CONTESTACION DE LA DEMANDA - RAD 05001310301820220037400

Rafael Vanegas <rafael.vanegas@taxandcorp.com>

Mar 13/12/2022 4:48 PM

Para: Juzgado 18 Civil Circuito - Antioquia - Medellin <ccto18me@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Clientes de Fernandez ochoa abogados <Fernandezochoaabogados@hotmail.com>;mateopelaez@sumalegal.com <mateopelaez@sumalegal.com>

Medellín, 13 de diciembre de 2022.

Respetado
JUZGADO DÉCIMO OCTAVO (18) CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Medellín – Antioquia
E.S.D

DEMANDANTE:	Cristina Fernández Ochoa y Otros
DEMANDADO:	Fiduciaria Corficolombiana S.A. y Otro
REFERENCIA:	VERBAL – RESPONSABILIDAD CIVIL
RADICADO:	05001310301820220037400
ASUNTO:	CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Rafael Vanegas Herrera, identificado con cédula de ciudadanía No.1.017.156.986 y portador de la tarjeta profesional No.192.614 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de apoderado especial de la sociedad **Newport S.A.S**, domiciliada en la ciudad de Medellín, identificada con **NIT 900.313.924–9** y representada legalmente por **Ángel Samuel Seda**, identificado con cédula de extranjería 352.554, mediante el presente documento, procedo a contestar la **DEMANDA VERBAL DE MAYOR CUANTÍA DE RESPONSABILIDAD CIVIL** instaurada por los señores **Cristina Fernández Ochoa**, identificada con cédula de ciudadanía No.1.037.596.000, **Jaime Alonso Palacio Acosta**, identificado con cédula de ciudadanía No.71.604.054, **John José Alexander Cadena Sánchez**, identificado con cédula de ciudadanía No.79.672.709, **Jorge Euclides Alarcón Cuevas**, identificado con cédula de ciudadanía No.79.956.187, **Luz Stella Restrepo Aristizábal**, identificada con cédula de ciudadanía No.42.899.005, y **Lina Marcela Ospina Restrepo**, identificada con cédula de ciudadanía No.43.614.547, actuando por medio de su apoderado **Albeiro Fernández Ochoa**, identificado con cédula de ciudadanía No.98.627.109 y tarjera profesional No.96.446 del Consejo Superior de la Judicatura, contra **Newport S.A.S y Otro**, la cual es mi representada en el proceso de la referencia.

Debido al peso de los archivos de los anexos, estos podrán ser descargados en el siguiente link: https://drive.google.com/drive/folders/1H3BVpSH4BAq5pmWX5XE7eFTBG40tettj?usp=sharing

LA PRESENTE CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA SE RADICA A PESAR DE ENCONTRARSE EN TRÁMITE RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA AUTO QUE ACCEDE A SOLICITUD DE RETIRO DE LA DEMANDA RESPECTO A SUS EFECTOS.

Cordialmente,

Medellín, 13 de diciembre de 2022.

Respetado
JUZGADO DÉCIMO OCTAVO (18) CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Medellín – Antioquia
E.S.D

DEMANDANTE:	Cristina Fernández Ochoa y Otros
DEMANDADO:	Fiduciaria Corficolombiana S.A. y Otro
REFERENCIA:	VERBAL – RESPONSABILIDAD CIVIL
RADICADO:	05001310301820220037400
ASUNTO:	CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Rafael Vanegas Herrera, identificado con cédula de ciudadanía No.1.017.156.986 y portador de la tarjeta profesional No.192.614 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de apoderado especial de la sociedad **Newport S.A.S**, domiciliada en la ciudad de Medellín, identificada con **NIT 900.313.924–9** y representada legalmente por **Ángel Samuel Seda**, identificado con cédula de extranjería 352.554, mediante el presente documento, procedo a contestar la **DEMANDA VERBAL DE MAYOR CUANTÍA DE RESPONSABILIDAD CIVIL** instaurada por los señores **Cristina Fernández Ochoa**, identificada con cédula de ciudadanía No.1.037.596.000, **Jaime Alonso Palacio Acosta**, identificado con cédula de ciudadanía No.71.604.054, **John José Alexander Cadena Sánchez**, identificado con cédula de ciudadanía No.79.672.709, **Jorge Euclides Alarcón Cuevas**, identificado con cédula de ciudadanía No.79.956.187, **Luz Stella Restrepo Aristizábal**, identificada con cédula de ciudadanía No.42.899.005, y **Lina Marcela Ospina Restrepo**, identificada con cédula de ciudadanía No.43.614.547, actuando por medio de su apoderado **Albeiro Fernández Ochoa**, identificado con cédula de ciudadanía No.98.627.109 y tarjera profesional No.96.446 del Consejo Superior de la Judicatura, contra **Newport S.A.S y Otro**, la cual es mi representada en el proceso de la referencia.

I. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA

AL HECHO PRIMERO. ES CIERTO.

AL HECHO SEGUNDO. ES PARCIALMENTE CIERTO.

La sociedad NEWPORT S.A.S, en aras de ejecutar la mayor diligencia y cuidado, y previo a celebrar o adelantar cualquier contrato, no solamente se realizó estudio de títulos, sino que, se realizaron las siguientes gestiones:

- **07 de marzo de 2013:** Contratación con la firma Otero & Palacios Abogados S.A.S. para la elaboración de un Estudio de Títulos sobre el inmueble seleccionado para el desarrollo del Proyecto MERITAGE, identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 001-930845 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona sur y el cual tuvo como resultado un concepto favorable condicionado a la revisión de la Escritura Pública Nro. 807 del cinco (5) de junio de 2005, otorgada en la Notaría 2 de Envigado.

- **07 de marzo de 2013:** La misma firma Otero & Palacios Abogados S.A.S., también adelantó un estudio de la sociedad La Palma Argentina y Cía. LTDA. (en su momento, la propietaria del inmueble de mayor extensión), el cual a su vez arrojó concepto favorable para enajenar el inmueble.

- **23 de julio de 2013:** Se llevó a cabo una complementación al Estudio de Títulos del siete (07) de marzo de 2013 por la misma firma Otero & Palacios Abogados S.A.S., la cual después de poder analizar la Escritura Pública pendiente, correspondiente a la Nro. 807 del cinco (5) de junio de 2005 de la Notaría 2 de Envigado, tuvo como resultado final un conceto Favorable.

- **22 de agosto de 2013:** Se elevó a través del Dr. Francisco José Sintura Varela a la Unidad Nacional para la Extinción del derecho de dominio y contra el lavado de activos de la Fiscalía General de la Nación, un derecho de petición sustentado en el ejercicio de la debida diligencia de manera previa a la negociación del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 001-930845 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona sur y en el cual se solicitó poner en conocimiento si en la información incorporada en los sistemas de la unidad que pueden identificar, existen acciones en curso en contra del inmueble relacionado, o sus actuales o anteriores propietarios.

- **9 de septiembre de 2013:** Se tuvo respuesta del Derecho de Petición mediante oficio Nro. 1.993 J por el Fiscal Jefe de la Unidad Nacional para la Extinción del derecho de Dominio y contra el Lavado de Activos de la época, es decir, el señor Danny Julián Quintana Torres, en donde se indicó expresamente que a la fecha no había registro alguno de las personas naturales y jurídicas relacionadas en el derecho de petición.

Todo lo anterior, de muestra la debida diligencia realizada por Newport S.A.S, que lo configura en un tercero de buena fe exento de culpa.

AL HECHO TERCERO. NO ES UN HECHO y NO ES CIERTO.

La parte demandante solamente realiza un juicio de valor, pues, a su consideración todos los actos adelantados y descritos en la contestación al hecho segundo, no satisfacen los requisitos para la transferencia al patrimonio autónomo del inmueble. Sin embargo, no brinda las

razones o argumentos por los cuales no se cumplen, y ni siquiera indica, a nivel legal o contractual, cuáles eran dichos requisitos.

AL HECHO CUARTO. NO ES CIERTO, NO ES RELEVANTE Y NO ME CONSTA.

Respecto a este punto, se indica:

> **4.1.** NO ES CIERTO que en el estudio de títulos no se relaciona a Entrelagos-Orozco Vanegas y Cia. S.C.A. Esta sociedad no solamente se relaciona en el estudio de títulos, sino que fue incluida en el derecho de petición elevado a la Fiscalía General de la Nación y de la cual no se arrojó ningún resultado por parte de la entidad. Configurando todo esto una confianza legítima como terceros de buena fe exentos de culpa.
>
> **4.2.** NO ES RELEVANTE NI ME CONSTA el proceso penal del señor Iván López Vanegas, pues el proceso de extinción de dominio no versa sobre presuntos hechos ilícitos cometidos por él, sino relacionado con hechos totalmente ajenos con relación a su hijo como víctima. Así mismo, NO NOS CONSTA el mencionado proceso penal por narcotráfico, ni las razones de su absolución, pero que en todo caso la parte demandante reconoce que la persona fue absuelta, primando el derecho a la presunción de inocencia.

AL HECHO QUINTO. NO ES UN HECHO y NO ES CIERTO.

La parte demandante solamente realiza un juicio de valor y no brinda las razones o argumentos de su afirmación. Además, omite todas las actuaciones adelantadas y descritas en la contestación al hecho segundo.

AL HECHO SEXTO. NO ME CONSTA.

Se refiere al cumplimiento de obligaciones en cabeza de Corficolombiana S.A, sin embargo, se destaca que no expone, sustenta, ni fundamenta por qué no se cumplían, y ni siquiera expone cuales eran las presuntas obligaciones incumplidas por Corficolombiana S.A., Siendo esto un simple juicio de valor.

AL HECHO SÉPTIMO. NO ME CONSTA, NO ES UN HECHO y ES IRRELEVANTE.

Se refiere a la sociedad Corficolombiana S.A., por tanto, no le consta a Newport S.A.S y la parte demandante no indica la relación de lo relatado en este hecho. Máxime cuando el proceso de extinción de dominio que recayó sobre el inmueble de Proyecto Meritage no tiene relación alguna por presuntos vínculos de narcotráfico del señor Iván López Vanegas, ni entrega pruebas de la presunta condición de socio gestor del mencionado individuo.

AL HECHO OCTAVO. Se compone de 2 hechos:

> **8.1.** NO ES UN HECHO, es un simple juicio de valor, pues en ninguna parte se indica la prohibición de una entidad fiduciaria de adquirir los servicios especializados de un tercero para certificar un hecho.

8.2. NO ES CIERTO y ES UNA AFIRMACIÓN DE MALA FE, pues no existe negligencia alguna en que Newport S.A.S haya contratado los servicios de terceros especializados para los estudios previos del proyecto e inmuebles, y la parte trata de insinuar mala fe por parte de Newport S.A.S, siento esto una afirmación temeraria y sin fundamentos, pues la sociedad siempre obró de manera honesta y diligente.

AL HECHO NOVENO. NO ES CIERTO.

Precisamente el estudio de títulos y la respuesta al derecho de petición elevado a la FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, denota la debida diligencia y confianza legítima formada en torno al proyecto, que dispone a las partes como terceros de buena fe exentos de culpa. Y hace que la actuación de la FISCALÍA respecto al inmueble en el proceso de extinción de dominio sea un hecho exclusivo de un tercero como causal eximente de responsabilidad.

AL HECHO DÉCIMO. NO ES UN HECHO, es simplemente una apreciación personal del demandante.

AL HECHO DÉCIMO PRIMERO. ES CIERTO, de conformidad con el Contrato de Encargo Fiduciario para Vinculación al Fideicomiso Meritage allegado al proceso.

AL HECHO DÉCIMO SEGUNDO. ES CIERTO, de conformidad con el Contrato de Encargo Fiduciario para Vinculación al Fideicomiso Meritage allegado al proceso.

AL HECHO DÉCIMO TERCERO. ES CIERTO, de conformidad con el Contrato de Encargo Fiduciario para Vinculación al Fideicomiso Meritage allegado al proceso.

AL HECHO DÉCIMO CUARTO. ES PARCIALMENTE CIERTO.

Respecto a las consignaciones y pagos ME ATENGO a lo probado de conformidad a los documentos soporte aportados por la parte demandante en la demanda. Sin embargo, respecto al último inciso del hecho, NO ES CIERTO que se hayan cumplido plenamente las obligaciones, pues como puede constatarse con las consignaciones y el documento "Forma de pago del proyecto", la demandante realizaba pagos inferiores a los obligados, y tampoco se realizó el pago total del encargo.

AL DÉCIMO QUINTO. ES CIERTO, de conformidad con el Otrosí del Contrato de Encargo Fiduciario para Vinculación al Fideicomiso Meritage allegado al proceso.

AL DÉCIMO SEXTO. NO ME CONSTA, pues la parte demandante omitió adjuntar el respectivo Contrato de Encargo Fiduciario para Vinculación al Fideicomiso Meritage.

AL HECHO DÉCIMO SÉPTIMO. ES PARCIALMENTE CIERTO.

Respecto a las consignaciones y pagos ME ATENGO a lo probado, de conformidad a los documentos soporte aportados por la parte demandante en la demanda. Sin embargo, NO ES CIERTO que se hayan cumplido plenamente las obligaciones, pues no se canceló el valor total del encargo. Así mismo, deja constancia que la parte demandante no anexó el contrato de encargo de vinculación, ni plan de pagos, ni rendición de cuentas de la fiduciaria respecto a este hecho.

AL HECHO DÉCIMO OCTAVO. ES CIERTO, de conformidad con el Contrato de Encargo Fiduciario para Vinculación al Fideicomiso Meritage allegado al proceso.

AL HECHO DÉCIMO NOVENO. ES CIERTO, de conformidad con el Contrato de Encargo Fiduciario para Vinculación al Fideicomiso Meritage allegado al proceso.

AL HECHO VIGÉSIMO. ES PARCIALMENTE CIERTO.

Respecto a las consignaciones y pagos ME ATENGO a lo probado, de conformidad a los documentos soporte aportados por la parte demandante en la demanda. Sin embargo, NO ES CIERTO que se hayan cumplido plenamente las obligaciones, pues no se canceló el valor total del encargo ni en los plazos indicados.

AL HECHO VIGÉSIMO PRIMERO. ES CIERTO, de conformidad con el Contrato de Encargo Fiduciario para Vinculación al Fideicomiso Meritage allegado al proceso.

AL HECHO VIGÉSIMO SEGUNDO. ES CIERTO, de conformidad con el Contrato de Encargo Fiduciario para Vinculación al Fideicomiso Meritage allegado al proceso.

AL HECHO VIGÉSIMO TERCERO. ES PARCIALMENTE CIERTO.

Respecto a las consignaciones y pagos ME ATENGO a lo probado, de conformidad a los documentos soporte aportados por la parte demandante en la demanda. Sin embargo, NO ES CIERTO que se hayan cumplido plenamente las obligaciones, pues no se canceló el valor total del encargo ni en los plazos indicados.

AL HECHO VIGÉSIMO CUARTO. ES CIERTO, de conformidad con el Contrato de Encargo Fiduciario para Vinculación al Fideicomiso Meritage allegado al proceso.

AL HECHO VIGÉSIMO QUINTO. ES CIERTO, de conformidad con el Contrato de Encargo Fiduciario para Vinculación al Fideicomiso Meritage allegado al proceso

AL HECHO VIGÉSIMO SEXTO. ES PARCIALMENTE CIERTO.

Respecto a las consignaciones y pagos ME ATENGO a lo probado, de conformidad a los documentos soporte aportados por la parte demandante en la demanda. Sin embargo, NO ES CIERTO que se hayan cumplido plenamente las obligaciones, pues no se canceló el valor total del encargo ni en los plazos indicados.

AL HECHO VIGÉSIMO SÉPTIMO. ME ATENGO a lo indicado en la respectiva escritura pública que se relaciona.

AL HECHO VIGÉSIMO OCTAVO. NO ES UN HECHO, ES UNA APRECIACIÓN.

La parte presenta un simple juicio subjetivo, y desconoce no solamente sin razón el estudio de títulos realizado, sino también el estudio realizado a la sociedad LA PALMA ARGENTINA Y CIA LTDA, y la respuesta al derecho de petición elevado a la FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN. Todo lo anterior como muestra de la debida diligencia y buena fe exenta de culpa respecto al origen del inmueble en que se desarrollaría el proyecto MERITAGE.

AL HECHO VIGÉSIMO NOVENO. NO ME CONSTA, se refiere a obligaciones y responsabilidad de las fiduciarias o sociedades fiduciarias, no de las obligaciones de NEWPORT S.A.S.

AL HECHO TRIGÉSIMO. NO ME CONSTA, pues como lo indica la parte demandante, es una presunta comunicación remitida a Fiduciaria Corficolombiana S.A., y no fue aportado con la demanda.

AL HECHO TRIGÉSIMO PRIMERO. NO ME CONSTA, pues la parte demandante no adjuntó la presunta comunicación, ni constancia de recibido y confiesa que esta ni siquiera se dirigió a la sociedad Newport S.A.S, por tal razón no es vinculante para la sociedad.

AL HECHO TRIGÉSIMO SEGUNDO, TRIGÉSIMO TERCERO, TRIGÉSIMO CUARTO Y TRIGÉSIMO QUINTO. NO ES CIERTO.

Frente a estos hechos, es menester indicar que la tutela y este proceso penal del cual se deriva la acción de tutela no tiene relación alguna con un proceso de extinción de dominio por lavado de activos, pues cuando posteriormente se pudo conocer un expediente formal, se evidenció que la denuncia penal era por temas relativos al crimen organizado, de igual forma, el Tribunal Superior de Bogotá con ocasión a dicha tutela emite un fallo el veinticinco (25) de mayo de 2016 en donde determina que no se vulneraron los derechos fundamentales por parte de la Fiscalía pues la investigación se encontraba en fase inicial y gozaba de una reserva, sin embargo advierte en su fallo que la Fiscalía podía ordenar mediante providencia independiente y motivada las medidas cautelares que considerara pertinentes, pero que en todo caso debía salvaguardar los derechos de buena fe exenta de culpa de terceros; así mismo, en esta tutela declara improcedente el amparo frente a los accionados NEWPORT S.A.S. y FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., es decir que en esa acción no se ordenó a NEWPORT SA.S. tomar ninguna conducta determinada respecto del desarrollo del proyecto.

Lo anterior, ya fue objeto de análisis en una decisión arbitral previa para un caso que guarda conexión con el objeto del litigo del presente y que fue proferida mediante Laudo Arbitral del veintiuno (21) de febrero de 2019, emitido por el Centro de Arbitraje de Cámara de Comercio de Medellín en el proceso de Pinturas Prime S.A. y otros Vs. Newport S.A.S. y otros, con radicado Nro. 2017 A 0033. A continuación, se plasman los apartes que corroboran lo expuesto en la respuesta a este hecho:

4.2.2.5.3. Tutela del señor Iván López.

También ha sido objeto de preguntas a los testigos la Tutela presentada por el señor Iván López contra la Fiscalía General de la Nación –Fiscalía 24 Especializada contra el crimen organizado con sede en Medellín-; contra FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., la sociedad LA PALMA ARGENTINA Y CÍA S.A.S., ROYAL PROPERTY GROUP y el proyecto MERITAGE LUXURY COMMUNITY, quejándose de que la Fiscalía no había tramitado lo correspondiente a una denuncia que había sido formulada por él el 28 de julio de 2014 (Hechos DECIMO OCTAVO y VIGÉSIMO QUINTO de la demanda).

La denuncia que había presentado el señor López en el año 2014 -3 de julio- daba cuenta de que su hijo, Sebastián López Betancur, habría sido secuestrado en septiembre de 2003 y obligado a firmar unos documentos en blanco para que una sociedad por él representada, denominada SIERRA ALTA LÓPEZ Y CÍA. S. EN C., transfiriera el 75% de un inmueble a un señor Luis José Varela. Ese inmueble, luego de varios englobes, loteos y transferencias, era el que para el momento de la tutela tenía la matrícula inmobiliaria 001-930485, de propiedad de la sociedad LA PALMA ARGENTINA Y CÍA. LTDA.

El FIDEICOMISO MERITAGE adquirió el inmueble en el cual desarrollaba la primera parte del proyecto, por transferencia de la sociedad *"LA PALMA ARGENTINA Y CÍA LTDA"* que era de titular del predio del cual se desprendió el lote con matrícula 001-1198464.

En la tutela se dice que fue la *"Oficina de Envigado"* la que realizó el secuestro y se citan delincuentes con los alias de Rogelio, Morro, Pichi, Mandi.

Expresa el tutelante –hecho 115.- que el señor HÉCTOR RESTREPO SANTAMARÍA, alias Perraloca- fue *"el primer comprador de mi predio"*. Dicho señor se encontraría preso en los Estados Unidos. En el texto de la tutela se encuentra una detallada relación de las organizaciones criminales que delinquieron en Medellín y municipios aledaños desde la época de Pablo Escobar, hasta tiempos muy recientes, haciéndose gala allí de una erudición sobre la materia que no deja de ser impactante.

La tutela mencionada fue fallada por el Tribunal Superior de Bogotá, Sala Penal, el 23 de mayo de 2016. La sentencia le ordenó a la Fiscalía 24 que en el término de 15 días procediera proferir resolución de apertura de instrucción o dictara resolución inhibitoria, de acuerdo con el artículo 325 y ss. de la Ley 600 de 2000. (fl 537 y ss.). La sentencia de tutela no dio ninguna orden a las otras entidades accionadas.

Observa el Tribunal Arbitral que los hechos denunciados por el señor Iván López, de ser ciertos, se habrían producido en el mes de septiembre del año 2004, por lo cual cualquier acción tendiente a recuperar la titularidad del bien con base en un vicio del consentimiento estaría prescrita. Así mismo, como ya se expresó, del fallo de tutela no se podía colegir ninguna afectación para el inmueble de propiedad del fideicomiso, pues ninguna orden recibió éste de la autoridad judicial.

Ciertamente la Fiduciaria no incluyó en las rendiciones de cuentas del año 2016 la mención de la acción de tutela, lo cual a juicio del Tribunal se explica porque ella no implicó ninguna afectación a la construcción del proyecto. Ni la denuncia penal del señor López, ni la tutela, se encaminaban a que se declarara la extinción del dominio a favor del Estado del inmueble donde se construía el proyecto MERITAGE. El fin de la denuncia era recuperar el dominio del inmueble con base en hechos ocurridos varios años atrás, respecto de lo cual los actuales titulares podían relativamente sentirse a salvo por la prescripción y por su condición de terceros de buena fe.

Obsérvese que la petición del tutelante iba dirigida a que se cancelaran los registros obtenidos fraudulentamente, de acuerdo con la cita que se hizo del inciso 5º del artículo 66 de la Ley 600 de 2.000 o Código de Procedimiento Penal, y lo resuelto por el Tribunal no comprendió esta petición, pues se limitó a ordenar que la Fiscalía cumpliera con lo preceptuado en los artículos 325 y ss. del mismo estatuto, esto es la resolución de apertura de instrucción o la resolución inhibitoria.

No fue, pues, ni la denuncia penal, ni la acción de tutela lo que llevó a la paralización de las obras de MERITAGE; fue la diligencia de secuestro, dentro de una acción de extinción de dominio adelantada por la Fiscalía 44 Especializada de Extinción del Derecho de Dominio, acción frente a la cual no es posible defenderse idóneamente alegando la prescripción, como ya se dijo atrás.

Nótese, además, que para la fecha de la tutela ya todos los demandantes se encontraban vinculados al FIDEICOMISO MERITAGE y ya se había producido el punto de equilibrio de la etapa 1 del proyecto, lo cual implicaba que los recursos aportados por ellos se liberaban y se entregaran al fideicomiso para adelantar la construcción.

El proceso de extinción de dominio, iniciado ante el Juzgado Primero Penal del Circuito Especializado, según su número de radicación, data del año 2016, después de la tutela que había instaurado el señor Iván López. Para entonces, se insiste, ya los beneficiarios de área que iniciaron el presente proceso estaban vinculados contractualmente. La medida preventiva sobre todos los inmuebles derivados del que tiene la matrícula inmobiliaria fue decretada por la Fiscalía 44 Especializada de Extinción de dominio.

Para controvertir esta medida preventiva, FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. solicitó, ante el Juzgado Primero Penal del Circuito Especializado de Extinción de domino de Antioquia el control de legalidad de la misma, para que se revocara, solicitud que no prosperó. Con base en dicha providencia queda la duda de si la acción de extinción de dominio se fundamenta en la titularidad que hubiere tenido el señor Iván López, o más precisamente una sociedad a la que estaba vinculado o, al parecer, más bien, si esa acción se fundamenta en la intervención del señor Restrepo Santamaría en relación con los titulares anteriores de los inmuebles involucrados, aun

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

Contrario a lo indicado por el demandante, con ocasión a esa acción de tutela, se comienza a indagar en coordinación con fiduciaria Corficolombiana S.A.S. sobre el proceso penal que se adelantaba con ocasión a la denuncia interpuesta por el señor Iván Lopez Vanegas y se acudió al despacho donde se supone estaba el proceso penal sin embargo no se tuvo acceso al expediente por el mismo estar sometido a reserva.

Posteriormente y solo hasta el 05 de agosto de 2016 se tuvo conocimiento del hecho causante de la suspensión del proyecto inmobiliario Meritage, que fue el decreto y práctica de las medidas cautelares de suspensión del poder dispositivo, el embargo y el secuestro sobre el inmueble adquirido para el proyecto, incluido el inmueble destinado a la etapa 1, y en el cual ya se venía desarrollando la construcción de esta desde el 2015, con el decreto el punto de equilibrio de dicha etapa.

Como se puede evidenciar, solo hasta 2016 hubo conocimiento de una acción real y legal de tipo penal por parte del señor Iván Lopez Vanegas, la cual se reitera, ni siquiera era objeto del proceso de extinción de dominio que hoy tiene suspendido el Proyecto, esta era una denuncia penal por delitos de otra naturaleza y que en ese punto aún se encontraba en etapa de investigación

AL HECHO TRIGÉSIMO SEXTO. ES PARCIALMENTE CIERTO.

Las medidas cautelares del proceso de extinción de dominio se hicieron efectivas el seis (06) de agosto de 2016, lo que conllevó a NEWPORT S.A.S., a notificarle a los beneficiarios de área que una vez se levantaran las medidas cautelares, se reiniciaría el proyecto, y por tal razón, de la buena fe de la sociedad con los beneficiarios, se suspendieron los pagos.

Es menester resaltar que solamente hasta el momento de la practica de la medida cautelar, es que NEWPORT S.A.S., tuvo conocimiento cierto, real, formal y fundado del proceso en curso sobre el bien inmueble. Así mismo, para el momento en que se decretó y practicó la medida, los demandantes ya se encontraban vinculados, y NEWPORT S.A.S logró acreditar igualmente ante la fiduciaria, desde el 02 de marzo de 2015 el cumplimiento de las condiciones para la entrega de los recursos de la Etapa 1 del Proyecto MERITAGE, lo que significa que mi representada cumplió con todos los requisitos de declaratoria de punto de equilibrio de dicha etapa, procediéndose al inicio de la construcción.

AL HECHO TRIGÉSIMO SÉPTIMO. NO ME CONSTA y me atengo a lo indicado por el JUZGADO en el auto referenciado.

AL HECHO TRIGÉSIMO OCTAVO. NO ME CONSTA y me atengo a lo indicado en los documentos relacionados en este hecho.

AL HECHO TRIGÉSIMO NOVENO. NO ME CONSTA, es una solicitud realizada por las partes a la FIDUCIARIA. Sin embargo, se resalta que la entrega de dineros a NEWPORT S.A.S para la construcción del proyecto, se dio con ocasión del alcance del punto de equilibrio y el cumplimiento pleno de las obligaciones de NEWPORT S.A.S hasta esa fecha.

AL HECHO CUATRIGÉSIMO. NO ES UN HECHO, ES UN APRECIACIÓN.
Sin embargo, se resalta que la entrega de las unidades inmobiliarias no pudo darse, no por negligencia o culpa de las partes, sino por el actuar imprevisible e irresistible de la fiscalía general de la nación como tercero externo. Por tanto, se configuró un hecho exclusivo de un tercero como causal de ausencia de responsabilidad, aunado a la condición de terceros de buena fe exentos de culpa que tienen las partes.

AL HECHO CUATRIGÉSIMO PRIMERO. NO ME CONSTA.
No se encontró anexa dicha acta de conciliación referenciada.

AL HECHO CUATRIGÉSIMO SEGUNDO. ES CIERTO, y por tal motivo, solicito al despacho tener este hecho como una confesión expresa de la parte demandante, en cuanto a que la sociedad Newport S.A.S no incumplió sus obligaciones, ni podrá ser condenado a pagar condena alguna en virtud del presente proceso.

II. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES

En calidad de apoderado judicial de NEWPORT S.A.S, respetuosamente solicito al Despacho que se desestimen todas y cada una de las pretensiones formuladas oportunamente en la demanda.

Se resalta al despacho que, de conformidad con el hecho cuadragésimo segundo, la parte está renunciado a que NEWPORT S.A.S sea condenada dentro del proceso, pues en ninguna de las pretensiones se pretende o reclama responsabilidad de la sociedad, lo anterior, en obediencia al principio de congruencia.

III. EXCEPCIONES DE MÉRITO

PRIMERA: CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES POR PARTE DE NEWPORT S.A.S.

Como se estableció en la contestación de los hechos de la demanda, NEWPORT S.A.S ostentaba la calidad de Fideicomitente tanto en el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO MERITAGE y en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS. A su vez, se reconoce que al suscribir estos contratos NEWPORT S.A.S adquirió una serie de obligaciones contractuales, las cuales debían ser cumplidas para que el proyecto MERITAGE se desarrollara sin ningún inconveniente.

De acuerdo con lo contestado frente a los hechos de la demanda, NEWPORT S.A.S cumplió a cabalidad cada una de las obligaciones contractuales y obró siempre de forma diligente y cumplida tanto en su calidad de gerente del proyecto inmobiliario como de fideicomitente del fideicomiso MERITAGE, tanto es así que esto se evidenció en las siguientes acciones:

- La debida diligencia que realizó al momento de solicitar el estudio de títulos del inmueble 001-930485 a la firma de abogados OTERO & PALACIO y al presentar derecho de petición a la Fiscalía General de la Nación, para que esta se sirviera a dar una respuesta en relación con el origen del inmueble y las personas de la cadena de tradición del mismo, ambos con resultado favorable y que al verificar el cumplimiento de estos requisitos la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A y NEWPORT S.A.S procedieron a la constitución del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso MERITAGE.

- Adicionalmente, NEWPORT S.A.S cumplió cada una de sus obligaciones contractuales a cabalidad y tanto es así que la Fiduciaria al percibir tal cumplimiento decretó el punto de equilibrio para realizar la construcción de la Etapa 1 del Proyecto, dicha etapa de construcción mi representada la manejó financiera y administrativamente, gestionó su financiamiento en entidades financieras y coordinó los distintos proveedores para que estos cumplieran sus obligaciones en calidad de contratistas del proyecto Meritage.

Todas y cada una de estas obligaciones se realizaron sin ningún inconveniente ni contratiempo, hasta que se produjo la diligencia de secuestro del bien inmueble efectuada por la FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, siendo este un hecho de un tercero que libera de

responsabilidad a mi poderdante del cumplimiento de las demás obligaciones consagradas en los mencionados contratos.

En complemento de lo hasta el momento argumentado, se procede a citar los artículos 1604 y 63 del Código Civil.

> ***ARTICULO 1604. <RESPONSABILIDAD DEL DEUDOR>.*** *El deudor no es responsable sino de la culpa lata en los contratos que por su naturaleza solo son útiles al acreedor; es responsable de la leve en los contratos que se hacen para beneficio recíproco de las partes; y de la levísima en los contratos en que el deudor es el único que reporta beneficio.*
>
> *El deudor no es responsable del caso fortuito, a menos que se haya constituido en mora (siendo el caso fortuito de aquellos que no hubieran dañado a la cosa debida, si hubiese sido entregado al acreedor), o que el caso fortuito haya sobrevenido por su culpa.*
>
> *La prueba de la diligencia o cuidado incumbe al que ha debido emplearlo; la prueba del caso fortuito al que lo alega.*
>
> *Todo lo cual, sin embargo, se entiende sin perjuicio de las disposiciones especiales de las leyes, y de las estipulaciones expresas de las partes*
>
> ***ARTICULO 63. CULPA Y DOLO.*** *La ley distingue tres especies de culpa o descuido.*
>
> *Culpa grave, negligencia grave, culpa lata, es la que consiste en no manejar los negocios ajenos con aquel cuidado que aun las personas negligentes o de poca prudencia suelen emplear en sus negocios propios. Esta culpa en materias civiles equivale al dolo.*
>
> *Culpa leve, descuido leve, descuido ligero, es la falta de aquella diligencia y cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios. Culpa o descuido, sin otra calificación, significa culpa o descuido leve. Esta especie de culpa se opone a la diligencia o cuidado ordinario o mediano.*
>
> *El que debe administrar un negocio como un buen padre de familia, es responsable de esta especie de culpa.*
>
> *Culpa o descuido levísimo es la falta de aquella esmerada diligencia que un hombre juicioso emplea en la administración de sus negocios importantes. Esta especie de culpa se opone a la suma diligencia o cuidado.*
>
> *El dolo consiste en la intención positiva de inferir injuria a la persona o propiedad de otro.*

Como se puede evidenciar con la lectura de las normas citadas, se tiene entonces que la responsabilidad o el incumplimiento se derivará de un actuar culposo (de acuerdo a la división tripartita de la culpa establecida en el artículo 1604 del Código civil) o de un actuar doloso de cualquiera de los contratantes, pero como se estableció, NEWPORT S.A.S nunca actúo de forma negligente, antes de forma contraria, realizó cada una de sus obligaciones cumpliéndolas oportunamente y a entera satisfacción, hasta que por un hecho de un tercero ocurrió la imposibilidad de seguir cumpliendo los compromisos contractuales.

Aunado a lo anterior, si realizamos un análisis a la demanda presentada, podemos percibir que en ningún momento se observa un hecho que indique que NEWPORT S.A.S incumplió sus deberes, compromisos u obligaciones, en cambio establece en el relato como NEWPORT S.A.S informa de manera inmediata la suspensión de los pagos para el desarrollo del proyecto, se remitían los informes periódicos de la fiduciaria, e incluso, aunque el demandante lo omite, se realizaron reuniones para informar a los inversores sobre el desarrollo del proceso y las medidas a tomar frente a la medida cautelar y el proceso de extinción, donde obramos como terceros de buena fe exentos de culpa.

SEGUNDA. BUENA FE EXENTA DE CULPA.

En primer lugar, es necesario establecer que ha entendido la jurisprudencia colombiana por el concepto de buena fe exenta de culpa, exactamente la Corte Constitucional ha establecido en Sentencia C-1007-2002 que cuenta con dos aspectos, uno objetivo y otro subjetivo, de la siguiente manera:

> *"A diferencia de la buena fe simple que exige una conciencia recta y honesta**, la buena fe cualificada o creadora de derecho (buena fe exenta de culpa) exige dos elementos a saber, uno subjetivo y otro objetivo**. El primero hace referencia a la conciencia de obrar con lealtad, y el segundo exige tener la seguridad de que el tradente es el propietario, lo cual exige averiguaciones adicionales que comprueban tal situación. Es así que, la buena fe simple exige solo conciencia, mientras que la buena fe cualificada exige conciencia y certeza.*

En relación con lo anterior, podemos ahondar la idea de lo que se entiende entonces por ambos aspectos:

- El aspecto subjetivo de la buena fe exenta de culpa da a entender que el tercero a adquirir el bien o durante su tenencia haya obrado con rectitud, honestidad y lealtad; es decir que la persona tenga la convicción que el bien tenga origen lícito y que no ha sido utilizado para cometer cualquier actividad ilícita

- En cuanto al aspecto objetivo, este implica que el tercero haya desplegado acciones para cerciorarse y comprobar la licitud del origen y destinación del bien, lo que supone que

tenga la certeza de que no se está incurriendo en la compra de un bien que ha sido destinado a actividades ilícitas por alguno de las personas de la cadena de titulación.

Aunando lo mencionado de forma precedente al caso concreto, podemos establecer que NEWPORT S.A.S obró con buena fe exenta de culpa en el desarrollo del proyecto MERITAGE toda vez que, como se ha indicado a lo largo de esta contestación, mi poderdante al adquirir el mencionado inmueble para la ejecución del proyecto tenía la convicción de que su origen era lícito, cumpliéndose de esta forma el aspecto subjetivo de la buena fe exenta de culpa y adicionalmente, antes de celebrar el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS con la Fiduciaria para constituir el patrimonio autónomo, adoptó cada una de las medidas de prudencia que fueron aun superiores a la debida diligencia mínima exigida por el ordenamiento jurídico colombiano.

Lo anterior se evidencia en el estudio de títulos solicitado a la firma Otero & Palacio sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 001-930485, el cual tuvo resultado favorable y el derecho de petición elevado ante la FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, solicitando información sobre la existencia de investigaciones o requerimientos judiciales relacionados con el predio o sus antiguos tradentes, constatándose de esta forma el aspecto objetivo de la buena fe exenta de culpa, toda vez que la Fiscalía al dar respuesta e informar que no había investigaciones o requerimientos penales, reafirma la certeza que exige la buena fe exenta de culpa en su aspecto objetivo, ya que obró con prudencia en las acciones llevadas a cabo para comprobar la licitud del inmueble.

Por último, se entiende que NEWPORT S.A.S fue un tercero de buena fe exenta de culpa y fue afectado por el actuar hostil de la Fiscalía toda vez que esta entidad fue la misma que declaró que el origen y la cadena de tradentes se encontraba conforme a derecho y que estos no realizaban ninguna actividad ilícita, pero también fue la misma que adelantó el proceso de extinción de dominio cuando ya existía una confianza por parte de los inversionistas y de NEWPORT originada a raíz de sus respuestas frente a los derechos de petición presentados, indicando así que NEWPORT actúo con buena fe en el cumplimiento de las obligaciones contractuales y que esta nunca tuvo la finalidad de incumplir en la entrega de las unidades inmobiliarias adquiridas por parte de los Beneficiarios de Área.

Adicionalmente a todo lo expuesto, es importante traer a colación un apartado de la sentencia de la corte constitucional C-327 de 2020:

> *"La posibilidad de perseguir bienes de origen lícito surge del mismo artículo 34 de la Carta Política, que en cuanto contempla la extinción del dominio sobre "bienes adquiridos mediante enriquecimiento ilícito, en perjuicio del tesoro público o con grave deterioro de la moral social" permite la supresión del provecho patrimonial de quien se ha lucrado de las actividades ilícitas, y es esta circunstancia la que permite extinguir el dominio sobre bienes que, pese a tener un origen y una destinación lícita, hacen parte del patrimonio de quien se ha enriquecido ilegítimamente. Esta circunstancia, empero, no se encuentra presente en los terceros que adquieren un activo de origen y destinación lícita.*

Adicionalmente, ***la buena fe y la diligencia que puede exigirse de los terceros adquirentes se predica exclusivamente de los bienes objeto de la operación jurídica, más no de las personas que les transfieren el dominio. En efecto, cuando una persona pretende adquirir un bien, le corresponde cerciorarse de la condición jurídica de este último para establecer la historia y la cadena de títulos y tradiciones, más no indagar sobre la historia o las condiciones personales de quien le transfiere el respectivo inmueble, máxime cuando en muchas ocasiones la transferencia ocurre cuando el propio Estado no ha podido acreditar ni sancionar la realización de actividades ilícitas.***

Como en las hipótesis previstas en los preceptos demandados el bien tiene un origen y una destinación lícita, y la única razón para extinguir el dominio es que este perteneció en el pasado a quien realizó y se lucró de algunas actividades ilícitas, la facultad otorgada al Estado para extinguir el dominio presupondría exigir a los terceros que su buena fe y su diligencia se despliegue no sólo sobre los bienes que pretende adquirir, sino también respecto de la historia y las condiciones de quien del vendedor*.*

En un escenario como este, en el tráfico jurídico las personas estarían obligadas no sólo a realizar los estudios de títulos de los bienes, sino también a efectuar meticulosas investigaciones sobre el pasado judicial de los vendedores, sobre las controversias judiciales en las que se encuentran inmersos en las distintas jurisdicciones, sobre las indagaciones y pesquisas que adelanta la Fiscalía en las que podrían estar involucrados, e incluso sobre lo que se opina sobre dicho vendedor en su comunidad y en las redes sociales.

Lo anterior tiene el agravante de que, normalmente, ***la transferencia de bienes de origen y destinación lícita a terceros adquirentes de buena fe, por parte de personas que se han lucrado de la ilicitud, ocurre cuando el Estado no ha determinado la existencia de las actividades ilícitas ni la participación de dicho*** *individuo en estas últimas, por lo que, la indagación previa a la adquisición de toda suerte de bienes tendría que estar precedida de toda suerte de pesquisas informales y extraoficiales tendientes a determinar si el potencial vendedor ha realizado en el pasado en el presente, alguna actividad ilícita de la cual podría haber obtenido algún provecho económico.*

Esta perspectiva imposibilita y obstruye el tráfico jurídico, y también impone cargas irrazonables e insostenibles a las personas, que desbordan por mucho los deberes que constitucionalmente puede imponer el legislador a los particulares*". (subraya fuera del texto)*

Conforme a los apartes señalados, el demandante no puede pretender que mi representado asuma unas cargas que se encontraban más allá de sus posibilidades, pues cuando inició el

proyecto, ni siquiera la justicia misma tenía conocimiento alguno de la presunta irregularidad presentada en la cadena de titularidad del inmueble sobre el cual se pretendía el desarrollo de Meritage y que realmente las autoridades pertinentes solo solo iniciaron un proceso formal de extinción de dominio a partir de 2016 cuando ya había ocurrido el decreto de punto de equilibrio y la construcción de la etapa Nro. 1 del proyecto se encontraba muy adelantada, sin que esto fuera posible de prever teniendo en cuenta todos los soportes documentales derivados de la investigación y estudio jurídico del inmueble que arrojaban un concepto favorable y sin irregularidades.

TERCERO. HECHO EXCLUSIVO DE UN TERCERO

Ante todo, es necesario indicar que se entiende por fuerza mayor y caso fortuito en el ordenamiento jurídico colombiano y posteriormente indicar que se entiende como hecho exclusivo de un tercero, ambos conceptos serán analizados en concordancia con el caso concreto.

El Código Civil en el artículo 64 establece que se entiende por fuerza mayor y caso fortuito, de la siguiente manera:

> ***ARTICULO 64. FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO.*** *Se llama fuerza mayor o caso fortuito el imprevisto o que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.*

Ahora bien, la Corte Constitucional ha definido también los conceptos de fuerza mayor y caso fortuito en la Sentencia T -271 de 2016, en la cual estableció: *(…) La fuerza mayor y caso fortuito se encuentran acreditados si se configuran tres requisitos: i) que se trate de un hecho* ***irresistible,*** *es decir, que no se puedan superar sus consecuencias; ii) Que se trate de un hecho* ***imprevisible,*** *esto es, que no pueda ser contemplado de manera previa y iii) Que se trate de un* ***hecho externo.***

Las características de los fenómenos de fuerza mayor y caso fortuito se deben analizar según el caso concreto para determinar si se presenta o no la circunstancia exonerativa, de esto se concluye que se debe valorar cada caso de forma independiente para verificar si de ellas se desprende la existencia de una situación imprevisible, irresistible y externa, pues así lo ha señalado la Sala de Casación Civil en Sentencia del 29 abril de 2005, radicado. 0829 – Corte Suprema de Justicia:

> *"Conviene proceder con relativo y cierto empirismo, de modo que la imprevisibilidad e irresistibilidad, in casu, ulteriormente se juzguen con miramiento en las circunstancias específicas en que se presentó el hecho a calificar, no así necesariamente a partir de un frío catálogo de eventos que, ex ante, pudiera ser elaborado en abstracto por el legislador o por los jueces, en orden a precisar qué hechos, irrefragablemente, pueden ser considerados como constitutivos de fuerza mayor o caso fortuito y cuáles no."*

En este orden de ideas, se puede concluir que el hecho exclusivo de un tercero es una causal de exoneración de responsabilidad civil, que puede ser catalogada como fuerza mayor o caso fortuito a la luz del artículo 64 del Código Civil, la cual debe ser entendida como la intervención exclusiva de un agente jurídicamente ajeno al convocado, en la producción de determinado daño y/o resultado.

En el caso concreto, podemos encontrar que el agente ajeno y externo es la FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, toda vez que el proyecto MERITAGE, el cual se estaba desarrollando bajo la autonomía financiera, administrativa y jurídica de NEWPORT S.A.S, se construía con plena normalidad desarrollándose sin ningún contratiempo o demora significativa para la entrega del mismo hasta que fue interrumpido por la FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, al tomar las medidas cautelares de embargo y secuestro sobre el bien inmueble en el que se estaba desarrollando el proyecto inmobiliario, suspendiendo así el poder dispositivo del predio y por lo anterior podemos manifestar que fue por el actuar de esta entidad pública el motivo por el cual nos encontramos en el presente litigio, toda vez que esta ya se había pronunciado sobre la existencia de investigaciones penales sobre el inmueble o sobre las personas que componían la cadena de tradición, indicando que no existía ningún requerimiento de esta índole, por lo que se generó la confianza requerida para la estructuración del proyecto.

Adicionalmente, si revisamos el actuar de la FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN de conformidad con los requisitos legales mencionados anteriormente, es decir, los requisitos de irresistibilidad, imprevisibilidad y hecho externo, podemos encontrar que cumple con cada uno de estos y se constituiría un caso fortuito/fuerza mayor de la siguiente manera:

I. **IRRESISTIBLE.** NEWPORT S.A.S tenía una imposibilidad aun empleando sus mayores esfuerzos para evitar el incumplimiento, toda vez que las consecuencias originadas por la decisión de la Fiscalía al decretar las medidas cautelares fueron totalmente irresistibles para mi poderdante y esta para sobrellevar las mismas ha agotado todas las actuaciones jurídicas necesarias para salvaguardar los intereses de los Beneficiarios de Área, del fideicomiso y de los demás profesionales vinculados al proyecto.

II. **IMPREVISIBLE.** La medida cautelar proferida por la FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN fue un evento de un carácter tan improbable y súbito que ni siquiera una persona sumamente diligente hubiera tomado medidas para precaver dicha situación, toda vez que se contaba con una respuesta de un derecho de petición que certificaba que los tradentes, ni el inmueble tenían investigaciones o requerimientos judiciales pendientes.

III. **HECHO EXTERNO.** La emisión de la medida cautelar de embargo y secuestro fue producida por un agente externo (la FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN), entidad generadora del daño, toda vez que por el actuar negligente de esta se originó la imposibilidad de continuar con el proyecto.

En este contexto, no se puede endilgar culpa o negligencia a mi representada, toda vez que NEWPORT actúo con prudencia, lealtad, diligencia y cuidado en el desarrollo de sus obligaciones contractuales, generando así una ausencia de culpa, estas acciones se encuentran evidenciadas en el estudio de títulos solicitado a la firma Otero & Palacio y los derechos de petición enviados a la Fiscalía General de la Nación, los cuales se presentaron para que se indagara si en la cadena de tradición existían personas naturales o jurídicas relacionadas con delitos que pudiesen producir una acción extintiva de dominio

La respuesta de la FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, como se indicó anteriormente, estableció que no existían investigaciones o requerimientos de índole penal, depositando confianza en el pronunciamiento de esta entidad y lo que demuestra entonces es que NEWPORT S.A.S no tuvo injerencia en el resultado de la medida decretada por la FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, la cual fue totalmente imprevista, irresistible y externa como se dijo anteriormente, constituyéndose así una causa extraña y originando la paralización del proyecto al estarse tramitando a la fecha un proceso de extinción de dominio del lote donde se estaba desarrollando el proyecto inmobiliario.

Finalmente, se demuestra entonces que Newport S.A.S no tuvo relación causal con el incumplimiento de la entrega material de las unidades inmobiliarias adquiridas, toda vez que este incumplimiento se dio por la imposibilidad de continuar con el proyecto Meritage por las medidas decretadas por la Fiscalía, las cuales constituyen un hecho externo a Newport S.A.S.

IV. PRUEBAS

DOCUMENTALES

- Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas celebrado entre NEWPORT S.A.S y FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A el 17 de octubre de 2013.
- Otrosí No.1 al Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas celebrado entre NEWPORT S.A.S y FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A
- Otrosí No.2 al Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas celebrado entre NEWPORT S.A.S y FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A
- Otrosí No.3 al Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas celebrado entre NEWPORT S.A.S y FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A
- Otrosí No.4 al Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas celebrado entre NEWPORT S.A.S y FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A
- Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas celebrado entre NEWPORT S.A.S y FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A el 17 de octubre de 2013.
- Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas celebrado entre NEWPORT S.A.S y FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A el 17 de octubre de 2013.
- Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos celebrado entre NEWPORT S.A.S y FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A el 17 de octubre de 2013.

- Otrosí No.1 al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos celebrado entre NEWPORT S.A.S y FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A el 17 de octubre de 2013.
- Otrosí No.2 al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos celebrado entre NEWPORT S.A.S y FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A
- Otrosí No.3 al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos celebrado entre NEWPORT S.A.S y FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A
- Otrosí No.4 al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos celebrado entre NEWPORT S.A.S y FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A
- Copia del Laudo Arbitral del veintiuno (21) de febrero de 2019 emitido por el Centro de Arbitraje de Cámara de Comercio de Medellín en el proceso de Pinturas Prime S.A. y otros Vs. Newport S.A.S. y otros, con radicado Nro. 2017 A 0033
- Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración celebrado entre NEWPORT S.A.S, La Palma Argentina y CIA S.A.S y FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A el 25 de noviembre de 2014.
- Otrosí No.1 al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración celebrado entre NEWPORT S.A.S, La Palma Argentina y CIA S.A.S y FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.
- Estudio de títulos realizado por OTERO & PALACIO Abogados el 7 de marzo de 2013.
- Estudio de sociedad LA PALMA ARGENTINA Y CIA S.A.S realizado por OTERO & PALACIO Abogados el 7 de marzo de 2013.
- Complemento del 23 de julio de 2013 al Estudio de títulos realizado por OTERO & PALACIO Abogados el 7 de marzo de 2013.
- Derecho de petición a la FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN realizado por FRANCISCO JOSÉ SINTURA VALERA el 22 de agosto de 2013.
- Respuesta derecha de FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN del 09 de septiembre de 2013.
- Certificación de cumplimiento de punto de equilibrio.
- Sentencia del quince (15) de octubre de 2019 del Tribunal Superior de Medellín, mediante el cual declara improcedente el recurso de anulación del laudo arbitral del veintiuno (21) de febrero de 2019 emitido por el Centro de Arbitraje de Cámara de Comercio de Medellín en el proceso de Pinturas Prime S.A. y otros Vs. Newport S.A.S. y otros, con radicado Nro. 2017 A 0033

PRUEBAS TESTIMONIALES:

- Solicito se reciba el testimonio del señor **Francisco José Sintura Varela**, identificado con cédula de ciudadanía No.19.454.688, y su dirección es Carrera 11B No.96-17, Oficina 401 en Medellín, en el correo electrónico fsintura@franciscosintura.com, para que se pronuncie sobre su asesoría legal y la presentación de los derechos de petición a la Fiscalía General de la Nación respecto del inmueble objeto del proyecto MERITAGE.
- Solicito se reciba el testimonio de la señora **Laura Cristina Agudelo**, mayor de edad y vecina de esta ciudad, se identifica con la cédula de ciudadanía Nro. 32.241.391 y su dirección es Calle 18 Nro.35-69 oficina 343, en el teléfono 4798058 y en el correo

electrónico lagudelo@royalpropertygroup.co, para que declare y de fe acerca de todos los hechos relativos a las gestiones realizadas por la sociedad Newport S.A.S. durante el desarrollo del proyecto a partir del decreto del punto de equilibrio, así como de los acontecimientos propios del proceso de extinción de dominio y la interposición de las medidas cautelares.

- Solicito se reciba el testimonio del señor **Santiago Sierra Angulo**, mayor de edad y vecina de esta ciudad, que se ubica en la dirección es Calle 7 No. 39 - 215, para que declare y de fe acerca de las circunstancias de tiempo modo y lugar en que acaecieron los hechos del proceso.

INTERROGATORIO DE PARTE

- Solicito dispone la citación a los integrantes de la parte demandante, para que en la fecha y hora que se señale, absuelvan el interrogatorio de parte que he de formular.

PRUEBA TRASLADADA

- De conformidad con lo establecido en el Artículo 174 del Código General del Proceso, solicitamos que se trasladen en copia todas las pruebas practicadas en el marco del proceso arbitral adelantado en calidad demandantes por parte de la sociedad PINTURAS PRIME S.A. y los señores (as) Jorge Mario Cogollo Zuleta, Juana Omaira Zuleta de Cogollo, Andrés Felipe Cogollo Zuleta, María Paulina Cogollo Zuleta, Jairo de Jesús Henao Cuartas, Luis Sebastián Villegas Ramírez y Ana María Villegas Ramírez., en contra de las sociedades FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en posición propia y NEWPORT S.A.S., así como del patrimonio autónomo denominado como FIDEICOMISO MERITAGE cuya vocería y administración está a cargo de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.., ante el CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE Y AMIGABLE COMPOSICIÓN DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA

  A continuación, se hace una síntesis de los datos del proceso cuyas pruebas solicitamos sean practicadas:

  - **DESPACHO**: TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR PINTURAS PRIME S.A., JORGE MARIO COGOLLO ZULETA, JUANA OMAIRA ZULETA DE COGOLLO, ANDRÉS FELIPE COGOLLO ZULETA, MARÍA PAULINA COGOLLO ZULETA, JAIRO DE JESÚS HENAO CUARTAS, LUIS SEBASTIÁN VILLEGAS RAMÍREZ Y ANA MARÍA VILLEGAS RAMÍREZ EN CONTRA DE FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO MERITAGE y NEWPORT S.A.S.
  - **DEMANDANTES**: PINTURAS PRIME S.A. y los señores (as) Jorge Mario Cogollo Zuleta, Juana Omaira Zuleta de Cogollo, Andrés Felipe Cogollo Zuleta, María Paulina Cogollo Zuleta, Jairo de Jesús Henao Cuartas, Luis Sebastián Villegas Ramírez y Ana María Villegas Ramírez.

- **DEMANDADO**: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en posición propia, NEWPORT S.A.S., y el patrimonio autónomo denominado como FIDEICOMISO MERITAGE cuya vocería y administración está a cargo de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.
- **ARBITRO ÚNICO**: RAFAEL IGNACIO MORENO QUIJANO.
- **SECRETARIO**: NICOLÁS HENAO BERNAL
- **RADICADO No**. 2017 A 0033
- **SEDE DEL TRIBUNAL:** CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE Y AMIGABLE COMPOSICIÓN DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA.

V. ANEXO

1. Documentos indicados en el apartado de pruebas.
2. Poder debidamente conferido.
3. Copia de cédula de ciudadanía y tarjeta profesional del apoderado.
4. Certificado de existencia y representación legal de Newport S.A.S.
5. Copia cédula de extranjería representante legal de Newport S.A.S.

VI. NOTIFICACIONES

Para efectos del proceso, se recibirán notificaciones dirigidas al demandando y apoderado a la dirección física Calle 80a #32ee-72 Edificio Ofix 33, Oficina 908; en el correo electrónico rafael.vanegas@taxandcorp.com y al número telefónico 3168053404

Cordialmente,

Rafael Vanegas Herrera
C.C 1.017.156.986
T.P 192.614 del C.S de la J

OTORGAMIENTO PODER - RAD 05001310301820220037400

Contralor Royal <contralor@royalpropertygroup.co>

Mié 30/11/2022 11:23

Para: rafael@grupobc.co <rafael@grupobc.co>

1 archivos adjuntos (151 KB)

OTORGAMIENTO DE PODER - RAD 05001310301820220037400.pdf;

Medellín, 30 de noviembre 2022.

Por medio del presente mensaje de datos, **CONFORME AL PODER ADJUNTO,** confiero poder Especial, amplio y suficiente al abogado **Rafael Vanegas Herrera** con cédula de ciudadanía No.1.017.156.986 y portador de la tarjera profesional No.192.614 del C.S. de la J, para que represente los intereses de la sociedad **Newport S.A.S**, identificada con NIT 900.313.924-9, dentro del proceso de radicado 05001310301820220037400.

SE ADJUNTA PODER.

Atentamente,

Angel Samuel Seda
C.E. No.352.554
Representante Legal
Newport S.A.S

Medellín, 30 de noviembre 2022.

Respetado
JUZGADO DÉCIMO OCTAVO (18) CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Medellín – Antioquia
E.S.D

DEMANDANTE:	Cristina Fernandez Ochoa y Otros
DEMANDADO:	Newport S.A.S y Otros
REFERENCIA:	VERBAL DE MAYOR CUANTÍA
RADICADO:	05001310301820220037400
ASUNTO:	OTORGAMIENTO DE PODER

Angel Samuel Seda, identificado con cédula de extranjería No.352.554, actuando como representante legal de **Newport S.A.S,** identificada con **NIT 900.313.924-9**, manifiesto que confiero Poder Especial, amplio y suficiente al abogado **Rafael Vanegas Herrera** con cédula de ciudadanía No.1.017.156.986 y portador de la tarjera profesional No.192.614 del C.S. de la J. y correo electrónico rafael@grupobc.co; para que asuma la defensa de los intereses de la sociedad **Newport S.A.S** en el proceso de la referencia, dentro de la cual es demandada.

Mi apoderado queda plenamente facultado para realizar las conductas procesales pertinentes, incluso las de conciliar el derecho en litigio, desistir, renunciar, sustituir, reasumir el presente poder, tachar de falso, firmar formularios, retirar copias, retirar la demanda, recibir notificaciones y presentar correcciones, adiciones o modificaciones durante dichos trámites, además de todas las necesarias para el desempeño del presente mandato y las consagradas en el artículo 77 del Código General del Proceso.

Este poder es firmado desde el correo de notificaciones judiciales de la sociedad correo contralor@royalpropertygroup.co y dirigido al de mi apoderado rafael@grupobc.co, el cual coincide con el inscrito en el registro nacional de abogados, conforme a la Ley 2213 de 2022.

Sírvase señor juez reconocer personería jurídica a mi representante en los términos y para los fines aquí contemplados.

Cordialmente

Angel Samuel Seda

C.E. No.352.554

Representante Legal

Newport S.A.S

ACEPTO,

Rafael Vanegas Herrera
C.C 1.017.156.986
T.P 192.614 del C.S de la J

• +57 316 8053404 • rafael.vanegas@taxandcorp.com • Calle 93 B # 18 - 69 Ofi. 343
Centro Empresarial Palms Avenue
Medellín, Antioquia

Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL
Fecha de expedición: 30/11/2022 - 3:38:01 PM

Recibo No.: 0023621406 Valor: $00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: scoaijsappcjLldc

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

EL PRIMER JUEVES HÁBIL DE DICIEMBRE DE ESTE AÑO SE ELEGIRÁ LA JUNTA DIRECTIVA DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA. LA INSCRIPCIÓN DE LISTAS DE CANDIDATOS DEBE HACERSE DURANTE LA SEGUNDA QUINCENA DEL MES DE OCTUBRE. PARA INFORMACIÓN DETALLADA PODRÁ COMUNICARSE A LOS TELÉFONOS 576 61 69 Y 576 61 33 O DIRIGIRSE A LA SEDE CENTRO O POBLADO PARA ESTE EFECTO, O A TRAVÉS DE LA PÁGINA WEB WWW.CAMARAMEDELLIN.COM.CO

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: NEWPORT S.A.S.

Sigla: No reportó

Nit: 900313924-9

Domicilio principal: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

MATRÍCULA

Matrícula No.: 21-420163-12
Fecha de matrícula: 23 de Septiembre de 2009
Último año renovado: 2019
Fecha de renovación: 29 de Marzo de 2019
Grupo NIIF: GRUPO II.

LA PERSONA JURÍDICA NO HA CUMPLIDO CON EL DEBER LEGAL DE RENOVAR SU MATRÍCULA MERCANTIL. POR TAL RAZÓN, LOS DATOS CORRESPONDEN A LA ÚLTIMA INFORMACIÓN SUMINISTRADA POR EL COMERCIANTE EN FORMULARIO DE MATRÍCULA Y/O RENOVACIÓN DEL AÑO: 2019

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Carrera 30 8 B 25 OF 304
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
Correo electrónico: dmachado@royalpropertygroup.co
contralor@royalpropertygroup.co
Teléfono comercial 1: 4444605
Teléfono comercial 2: No reportó

Recibo No.: 0023621406 Valor: $00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: scoaijsappcjLldc

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

Teléfono comercial 3: No reportó
Página web: No reportó

Dirección para notificación judicial: Carrera 30 8 B 25 OF 304
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
Correo electrónico de notificación: contralor@royalpropertygroup.co
Teléfono para notificación 1: 4444605
Teléfono para notificación 2: 3116013317
Teléfono para notificación 3: No reportó

La persona jurídica NEWPORT S.A.S. SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

CONSTITUCIÓN

CONSTITUCION: Que por documento privado de agosto 25 de 2009, registrado en esta Entidad en septiembre 23 de 2009, en el libro 9, bajo el número 13370, se constituyó una sociedad comercial por Acciones Simplificada denominada:

NEWPORT S.A.S.

TERMINO DE DURACIÓN

VIGENCIA: Que la sociedad no se halla disuelta y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

OBJETO SOCIAL: La Sociedad tendrá por objeto social la adquisición de un bien inmueble para el desarrollo de una comunidad planificada maestra de uso mixto en el predio conocido como Meritage.

La Sociedad tendrá como objeto social la realización de cualquier acto comercial o civil lícito, tanto en Colombia, como en el exterior.

CAPITAL

QUE EL CAPITAL DE LA SOCIEDAD ES: NRO. ACCIONES VALOR NOMINAL

Recibo No.: 0023621406 Valor: $00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: scoaijsappcjLldc

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

AUTORIZADO	$4.000.000.000,00	4.000.000	$1.000,00
SUSCRITO	$1.900.101.000,00	1.900.101	$1.000,00
PAGADO	$1.900.101.000,00	1.900.101	$1.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

REPRESENTACION LEGAL: La representación legal de la Sociedad por acciones simplificada estará a cargo de una persona natural o jurídica, accionista o no, quien tendrá uno o más suplentes.

SUPLENTES. En los casos de falta accidental o temporal del Representante Legal, y en las absolutas mientras se provee el cargo, o cuando se hallare legalmente inhabilitado para actuar en asunto determinado, el Representante Legal será reemplazado por uno o más suplentes.

PODERES: Sin perjuicio de lo establecido en el Acuerdo de Accionistas y estos estatutos, como representante legal de la Compañía en juicio y fuera de juicio, el Gerente tiene facultades para ejecutar o celebrar todos los actos o contratos comprendidos dentro del objeto social o que tengan carácter simplemente preparatorio, accesorio o complementario, SIN LIMITE DE CUANTIA.

NOMBRAMIENTOS

NOMBRAMIENTOS:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL PRINCIPAL	JAMES DANIEL EVANS RENUNCIA	C.E. 425.131

Por Documento Privado del 20 de agosto de 2013, de la Accionista Único, registrado(a) en esta Cámara el 25 de septiembre de 2013, en el libro 9, bajo el número 17625

Por Comunicación del 5 de octubre de 2016, de la Interesado, registrado(a) en esta Cámara el 8 de noviembre de 2016, en el libro 9, bajo el número 24763, el señor JAMES DANIEL EVANS informa su renuncia como representante legal principal.

Recibo No.: 0023621406 Valor: $00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: scoaijsappcjLldc

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

REPRESENTANTE LEGAL	ANGEL SAMUEL SEDA	C.E. 352.554
SUPLENTE	DESIGNACION	

Por Documento Privado del 20 de agosto de 2013, de la Accionista Único, registrado(a) en esta Cámara el 25 de septiembre de 2013, en el libro 9, bajo el número 17625

REVISORES FISCALES

Por Acta No. 03 del 3 de marzo de 2015, de la Asamblea Ordinaria de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 15 de mayo de 2015 con el No. 9394 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
FIRMA REVISORA FISCAL	CROWE HORWATH CO S.A	NIT. 830.000.818-9

Por Comunicación del 9 de abril de 2015 de la Firma Revisora Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 15 de mayo de 2015 con el No. 9394 del Libro IX, se designó a:

REVISOR FISCAL PRINCIPAL	SANTIAGO TAMAYO LOPEZ	C.C. 1.036.621.424
REVISOR FISCAL SUPLENTE	LINA ALEJANDRA BETANCUR GALLEGO	C.C. 43.212.335

Por documento privado de 22 de agosto de 202, inscrito en esta Cámara de Comercio el 30 de agosto de 2022 con el No. 30666 del Libro IX, LA FIRMA CROWE HORWATH CO S.A y sus revisores fiscales SANTIAGO TAMAYO LOPEZ y LINA ALEJANDRA BETANCUR GALLEGO presentó la renuncia al cargo .

REFORMAS DE ESTATUTOS

REFORMA: Que hasta la fecha la sociedad ha sido reformada por los siguientes documentos:

Documento privado de abril 30 de 2013, del único accionista.
Documento privado de agosto 20 de 2013, del único accionista.

Acta No. 004 del 30 de marzo de 2016, de la Asamblea de Accionistas.

Extracto de Acta No. 13, del 24 de abril de 2018, de la Asamblea de

Recibo No.: 0023621406 Valor: $00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: scoaijsappcjLldc

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

Accionistas, registrada en esta Cámara el 8 de junio de 2018, bajo el No. 15014, del libro 9 del registro mercantil.

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de los Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal código CIIU: 7010
Actividad secundaria código CIIU: 7020

ESTABLECIMIENTO(S) DE COMERCIO

A nombre de la persona jurídica figura matriculado en esta Cámara de Comercio el siguiente establecimiento de comercio/sucursal o agencia:

Nombre:	NEWPORT S.A.S.
Matrícula No.:	21-483234-02
Fecha de Matrícula:	23 de Septiembre de 2009
Ultimo año renovado:	2019
Categoría:	Establecimiento-Principal
Dirección:	Carrera 30 8 B 25 OF 201
Municipio:	MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

ACTO: EMBARGO ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

DOCUMENTO: OFICIO NRO.: 348 FECHA: 2017/03/31

Recibo No.: 0023621406 Valor: $00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: scoaijsappcjLldc

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

RADICADO: 05001 4003017 2017 00337 00
PROCEDENCIA: JUZGADO 17° CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD, MEDELLÍN
PROCESO: EJECUTIVO
DEMANDANTE: DOGMAN DE COLOMBIA LTDA
DEMANDADO: NEWPORT S.A.S.
BIEN: ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO: NEWPORT S.A.S.
MATRÍCULA: 21-483234-02
DIRECCIÓN: CARRERA 30 8 B 25 OF 201 MEDELLÍN
INSCRIPCIÓN: 2017/04/10 LIBRO: 8 NRO.: 864

ACTO: EMBARGO ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

DOCUMENTO: OFICIO NRO.: 201901298 FECHA: 2019/08/05
RADICADO: 54165
PROCEDENCIA: SECRETARIA DE HACIENDA, MEDELLÍN
PROCESO: COBRO COACTIVO
DEMANDANTE: SECRETARIA DE HACIENDA
DEMANDADO: NEWPORT S.A.S.
BIEN: ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO: NEWPORT S.A.S.
MATRÍCULA: 21-483234-02
DIRECCIÓN: CARRERA 30 8 B 25 OF 201 MEDELLÍN
INSCRIPCIÓN: 2019/08/13 LIBRO: 8 NRO.: 4068

ACTO: EMBARGO ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

DOCUMENTO: OFICIO NRO.: 201901234 FECHA: 2019/08/22
EXPEDIENTE: 54154
PROCEDENCIA: ALCALDÍA DE ENVIGADO- SECRETARÍA DE HACIENDA, ENVIGADO
PROCESO: COBRO COACTIVO
ENTIDAD: MUNICIPIO DE ENVIGADO
DEMANDADO: NEWPORT S.A.S.
BIEN: ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO: NEWPORT S.A.S.
MATRÍCULA: 21-483234-02
DIRECCIÓN: CARRERA 30 8 B 25 OF 201 MEDELLÍN
INSCRIPCIÓN: 2019/09/05 LIBRO: 8 NRO.: 4585

SI DESEA OBTENER INFORMACIÓN DETALLADA DE LOS ANTERIORES ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO O DE AQUELLOS MATRICULADOS EN UNA JURISDICCIÓN DIFERENTE A LA DEL PROPIETARIO, DEBERÁ SOLICITAR EL CERTIFICADO DE MATRÍCULA MERCANTIL DEL RESPECTIVO ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO.

Recibo No.: 0023621406 Valor: $00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: scoaijsappcjLldc

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

LA INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE A LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, AGENCIAS Y SUCURSALES, QUE LA PERSONA JURÍDICA TIENE MATRICULADOS EN OTRAS CÁMARAS DE COMERCIO DEL PAÍS, PODRÁ CONSULTARLA EN WWW.RUES.ORG.CO.

SE RECOMIENDA VERIFICAR EL PORTAL WWW.GARANTIASMOBILIARIAS.COM.CO DONDE PUEDEN OBRAR INSCRIPCIONES ADICIONALES RELATIVAS A GARANTIAS MOBILIARIAS, CONTRATOS QUE GARANTICEN OBLIGACIONES O LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

Este certificado cuenta con plena validez jurídica según lo dispuesto en la ley 527 de 1999. En él se incorporan tanto la firma mecánica que es una representación gráfica de la firma del Secretario de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, como la firma digital y la respectiva estampa cronológica, las cuales podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos PDF.

Si usted expidió el certificado a través de la plataforma virtual, puede imprimirlo con la certeza de que fue expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. La persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado puede verificar su contenido, hasta cuatro (4) veces durante 60 días calendario contados a partir del momento de su expedición, ingresando a www.certificadoscamara.com y digitando el código de verificación que se encuentra en el encabezado del presente documento. El certificado a validar corresponde a la imagen y contenido del certificado creado en el momento en que se generó en las taquillas o a través de la plataforma virtual de la Cámara.

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Recibo No.: 0023621406 Valor: $00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: scoaijsappcjLldc

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

SANDRA MILENA MONTES PALACIO
DIRECTORA DE REGISTROS PÚBLICOS

COL

REPÚBLICA DE COLOMBIA
Cédula de Extranjería

MIGRANTE No. 352554

352554

APELLIDOS: SEDA

NOMBRES: ANGEL SAMUEL

NACIONALIDAD: USA

FECHA DE NACIMIENTO: 1976/07/27

SEXO: M RH: O+

F. EXPEDICIÓN: 2018/06/27

VENCE: 2021/06/05

ÍNDICE DERECHO

FIRMA

P356413

El titular de este documento debe notificar a MIGRACIÓN COLOMBIA cualquier cambio en la condición o información migratoria.

The holder of this document must notify MIGRACIÓN COLOMBIA any change of information or immigration status.

www.migracioncolombia.gov.co

Director Migración Colombia

Christian Krüger Sarmiento

I<COL352554<<<2<<<<<<<<<<<<<<<

7607279M2106054USA<<<<<<<<<<<6

SEDA<<ANGEL<SAMUEL<<<<<<<<<<<

304738

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO

192614
Tarjeta No.

09/07/2010
Fecha de Expedición

21/05/2010
Fecha de Grado

RAFAEL
VANEGAS HERRERA

1017156986
Cedula

ANTIOQUIA
Consejo Seccional

DE MEDELLIN
Universidad

Francisco Escobar Henriquez
Presidente Consejo Superior de la Judicatura

Rafael Vanegas Herrera

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA
NUMERO 1.017.156.986
VANEGAS HERRERA
APELLIDOS
RAFAEL
NOMBRES
FIRMA

FECHA DE NACIMIENTO 18-DIC-1987

CIRCASIA
(QUINDIO)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.74 ESTATURA

A+ G.S. RH

M SEXO

16-ENE-2006 MEDELLIN
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADORA NACIONAL
ALMABEATRIZ RANGEL LOPEZ

INDICE DERECHO

P-0100100-14146162-M-1017156986-20060217 05004 06048A 02 171745695

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS

ENCARGO FIDUCIARIO MERITAGE

Celebrado entre

NEWPORT S.A.S.

y

FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

Medellín

TABLA DE CONTENIDO

		Pág.
CLÁUSULA 1.	INTEPRETACIÓN Y DEFINICIONES	5
CLÁUSULA 2.	OBJETO	6
CLÁUSULA 3.	DENOMINACIÓN DEL ENCARGO FIDUCIARIO	6
CLÁUSULA 4.	CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE RECURSOS	7
CLÁUSULA 5.	BIENES	9
CLÁUSULA 6.	INVERSIÓN DE RECURSOS	9
CLÁUSULA 7.	ENCARGOS FIDUCIARIOS INDIVIDUALES	9
CLÁUSULA 8.	BENEFICIARIOS	10
CLÁUSULA 9.	RENDIMIENTOS	10
CLÁUSULA 10.	OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES	10
CLÁUSULA 11.	OBLIGACIONES DEL ENCARGANTE / DERECHOS DE LA FIDUCIARIA	11
CLÁUSULA 12.	OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA / DERECHOS DEL ENCARGANTE	12
CLÁUSULA 13.	DERECHOS ESPECIALES DEL ENCARGANTE	13
CLÁUSULA 14.	REMUNERACION DE LA FIDUCIARIA	14
CLÁUSULA 15.	FACTURACIÓN	14
CLÁUSULA 16.	FORMA DE PAGO	14
CLÁUSULA 17.	DECLARACIONES ESPECIALES	14
CLÁUSULA 18.	SUMINISTRO DE INFORMACIÓN	15
CLÁUSULA 19.	GESTIÓN DE RIESGOS	19
CLÁUSULA 20.	RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA	19
CLÁUSULA 21.	DURACIÓN	19
CLÁUSULA 22.	CAUSALES DE TERMINACIÓN	19
CLÁUSULA 23.	EFECTOS DE LA TERMINACIÓN	20
CLÁUSULA 24.	PROCEDIMIENTO DE LIQUIDACIÓN	21
CLÁUSULA 25.	PERFECCIONAMIENTO	21
CLÁUSULA 26.	COSTOS Y GASTOS	21
CLÁUSULA 27.	IMPUESTOS	21
CLÁUSULA 28.	INFORMACIÓN ENTRE LAS PARTES	21
CLÁUSULA 29.	CONFIDENCIALIDAD	22

ISO 9001
Certificado N° SC 2779-1

CLÁUSULA 30. AUTORIZACIÓN, REPORTE Y CONSULTA A LA CIFIN....22
CLÁUSULA 31. CESIÓN....22
CLÁUSULA 32. INDEMNIDAD....23
CLÁUSULA 33. AUTONOMÍA DE LAS PARTES....23
CLÁUSULA 34. CONFLICTO DE INTERESES....23
CLÁUSULA 35. AVISOS EN CASO DE RECLAMOS Y PROCEDIMIENTO LEGALES....24
CLÁUSULA 36. DECLARACIONES DE LAS PARTES....24
CLÁUSULA 37. NEGOCIACIÓN DIRECTA....24
CLÁUSULA 38. CLÁUSULA COMPROMISORIA....25
CLÁUSULA 39. COLABORACIÓN ENTRE LAS PARTES....25
CLÁUSULA 40. DEBER DE LEALTAD Y BUENA FE....25
CLÁUSULA 41. CAMBIO DE PROPIEDAD O NATURALEZA JURÍDICA DEL ENCARGANTE....25
CLÁUSULA 42. RESPONSABILIDAD DERIVADA DEL PRESENTE CONTRATO....25
CLÁUSULA 43. TOTALIDAD DEL ACUERDO E INTEGRACIÓN....26
CLÁUSULA 44. DEMORA EN EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES....26
CLÁUSULA 45. EXPLICACIONES Y ENTENDIMIENTOS....26
CLÁUSULA 46. INTERPRETACIÓN....26
CLÁUSULA 47. FORMA DE COMPUTAR LOS PLAZOS....26
CLÁUSULA 48. DIVISIBILIDAD....26
CLÁUSULA 49. MODIFICACIONES....27
CLÁUSULA 50. INCOMPATIBILIDAD....27
CLÁUSULA 51. LEY APLICABLE....27
CLÁUSULA 52. DOMICILIO....27
CLÁUSULA 53. ANEXOS....27
CLÁUSULA 54. NOTIFICACIONES....27

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS

Conste por el presente documento que entre los suscritos a saber:

(I) **NEWPORT S.A.S.**, sociedad constituida mediante documento privado de fecha 25 de agosto de 2009, inscrita en la Cámara de Comercio de Medellín el 23 de septiembre de 2009 en el libro IX, bajo el número 13.370, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en Medellín y Número de Identificación Tributaria (NIT) 900.313.924-9, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín que se adjunta al presente documento como **Anexo A**, quien para efectos del presente contrato se denominará "EL ENCARGANTE", representada legalmente por JAMES DANIEL EVANS, mayor de edad, domiciliado en Medellin, identificado con Cédula de Extranjería No. 425.131, actuando en su condición de Gerente General;

Y,

(II) Por otra parte, **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**, sociedad constituida mediante Escritura Pública número 2803 del cuatro (4) de septiembre de 1991 otorgada en la Notaria Primera del Circulo Notarial de Cali, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en la ciudad de Santiago de Cali, debidamente autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución S.B. 3548 del treinta (30) de septiembre de 1991, todo lo cual consta en el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia cuya copia se adjunta al presente documento como **Anexo B**, quien para efectos del presente documento se denominará la "FIDUCIARIA", representada legalmente en este acto por JAIME ANDRÉS TORO ARISTIZABAL, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No. 71.772.923, actuando en su condición de Apoderado General según consta en la Escritura Pública número 2904 de fecha ocho (08) de noviembre de 2012, otorgada en la Notaría veintitrés (23) del Círculo de Bogotá, según consta en la copia de la Escritura Pública que se adjunta como **Anexo C**;

QUIENES SE DENOMINARÁN conjuntamente las "Partes" e individualmente la "Parte", han celebrado de manera libre y espontánea el presente Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas (en adelante el "Contrato"), el cual se regirá por las siguientes estipulaciones y en lo no previsto en ellas por las disposiciones legales aplicables, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Que el Encargante está interesado en desarrollar por su cuenta y riesgo en el Municipio de Envigado, Antioquia, un proyecto inmobiliario que se desarrollará en ocho (8) Etapas, las cuales constan de:
   a. Etapa 1: Conformada por una zona comercial con 18 locales comerciales y ocho (8) torres de aparta-suites conformadas por ciento cuarenta y dos (142) unidades y que harán parte del Aparta-Hotel cuya operación correrá por cuenta exclusiva del Fideicomitente, para un total de unidades para esta etapa de ciento sesenta (160) unidades.
   b. Etapa 2: Conformada por ocho (8) torres de aparta-suites para un total de ciento cuarenta y cuatro (144) unidades que harán parte del Aparta-Hotel cuya operación correrá por cuenta exclusiva del Fideicomitente.

c. Etapa 3: conformada por siete (7) torres de aparta-suites para un total de ciento veintiséis (126) unidades que harán parte del Aparta-Hotel cuya operación correrá por cuenta exclusiva del Fideicomitente.
d. Etapa 4: Conformada por cuarenta y ocho (48) lotes urbanizados.
e. Etapa 5: Conformada por cuarenta y cinco (45) lotes urbanizados
f. Etapas 6, 7 y 8: Reservados para futuros desarrollos complementarios y cuya conformación será la que se pacte mediante Otrosí al presente Contrato de Encargo Fiduciario, entre LA FIDUCIARIA y EL ENCARGANTE

El presente Encargo se constituye con el fin de administrar las preventas de cada Etapa del Proyecto.

2. Que para llevar a cabo la etapa de promoción y consecución de personas interesadas en adquirir inmuebles dentro del proyecto inmobiliario "MERITAGE" el Encargante está interesado en contratar los servicios de la Fiduciaria.

3. Que el Encargante está interesado en entregar a la Fiduciaria durante la etapa de preventas del proyecto denominado "MERITAGE" el recaudo y la administración a título de encargo fiduciario de los dineros provenientes de la promoción y consecución de personas interesadas en adquirir inmuebles dentro de dicho proyecto, con el fin de que una vez se cumplan las condiciones para la entrega de Recursos, la Fiduciaria traslade los dineros recaudados al Encargante, quien los destinará a la construcción del proyecto.

4. Que en virtud de lo anterior, el desarrollo del proyecto se encuentra sujeto a la condición suspensiva que el Encargante cumpla con los requisitos para la entrega de Recursos indicados en el presente Contrato, ya que de no hacerlo, la Fiduciaria restituirá a los Inversionistas Compradores vinculados al proyecto "MERITAGE" los dineros aportados por éstos mediante encargos fiduciarios individuales, junto con los rendimientos que se hubiesen generado en las Carteras Colectivas que la Fiduciaria administra.

5. Que la Fiduciaria es una entidad autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia para la celebración de contratos de encargo fiduciario de preventas.

6. Que en el proyecto "MERITAGE" la Fiduciaria no tiene ni tendrá participación alguna en relación con la construcción, comercialización, venta o supervisión del mismo y su actividad durante el desarrollo de este contrato y en esta etapa del proyecto se limita a recaudar y administrar los dineros entregados por los Inversionistas Compradores que se vinculen al Proyecto "MERITAGE" durante la etapa de preventas.

7. Que la Fiduciaria en desarrollo de este Contrato pondrá a disposición del Encargante todo su profesionalismo e idoneidad en el manejo y administración de los dineros recibidos.

8. Que las Partes que suscriben este Contrato de buena fe desean realizar sus mejores esfuerzos para que en forma complementaria y asumiendo cada una su propio riesgo, desarrollen los compromisos que adquieren.

9. Que el Encargante conoce y se obliga a que en la información que brinda a los Inversionistas Compradores en la sala de ventas y en los brochures o plegables por él utilizados para promover la venta del proyecto inmobiliario cumplirá con lo previsto en la Ley 1480 de 2011, garantizando así el acceso pleno a una información adecuada, que le permite al inversionista interesado hacer elecciones de consumo libremente y bien fundamentadas.

ES ASÍ COMO, en atención a las anteriores Consideraciones, las Partes estipulan las siguientes:

CLÁUSULAS

CLÁUSULA 1. INTERPRETACIÓN Y DEFINICIONES

1.1. Para la adecuada interpretación de este Contrato, los términos que no se encuentren expresamente definidos en esta Cláusula o a lo largo del mismo, deberán entenderse en el sentido que les confiera el lenguaje técnico respectivo o por sus significados y sentidos naturales y obvios, de conformidad con su uso general.

1.2. Los títulos de las Cláusulas se incluyen con fines de referencia y de conveniencia pero de ninguna manera limitan, definen o describen el alcance y la intención del Contrato.

1.3. Los términos que se relacionan a continuación tendrán el significado que a cada uno se asigna, el cual será aplicable para cada término en su forma individual y plural, sin importar si el mismo está en mayúscula, minúscula o combina ambas formas, a saber:

(a) "Aparta-Suites": Son las unidades del proyecto que tienen como destinación específica y exclusiva, apartamentos hoteleros al servicio del Aparta-Hotel, que corresponden a las unidades cuyas características serán las indicadas en la licencia de construcción correspondiente. Estas unidades harán parte del Aparta-Hotel y, estarán sometidas al régimen de propiedad horizontal que se establezca.

(b) "Carteras Colectivas": son los mecanismos o vehículos de captación o administración de sumas de dinero u otros activos, integrado con el aporte de un número plural de personas determinables que administra la Fiduciaria.

(c) "Condiciones para la Entrega de Recursos": son las condiciones que debe cumplir y acreditar el Encargante para que la Fiduciaria entregue al Encargante los Recursos aportados por los Inversionistas Compradores y los Rendimientos que estos hubiesen generado.

(d) "Encargante": es la sociedad NEWPORT S.A.S.

(e) "Encargo Fiduciario Individual": es el mecanismo a través del cual los Inversionistas Compradores entregan Recursos a la Fiduciaria para vincularse al Proyecto.

(f) "Entidades Vinculadas": son las personas o entidades definidas en el inciso cuarto del numeral 7 del Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica, en el Decreto 1121 de 2008 y en la Resolución 1200 de 1995.

(g) "Fiduciaria": es la sociedad FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

(h) "Inversionistas Compradores": son las personas interesadas en adquirir inmuebles dentro del Proyecto y que hacen entrega a la Fiduciaria de Recursos para vincularse al Proyecto a través de Encargos Fiduciarios Individuales.

(i) "Proyecto": es el proyecto inmobiliario denominado "MERITAGE" que el Encargante desarrollará por su cuenta y riesgo en el Municipio de Envigado, una vez se cumplan las Condiciones para la Entrega de Recursos para cada Etapa del Proyecto, que se desarrollará en las porciones resultantes para el desarrollo de cada Etapa, del inmueble de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-930485 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur. El Proyecto consta de ocho (8) Etapas, las cuales constan de:

a. Etapa 1: Conformada por una zona comercial con 18 locales comerciales y ocho (8) torres de aparta-suites conformadas por ciento cuarenta y dos (142) unidades y que harán parte del Aparta-Hotel cuya operación correrá por cuenta exclusiva del Fideicomitente, para un total de ciento sesenta (160) unidades
b. Etapa 2: Conformada por ocho (8) torres de aparta-suites para un total de ciento cuarenta y cuatro (144) unidades que harán parte del Aparta-Hotel cuya operación correrá por cuenta exclusiva del Fideicomitente.
c. Etapa 3: conformada por siete (7) torres de aparta-suites para un total de ciento veintiséis (126) unidades que harán parte del Aparta-Hotel cuya operación correrá por cuenta exclusiva del Fideicomitente.
d. Etapa 4: Conformada por cuarenta y ocho (48) lotes urbanizados.
e. Etapa 5: Conformada por cuarenta y cinco (45) lotes urbanizados
f. Etapas 6, 7 y 8: Reservados para futuros desarrollos complementarios y cuya conformación será la que se pacte mediante Otrosí al presente Contrato de Encargo Fiduciario, entre LA FIDUCIARIA y EL ENCARGANTE

El presente Encargo se constituye con el fin de administrar las preventas del Proyecto.

(j) "Recursos": son los dineros entregados por los Inversionistas Compradores a la Fiduciaria a través de Encargos Fiduciarios Individuales para vincularse al Proyecto.

(k) "Rendimientos": es el producto o la utilidad que pueden generar las inversiones de los Recursos en las Carteras Colectivas.

CLÁUSULA 2. OBJETO

2.1. En virtud del presente Contrato, sujeto a las disposiciones contenidas en éste documento, el Encargante confiere a la Fiduciaria el recaudo y administración a título de encargo fiduciario de los Recursos provenientes de la promoción y consecución de Inversionistas Compradores interesados en adquirir inmuebles dentro del Proyecto.

2.2. Para dar cumplimiento al objeto del presente Contrato, la Fiduciaria recibirá de los Inversionistas Compradores los Recursos como mecanismo de vinculación al Proyecto y, los administrará e invertirá en las Carteras Colectivas mientras se cumplen las Condiciones para la Entrega de Recursos para cada Etapa del Proyecto, y los Recursos sean entregados al Encargante y destinados por éste al desarrollo del Proyecto. En el evento en que no se cumplan las Condiciones para la Entrega de Recursos de una Etapa del Proyecto, la Fiduciaria restituirá a los Inversionistas Compradores de esa Etapa, los Recursos y Rendimientos.

CLÁUSULA 3. DENOMINACIÓN DEL ENCARGO FIDUCIARIO

CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 icontec internacional Certificado N° SC 2779-1

Para todos los efectos legales, el Encargo Fiduciario que se constituye en virtud del presente Contrato se denominará **"ENCARGO FIDUCIARIO MERITAGE".**

CLÁUSULA 4. CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE RECURSOS

4.1. El presente contrato tendrá un término de vigencia independiente para cumplir las Condiciones de Entrega de Recursos de cada una de las Etapas del proyecto, el cual será y comenzará a correr para cada una de ellas de la siguiente forma:

a. Etapa 1: El término de vigencia de la Etapa Preoperativa de esta Etapa será de doce (12) meses, contados a partir de la suscripción del presente Contrato, prorrogables automáticamente por una sola vez por el término inicialmente pactado de doce (12) meses si el ENCARGANTE lo requiere para el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente cláusula.
b. Etapa 2 a Etapa 5: El término de vigencia de la Etapa Preoperativa de estas Etapas, será de doce (12) meses, contados a partir del recibo de la instrucción irrevocable de inicio de las preventas de cada Etapa suscrita por EL ENCARGANTE, prorrogables automáticamente por una sola vez por el término inicialmente pactado de doce (12) meses para cada Etapa, si el ENCARGANTE lo requiere para el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente cláusula.
c. Etapas 6 y 7: El término de vigencia de la Etapa Preoperativa de estas Etapas será la que se pacte mediante Otrosí al presente Contrato de Encargo Fiduciario, entre LA FIDUCIARIA y EL ENCARGANTE.

4.2. Durante el término referido en el numeral anterior, se deberán cumplir las Condiciones de Entrega de Recursos de cada Etapa del Proyecto, las cuales se entenderán alcanzadas cuando se cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones para cada Etapa del Proyecto:

a) Vinculación de un número plural de Inversionistas Compradores de la respectiva Etapa del Proyecto, cuya vinculación sea equivalente al sesenta por ciento (60%) del valor total de las ventas de la respectiva Etapa del Proyecto, de acuerdo con la Etapa que se encuentre en el Periodo Preoperativo. Dicho valor total de las ventas de la respectiva Etapa será Certificado a la Fiduciaria por el Encargante antes de iniciarse la Etapa Preoperativa de cada etapa del Proyecto.

En ningún caso se entenderán incluidos dentro de este porcentaje los Encargos Fiduciarios Individuales constituidos por el Constructor o Encargante y/o sus vinculados o subsidiarias, ni los activos y/o servicios relacionados con la construcción, los cuales si bien podrán recibirse no podrán tenerse en cuenta para determinar el porcentaje antes indicado.

b) Cuando Inversionistas Compradores hayan depositado de forma conjunta por lo menos el quince por ciento (15%) de las sumas relacionadas en los Encargos Fiduciarios Individuales de la respectiva Etapa del Proyecto en las Carteras Colectivas que administra.

c) Cuando el Encargante entregue a la Fiduciaria certificación escrita firmada por su Representante Legal y por su Revisor Fiscal en la que se deje constancia del cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente cláusula de la respectiva Etapa.

d) Cuando el Encargante haga entrega a la Fiduciaria de la licencia de construcción de la respectiva Etapa debidamente ejecutoriada expedida por la autoridad competente.

e) Cuando el Encargante entregue a la Fiduciaria la carta de aprobación de crédito constructor para la respectiva Etapa del Proyecto otorgada por una entidad bancaria vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia o un concepto favorable del cierre financiero de la respectiva Etapa del proyecto por parte de un interventor administrativo y financiero aprobado por la Fiduciaria y contratado por el Encargante para tal fin.

f) En caso de requerirse, cuando el Encargante entregue a la Fiduciaria copia del radicado del permiso de ventas expedido por la autoridad competente o los documentos que hagan sus veces de acuerdo con las leyes vigentes. *Este requisito se considera cumplido únicamente a partir de los quince (15) días hábiles posteriores a la radicación de los documentos pertinentes ante la autoridad competente (articulo 1, Decreto 2180 de 2006 y articulo 2, Decreto Ley 2610 de 1979).*

g) Certificado de tradición de la porción para el desarrollo de la respectiva Etapa del Proyecto, resultante del desenglobe del inmueble de mayor extensión, con una vigencia no superior a tres (3) días en la cual conste que los inmuebles son propiedad del Encargante o del Patrimonio autónomo que se constituya en una sociedad Fiduciaria para el desarrollo del proyecto y, que el mismo se encuentre libre de gravámenes o limitaciones al dominio, a excepción de la hipoteca por crédito constructor para el desarrollo del proyecto "MERITAGE", si hubiere lugar, la cual deberá ser certificada por el representante legal y contador o revisor fiscal del Encargante y por quien otorgue el crédito constructor.

h) Si durante el término a que hace referencia la presente Cláusula o en su prórroga se cumplen las Condiciones de Entrega de Recursos del Proyecto, la Fiduciaria trasladará al Encargante los aportes realizados por los Inversionistas Compradores, en cualquiera de las Carteras Colectivas, al igual que los rendimientos que dichos Recursos hayan generado, los cuales serán destinados por el Encargante para la construcción del Proyecto.

4.3. En caso de no lograrse el cumplimiento de las Condiciones para la Entrega de Recursos dentro del periodo aquí indicado, se procederá a la liquidación de la respectiva Etapa, para lo cual la Fiduciaria restituirá a los Inversionistas Compradores los Recursos transferidos a través de los Encargos Fiduciarios Individuales que se encuentren en las Carteras Colectivas, sin que este evento genere a favor de los Inversionistas Compradores Rendimientos distintos de aquellos generados por la administración de los Recursos en las Carteras Colectivas.

4.4. En todo caso, la Fiduciaria no adquiere responsabilidad alguna por la definición del porcentaje de unidades, el cierre financiero, ni por la realización del Proyecto, ya que su labor se circunscribe única y exclusivamente a recaudar y administrar durante la Etapa de Preventas del Proyecto los Recursos entregados a través de los Encargos Fiduciarios Individuales, por tanto, si una vez cumplidas las Condiciones para la Entrega de Recursos, el Proyecto no se lleva a cabo, no habrá lugar a reclamación alguna por parte de los Inversiones Compradores o del Encargante a la Fiduciaria.

4.5. Los periodos a que hace referencia la presente Cláusula, se entenderán prorrogados automáticamente y únicamente por una sola vez y hasta por un plazo igual al plazo inicialmente pactado de doce (12) meses para cada Etapa, si el Encargante lo requiere para el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente cláusula.

4.6. En el evento en que para alcanzar las Condiciones para la Entrega de Recursos, el Encargante requiera un plazo mayor al indicado en el numeral anterior y el de su prórroga, el Encargante debe obtener de los

Inversionistas Compradores una autorización previa, expresa y por escrito en este sentido. En todo caso, para que dicho plazo mayor sea válido y se pueda proceder a la modificación del Contrato, el Encargante debe acreditar ante la Fiduciaria en debida forma que cuenta con la autorización de todos los Inversionistas Compradores para hacer esto.

CLÁUSULA 5. BIENES

5.1. La Fiduciaria realizará el recaudo y administración de los Recursos entregados por los Inversionistas Compradores con cargo al Proyecto a través de los Encargos Fiduciarios Individuales que cada uno de ellos constituya en las Carteras Colectivas.

5.2. Para que los Recursos sean aceptados y se proceda con la apertura de los Encargos Fiduciarios Individuales, los Inversionistas Compradores deberán ser aceptados por la Fiduciaria con arreglo a sus procedimientos de vinculación de clientes y Recursos y a aprobar el proceso de verificación de procedencia y origen lícito de fondos.

5.3. Los Recursos que la Fiduciaria reciba a través de Encargos Fiduciarios Individuales en cualquiera de las Carteras Colectivas, se conservarán en dichas Carteras hasta tanto ocurran los eventos indicados en la Cláusula anterior del presente Contrato.

5.4. Los Rendimientos generados por los Recursos administrados en las Carteras Colectivas, formarán parte de éstos desde el momento en que se causen y estarán destinados al cumplimiento del objeto del presente Contrato, en los términos y condiciones en éste señalados. Sin embargo la Fiduciaria no garantiza Rendimientos sobre los Recursos transferidos por los Inversionistas Compradores.

CLÁUSULA 6. INVERSIÓN DE RECURSOS

Los Recursos serán invertidos en el Compartimiento Valor Plus II de la Cartera Colectiva Abierta Valor Plus administrada por la Fiduciaria o cualquiera de sus Carteras Colectivas, cuyos reglamentos declara conocer y entender el Encargante.

CLÁUSULA 7. ENCARGOS FIDUCIARIOS INDIVIDUALES

Para la vinculación de Inversionistas Compradores al Proyecto, previa la aceptación por parte de la Fiduciaria y recepción de Recursos, los Inversionistas Compradores deberán remitir a la Fiduciaria debidamente firmado y diligenciado la Carta de Instrucciones o un documento equivalente en el que deberá constar expresamente que:

(a) Autorizan para que, una vez se cumplan las Condiciones para la Entrega de Recursos de la respectiva Etapa, indicadas en el presente Contrato, la Fiduciaria traslade al Encargante los Recursos, junto con los Rendimientos obtenidos, para que sean destinados por éste a la construcción del Proyecto.

(b) En caso de no cumplirse las Condiciones para la Entrega de Recursos estipuladas en el presente Contrato, la Fiduciaria procederá a reembolsar a los Inversionistas Compradores los Recursos aportados por estos y los Rendimientos. Los Inversionistas Compradores indicarán un número de cuenta bancaria para el cumplimiento de esta obligación e instruirán irrevocablemente a la Fiduciaria para tal fin.

(c) Cuando se establezca que el Encargante, sus directores, accionistas o vinculadas tengan vínculos o antecedentes judiciales relacionados con delitos de narcotráfico, lavado de activos o captación masiva, la

Fiduciaria podrá dar por terminado el presente Contrato y los recursos serán restituidos a los Inversionistas Compradores; sin que por esto se genere algún tipo de sanción a la Fiduciaria o indemnización de perjuicios a favor del Encargante o de los Inversionistas Compradores,

(d) Cuando se establezca que alguno de los Inversionistas Compradores tiene vínculos o antecedentes judiciales relacionados con delitos de narcotráfico, lavado de activos, o captación masiva la Fiduciaria terminará la relación jurídica con el respectivo Inversionista Comprador y por tanto, no podrá realizarse ninguna nueva operación con él.

(e) No es obligación de la Fiduciaria la verificación del destino final de las sumas entregadas por los Inversionistas Compradores, por no ser parte del objeto del presente Contrato la ejecución, el desarrollo, supervisión, dirección, ni control del Proyecto.

(f) Si una vez cumplidas las Condiciones para la Entrega de Recursos, el Proyecto no se lleva a cabo, no habrá lugar a reclamo alguno por parte de los Inversionistas Compradores o del Encargante a la Fiduciaria.

(g) Los Rendimientos que causen los Recursos en las Carteras Colectivas, serán transferidos al Encargante solamente si hay cumplimiento en las Condiciones para la Entrega de Recursos. En caso contrario, los Rendimientos generados serán entregados a los Inversionistas Compradores.

CLÁUSULA 8. BENEFICIARIOS

En el evento en que se cumplan las Condiciones para la Entrega de Recursos de la respectiva Etapa dentro del plazo inicial establecido en el presente Contrato para la misma o, en su prórroga, será beneficiario del presente Contrato el Encargante.

CLÁUSULA 9. RENDIMIENTOS

Los Rendimientos que generen los Recursos aportados por los Inversionistas Compradores con cargo al Proyecto mediante la apertura de Encargos Fiduciarios Individuales en cualquiera de las Carteras Colectivas, se conservarán en dichas Carteras hasta tanto ocurra alguno de los siguientes eventos, en cuyo caso se procederá como se indica a continuación:

(a) Si durante la vigencia del presente Contrato se cumplen las Condiciones para la Entrega de Recursos de la respectiva Etapa del Proyecto, la Fiduciaria entregará al Encargante los Rendimientos que se hubiesen causado.

(b) En el evento en que no se cumplan las Condiciones para la Entrega de Recursos de la respectiva Etapa del Proyecto, la Fiduciaria entregará a los Inversionistas Compradores los Rendimientos que los Recursos hubiesen causado mientras los mismos estaban en las Carteras Colectivas.

CLÁUSULA 10. OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES

Las obligaciones y derechos de las Partes están contenidos en las Cláusulas de este Contrato y en sus Anexos. Su contenido no podrá ser modificado a menos que, de común acuerdo y por escrito, las Partes así lo convengan.

CLÁUSULA 11. OBLIGACIONES DEL ENCARGANTE / DERECHOS DE LA FIDUCIARIA

Además de las otras obligaciones contenidas en el presente Contrato, el Encargante deberá cumplir las siguientes:

(a) Pagar la remuneración a la Fiduciaria según la tarifa establecida en el presente Contrato y suministrar los recursos necesarios para atender los gastos y costos de este Contrato, en caso de que no existan Recursos disponibles o que habiéndolos, su naturaleza demande que sean asumidos directamente por el Encargante.

(b) Suministrar toda la información y documentación requerida por la Fiduciaria y ampliar las instrucciones cuando se necesite para dar cumplimiento al presente Contrato y Cumplir con las Condiciones establecidas en la cláusula cuarta del presente Contrato.

(c) Certificar a la Fiduciaria el valor total de las ventas de la respectiva Etapa del Proyecto antes de dar inicio a la Etapa Preoperativa de cada Etapa del Proyecto.

(d) Cumplir las normas de prevención de lavado de activos, para lo cual el Encargante se compromete a actualizar la información solicitada por la Fiduciaria cada vez que ésta la requiera y en todo caso, al menos una vez al año.

(e) Remitir a la Fiduciaria, en un plazo máximo de treinta (30) días calendario, el Formulario de Conocimiento debidamente diligenciado por cada uno de los Inversionistas Compradores, junto con los soportes requeridos, para la correspondiente revisión, validación, análisis y verificación de la información suministrada en el proceso de conocimiento del cliente por parte de la Fiduciaria.

(f) Abstenerse de reproducir, copiar, distribuir o permitir el acceso de terceros a la información confidencial que le sea suministrada o que llegue a conocer con motivo de la celebración y ejecución del presente Contrato.

(g) Responder ante la Fiduciaria por los perjuicios que le ocasione en desarrollo del presente Contrato.

(h) Cumplir con todos los trámites y las obligaciones ante la instancia de la administración municipal o distrital encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles contempladas en la ley, en especial las obligaciones que emanan de: Decreto 19 de 2012, Ley 1480 de 2011, Decreto 2180 de 2006 y Ley 962 de 2005 con sus modificaciones respectivas.

(i) Asumir el costo de la realización de cualquier Otrosí al Contrato de Fiducia solicitado por EL ENCARGANTE, el cual tendrá un costo de un (1) Salario Mínimo Mensual Legal Vigente, excluyendo de este costo únicamente los Otrosíes que se realicen por modificaciones de normas o por solicitud de LA FIDUCIARIA.

(j) A informar al Inversionista Comprador, la fecha exacta de entrega del inmueble.

(k) A avisar mínimo con treinta (30) días de anticipación a la entrega de los inmuebles para que el Inversionista Comprador inicie los trámites de crédito; a cuantificar y/o aproximar cuanto será el costo de la escrituración del inmueble adquirido.

CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 icontec internacional
Certificado N° SC 2779-1

(l) A calcular e informarle al Inversionista Comprador, el valor de la administración de la unidad que está adquiriendo.

(m) El Encargante no podrá efectuar ningún cambio en EL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN/CARTA DE INSTRUCCIÓN, sin la previa autorización de LA FIDUCIARIA.

(n) A que en la información que brinda a los Inversionistas Compradores en la Sala de Ventas y en los brochures o plegables utilizados para promover el Proyecto inmobiliario cumplirá con lo previsto en el Estatuto del Consumidor Ley 1480 de 2011 garantizando así el acceso pleno a una información adecuada, que le permita al inversionista interesado hacer elecciones de consumo libremente y bien fundadas.

(o) A informar claramente al Inversionista Comprador el área privada construida, sin perjuicio de que se indiquen otras áreas como el área privada libre o las áreas comunes de uso exclusivo. Lo anterior sin perjuicio de que estas puedan sufrir modificaciones como consecuencia directa de modificaciones ordenadas por la curaduría o por la alcaldía competente en la expedición de la licencia de construcción.

(p) En caso de que el Encargante no identifique claramente el tipo de área que se está anunciando en la información o publicidad, se presumirá que es área privada construida.

(q) Cuando los parqueaderos de los propietarios estén ubicados en áreas comunes de uso exclusivo, el Encargante se obliga a informar a los compradores que una vez constituida la propiedad horizontal, la asamblea de copropietarios, con la decisión de más del 70% del coeficiente de la copropiedad podrá modificar la destinación de las áreas comunes de uso exclusivo.

(r) A informar si el proyecto que se va a construir es o no por etapas.

(s) En caso de que el proyecto se realice por Etapas, el Encargante debe informar claramente qué zonas comunes se entregan con cada etapa y el periodo estimado de cuando se desarrollarán las etapas posteriores, sin perjuicio de que las fechas propuestas varíen.

(t) A informar el estrato socioeconómico que tendrá el inmueble (el cual podrá estar sujeto a modificación por parte del respectivo municipio o distrito).

(u) A informar las características de las zonas de parqueo vehicular.

(v) A informar de manera general, las características de los muebles y equipos que se van a entregar al igual que el tipo y la calidad de todos los acabados.

(w) Cumplir con las demás obligaciones que se derivan del presente Contrato y de la ley.

CLÁUSULA 12. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA / DERECHOS DEL ENCARGANTE

Además de las otras obligaciones contenidas en el presente Contrato, al Fiduciaria deberá cumplir las siguientes:

(a) Realizar los actos necesarios para cumplir el objeto del presente Contrato atendiendo las instrucciones impartidas por el Encargante.

(b) Mantener los bienes que administrará separados de los suyos y de los que le correspondan a otros negocios fiduciarios.

(c) Llevar la contabilidad del negocio fiduciario siguiendo los principios señalados en las leyes colombianas.

(d) Llevar la personería para protección y defensa del presente Contrato contra actos de terceros y aún del mismo Encargante. El ejercicio de este deber está supeditado a la información que sobre los hechos que hagan necesaria la protección le suministre el Encargante quien será responsable de los perjuicios que se causen por la omisión en el suministro a la Fiduciaria de la información relevante.

(e) Pedir instrucciones al Superintendente Financiero de Colombia cuando tenga dudas acerca de sus funciones o deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el presente Contrato.

(f) Rendir al Encargante cuentas comprobadas de su gestión con una periodicidad semestral, debiendo coincidir esta última con las fechas de corte de cada ejercicio contable, es decir el treinta (30) de junio y treinta y uno (31) de diciembre de cada año. Estas rendiciones de cuentas deberán ser presentadas por la Fiduciaria dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a las fechas de corte antes indicadas. Una vez entregada la rendición de cuentas al Encargante, si éste no notifica por escrito a la Fiduciaria observaciones o reparos sobre la misma dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su fecha de recibo, la rendición de cuentas de entenderá aprobada. Debido a que la Superintendencia Financiera ha exigido que los seis (6) meses sean contados a partir de la celebración del negocio fiduciario, la primera rendición de cuentas que deberá hacer la Fiduciaria se hará con corte a estas dos (2) fechas, sin perjuicio de que aún no hayan transcurrido los primeros seis (6) meses y en adelante continuarán haciéndose en los cortes aquí indicados. Para dar cumplimiento a esta obligación, la Fiduciaria enviará a la dirección registrada en el presente Contrato la información pormenorizada del desarrollo de la labor encomendada y la evolución del negocio.

(g) Presentar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la terminación del presente Contrato, la rendición de cuentas final.

(h) Restituir los dineros entregados por los Inversionistas Compradores si no se cumplieren las condiciones para la entrega de Recursos de la respectiva Etapa del Proyecto, cuando éstos se los soliciten.

(i) Abstenerse de reproducir, copiar, distribuir o permitir el acceso de terceros a la información confidencial que le sea suministrada o que llegue a conocer con motivo de la ejecución del presente Contrato.

(j) Responder ante el Encargante por los perjuicios que ocasione en desarrollo del presente Contrato.

(k) Cumplir con las demás obligaciones que se derivan del presente Contrato y de la ley.

CLÁUSULA 13. DERECHOS ESPECIALES DEL ENCARGANTE

En virtud del presente Contrato, el Encargante tendrá como derechos especiales los siguientes:

(a) Exigir la rendición de cuentas y revisar las que presente la Fiduciaria.

(b) En las circunstancias previstas en el artículo 1239 del Código de Comercio, solicitar la remoción de la Fiduciaria y nombrar su sustituto.

(c) Ejercer la acción de responsabilidad contra la Fiduciaria en los casos a que haya lugar.

CLÁUSULA 14. REMUNERACION DE LA FIDUCIARIA

14.1. La Fiduciaria recibirá a título de remuneración por los servicios prestados, una suma fija mensual equivalente a dos (2) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes pagaderos mes vencido. La anterior comisión no incluye el IVA correspondiente a la tarifa vigente.

14.2. El incumplimiento en el pago de las comisiones, será exigible ejecutivamente, para lo cual el presente Contrato prestará mérito ejecutivo, bastando la simple presentación del Contrato o de la factura de cobro junto con la afirmación acerca del incumplimiento de la obligación, sin necesidad de que medie previamente requerimiento judicial o extrajudicial alguno, al cual renuncia el Encargante.

CLÁUSULA 15. FACTURACIÓN

Para el cobro y pago de la remuneración mensual a que se refiere la Cláusula anterior, se aplicará el siguiente procedimiento:

(a) La Fiduciaria presentará la factura o cuenta de cobro por el valor indicado en la Cláusula anterior a más tardar el día cinco (5) de cada mes, en la que se cobrará la remuneración mensual por su gestión.

(b) El Encargante tendrá un máximo diez (10) días hábiles a partir de la fecha de radicación física de la factura o cuenta de cobro para rechazar la misma por presentar errores o inconsistencias. En el evento en que no se presenten observaciones a las facturas o cuentas de cobro por parte del Encargante dentro del plazo antes indicado, se entenderá que estas han sido aceptadas tácitamente.

(c) Una vez sea aprobada la factura o cuenta de cobro por parte del Encargante, éste debe realizar el pago a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes contados a partir de la aprobación de la misma.

(d) En caso de que se genere devolución de facturas o cuentas de cobro por errores o inconsistencias, se reiniciarán los plazos antes indicados.

CLÁUSULA 16. FORMA DE PAGO

Una vez sea aprobada la factura o cuenta de cobro por parte del Encargante, éste realizará el pago a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes contados a partir de la aprobación de la misma, mediante transferencia de fondos o consignación a la cuenta de ahorros o corrientes que se indique en el documento expedido por la Fiduciaria, salvo en los casos en que la Fiduciaria le informe al Encargante que el pago se realizará de otra forma o por otro medio, aviso que deberá ser dado por la Fiduciaria con mínimo tres (3) días hábiles de anticipación a la realización del mismo.

CLÁUSULA 17. DECLARACIONES ESPECIALES

El Encargante declara de manera especial conocer y aceptar que:

(a) Una vez cumplidas las condiciones consagradas en el presente Contrato para la totalidad de las Etapas del Proyecto, tanto éste como los Encargos Fiduciarios Individuales serán liquidados, entendiendo que la Fiduciaria si continuará administrando los Recursos para el desarrollo del Proyecto.

(b) Las condiciones de cálculo y la determinación de las Condiciones para la Entrega de Recursos fueron realizadas única y exclusivamente por el Encargante.

(c) La Fiduciaria desconoce el contenido de los contratos de promesa de compraventa u otro similar que suscribirá el Encargante con los Inversionistas Compradores, ya que la Fiduciaria no será parte en ellos.

(d) Que la Fiduciaria se reservará la facultad de oponerse a la recepción de Recursos o al ingreso de personas cuando lo estime conveniente con ocasión del análisis que adelante de la procedencia, legalidad y origen de dichos recursos y personas.

(e) La Fiduciaria no es vendedora, ni constructora, ni interventora, ni gerente del Proyecto, y no es responsable por la venta, terminación, calidad de la obra o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, operativos, administrativos o económicos que hayan determinado la viabilidad para su realización.

(f) Una vez los recursos sean entregados al Encargante la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de dicha sociedad.

CLÁUSULA 18. MANIFESTACIONES Y DECLARACIONES

18.1. Las Partes dejan expresa constancia que el presente Contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en todos sus aspectos, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas, y que están de acuerdo con todas sus estipulaciones, en especial el pacto de la cláusula compromisoria y sus correspondientes efectos.

18.2. Cada una de las Partes en este Contrato declara y reconoce haber leído y entendido los términos y condiciones de este Contrato y aceptan someterse a ellos.

18.3. El Encargante declara que:

(a) es una sociedad debidamente constituida y existente que ejerce su objeto conforme a las leyes de la República de Colombia;

(b) todas las acciones, autorizaciones y condiciones estatutarias que se requieren para celebrar válidamente este Contrato han sido otorgadas;

(c) su representante legal o apoderado cuenta con las facultades necesarias para obligarla en los términos del presente Contrato, facultades que no han sido revocadas ni modificadas en forma alguna;

(d) Que éste Contrato no viola sus estatutos o cualquier otro contrato del que sea o pueda llegar a ser parte.

(e) Que tiene todas las licencias, permisos y/o autorizaciones necesarias para cumplir con las obligaciones adquiridas bajo este Contrato y para el desarrollo de su actividad comercial.

(f) Que ha revisado y estudiado el presente Contrato y por lo tanto entiende el alcance de las obligaciones que adquiere bajo el mismo.

(g) está facultada para constituir patrimonios autónomos a los cuales puede transferir sus bienes y derechos, sin que ello signifique detrimento de su propio patrimonio;

(h) las obligaciones que actualmente tienen a su cargo en virtud del(de los) Contrato(s) suscrito(s) para la adquisición del lote sobre el cual se desarrollará el proyecto y cualquier otro que tenga relación con el Proyecto, están siendo oportunamente atendidas, sin que a la fecha existan reclamaciones judiciales o extrajudiciales, conocidas, en su contra por ese concepto;

(i) la transferencia de los derechos y bienes que realizan mediante la suscripción de este Contrato y las que en el futuro realicen, se efectúan y efectuarán en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente Contrato;

(j) a su leal saber y entender no está en incumplimiento de disposiciones aplicables a temas relacionados con la prevención del terrorismo y el lavado de activos;

(k) a su leal saber y entender, ni ella, ni ninguno de sus empleados o agentes, actuando a su nombre, ni ninguna persona actuando bajo su control ha tomado acciones en relación operaciones que constituyan prácticas de corrupción.

(l) los derechos y bienes que entregan a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con las Leyes 190 de 1995, 365 de 1997, 590 de 2000 y 793 de 2002, las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por el Encargante, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas;

(m) sobre los derechos y bienes que cede y transfiere no existe ningún gravamen o limitación al dominio y los mismos no han sido cedidos, enajenados o transferidos a cualquier título con anterioridad al perfeccionamiento del presente Contrato;

(n) la Fiduciaria se reserva la facultad de oponerse a la expedición de certificados de garantía, los cuales por la naturaleza del presente Contrato no se pueden emitir;

(o) la Fiduciaria se reserva la facultad de oponerse al ingreso, registro o designación de terceros llámense entre otros, inversionistas, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores beneficiarios o beneficiarios de área, que pretendan por si, por tercero o por instrucción del Encargante vincularse al Fideicomiso en una o cualquiera de las formas mencionadas;

(p) la Fiduciaria se reserva la facultad de verificar la legalidad de las operaciones que pretendan vincular a terceros al Fideicomiso en cualquiera de las formas mencionadas en el literal anterior, así como la procedencia y origen lícito de los recursos;

(q) se obliga a entregar a la Fiduciaria todos los soportes o documentos propios o de los terceros mencionados en literales anteriores que la Fiduciaria le solicite para efectos de ejercer las facultades a que se refiere el presente Contrato;

(r) ha sido suficientemente informado por la Fiduciaria sobre los riesgos y limitaciones que asume por la administración de los Recursos en la Cartera Colectiva, tales como el Riesgo de Liquidez y de Mercado, así como sobre las obligaciones de la Fiduciaria y la naturaleza de las mismas, esto es, que son de medio y no de resultado, los cuales el Encargante con la firma del presente Contrato declara aceptar y entender;

(s) desde la etapa precontractual ha sido suficientemente informado por la Fiduciaria sobre los riesgos, limitaciones técnicas y aspectos negativos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del presente Contrato y de las prestaciones encomendadas a la Fiduciaria;

(t) la Fiduciaria no está obligada a realizar ningún cobro prejurídico o jurídico, en virtud de presente contrato.

(u) que la Fiduciaria no es responsable ante los Beneficiarios ni ante terceros por el cumplimiento de las obligaciones de pago adquiridas por el Encargante con este(os), cuando los Bienes Fideicomitidos sean insuficientes para pagarles; se deja de presente que los compromisos de pago a(los) Beneficiario(s) en virtud del presente contrato, se encuentran sujetos a la existencia de recursos disponibles dentro del presente Fideicomiso.

(v) ha sido advertido por la Fiduciaria sobre los riesgos que pueden afectar el desarrollo del negocio fiduciario y a los Bienes Fideicomitidos, al igual que sobre la obligación a cargo de las fiduciarias de diseñar y aplicar metodologías internas para la medición de los riesgos de liquidez y de mercado, y que tratándose de fideicomisos administrados por sociedades fiduciarias, éstas deben aplicar las reglas de medición de riesgos señaladas por la Superintendencia Financiera salvo que el Encargante de manera expresa indique su voluntad de eximir de dicha obligación a la Fiduciaria. En virtud de lo anterior, el Encargante declara su voluntad de eximir a la Fiduciaria de medir los riesgos de mercado y liquidez en el Fideicomiso, así como de aplicar modelos de medición de riesgo de mercado y liquidez en éste.

(w) ha sido suficientemente ilustrado que existe riesgos en cuanto al no pago de las obligaciones adquiridas por el Encargante con el(los) Beneficiario(s), toda vez que el presente contrato solo sirve de fuente de pago a las obligaciones si hubiesen recursos disponibles en el presente Fideicomiso para ello.

(x) Atenderá cualquier reclamo, queja o solicitud que realice el Beneficiario, por no pago o giro de las obligaciones cuando no haya recursos disponibles en el presente Fideicomiso.

ISO 9001
icontec internacional
Certificado N° SC 2779-1

18.4. La Fiduciaria no es ni hace parte del(de los) Contrato(s) suscrito(s) para la adquisición del lote sobre el cual se desarrollará el proyecto, por lo tanto, no es responsable por la realización, ejecución, terminación o liquidación de éstos.

18.5. Con la constitución de cualquier Fideicomiso, no releva al Encargante de atender directa y oportunamente las obligaciones derivadas del del(de los) Contrato(s) suscrito(s) para la adquisición del lote sobre el cual se desarrollará el proyecto y cualquier otro que tenga relación con el Proyecto, ya que El Encargante continúa con su calidad en el mismo y no está cediendo o transfiriendo la posición contractual del mencionado contrato.

18.6. Las obligaciones de la Fiduciaria comprenderán las gestiones de recepción de los Recursos y no tendrán implícitas labores de cobranza o cobro de cartera. Las labores de cobranza o cobro de cartera corresponderán directamente al Encargante. Las obligaciones que en virtud de la celebración del presente Contrato adquiere la Fiduciaria son de medio y no de resultado. En todo caso, la Fiduciaria responderá hasta de la culpa leve en el cumplimiento de su gestión.

18.7. La Fiduciaria no podrá asumir con recursos propios obligación alguna derivada de la ejecución, terminación o liquidación del presente Contrato. Por lo que en el evento en que esto llegue a ocurrir, será obligación del Encargante reintegrar a la Fiduciaria dichos recursos a más tardar dentro de los dos (2) días siguientes a que la Fiduciaria le notifique de tal hecho.

18.8. La labor de la Fiduciaria se circunscribe a la vocería y administración del Fideicomiso bajo las estipulaciones contenidas en el presente Contrato y siempre y cuando hubiesen recursos disponibles en el presente Fideicomiso.

18.9. El Encargante manifiesta expresamente que ha sido advertido por la Fiduciaria que mediante negocios fiduciarios no pueden celebrar contratos que de manera directa les están prohibidos.

18.10. Los pagos o giros efectuados por la Fiduciaria en virtud del presente contrato se realizarán con los Recursos existentes y disponibles en el presente Fideicomiso, por lo tanto la Fiduciaria no asumirá con recursos propios obligación alguna derivada del presente contrato.

CLÁUSULA 19. SUMINISTRO DE INFORMACIÓN

19.1. La Fiduciaria en el Comité de Negocios de fecha once (11) de junio de 2013, evaluó las características, condiciones y riesgos que eventualmente pudieren presentarse en desarrollo del presente Contrato y en consecuencia, manifiesta que ha implementado los mecanismos necesarios para la gestión de los riesgos de conformidad con las políticas establecidas en los diferentes manuales de gestión de riesgo de la Fiduciaria.

19.2. La Fiduciaria en el Comité de Negocios de fecha once (11) de junio de 2013, evaluó las circunstancias que eventualmente dieren lugar a conflictos de interés en desarrollo del presente Contrato, concluyendo que por la naturaleza del mismo, el objeto y las instrucciones dadas por el Encargante, no existe tal posibilidad, toda vez que no existen Entidades Vinculadas a la Fiduciaria que participen como encargantes, fideicomitentes, beneficiarios o acreedores garantizados. En caso de presentarse conflicto de intereses, la Fiduciaria procederá siempre y sin ninguna excepción a favor del Encargante.

19.3. La Fiduciaria se reserva la facultad de oponerse a la constitución de Encargos Fiduciarios individuales por parte de Inversionistas Compradores para vincularse al Proyecto.

19.4. La Fiduciaria se reserva la facultad de verificar la procedencia y origen lícito de los Recursos que los Inversionistas Compradores quisieren aportar a los respectivos Encargos Fiduciarios Individuales.

19.5. El Encargante se obliga a entregar a la Fiduciaria todos los soportes o documentos propios o de los Inversionistas Compradores que pretendan constituir Encargos Fiduciarios Individuales, que la Fiduciaria le solicite para efectos de ejercer las facultades a que se refiere el presente Contrato.

CLÁUSULA 20. GESTIÓN DE RIESGOS

En todas sus actuaciones las Partes observarán y procederán conforme a las políticas y manuales de la Fiduciaria para la gestión de los riesgos asociados al objeto del presente Contrato, los cuales el Encargante declara conocer y entender.

CLÁUSULA 21. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA

La Fiduciaria responderá hasta la culpa leve en el cumplimiento de sus gestiones, dejando expresa constancia que la Fiduciaria asume obligaciones de medio y no de resultado.

CLÁUSULA 22. DURACIÓN

El término de duración del presente Contrato será el necesario para el cumplimiento de su objeto. Sin embargo, las Partes podrán darlo por terminado de común acuerdo mediante solicitud previa y por escrito por cualquiera de las Partes a la otra con una antelación no menor a quince (15) días calendario a la fecha en que esta se haga efectiva.

CLÁUSULA 23. CAUSALES DE TERMINACIÓN

Habrá lugar a la terminación anticipada, unilateral e inmediata del presente Contrato en los siguientes eventos:

(a) Por mutuo acuerdo entre las Partes, caso en el cual se deberá dejar constancia escrita de este acuerdo.

(b) Por incumplimiento de alguno de los deberes y obligaciones adquiridas por cualquiera las Partes.

(c) Por extinción del objeto del presente Contrato

(d) Por ocasionar alguna de las Partes a la otra daños y/o perjuicios comprobados en desarrollo del presente Contrato.

(e) Cuando se establezca que el Encargante tiene vínculos o antecedentes judiciales relacionados con los delitos de narcotráfico, lavado de activos, captación masiva.

(f) Cuando el Encargante no aporte la información requerida por la Fiduciaria para efectos de mantener actualizada la información de conocimiento del cliente.

CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 icontec internacional Certificado N° SC 2779-1

(g) Cuando El Encargante efectúe cualquier cambio a EL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN/CARTA DE INSTRUCCIÓN, sin la previa autorización de LA FIDUCIARIA.

(h) Por decisión judicial.

(i) Por las demás causales señaladas en el presente Contrato y la Ley.

CLÁUSULA 24. EFECTOS DE LA TERMINACIÓN

24.1 Acaecida la terminación del presente Contrato, perderá vigencia el objeto y las instrucciones impartidas por éste, y la gestión de la Fiduciaria deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del presente Contrato, poniendo a disposición del Encargante o de los Inversionistas Compradores, según corresponda, los Recursos que hubieren realizado a través de los Encargos Fiduciarios Individuales, mediante transferencia de los mismos a la cuenta que informe el Encargante o los Inversionistas Compradores, según corresponda, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la liquidación del presente Contrato.

24.2 Los Recursos serán entregados al Encargante o a los Inversionistas Compradores, según corresponda, junto con los Rendimientos que se hubiesen generado como consecuencia de la administración de los mismos en las Carteras Colectivas.

24.3 En caso que el Encargante al momento de la terminación y liquidación del presente Contrato, no fuere posible ubicarlo en la dirección señalada en el presente Contrato, para efectos de la restitución de los Recursos y sus Rendimientos en caso de existir y para la firma del documento de terminación y liquidación, la Fiduciaria procederá de la siguiente manera:

(a) Enviará una comunicación escrita al Encargante, por correo certificado a la dirección que aparezca señalada en el presente Contrato. En esa comunicación, la Fiduciaria remitirá la rendición final de cuentas y demás soportes necesarios, así como el documento de terminación y liquidación del Contrato, informando sobre la disponibilidad de los Rendimientos si los hay, para que se acerquen a reclamarlos o den las instrucciones pertinentes.

(b) En caso que el correo certificado de cuenta que no fue posible entregar al Encargante la comunicación por cualquier razón, el Encargante acepta que la Fiduciaria podrá proceder a depositar los Recursos y sus Rendimientos de existir a nombre del Encargante en la Cartera Colectiva Abierta Valor Plus II y dejará a disposición del mismo, en las oficinas de la Fiduciaria, la rendición final de cuentas y soportes, así como el documento de terminación y liquidación durante diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha en que se le ha notificado la no posibilidad de entregar la correspondencia a que se refiere la presente Cláusula, al cabo de los cuales, sin que el Encargante se haya acercado para conocer y proceder de conformidad, podrá en consecuencia la Fiduciaria proceder a levantar un acta de liquidación y terminación del Contrato.

(c) En el evento en que el correo hubiere sido recibido por el Encargante de acuerdo con el informe que presente la respectiva empresa de mensajería, una vez transcurridos diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha certificada como recibido, el Encargante no hubiere manifestado su inconformidad y/o no hubieren dado instrucciones en cuenta a la restitución de los Recursos, los documentos se entenderán aprobados y la Fiduciaria procederá de conformidad con lo señalado en el literal anterior.

CLÁUSULA 25. PROCEDIMIENTO DE LIQUIDACIÓN

25.1. Terminado el presente Contrato por la ocurrencia de alguna de las causales previstas en el mismo o en el artículo 1240 del Código de Comercio, se observarán las siguientes reglas para la liquidación del Contrato:

(a) La Fiduciaria remitirá a la dirección registrada por el Encargante la rendición de cuentas y estados financieros correspondientes, para liquidar el Contrato.

(b) La Fiduciaria remitirá el acta de liquidación del Contrato.

25.2. Los documentos a que hace referencia la presente Cláusula, se entenderán aprobados si no son objetados por el Encargante dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al del envío respectivo.

25.3. Las facturas adeudadas por el Encargante a la Fiduciaria constituirán título ejecutivo para la ejecución de las sumas en ellas contenidas.

CLÁUSULA 26. PERFECCIONAMIENTO

26.1. El presente Contrato se perfecciona con la firma de las Partes.

26.2. Este Contrato se firma en dos (2) ejemplares de idéntico tenor y fecha, quedando uno en poder del Encargante y uno en manos de la Fiduciaria, en la ciudad y fecha que se indica en la parte final del presente documento, sin importar si la autenticación de las firmas de las Partes se hace en una fecha posterior, ya que para todos los efectos legales se tendrá como la fecha de perfeccionamiento la primera.

CLÁUSULA 27. COSTOS Y GASTOS

Los costos que ocasionen el presente Contrato y su terminación, al igual que los gastos para el desarrollo del presente Contrato que tenga relación directa con su cumplimiento, serán con cargo del Encargante, conforme a las instrucciones que en tal sentido imparta el Encargante.

CLÁUSULA 28. IMPUESTOS

28.1. Para efectos fiscales y demás costos de legalización, el presente Contrato no genera Impuesto de Timbre. En todo caso, de causarse dicho impuesto, el mismo estará a cargo del Encargante.

28.2. La Fiduciaria no será responsable, ni adquiere compromiso alguno respecto de la representación o asesoría tributaria de las Partes.

CLÁUSULA 29. INFORMACIÓN ENTRE LAS PARTES

29.1 Las Partes se comprometen a suministrar la información que se encuentre en su poder y que se requiera para la debida ejecución del Contrato.

CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 icontec internacional
Certificado N° SC 2779-1

29.2 En cuanto al intercambio de información bajo el presente Contrato, las Partes se obligan a:

(a) Sólo utilizar la información con el propósito exclusivo de cumplir con los compromisos adquiridos en virtud del presente del Contrato.

(b) No permitir el acceso a la información, ni divulgación de manera parcial o total su contenido a ningún tercero. En consecuencia, las Partes serán responsables por la violación en que incurra cualquiera de los citados.

CLÁUSULA 30. CONFIDENCIALIDAD

30.1 Cada Parte admite que, durante el término de ejecución de este Contrato, será provisto con información confidencial o privilegiada relacionada con la actividad, productos y servicios de la otra Parte. Cada Parte está de acuerdo en que no usará dicha información confidencial para ningún propósito distinto al cumplimiento de este Contrato, y que no revelará ninguna información designada como "confidencial" o "privilegiada" o que se pueda concluir que tiene esta calidad a ningún tercero a menos que tal divulgación sea previamente autorizada por la otra Parte por escrito.

30.2 Así mismo, las Partes se comprometen a conservar y vigilar la información confidencial que reciban en forma prudente y diligente y se obligan a revelarla sólo a los funcionarios que por su labor deban conocerla y a adoptar las medidas necesarias para evitar la divulgación de la misma. Quien reciba información designada como confidencial o privilegiada deberá reintegrarla o destruirla en el momento en que la otra Parte así lo solicite.

30.3 Las Partes están de acuerdo en que los términos y condiciones de este Contrato son confidenciales y restringidos por esta Cláusula con respecto a su divulgación a cualquier tercero.

CLÁUSULA 31. AUTORIZACIÓN, REPORTE Y CONSULTA A LA CIFIN

31.1 El Encargante autoriza de manera irrevocable para que con fines estadísticos, de control, supervisión y de información comercial, la Fiduciaria reporte a la Central de Información de la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, y de cualquier otra entidad que maneje bases de datos con los mismos fines, el nacimiento, modificación, extinción de obligaciones que se desprenden de este Contrato.

31.2 La autorización aquí descrita comprende, especialmente, la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar y la utilización indebida de los servicios financieros, por un término no mayor al momento en el cual se extingue la obligación y en todo caso durante el tiempo de la mora, el retardo o el incumplimiento. Así mismo el Encargante faculta a la Fiduciaria para que solicite información sobre las relaciones comerciales que él tenga con el sistema financiero y para que los datos reportados sean procesados para el logro del propósito de la central y sean circularizables con fines comerciales, de conformidad con su respectivo reglamento.

CLÁUSULA 32. CESIÓN

El Encargante podrá ceder su posición contractual dentro del presente Contrato, con la autorización previa y por escrito de la Fiduciaria, para lo cual la Fiduciaria exigirá al futuro cesionario el diligenciamiento de los formularios

CLÁUSULA 36. AVISOS EN CASO DE RECLAMOS Y PROCEDIMIENTO LEGALES

Las Partes se obligan a notificar a la otra, a la mayor brevedad, la presentación o amenaza de cualquier reclamo o procedimiento legal en su contra o en el que dicha parte se pueda ver involucrada como consecuencia directa o indirecta de este Contrato y a:

(a) Proceder de acuerdo con todas las instrucciones razonables que la otra Parte pueda expedir en relación con la naturaleza de dicho reclamo o a la defensa de tan procedimiento.

(b) No admitir responsabilidad frente a un reclamante o demandante o asegurador, sin el consentimiento expreso y escrito de la otra Parte.

(c) No llegar a transacción o compromiso respecto de tal reclamo o amenaza de reclamo o demanda, sin el consentimiento expreso por escrito de la otra Parte.

CLÁUSULA 37. DECLARACIONES DE LA FIDUCIARIA

37.1 La Fiduciaria declara y garantiza al Encargante que las siguientes afirmaciones son ciertas:

(a) Que es una sociedad debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Colombia.

(b) Que es una entidad debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera para celebrar contratos de encargo fiduciario de preventas.

(c) Que su representante legal o apoderado cuenta con las facultades necesarias para obligarla en los términos del presente Contrato, facultades que no han sido revocadas ni modificadas en forma alguna.

CLÁUSULA 38. NEGOCIACIÓN DIRECTA

38.1 Si surgiere alguna diferencia, disputa o controversia entre las Partes, en el desarrollo, ejecución o por razón o con ocasión del presente Contrato, o sus Anexos, las Partes acudirán a los mecanismos de arreglo directo, para lo cual cualquiera de ellas podrá dar aviso escrito a la otra acerca de la existencia de una disputa y la otra deberá dar su respuesta por escrito dentro de un plazo de diez (10) días hábiles manifestando su posición sobre la disputa y un breve sustento de la misma.

38.2 Dentro de un plazo de quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha de envío de la comunicación inicial con la cual se puso de presente la disputa, las Partes se reunirán a través de sus representantes legales o de quienes éstos designen para intentar solucionar la disputa. Todas las solicitudes de información razonables que formule una parte a la otra deberán ser atendidas.

38.3 Todas las negociaciones directas entre las Partes serán confidenciales, en consecuencia toda información que sea divulgada por una Parte a la otra en el transcurso de las negociaciones no podrá ser utilizada como evidencia dentro de un proceso judicial o arbitral, a menos que dicha información ya hubiera sido pública o pudiera ser accedida por la otra Parte directamente.

CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 icontec internacional
Certificado N° SC 2779-1

38.4 Si transcurrido un plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha de envío de la comunicación inicial con la cual se puso de presente la disputa que haya surgido con ocasión del Contrato, Partes no puedan resolver sus diferencias directamente se aplicará lo establecido en la Cláusula Compromisoria contenida en este Contrato.

CLÁUSULA 39. CLÁUSULA COMPROMISORIA

Toda controversia o diferencia relativa a este Contrato, a su ejecución o liquidación, salvo por lo relativo a la exigibilidad y ejecución de las comisiones que el Encargante adeude a la Fiduciaria y que se regirán por el trámite ejecutivo dispuesto por la normas colombianas vigentes, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento designado por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín, que se sujetará a lo dispuesto en el Decreto 2279 de 1989 en la Ley 23 de 1991 o en las normas que lo sustituyan, de acuerdo con las siguientes reglas.

(a) El Tribunal estará integrado por un (1) Arbitro.

(b) La organización interna del Tribunal se sujetará a las reglas previstas para el efecto por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín.

(c) El Tribunal decidirá en derecho y se regirá por las leyes colombianas.

(d) El Tribunal tendrá su sede en la ciudad de Medellín en el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín.

(e) Los costos y gastos se causen con ocasión de la convocatoria y funcionamiento del Tribunal, estarán a cargo de la parte vencida.

CLÁUSULA 40. COLABORACIÓN ENTRE LAS PARTES

Las Partes acuerdan que trabajarán de manera conjunta con el objetivo de alcanzar el mayor beneficio para ellas y el cumplimiento de la finalidad del presente Contrato

CLÁUSULA 41. DEBER DE LEALTAD Y BUENA FE

La actuación de cada una de las Partes hacia la otra y la relación entre ellas, se regirá por principios de lealtad y buena fe, por consiguiente, las Partes realizarán acciones o se abstendrán de hacerlas cuando con ellas se perjudique los intereses de la otra Parte o del vínculo formalizado entre ellas con el presente Contrato.

CLÁUSULA 42. CAMBIO DE PROPIEDAD O NATURALEZA JURÍDICA DEL ENCARGANTE

Sin perjuicio de lo establecido en otras Cláusulas de este Contrato, en caso de que la propiedad del Encargante se modifique estará obligado a comunicar a los nuevos propietarios o adquirentes la existencia de este Contrato, el cual seguirá existiendo frente al nuevo propietario o adquirente en los términos y condiciones vigentes al momento de producirse el cambio de propiedad.

CLÁUSULA 43. RESPONSABILIDAD DERIVADA DEL PRESENTE CONTRATO

IQNet
ISO 9001
icontec internacional
Certificado N° SC 2779-1

Cada Parte es responsable de los perjuicios que cause a la otra, sin perjuicio de las penas consagradas en este Contrato respecto del cumplimiento de ciertos compromisos. Si por algún motivo, derivado directa o indirectamente de la celebración, ejecución, terminación o liquidación del presente Contrato, se ocasionare algún perjuicio a terceros, cada una de las Partes asumirá su propia responsabilidad.

CLÁUSULA 44. TOTALIDAD DEL ACUERDO E INTEGRACIÓN

Este Contrato constituye el acuerdo total entre las Partes con respecto al objeto materia del mismo y reemplaza todos los acuerdos y contratos anteriores, si los hubiere. Entre las Partes no existen acuerdos verbales o escritos anteriores al presente Contrato, ni entendimientos o declaraciones verbales o escritas diferentes a las aquí estipuladas. En caso de que alguna disposición de este Contrato fuere declarada ineficaz o inválida el resto de las disposiciones continuarán obligatorias para las Partes.

CLÁUSULA 45. DEMORA EN EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES

La mera tolerancia, por una de las Partes, respecto del incumplimiento de las obligaciones de la otra parte, no podrá interpretarse como modificación tácita a los términos de este Contrato ni equivaldrá a la renuncia de la parte tolerante a la exigencia del cumplimiento de las obligaciones incumplidas y/o al cobro de la indemnización de perjuicios causados en virtud de dicho incumplimiento.

CLÁUSULA 46. EXPLICACIONES Y ENTENDIMIENTOS

46.1. Las Partes declaran que han recibido recíprocamente la explicación e información suficiente e idónea de todas y cada una de las estipulaciones de este Contrato, de sus derechos y obligaciones, y por ello, previo entendimiento, las acuerdan en forma libre y voluntaria.

46.2. Cada una de las Partes en este Contrato declara y reconoce haber leído y entendido los términos y condiciones de este Contrato y aceptan someterse a ellos.

CLÁUSULA 47. INTERPRETACIÓN

Las Partes reconocen que las estipulaciones contenidas en este Contrato han sido objeto de amplia y completa negociación y representan el acuerdo completo de las Partes. Las Partes convienen que los términos y condiciones de este Contrato no serán interpretados a favor o en contra de ninguna de estas, en razón que cualquiera de las Partes haya participado en la preparación de este Contrato. Los encabezamientos que contiene este Contrato son sólo para conveniencia del lector y no podrán ser utilizados para determinar los derechos de las Partes.

CLÁUSULA 48. FORMA DE COMPUTAR LOS PLAZOS

Los plazos en días, meses o años establecidos en el presente Contrato se entienden calendario, a menos que el Contrato disponga de manera expresa otra cosa.

CLÁUSULA 49. DIVISIBILIDAD

La invalidez e inexigibilidad de alguna o algunas de las disposiciones de este Contrato no afectará la validez o exigibilidad de las demás disposiciones del Contrato. En estos eventos las Partes se obligan a negociar de

buena fe un punto válido y legalmente exigible que tenga el mismo propósito o finalidad que el que adolece del vicio de invalidez o inexigibilidad, con el fin de sustituirlo.

CLÁUSULA 50. MODIFICACIONES

50.1. Todas las modificaciones a este Contrato deben acordarse de manera clara, expresa y escrita, las cuales se harán constar en un documento escrito que se adjuntará al presente documento, bajo la firma de las Partes. En consecuencia, las modificaciones al presente Contrato sólo tendrán validez cuando sean firmadas por las Partes en un documento adjunto al mismo.

50.2. La ejecución de una conducta inversa o contraria por alguna de las Partes que sea tolerada por la otra en una o en más oportunidades, no se entenderá como una modificación al Contrato o una o aceptación al cambio de una formalidad, sino como un acto de mera tolerancia.

CLÁUSULA 51. INCOMPATIBILIDAD

En caso de incompatibilidad entre el presente Contrato, sus Anexos, la Carta de Instrucciones de los Inversionistas Compradores o cualquier otro documento, prevalecerá lo establecido en el Contrato.

CLÁUSULA 52. LEY APLICABLE

A este Contrato, sus Anexos y a las relaciones entre las Partes, a su interpretación, ejecución, terminación, liquidación y a las controversias que surjan entre las Partes, se les aplicará la ley colombiana.

CLÁUSULA 53. DOMICILIO

Para todos los efectos legales y contractuales el domicilio principal será la ciudad de Medellín.

CLÁUSULA 54. ANEXOS

Los siguientes documentos hacen parte integral de este Contrato de Transacción y están incorporados al mismo por la siguiente referencia:

54.1 Anexo A: Copia del certificado de existencia y representación legal del Encargante
54.2 Anexo B: Copia del certificado de funcionamiento de la Fiduciaria expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia
54.3 Anexo C: Poder
54.4 Anexo D: Pagaré

CLÁUSULA 55. NOTIFICACIONES

55.1. Para todos los efectos legales bajo el presente Contrato, sólo se considerarán como válidas aquellas comunicaciones contractuales que sean efectuadas por escrito y que hayan sido debidamente entregadas en los domicilios de las Partes.

55.2. Para tales efectos, así como para las comunicaciones judiciales a que hubiera lugar, se considerarán como domicilios de las Partes los siguientes:

CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 icontec internacional Certificado N° SC 2779-1

EL ENCARGANTE	
Nombre del Contacto: Angel Samuel Seda James Daniel Evans Andres Orozco Jorge Peláez **Dirección:** Carrera 30 No. 8B-25 Oficina 201	**Dirección electrónica del Contacto:** aseda@royalpropertygroup.co jevans@royalpropertygroup.co aorozco@royalpropertygroup.co jpelaez@royalpropertygroup.co
Ciudad: Medellín	**Teléfono Fijo / Móvil:** 444-46-05 / 314 811-31-50
Departamento: Antioquia	**Fax:** 444-46-05
FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.	
Nombre del Contacto: Jaime Andrés Toro Aristizabal	
Dirección: Calle 16 sur No. 43A – 49 piso 1	**Dirección electrónica del Contacto:** Jaime.toro@fiduciariacorficolombiana.com
Ciudad: Medellín	**Teléfono Fijo / Móvil:** 310-63-80 ext. 4800
Departamento: Antioquia	**Fax:** 313-44-89

55.3. Cualquier cambio en el domicilio deberá ser notificado a la otra Parte dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha en que este tenga lugar, a través de una comunicación escrita remitida por correo certificado.

55.4. Para todos los efectos legales se entiende que la otra Parte cumple con la obligación de suministrar información a la última dirección consignada en el presente Contrato. Por lo que la Parte que incurra en mora o falta de notificación del cambio de dirección será responsable de los efectos que esta omisión conlleve.

EN CONSTANCIA DE LO ANTERIOR, las Partes suscriben el presente Contrato en señal de plena aceptación en la ciudad de Medellín a los diecisiete (17) días del mes de Octubre del año dos mil trece (2013), en dos (2) ejemplares del mismo tenor y valor, uno para cada una de los firmantes:

LA FIDUCIARIA

JAIME ANDRÉS TORO ARISTIZABAL
Apoderado General
FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.
Firmado 23-10-13.

EL ENCARGANTE

JAMES DANIEL EVANS
Representante Legal
NEWPORT S.A.S.

OTROSÍ No. 1
AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS MERITAGE

Conste por el presente documento que entre los suscritos a saber:

(i) Por una parte, **NEWPORT S.A.S.**, sociedad constituida mediante documento privado de fecha 25 de agosto de 2009, inscrita en la Cámara de Comercio de Medellín el 23 de septiembre de 2009 en el libro IX, bajo el número 13.370, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en Medellín y Número de Identificación Tributaria (NIT) 900.313.924-9, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín que se adjunta al presente documento como **Anexo A**, quien para efectos del presente contrato se denominará "**El Encargante**", representada legalmente por JAMES DANIEL EVANS, mayor de edad, domiciliado en Medellin, identificado con Cédula de Extranjería No. 425.131, actuando en su condición de Gerente General;

Y,

(ii) Por otra parte, **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**, sociedad constituida mediante Escritura Pública número 2803 del cuatro (4) de septiembre de 1991 otorgada en la Notaria Primera del Circulo Notarial de Cali, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en la ciudad de Santiago de Cali, debidamente autorizada para prestar servicios fiduciarios por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución S.B. 3548 del treinta (30) de septiembre de 1991, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, quien para efectos del presente documento se denominará la "**FIDUCIARIA**", apoderada en este acto por **JAIME ANDRÉS TORO ARISTIZABAL**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Medellín, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 71.772.923 expedida en Medellín, actuando en su condición de Apoderado General, de conformidad con el Poder contenido en la Escritura Pública No. 2904 de fecha 08 de noviembre de 2012 otorgada en la Notaría 23 de Bogotá D.C.;

Quienes se denominarán conjuntamente las "Partes" e individualmente la "Parte", han celebrado de manera libre y espontánea el presente **Otrosí No. 1** al Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas denominado Meritage (en adelante "**Otrosí No. 1**"), con el objetivo de modificar el referido Contrato celebrado entre las partes mediante documento privado de fecha 17 de Octubre del año 2013, el cual se regirá por las siguientes Cláusulas y en lo no previsto en ellas por lo establecido en las normas colombianas aplicables, de la manera que se establece a continuación, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Que las Partes se encuentran legalmente constituidas y existen de conformidad con las leyes de la República de Colombia.

2. Que las Partes cuentan con las facultades necesarias para obligarse en los términos del presente Otrosí No. 1 y que las mismas no han sido revocadas ni modificadas en forma alguna.

3. Que mediante documento privado de fecha 17 de Octubre del año dos mil trece (2013), **EL ENCARGANTE** y **LA FIDUCIARIA** celebraron un Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas (en adelante el "Contrato de Fiducia"), en virtud del cual **EL ENCARGANTE** confiere a **LA FIDUCIARIA** el recaudo y administración a título de Encargo Fiduciario de los Recursos provenientes de la promoción y consecución de Inversionistas Compradores interesados en adquirir inmuebles dentro del Proyecto que pretende desarrollar.

4. Que el contrato de Fiducia se ha venido ejecutando de conformidad con las cláusulas pactadas por las partes.

5. Que el **ENCARGANTE** solicitó realizar el presente Otrosí al Contrato de Fiducia, toda vez que requiere modificar la conformación del Proyecto, de forma que la Etapas consten de metros cuadrados vendibles y no de unidades inmobiliarias.

6. Que a la fecha de suscripción del presente documento no se encuentra ningún Inversionista Comprador vinculado al Proyecto.

7. Que la Fiduciaria aprobó la modificación de que trata el presente documento en comité de negocios de fecha 5 de noviembre de 2013.

En atención a las anteriores Consideraciones, las partes pactan las siguientes:

CLÁUSULAS

CLÁUSULA 1. Las partes acuerdan modificar el numeral 1 de las Consideraciones del Contrato de Fiducia, así:

"1. Que el Encargante está interesado en desarrollar por su cuenta y riesgo en el Municipio de Envigado, Antioquia, un proyecto inmobiliario que se desarrollará en ocho (8) Etapas, las cuales constan de:

a. Etapa 1: Conformada por una zona comercial con 4.855 metros cuadrados vendibles y ocho (8) torres de suites que en total están conformadas por 18.003 metros cuadrados vendibles y que harán parte del Hotel cuya operación correrá por cuenta exclusiva del Fideicomitente, para un total de 22.858 metros cuadrados vendibles para esta etapa.
b. Etapa 2: Conformada por ocho (8) torres de suites que en total están conformadas por 18.003 metros cuadrados vendibles y que harán parte del Hotel cuya operación correrá por cuenta exclusiva del Fideicomitente.
c. Etapa 3: Conformada por siete (7) torres de suites que en total están conformadas por 15.753 metros cuadrados vendibles y que harán parte del Hotel cuya operación correrá por cuenta exclusiva del Fideicomitente.
d. Etapa 4: Conformada por lotes urbanizados que en total suman 114.151 metros cuadrados vendibles.
e. Etapa 5: Conformada por lotes urbanizados que en total suman 73.578 metros cuadrados vendibles.

f. Etapas 6, 7 y 8: Reservados para futuros desarrollos complementarios y cuya conformación y área vendible será la que se pacte mediante Otrosí al presente Contrato de Encargo Fiduciario, entre LA FIDUCIARIA y EL ENCARGANTE

El presente Encargo se constituye con el fin de administrar las preventas de cada Etapa del Proyecto.

PARÁGRAFO. Se deja expresamente pactado que el Área Final de cada Etapa del Proyecto puede sufrir modificaciones por la Naturaleza misma de la construcción del Proyecto; por tratarse, de acuerdo con la ley 1480 de 2011, de un producto que por su naturaleza puede sufrir dichas variaciones. Por lo anterior, las partes aceptan que las áreas enunciadas anteriormente pueden variar hasta en un 10%, incrementando o reduciendo dichos valores."

CLÁUSULA 2. Las partes acuerdan modificar el Contrato de Fiducia en el sentido de remplazar todos los términos "Aparta-Suites" por "Suites" y remplazar todos los términos "Aparta-Hotel" por "Hotel", del referido contrato. Por lo anterior, Las partes igualmente acuerdan modificar el Literal (a) del numeral 1.3. de la Cláusula 1 del Contrato de Fiducia, el cual quedará así:

"(a) "Suites": Son las unidades del proyecto que tienen como destinación específica y exclusiva, apartamentos hoteleros al servicio del Hotel, que corresponden a las unidades cuyas características serán las indicadas en la licencia de construcción correspondiente. Estas unidades harán parte del Hotel y, estarán sometidas al régimen de propiedad horizontal que se establezca.

CLÁUSULA 3. Las partes acuerdan modificar el Literal (i) del numeral 1.3. de la Cláusula 1 del Contrato de Fiducia, la cual quedará así:

"(i) "Proyecto": es el proyecto inmobiliario denominado "MERITAGE" que el Encargante desarrollará por su cuenta y riesgo en el Municipio de Envigado, una vez se cumplan las Condiciones para la Entrega de Recursos para cada Etapa del Proyecto, que se desarrollará en las porciones resultantes para el desarrollo de cada Etapa, del inmueble de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-930485 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur. El Proyecto consta de ocho (8) Etapas, las cuales constan de:

a. Etapa 1: Conformada por una zona comercial con 4.855 metros cuadrados vendibles y ocho (8) torres de suites que en total están conformadas por 18.003 metros cuadrados vendibles y que harán parte del Hotel cuya operación correrá por cuenta exclusiva del Fideicomitente, para un total de 22.858 metros cuadrados vendibles para esta etapa.
b. Etapa 2: Conformada por ocho (8) torres de suites que en total están conformadas por 18.003 metros cuadrados vendibles y que harán parte del Hotel cuya operación correrá por cuenta exclusiva del Fideicomitente.
c. Etapa 3: Conformada por siete (7) torres de suites que en total están conformadas por 15.753 metros cuadrados vendibles y que harán parte del Hotel cuya operación correrá por cuenta exclusiva del Fideicomitente.
d. Etapa 4: Conformada por lotes urbanizados que en total suman 114.151 metros cuadrados vendibles.

e. Etapa 5: Conformada por lotes urbanizados que en total suman 73.578 metros cuadrados vendibles.
f. Etapas 6, 7 y 8: Reservados para futuros desarrollos complementarios y cuya conformación y área vendible será la que se pacte mediante Otrosí al presente Contrato de Encargo Fiduciario, entre LA FIDUCIARIA y EL ENCARGANTE

El presente Encargo se constituye con el fin de administrar las preventas de cada Etapa del Proyecto.

PARÁGRAFO. Se deja expresamente pactado que el Área Final de cada Etapa del Proyecto puede sufrir modificaciones por la Naturaleza misma de la construcción del Proyecto; por tratarse, de acuerdo con la ley 1480 de 2011, de un producto que por su naturaleza puede sufrir dichas variaciones. Por lo anterior, las partes aceptan que las áreas enunciadas anteriormente pueden variar hasta en un 10%, incrementando o reduciendo dichas áreas."

EN CONSTANCIA DE LO ANTERIOR, las Partes suscriben el presente **Otrosí No. 1** en señal de plena aceptación en la ciudad de Medellín a los Quince (15) días del mes de noviembre de dos mil trece (2013), en dos (2) ejemplares del mismo tenor y valor, uno para cada parte firmante:

LA FIDUCIARIA

JAIME ANDRÉS TORO ARISTIZABAL
Apoderado General
FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

EL ENCARGANTE

M MERITAGE

JAMES DANIEL EVANS
Representante Legal
NEWPORT S.A.S.

OTROSÍ No. 2
AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS MERITAGE

Conste por el presente documento que entre los suscritos a saber:

(i) Por una parte, **NEWPORT S.A.S.**, sociedad constituida mediante documento privado de fecha 25 de agosto de 2009, inscrita en la Cámara de Comercio de Medellín el 23 de septiembre de 2009 en el libro IX, bajo el número 13.370, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en Medellín y Número de Identificación Tributaria (NIT) 900.313.924-9, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín que se adjunta al presente documento como **Anexo A**, quien para efectos del presente contrato se denominará "**El Encargante**", representada legalmente por JAMES DANIEL EVANS, mayor de edad, domiciliado en Medellin, identificado con Cédula de Extranjería No. 425.131, actuando en su condición de Gerente General;

Y,

(ii) Por otra parte, **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**, sociedad constituida mediante Escritura Pública número 2803 del cuatro (4) de septiembre de 1991 otorgada en la Notaria Primera del Circulo Notarial de Cali, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en la ciudad de Santiago de Cali, debidamente autorizada para prestar servicios fiduciarios por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución S.B. 3548 del treinta (30) de septiembre de 1991, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, quien para efectos del presente documento se denominará la "**FIDUCIARIA**", apoderada en este acto por **JAIME ANDRÉS TORO ARISTIZABAL**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Medellín, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 71.772.923 expedida en Medellín, actuando en su condición de Apoderado General, de conformidad con el Poder contenido en la Escritura Pública No. 2904 de fecha 08 de noviembre de 2012 otorgada en la Notaría 23 de Bogotá D.C.;

Quienes se denominarán conjuntamente las "Partes" e individualmente la "Parte", han celebrado de manera libre y espontánea el presente **Otrosí No. 2** al Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas denominado Meritage (en adelante "**Otrosí No. 2**"), con el objetivo de modificar el referido Contrato celebrado entre las partes mediante documento privado de fecha 17 de octubre del año 2013 y modificado mediante Otrosí No. 1 de fecha 15 de noviembre de 2013, el cual se regirá por las siguientes Cláusulas y en lo no previsto en ellas por lo establecido en las normas colombianas aplicables, de la manera que se establece a continuación, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Que las Partes se encuentran legalmente constituidas y existen de conformidad con las leyes de la República de Colombia.

2. Que las Partes cuentan con las facultades necesarias para obligarse en los términos del presente Otrosí No. 2 y que las mismas no han sido revocadas ni modificadas en forma alguna.

3. Que mediante documento privado de fecha 17 de octubre del año dos mil trece (2013), modificado mediante Otrosí No. 1 de fecha 15 de noviembre de 2013, **EL ENCARGANTE** y **LA FIDUCIARIA** celebraron un Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas (en adelante el "Contrato de Fiducia"), en virtud del cual **EL ENCARGANTE** confiere a **LA FIDUCIARIA** el recaudo y administración a título de Encargo Fiduciario de los Recursos provenientes de la promoción y consecución de Inversionistas Compradores interesados en adquirir inmuebles dentro del Proyecto que pretende desarrollar.

4. Que el contrato de Fiducia se ha venido ejecutando de conformidad con las cláusulas pactadas por las partes.

5. Que el **ENCARGANTE** solicitó, mediante comunicaciones de fechas 18 de junio de 2014 y 9 de julio de 2014, realizar el presente Otrosí al Contrato de Fiducia, toda vez que requiere ejercer la facultad que le otorga el Contrato de Fiducia de especificar la conformación de la Etapa 6 del Proyecto y el término de vigencia de la misma Etapa.

En atención a las anteriores Consideraciones, las partes pactan las siguientes:

CLÁUSULAS

CLÁUSULA 1. Las partes acuerdan modificar el literal f. de la Consideración 1 del Contrato de Fiducia, así:

> "f. Etapa 6: Conformada por una zona comercial con dos mil quinientos treinta con cuarenta y un metros cuadrados (2530.41m2) vendibles, ubicada en el segundo nivel del edificio comercial.
> Las Etapas 7 y 8 continuarán reservadas para futuros desarrollos complementarios y cuya conformación y área vendible será la que se pacte mediante Otrosí al presente Contrato de Encargo Fiduciario, entre LA FIDUCIARIA y EL ENCARGANTE."

CLÁUSULA 2. Las partes acuerdan modificar el Literal f. del Literal (i) del numeral 1.3. de la Cláusula 1 del Contrato de Fiducia, la cual quedará así:

> "f. Etapa 6: Conformada por una zona comercial con dos mil quinientos treinta con cuarenta y un metros cuadrados (2530.41m2) vendibles, ubicada en el segundo nivel del edificio comercial.
> Las Etapas 7 y 8 continuarán reservadas para futuros desarrollos complementarios y cuya conformación y área vendible será la que se pacte mediante Otrosí al presente Contrato de Encargo Fiduciario, entre LA FIDUCIARIA y EL ENCARGANTE."

CLÁUSULA 3. Las partes acuerdan modificar el Literal c. del Numeral 4.1. de la Cláusula 4 del Contrato de Fiducia, la cual quedará así:

> "c. Etapa 6: El término de vigencia de la Etapa Preoperativa de esta Etapa será de doce (12) meses, contados a partir de la suscripción del presente documento, prorrogables automáticamente por una sola vez por el término inicialmente pactado de doce (12) meses si el Encargante lo requiere para el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente cláusula.

Etapas 7 y 8: El término de vigencia de la Etapa Preoperativa de estas Etapas será la que se pacte mediante Otrosí al presente Contrato de Encargo Fiduciario, entre LA FIDUCIARIA y EL ENCARGANTE."

EN CONSTANCIA DE LO ANTERIOR, las Partes suscriben el presente **Otrosí No. 2** en señal de plena aceptación en la ciudad de Medellín a los UN (1) días del mes de Diciembre de dos mil catorce (2014), en dos (2) ejemplares del mismo tenor y valor, uno para cada parte firmante:

LA FIDUCIARIA

JAIME ANDRÉS TORO ARISTIZÁBAL
Apoderado General
FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

EL ENCARGANTE

JAMES DANIEL EVANS
Representante Legal
NEWPORT S.A.S.

OTROSÍ No. 3
AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS
MERITAGE

Conste por el presente documento que entre los suscritos a saber:

(i) Por una parte, **NEWPORT S.A.S.**, sociedad constituida mediante documento privado de fecha 25 de agosto de 2009, inscrita en la Cámara de Comercio de Medellín el 23 de septiembre de 2009 en el libro IX, bajo el número 13.370, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en Medellín y Número de Identificación Tributaria (NIT) 900.313.924-9, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín que se adjunta al presente documento como **Anexo A**, quien para efectos del presente contrato se denominará "**El Encargante**", representada legalmente por JAMES DANIEL EVANS, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con Cédula de Extranjería No. 425.131, actuando en su condición de Gerente General;

Y,

(i) Por otra parte, **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**, sociedad constituida mediante Escritura Pública número 2803 del cuatro (4) de septiembre de 1991 otorgada en la Notaria Primera del Circulo Notarial de Cali, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en la ciudad de Santiago de Cali, debidamente autorizada para prestar servicios fiduciarios por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución S.B. 3548 del treinta (30) de septiembre de 1991, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, quien para efectos del presente documento se denominará la "**FIDUCIARIA**", apoderada en este acto por **LAURA MARCELA GÓMEZ ALVAREZ**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía No. 43.757.579, actuando en su condición de Apoderada General según consta en la Escritura Pública número 668 de fecha diecisiete (17) de marzo de 2011, otorgada en la Notaria veintitrés (23) del Círculo de Bogotá;

Quienes se denominarán conjuntamente las "Partes" e individualmente la "Parte", han celebrado de manera libre y espontánea el presente **Otrosí No. 3** al Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas denominado Meritage (en adelante "**Otrosí No. 3**"), con el objetivo de modificar el referido Contrato celebrado entre las partes mediante documento privado de fecha 17 de octubre del año 2013 y modificado mediante Otrosí No. 1 de fecha 15 de noviembre de 2013, y Otrosí No. 2 de fecha 01 de agosto del año 2014 el cual se regirá por las siguientes Cláusulas y en lo no previsto en ellas por lo establecido en las normas colombianas aplicables, de la manera que se establece a continuación, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Que las Partes se encuentran legalmente constituidas y existen de conformidad con las leyes de la República de Colombia.

2. Que las Partes cuentan con las facultades necesarias para obligarse en los términos del presente Otrosí No. 3 y que las mismas no han sido revocadas ni modificadas en forma alguna.

3. Que mediante documento privado de fecha 17 de octubre del año dos mil trece (2013), modificado mediante Otrosí No. 1 de fecha 15 de noviembre de 2013 y Otrosí No. 2 de fecha 01 de agosto de 2014, **EL ENCARGANTE** y **LA FIDUCIARIA** celebraron un Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas (en adelante el "Contrato de Fiducia"), en virtud del cual **EL ENCARGANTE** confiere a **LA FIDUCIARIA** el recaudo y administración a título de Encargo Fiduciario de los Recursos provenientes de la promoción y consecución de Inversionistas Compradores interesados en adquirir inmuebles dentro del Proyecto que pretende desarrollar.

4. Que el contrato de Fiducia se ha venido ejecutando de conformidad con las cláusulas pactadas por las partes.

5. Que el Encargante inició la etapa Pre-operativa de las Etapas 4 y 5 y, durante el término establecido para esto el Encargante no certificó el cumplimiento de las condiciones de entrega de recursos consagradas en el contrato, razón por la cual se procedió a devolver los recursos a los inversionistas vinculados a estas Etapas.

6. De conformidad con lo anterior y con la facultad con que cuenta el Encargante para modificar la conformación del proyecto, este solicitó realizar otrosí al contrato de encargo fiduciario de preventas en el sentido de modificar la conformación de las etapas 4 y 5. El termino de duración de estas etapas se regulará conforme a lo establecido en el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas, es decir, comenzará a correr en el momento en que el Encargante envíe nueva instrucción irrevocable de inicio de las preventas de cada Etapa conforme lo establecido en el numeral 4.1. de la Cláusula 4 del Contrato de Fiducia.

En atención a las anteriores Consideraciones, las partes pactan las siguientes:

CLÁUSULAS

CLÁUSULA 1. Las partes acuerdan modificar el literal d y e de la Consideración 1 del Contrato de Fiducia, así:

> "d. Etapa 4 conformada por dos subetapas, así: Subetapa 4A, la cual se encuentra compuesta de 26 lotes con casa y la Subetapa 4B, la cual se encuentra compuesta por 38 Lotes con casa.
> e. Etapa 5 conformada por varias Subetapas: Subetapa 5A, la cual se encuentra conformada por 26 lotes con casa, las demás Subetapas de la Etapa 5 continuarán reservadas para futuros desarrollos complementarios y cuya conformación y área vendible será la que se pacte mediante Otrosí al presente Contrato de Encargo Fiduciario, entre LA FIDUCIARIA y EL ENCARGANTE.
>
> La Etapas 1, 2, 3 y 6 continuarán con la conformación establecida en el contrato de Encargo Fiduciario de Preventas, y las Etapas 7 y 8 y las demás Subetapas de la Etapa 5 continuarán reservadas para futuros desarrollos complementarios y cuya conformación y área vendible será la que se pacte mediante Otrosí al presente Contrato de Encargo Fiduciario, entre LA FIDUCIARIA y EL ENCARGANTE."

CLÁUSULA 2. Las partes acuerdan modificar los Literales d. y e. del Literal (i) del numeral 1.3. de la Cláusula 1 del Contrato de Fiducia, la cual quedará así:

"d. Etapa 4 conformada por dos Subetapas, así: Subetapa 4A, la cual se encuentra compuesta de 26 lotes con casa y la Subetapa 4B, la cual se encuentra compuesta por 38 Lotes con casa.

e. Etapa 5 conformada por varias Subetapas: Subetapa 5A, la cual se encuentra conformada por 26 lotes con casa, las demás Subetapas de la Etapa 5 continuarán reservadas para futuros desarrollos complementarios y cuya conformación y área vendible será la que se pacte mediante Otrosí al presente Contrato de Encargo Fiduciario, entre LA FIDUCIARIA y EL ENCARGANTE. La Etapas 1, 2, 3 y 6 continuarán con la conformación establecida en el contrato de Encargo Fiduciario de Preventas, y las Etapas 7 y 8 y y las demás Subetapas de la Etapa 5 continuarán reservadas para futuros desarrollos complementarios y cuya conformación y área vendible será la que se pacte mediante Otrosí al presente Contrato de Encargo Fiduciario, entre LA FIDUCIARIA y EL ENCARGANTE."

CLÁUSULA 3. Las partes del contrato acuerdan que las demás cláusulas y parágrafos del Contrato de Encargo Fiduciario de preventas referido en el presente Otrosí, que no se entienden modificadas por el presente documento, continúan vigentes, iguales y sin modificación alguna.

EN CONSTANCIA DE LO ANTERIOR, las Partes suscriben el presente **Otrosí No. 3** en señal de plena aceptación en la ciudad de Medellín a los _____ (15) días del mes de Febrero de dos mil Dieciséis (2016), en dos (2) ejemplares del mismo tenor y valor, uno para cada parte firmante:

LA FIDUCIARIA

LAURA MARCELA GÓMEZ ALVAREZ
Apoderado General
FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

EL ENCARGANTE

JAMES DANIEL EVANS
Representante Legal
NEWPORT S.A.S.

Fiduciaria Corficolombiana
Nit 800.140.887 -8

Medellin, 15 de febrero de 2016

Doctor
FELIPE ANDRES LOPEZ M.
Vicepresidente de Construcción
NEWPORT S.A.S
Proyecto Meritage
Carrera 30 No. 8B – 25 Ed. San Esteban Of. 201.
Medellin

ASUNTO: OTROSÍ #3 – ENCARGO FIDUCIARIO MERITAGE

Para sus archivos, envío original del otrosí #3 al contrato de Encargo Fiduciario Meritage, debidamente firmado por las partes.

Atentamente,

Doris Liliana Rendon.
Director Fideicomisos
Fiduciaria Corficolombiana S.A

IQNet
ISO 9001
icontec
Certificado N° SC 2779-1

OTROSÍ No. 4
AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS MERITAGE

Conste por el presente documento que entre los suscritos a saber:

(i) Por una parte, **NEWPORT S.A.S.**, sociedad constituida mediante documento privado de fecha 25 de agosto de 2009, inscrita en la Cámara de Comercio de Medellín el 23 de septiembre de 2009 en el libro IX, bajo el número 13.370, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en Medellín y Número de Identificación Tributaria (NIT) 900.313.924-9, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín que se adjunta al presente documento como **Anexo A**, quien para efectos del presente contrato se denominará "**El Encargante**", representada legalmente por JAMES DANIEL EVANS, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con Cédula de Extranjería No. 425.131, actuando en su condición de Gerente General;

Y,

(i) Por otra parte, **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.,** sociedad constituida mediante Escritura Pública número 2803 del cuatro (4) de septiembre de 1991 otorgada en la Notaria Primera del Circulo Notarial de Cali, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en la ciudad de Santiago de Cali, debidamente autorizada para prestar servicios fiduciarios por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución S.B. 3548 del treinta (30) de septiembre de 1991, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, quien para efectos del presente documento se denominará la "**FIDUCIARIA**", apoderada en este acto por **LAURA MARCELA GÓMEZ ALVAREZ,** mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía No. 43.757.579, actuando en su condición de Apoderada General según consta en la Escritura Pública número 668 de fecha diecisiete (17) de marzo de 2011, otorgada en la Notaría veintitrés (23) del Círculo de Bogotá;

Quienes se denominarán conjuntamente las "Partes" e individualmente la "Parte", han celebrado de manera libre y espontánea el presente **Otrosí No. 4** al Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas denominado Meritage (en adelante "**Otrosí No. 4**"), con el objetivo de modificar el referido Contrato celebrado entre las partes mediante documento privado de fecha 17 de octubre del año 2013 y modificado mediante Otrosí No. 1 de fecha 15 de noviembre de 2013, Otrosí No. 2 de fecha 01 de agosto del año 2014, y Otrosí No. 3 de fecha quince (15) de febrero de dos mil dieciséis (2016) el cual se regirá por las siguientes Cláusulas y en lo no previsto en ellas por lo establecido en las normas colombianas aplicables, de la manera que se establece a continuación, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Que las Partes se encuentran legalmente constituidas y existen de conformidad con las leyes de la República de Colombia.

2. Que las Partes cuentan con las facultades necesarias para obligarse en los términos del presente Otrosí No. 4 y que las mismas no han sido revocadas ni modificadas en forma alguna.

3. Que mediante documento privado de fecha 17 de octubre del año dos mil trece (2013), modificado mediante Otrosí No. 1 de fecha 15 de noviembre de 2013 Otrosí No. 2 de fecha 01 de agosto del año 2014, y Otrosí No. 3 de fecha quince (15) de febrero de dos mil dieciséis (2016), **EL ENCARGANTE** y **LA FIDUCIARIA** celebraron un Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas (en adelante el "Contrato de Fiducia"), en virtud del cual **EL ENCARGANTE** confiere a **LA FIDUCIARIA** el recaudo y administración a título de Encargo Fiduciario de los Recursos provenientes de la promoción y consecución de Inversionistas Compradores interesados en adquirir inmuebles dentro del Proyecto que pretende desarrollar.

4. Que el contrato de Fiducia se ha venido ejecutando de conformidad con las cláusulas pactadas por las partes.

5. Que el Encargante inició la etapa Pre-operativa de la Etapa 2, durante el término establecido para esto el Encargante no certificó el cumplimiento de las condiciones de entrega de recursos consagradas en el contrato, a la fecha no había Inversionistas vinculados al Proyecto.

6. De conformidad con lo anterior y con la facultad con que cuenta el Encargante para modificar la conformación del proyecto, este solicitó realizar otrosí al contrato de encargo fiduciario de preventas en el sentido de modificar la conformación de la Etapa 2. El termino de duración de estas etapas se regulará conforme a lo establecido en el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas, es decir, comenzará a correr en el momento en que el Encargante envíe nueva instrucción irrevocable de inicio de las preventas de esta Etapa conforme lo establecido en el numeral 4.1. de la Cláusula 4 del Contrato de Fiducia.

En atención a las anteriores Consideraciones, las partes pactan las siguientes:

CLÁUSULAS

CLÁUSULA 1. Las partes acuerdan modificar el literal b de la Consideración 1 del Contrato de Fiducia, así:

> "b. Etapa 2: conformada por cinco (5) torres de aparta-suites para un total de ciento veintiséis (126) Unidades que harán parte del Aparta-Hotel cuta operación correrá por cuenta exclusiva del Fideicomitente.
> La Etapas 1, 3 4, 5 Subetapa 5 y 6 continuarán con la conformación establecida en el contrato de Encargo Fiduciario de Preventas, y las Etapas 7 y 8 y las demás Subetapas de la Etapa 5 continuarán reservadas para futuros desarrollos complementarios y cuya conformación y área vendible será la que se pacte mediante Otrosí al presente Contrato de Encargo Fiduciario, entre LA FIDUCIARIA y EL ENCARGANTE."

CLÁUSULA 2. Las partes acuerdan modificar el Literal b. del Literal (i) del numeral 1.3. de la Cláusula 1 del Contrato de Fiducia, la cual quedará así:

> b. Etapa 2: conformada por cinco (5) torres de aparta-suites para un total de ciento veintiséis (126) Unidades que harán parte del Aparta-Hotel cuta operación correrá por cuenta exclusiva del Fideicomitente.
> La Etapas 1, 3, 4, 5 Subetapa 5 A y 6 continuarán con la conformación establecida en el contrato de Encargo Fiduciario de Preventas, y las Etapas 7 y 8 y las demás Subetapas de la Etapa 5 continuarán reservadas para futuros desarrollos complementarios y cuya

IQNet
ISO 9001
icontec
rtificado N° SC 2779-1

conformación y área vendible será la que se pacte mediante Otrosí al presente Contrato de Encargo Fiduciario, entre LA FIDUCIARIA y EL ENCARGANTE."

CLÁUSULA 3. Las partes del contrato acuerdan que las demás cláusulas y parágrafos del Contrato de Encargo Fiduciario de preventas referido en el presente Otrosí, que no se entienden modificadas por el presente documento, continúan vigentes, iguales y sin modificación alguna.

EN CONSTANCIA DE LO ANTERIOR, las Partes suscriben el presente **Otrosí No. 4** en señal de plena aceptación en la ciudad de Medellín a los diecisiete (17) días del mes de marzo de dos mil Dieciséis (2016), en dos (2) ejemplares del mismo tenor y valor, uno para cada parte firmante:

LA FIDUCIARIA

LAURA MARCELA GOMEZ ALVAREZ
Apoderado General
FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

EL ENCARGANTE

JAMES DANIEL EVANS
Representante Legal
NEWPORT S.A.S.

CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA

Certificado generado a través de taquillas

Lugar y fecha: Medellín, 2016/03/03 Hora: 08:10

Número de radicado: 0013582666 - ATPET Página: 1

CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA

Código de verificación: nMaxbpjkbokaEXil Copia: 1 de 1

Para verificar el contenido y confiabilidad de este certificado, ingrese a www.certificadoscamara.com y digite el código de verificación. Este certificado, que podrá ser validado por una única vez, corresponde a la imagen y contenido del certificado creado en el momento en que se generó en las taquillas o a través de la plataforma virtual de la Cámara.

LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS. RENUEVE SU MATRÍCULA A MÁS TARDAR EL 31 DE MARZO Y EVITE SANCIONES DE HASTA 17 S.M.L.M.V.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN

El SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA, con fundamento en las matrículas e inscripciones del Registro Mercantil,

CERTIFICA

NOMBRE: NEWPORT S.A.S.

MATRICULA: 21-420163-12

DOMICILIO: MEDELLIN

NIT 900313924-9

CERTIFICA

==========

Fecha de Renovación: Marzo 31 de 2015

==========

CERTIFICA

DIRECCIÓN DEL DOMICILIO PRINCIPAL: Carrera 30 8 B 25 OF 201 MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

CERTIFICA

CONSTITUCION: Que por documento privado de agosto 25 de 2009, registrado en esta Entidad en septiembre 23 de 2009, en el libro 9, bajo el número 13370, se constituyó una sociedad comercial por Acciones Simplificada denominada:

NEWPORT S.A.S.

CERTIFICA

REFORMA: Que hasta la fecha la sociedad ha sido reformada por el siguiente documento:

Documento privado de abril 30 de 2013, del único accionista.
Documento privado de agosto 20 de 2013, del único accionista.

CERTIFICA

VIGENCIA: Que la sociedad no se halla disuelta y su duración es indefinida.

CERTIFICA

OBJETO SOCIAL: El objeto principal de la compañía consiste en la realización de cualquier actividad comercial o civil lícita

CERTIFICA

QUE EL CAPITAL DE LA SOCIEDAD ES:		NRO. ACCIONES	VALOR NOMINAL
AUTORIZADO	$300.000.000,00	300.000	$1.000,00
SUSCRITO	$40.000.000,00	40.000	$1.000,00
PAGADO	$40.000.000,00	40.000	$1.000,00

CERTIFICA

REPRESENTACION LEGAL: La representación legal de la sociedad por acciones simplificada estará a cargo de una persona natural o jurídica, accionista o no, quien tendrá uno o más suplentes.

SUPLENTES: En los casos de falta accidental o temporal del Representante Legal y en las absolutas mientras se provee el cargo o cuando se hallare legalmente inhabilitado para actuar en asunto determinado, el Representante Legal será reemplazado por un o más suplentes.

Los suplentes del representante legal no estarán facultados para ejecutar o celebrar actos o contratos cuya cuantía exceda los doscientos (200) salarios mínimos mensuales legales vigentes, en cuyo caso requerirá de aprobación previa de la Asamblea. La Limitación a los representantes legales suplentes no le será aplicada a ANGEL SAMUEL SEDA identificado con C.E. 352.554.

CERTIFICA

NOMBRAMIENTOS:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL	JAMES DANIEL EVANS	C.E. 425.131

PRINCIPAL	DESIGNACION	
REPRESENTANTE LEGAL	ANGEL SAMUEL SEDA	C.E. 352.554
SUPLENTE	DESIGNACION	

Por Documento Privado del 20 de agosto de 2013, de la Accionista Único, registrado(a) en esta Cámara el 25 de septiembre de 2013, en el libro 9, bajo el número 17625

CERTIFICA

FUNCIONES: El Gerente General es un mandatario con representación, investido de funciones ejecutivas y administrttivas y como tal, tiene a su cargo la representación legal de la compañía, la gestión comercial y financiera, la responsabffidad de la acción administrativa, la coordinación y la supervisión general de la empresa. las cuales cumplirá con arreglo a las normas de estos estatutos y las dispociones legales. Además de las funciones generales antes indicadas, corresponde al Gerente:

a. Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos y decisiones de la Asamblea.

b. Nombrar y remover libremente a los empleados que le corresponda nombrar y remover.

c. Presentar a la Asamblea General de Accionistas, en su reunión ordinaria, el informe de gestión y el informe sobre las medidas cuya adopción recomienda.

d. Adoptar las medidas necesarias para la debida conservación de los bienes sociales y para el adecuado recaudo y aplicación de sus fondos.

e. Impartir las órdenes e instrucciones que exija la buena marcha de la empresa

f. Las demás que le confieren estos estatutos o la ley.

PODERES: Como representante legal de la compañía en juicio y fuera de juicio, el Gerente tiene facultades para ejecutar o celebrar todos los actos o contratos comprendidos dentro del objeto social o que tengan carácter simplemente preparatorio, accesorio o complementario, SIN LÍMITE DE CUANTÍA. El Subgerente podrá ejecutar o celebrar todos los actos o contratos comprendidos dentro del objeto social o que tengan carácter preparatorio, accesorio o complementario, SIN LIMITE DE CUANTIA.

El Gerente queda investido de poderes especiales para transigir, arbitrar y comprometer los negocios sociales, promover o coadyuvar acciones judiciales, administrativas o contencioso-administrativas en que la compañía tenga interés, e interponer todos los recursoss que sean

CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA

Certificado generado a través de taquillas

Lugar y fecha: Medellín, 2016/03/03 Hora: 08:10

Número de radicado: 0013582666 - ATPET Página: 5

CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA

Código de verificación: nMaxbpjkbokaEXil Copia: 1 de 1

CERTIFICA

DIRECCIÓN(ES) ELECTRONICA PARA NOTIFICACION JUDICIAL

contralor@royalpropertygroup.co

CERTIFICA

Que en la CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA, no aparece inscripción posterior a la anteriormente mencionada, de documentos referentes a reforma, disolución, liquidación o nombramiento de representantes legales de la expresada entidad.

Los actos de inscripción aquí certificados quedan en firme diez (10) días hábiles después de la fecha de su notificación, siempre que los mismos no hayan sido objeto de los recursos, en los términos y en la oportunidad establecidas en los artículos 74 y 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Este certificado cuenta con plena validez jurídica según lo dispuesto en la ley 527 de 1999. En él se incorporan tanto la firma mecánica que es una representación gráfica de la firma del Secretario de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, como la firma digital y la respectiva estampa cronológica, las cuales podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos PDF.

Si usted expidió el certificado a través de la plataforma virtual, puede imprimirlo con la certeza de que fue expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. La persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado puede verificar su contenido, por una sola vez y en un plazo no mayor a 30 días contados desde el momento de su expedición, ingresando a www.certificadoscamara.com y digitando el código de verificación que se encuentra en el encabezado del presente documento. El certificado a validar corresponde a la imagen y contenido del certificado creado en el momento en que se generó en las taquillas o a través de la plataforma virtual de la Cámara.

SANDRA MILENA MONTES PALACIO
DIRECTORA DE REGISTROS PÚBLICOS

** En la Cámara estamos comprometidos con el medio ambiente. Este documento ha sido impreso en papel ecológico **

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS

FIDEICOMISO MERITAGE

Celebrado entre

NEWPORT S.A.S.

y

FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

Medellín

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS

Conste por el presente documento que entre los suscritos a saber:

(I) Por una parte, **NEWPORT S.A.S.**, sociedad constituida mediante documento privado de fecha 25 de agosto de 2009, inscrita en la Cámara de Comercio de Medellín el 23 de septiembre de 2009 en el libro IX, bajo el número 13.370, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en Medellín y Número de Identificación Tributaria (NIT) 900.313.924-9, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín que se adjunta al presente documento como **Anexo No. 1**, quien para efectos del presente contrato se denominará "El Fideicomitente", representada legalmente por JAMES DANIEL EVANS, mayor de edad, domiciliado en Medellin, identificado con Cédula de Extranjería No. 425.131, actuando en su condición de Gerente General;

y

(II) **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.,** sociedad constituida mediante Escritura Pública No. 2803 de fecha 4 de septiembre de 1991 otorgada en la Notaria 1 de Cali, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en la ciudad de Santiago de Cali, debidamente autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. S.B. 3548 de fecha 30 de septiembre de 1991, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia cuya copia se adjunta al presente documento como **Anexo No. 2**, quien para efectos del presente documento se denominará la "Fiduciaria", apoderada en este acto por JAIME ANDRÉS TORO ARISTIZABAL, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 71.772.923 expedida en Medellín, actuando en su condición de Apoderado General, de conformidad con el Poder contenido en la Escritura Pública No. 2904 de fecha 08 de noviembre de 2012 otorgada en la Notaría 23 de Bogotá D.C., de la cual se adjunta copia como **Anexo No. 3**;

Quienes se denominarán conjuntamente las PARTES, han celebrado de manera libre y espontánea el presente Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos, el cual se regirá por las siguientes estipulaciones y en lo no previsto en ellas por las disposiciones legales aplicables, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

Las Partes celebran el presente contrato atendiendo las siguientes consideraciones:

1.1 El Fideicomitente, se dedica profesionalmente a la ejecución de proyectos de construcción y en esta ocasión desarrollará uno con las características que más adelante se determinan (en lo sucesivo el Proyecto de Construcción), para el cual es condición la celebración del presente contrato.

1.2 Para la financiación del Proyecto de Construcción, El Fideicomitente podrá solicitar un crédito hipotecario con una entidad financiera.

1.3 El desarrollo del Proyecto de Construcción se ejecutará en las porciones resultantes para el desarrollo de cada Etapa del Proyecto, del inmueble de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-930485 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur (en lo sucesivo el Lote). El Lote será transferido por cuenta y riesgo del Fideicomitente al patrimonio autónomo que por este documento se constituye, aporte cuya realización constituye una de las condiciones de la Etapa Preliminar de cada Etapa.

1.4 El Fideicomitente celebrará con FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. un Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas para la administración de los recursos del Proyecto de Construcción, el cual se denominará Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas MERITAGE, con la finalidad de recaudar y administrar los recursos que Inversionistas del Proyecto interesados en adquirir inmuebles dentro de cada Etapa del proyecto, mientras se cumplen las Condiciones para la Entrega de Recursos contenidas en el mencionado contrato, y, éstos sean entregados al Fideicomitente y destinados por éste al desarrollo del Proyecto de Construcción, en el evento en que efectivamente se cumplan las condiciones para la entrega de recursos.

1.5 Por medio de la suscripción del presente Contrato, El Fideicomitente instruye irrevocablemente a La Fiduciaria para que una vez se cumplan las Condiciones de Entrega de Recursos establecidos en el Contrato de Encargo Fiduciario denominado "MERITAGE" que se suscriba, los recursos sean trasladados al Fideicomiso que por el presente contrato se constituye y, no sean entregados directamente al Encargante de dicho Contrato.

1.6 El inicio de las Etapas del Fideicomiso que por el presente Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos se regulan, se encuentran sujetas a la condición suspensiva de cumplirse las Condiciones para la Entrega de los Recursos, establecidos en el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas suscrito entre las partes, denominado "Encargo Fiduciario MERITAGE"

1.7 La Gerencia del Proyecto de Construcción, así como la Promoción, y negociación del mismo estarán a cargo del Fideicomitente

1.8 La construcción del proyecto estará a cargo de Ménsula Ingenieros S.A., la cual será contratada por cuenta y riesgo del Fideicomitente.

1.9 La Interventoría y Control del Proyecto de Construcción será el Interventor que sea definido por El Fideicomitente y aceptado por la Fiduciaria.

Es así como, en atención a las anteriores Consideraciones, las Partes estipulan las siguientes:

CLÁUSULAS

CLÁUISULA 1. INTERPRETACIÓN Y DEFINICIONES

Para la adecuada interpretación de este Contrato, los términos que no se encuentren expresamente definidos en esta Cláusula o a lo largo del Contrato, deberán entenderse en el sentido que les confiera el lenguaje técnico respectivo o por sus significados y sentidos naturales y obvios, de conformidad con su uso general.

Los títulos de las Cláusulas se incluyen con fines de referencia y de conveniencia del lector, pero de ninguna manera limitan o definen el alcance del Contrato.

1. Los términos que se relacionan a continuación tendrán el significado que a cada uno se asigna, el cual será aplicable para cada término en su forma individual o plural, a saber:

(a) "Aparta-Suites": Son las unidades del proyecto que tienen como destinación especifica y exclusiva, apartamentos hoteleros al servicio del Aparta-Hotel, que corresponden a las unidades cuyas características serán las indicadas en la licencia de construcción correspondiente. Estas unidades harán parte del Aparta-Hotel y, estarán sometidas al régimen de propiedad horizontal que se establezca.

(b) "Beneficiarios de Área": Son las personas naturales o jurídicas que firmarán Encargos de Vinculación en los que se obligan a realizar aportes con la finalidad de que la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso, una vez cumplidos los compromisos a su cargo, les transfiera a título de beneficio, una o más Unidades del Proyecto de Construcción.

Los Beneficiarios de Área, no tienen ni tendrán la calidad jurídica de Fideicomitentes del presente contrato, únicamente son titulares del derecho de beneficio representado en las Unidades del Proyecto de Construcción respecto de las cuales se vinculan.

(c) "Bienes Fideicomitidos": Son todos los bienes que integran el Fideicomiso, dentro de los cuales se encuentran los bienes que en el futuro se destinen al desarrollo del Proyecto de Construcción, o sean el producto del desarrollo del mismo, cuya existencia dependerá de la realización de tales actividades y de su registro como activos del Fideicomiso.

(d) "Carteras Colectivas": son los mecanismos o vehículos de inversión de sumas de dinero u otros activos, integrado con el aporte de un número plural de personas determinables que administra la Fiduciaria.

(e) "Constructor": es la sociedad Ménsula Ingenieros S.A., la cual será contratada por cuenta y riesgo del Fideicomitente para tal fin.

(f) "Encargos de Vinculación": Son los contratos celebrados entre El Fideicomitente, la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso y los Beneficiarios de Área que están interesados en adquirir unidades de vivienda del Proyecto de Construcción, en las condiciones que se establecen en el mencionado contrato.

Los Encargos de Vinculación son susceptibles de cesión por parte de los Beneficiarios de Área, previa aprobación del Fideicomitente.

(g) "Etapa de Ejecución": Es la etapa en la que se ejecutan las obras del Proyecto de Construcción por parte del Fideicomitente, la cual inicia en el momento en que se suscribe el acta de inicio de obras y termina en el momento en que se otorgue Acta de Culminación de obras suscrita por el Fideicomitente y el Interventor, y la misma sea remitida a la Fiduciaria.

(h) "Etapa de Escrituración y Liquidación": Es la etapa que inicia una vez concluida la Etapa de Ejecución, durante la cual se procede a la escrituración de las Unidades del Proyecto de Construcción y a la liquidación del Fideicomiso, y se ejecutan las actividades descritas en el presente contrato.

(i) "Fideicomiso": es el patrimonio autónomo que se constituye en virtud del presente Contrato y que para todos los efectos se denominará "FIDEICOMISO MERITAGE".

(j) "Gerente del Proyecto": es El Fideicomitente.

(k) "Interventor": Es quien sea designado por el Fideicomitente y aceptado por la Fiduciaria para tal fin.

(l) "Lote": Son las porciones resultantes, para el desarrollo de cada Etapa del Proyecto, del inmueble de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-930485 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur y sobre los cuales se desarrollará el Proyecto de Construcción,.

(m) "Proyecto de Construcción": es el proyecto inmobiliario denominado "MERITAGE" que el Fideicomitente desarrollará por su cuenta y riesgo en el Municipio de Envigado, una vez se cumplan las Condiciones para la Entrega de Recursos para cada Etapa del Proyecto, que se desarrollará en el Lote. El Proyecto consta de ocho (8) Etapas, las cuales constan de:

a. Etapa 1: Conformada por una zona comercial con 18 locales comerciales y ocho (8) torres de aparta-suites conformadas por ciento cuarenta y dos (142) unidades y que harán parte del Aparta-Hotel cuya operación correrá por cuenta exclusiva del Fideicomitente, para un total de unidades para esta etapa de ciento sesenta (160) unidades
b. Etapa 2: Conformada por ocho (8) torres de aparta-suites para un total de ciento cuarenta y cuatro (144) unidades que harán parte del Aparta-Hotel cuya operación correrá por cuenta exclusiva del Fideicomitente.
c. Etapa 3: conformada por siete (7) torres de aparta-suites para un total de ciento veintiséis (126) unidades que harán parte del Aparta-Hotel cuya operación correrá por cuenta exclusiva del Fideicomitente.
d. Etapa 4: Conformada por cuarenta y ocho (48) lotes urbanizados.
e. Etapa 5: Conformada por cuarenta y cinco (45) lotes urbanizados
f. Etapas 6, 7 y 8: Reservados para futuros desarrollos complementarios y, cuya conformación será la que se pacte mediante Otrosí al presente Contrato, entre LA FIDUCIARIA y EL FIDEICOMITENTE.

El proyecto se ejecutará de acuerdo con los planos, diseños y especificaciones que presente El Fideicomitente, ciñéndose estrictamente a las normas y reglamentaciones establecidas por las autoridades competentes.

El Proyecto de Construcción podrá sufrir modificaciones por cambios que implemente el Fideicomitente, (i) en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanización y/o construcción respecto de (a) número de unidades privadas o comunes, destinación, ubicación dentro del predio y nomenclatura; (b) ubicación de la portería o acceso; (c) número de parqueaderos privados o de visitantes; (d) ubicación de zonas y bienes comunes, circulaciones internas vehiculares y peatonales, cerramientos y retiros; ó (ii) con ocasión de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales, que obliguen a cambios por otros, que no sean de calidad inferior a los inicialmente previstos o que no alteren sustancialmente, la calidad y/o el área de las unidades

señaladas; (iii) en virtud de las exigencias de las normas urbanísticas y de construcción o por ajustes que deban hacerse a los diseños técnicos, los cuales se informarán por escrito a la Fiduciaria; y/o (iv) modificaciones que unilateralmente El Fideicomitente determine efectuar al Proyecto. Esta salvedad deberá quedar establecida en los Encargos de Vinculación que suscribirán los Beneficiarios de Área.

(n) "Recursos": Serán los recursos en dinero que harán parte del Fideicomiso y que provienen de: i) Los que provengan del Encargo Fiduciario MERITAGE; ii) el crédito que para el desarrollo del proyecto tomará El Fideicomitente; iii) Los transferidos por los Beneficiarios de Área directamente o por créditos que sean aprobados a estos últimos para la adquisición de las Unidades del Proyecto de Construcción; iv) los demás que aportare el Fideicomitente para el desarrollo del Proyecto de Construcción;

(o) "Rendimientos": es el producto o la utilidad que pueden generar los Recursos en las Carteras Colectivas.

(p) "Unidades del Proyecto de Construcción": Son las Unidades Inmobiliarias Individuales resultantes del Proyecto de Construcción.

CLÁUSULA 2. NATURALEZA DEL CONTRATO

El presente Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, que conlleva la transferencia a la Fiduciaria de derechos económicos a favor del Fideicomitente, que se destinarán exclusivamente a realizar pagos de conformidad con las instrucciones que por escrito imparta el Fideicomitente. Este contrato es de carácter irrevocable y El Fideicomitente sólo podrán modificarlo o variar el destino de los bienes Fideicomitidos con aprobación previa y escrita de los Beneficiarios de Área.

Los Bienes Fideicomitidos constituyen un patrimonio autónomo independiente y separado de los patrimonios de las Partes, el cual está exclusivamente destinado a los fines del mismo.

Los Bienes Fideicomitidos no forman parte de la garantía general de los acreedores de la Fiduciaria ni de los Fideicomitentes y sólo garantizan obligaciones contraídas en cumplimiento de la finalidad perseguida con este Contrato, de conformidad con lo establecido en el Código de Comercio.

CLÁUSULA 3: PARTES DEL CONTRATO.- Son las siguientes:

El Fideicomitente: Es la sociedad NEWPORT S.A.S., quien por su cuenta y riesgo llevará a cabo la construcción y la operación del Aparta-Hotel. Una vez terminada la etapa de construcción, el FIDEICOMITENTE será el operador hotelero del Aparta-Hotel o quien el designe, bajo la modalidad contractual que de acuerdo con su experticia considere la más adecuada.

La Fiduciaria: Lo es FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

CLÁUSULA 4: BENEFICIARIO.- Para todos los efectos, incluidos los fiscales y tributarios, el beneficiario lo será siempre El Fideicomitente

CLÁUSULA 5. OBJETO DEL CONTRATO

El presente contrato tiene como objeto que la Fiduciaria mantenga la titularidad jurídica de los Bienes Fideicomitidos y permita a El Fideicomitente desarrollar por su cuenta y riesgo la gerencia, construcción, promoción y negociación del Proyecto de Construcción, encargándose la Fiduciaria de la administración de los Bienes Fideicomitidos y cumpliendo las demás obligaciones que adquiere en este contrato, hasta la conclusión de la Etapa de Ejecución y de la Etapa de Escrituración y Liquidación.

La Fiduciaria adelantará, entre otras actividades: i) la administración de los Recursos del Proyecto de Construcción, lo cual comprende el recibo e inversión de los recursos y el giro de los mismos en las oportunidades previstas, de acuerdo con la prelación de pagos y desembolsos prevista en este contrato; y ii) la transferencia de las Unidades del Proyecto de Construcción a los Beneficiarios de Área, en los términos y condiciones previstos en el presente contrato.

El desarrollo del objeto del presente Contrato se encuentra sujeto a la condición suspensiva de cumplirse las Condiciones para le Entrega de los Recursos, establecidas en el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas denominado "Encargo Fiduciario MERITAGE" firmado entre las partes.

CLÁUSULA 6: BIENES FIDEICOMITIDOS

El Fideicomiso estará compuesto por los Recursos y el Lote.

CLÁUSULA 7. CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.

Con los Bienes Fideicomitidos y con los que en el futuro transfiera el Fideicomitente, se constituye el patrimonio autónomo denominado para todos los efectos "FIDEICOMISO MERITAGE", separado e independiente de los patrimonios de las Partes que intervienen en este Contrato y que será exclusivamente afecto a las finalidades aquí estipuladas.

Los bienes futuros serán valorados teniendo en cuenta las normas generales vigentes sobre la materia que sean aplicables a la naturaleza del correspondiente bien que se transfiera.

El Fideicomiso MERITAGE tiene como única vocera y administradora a la Fiduciaria.

PARÁGRAFO: En el evento que el Fideicomitente, sus socios o sus Representantes Legales se encuentren involucrados en una relación contractual, económica, comercial o de cualquier otra índole con personas relacionadas con los delitos de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - LA/FT, la Fiduciaria podrá dar por terminado la relación comercial con ellos y de ser necesario, podrá dar por terminado el presente contrato, procediendo a efectuar la restitución del inmueble al Fideicomitente.

CLÁUSULA 8. TRANSFERENCIA DE LOS RECURSOS

Los Recursos serán depositados en la cuenta bancaria del Fideicomiso que para el efecto informa la Fiduciaria y se contabilizarán como un aporte del Fideicomitente y se mantendrán invertidos en una de las Carteras Colectivas que administra la Fiduciaria.

CLÁUSULA 9. TRANSFERENCIA DEL LOTE

El Fideicomitente en virtud del presente Contrato de Fiducia Mercantil transferirá por su cuenta y riesgo a favor de la Fiduciaria para la constitución del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso MERITAGE, las porciones resultantes del inmueble de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-930485 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, cuya denominación, área y linderos se describirán en la Escritura Pública por medio de la cual se transfieran los inmuebles.

CLÁUSULA 10: SANEAMIENTO DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS

El Fideicomitente se obliga a transferir el inmueble libre de toda clase de gravámenes y limitaciones al dominio, tales como hipotecas, embargos, fideicomisos, demandas o pleitos pendientes, condiciones resolutorias de dominio, entre otros, así como a paz y salvo por todo concepto de impuestos, gravámenes, valorizaciones, contribuciones, tasas o cualquier otro concepto semejante, causados y liquidados a la fecha de transferencia, sean de orden nacional, departamental o municipal. En todo caso, el Fideicomitente se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios sobre el Lote.

PARÁGRAFO.- El Fideicomitente releva expresamente a la Fiduciaria de la obligación de saneamiento al proceder a la enajenación o a la transferencia del Lote y de las Unidades del Proyecto de Construcción.

CLÁUSULA 11. TENENCIA O MANEJO DE LOS BIENES

El Lote será entregado por la Fiduciaria al Fideicomitente a título de comodato precario, el cual constará en documento privado que será celebrado en la fecha de transferencia del inmueble, con la obligación a cargo de este de restituirlo en el transcurso de los cinco (5) días comunes siguientes a la recepción de la comunicación escrita por medio de la cual la Fiduciaria declara terminado el contrato de comodato y le solicita la restitución del Lote.

La Fiduciaria no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del Fideicomitente, en razón de la tenencia que ejerza sobre el Lote.

En el evento de requerir judicialmente la restitución del Lote, esta se tramitará ante la justicia ordinaria.

CLÁUSULA 12. ETAPAS DEL FIDEICOMISO

Para el cumplimiento del objeto de este contrato se deberán considerar la Etapa de Ejecución y la Etapa de Escrituración y Liquidación.

En el evento que concurran actividades propias de la Etapa de Ejecución con actividades de la Etapa de Escrituración y Liquidación, se entenderá que la primera no ha concluido hasta tanto no se otorgue el acta de culminación de las obras, suscrita por el Fideicomitente y el Interventor, y la misma sea remitida a la Fiduciaria.

CLÁUSULA 13. ETAPA DE EJECUCIÓN

Esta etapa comenzará en el momento en que se acrediten las condiciones establecidas en el Contrato de Encargo Fiduciario MERITAGE para el giro de los recursos a favor del Fideicomitente de cada Etapa del Proyecto. Esta Etapa será independiente para cada Etapa del Proyecto y concluirá en el momento en que se otorgue el acta de culminación de las obras de la última Etapa del Proyecto, suscrita por el Fideicomitente y el Interventor, y la misma sea remitida a la Fiduciaria. Esta Etapa tendrá una duración independiente para cada

Etapa, la cual será certificada por el Fideicomitente antes del inicio de la misma. Una vez culminada esta Etapa, el Aparta-Hotel será operado con plena autonomía y por cuenta y riesgo exclusivo del Fideicomitente.

En esta etapa se deberán cumplir las siguientes actividades:

A) A CARGO DE EL FIDEICOMITENTE:

1) Instalar una valla de acuerdo con las normas de planeación y de la Superintendencia Financiera correspondientes, donde se mencione a la Fiduciaria como administradora de los bienes y recursos del Proyecto de Construcción, todo de conformidad con lo previsto en el Numeral 5.2. del Capitulo Primero Titulo Quinto de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y las normas que la modifiquen, sustituyan o adicionen. La FIDUCIARIA suministrará el modelo de la leyenda que debe ser incluida en la valla, al igual que las condiciones exigidas por la Superintendencia Financiera.
2) Impartir la instrucción y transferir el LOTE a favor del PATRIMONIO AUTÓNOMO que por este documento se constituye, a título de fiducia mercantil irrevocable.
3) Promover bajo su cuenta y riesgo las negociaciones y/o transferencia de las Unidades del Proyecto de Construcción.
4) Suscribir los Encargos de Vinculación con los Beneficiarios de Área.
5) Coordinar el correcto diligenciamiento por parte de los Beneficiarios de Área, de los formatos que le entregue la Fiduciaria a fin de dar cumplimiento al Programa de Conocimiento del Cliente de la Superintendencia Financiera y entregarlos a la Fiduciaria junto con la documentación requerida.
6) Presentar mensualmente un informe a la Fiduciaria con indicación de las actividades realizadas, incluyendo lo relativo a trámites de permisos y licencias entre otros.
7) El Fideicomitente se obliga a entregar a la Fiduciaria copia de las licencias aprobadas, pagadas y vigentes.
8) Adelantar sobre el Lote todas las obras necesarias para el desarrollo del Proyecto de Construcción hasta su culminación.
9) Contratar bajo su exclusiva responsabilidad los suministros y los contratistas o subcontratistas necesarios para la realización de las obras inherentes al Proyecto de Construcción.
10) Gestionar y entregar a la Fiduciaria los siguientes documentos: planos de alinderamiento y minuta de reglamento de propiedad horizontal y todos los demás documentos, planos, permisos y otros bienes que tengan que ver directa o indirectamente con el Proyecto de Construcción.
11) Presentar a la Fiduciaria la radicación de documentos otorgada por la autoridad competente para la enajenación y/ o transferencia de las Unidades del Proyecto de Construcción.
12) Llevar la contabilidad y control presupuestal del Proyecto de Construcción.
13) Destinar los recursos que le desembolse el Fideicomiso única y exclusivamente, al pago de las obligaciones con los proveedores y contratistas, cubriendo únicamente los insumos y/o servicios para el desarrollo del Proyecto de Construcción.
14) Declarar, liquidar y pagar bajo su exclusiva responsabilidad y con cargo a sus propios recursos dinerarios, el impuesto predial y demás tributos inherentes al Lote.
15) Otorgar junto con la Fiduciaria la escritura pública del reglamento de propiedad horizontal y obtener el registro de la misma, obligándose a asumir la administración provisional y entrega de bienes comunes al administrador definitivo de la propiedad horizontal que surja.
16) Declarar y pagar el impuesto de delineación urbana.
17) Aportar al Fideicomiso todas las mejoras que se adelanten en el Lote. Para efectos de la contabilidad del Fideicomiso se registrarán como construcciones en curso las mejoras efectuadas en el Lote, de conformidad con las certificaciones que el Fideicomitente remita a la Fiduciaria mensualmente y según el procedimiento que defina la Fiduciaria, hasta que se encuentre totalmente construido el mismo.

ISO 9001
icontec internacional
Certificado N° SC 2779-1

18) Las demás que resulten de las disposiciones de este contrato.

B) A CARGO DE LA FIDUCIARIA:

1) Suscribir como vocera del Fideicomiso y junto con el Fideicomitente, la Escritura Pública por medio de la cual se transfiera el Lote sobre el que se desarrollará el Proyecto, incrementando el presente Fideicomiso.
2) Suscribir como vocera del Fideicomiso y junto con el Fideicomitente, los Encargos de Vinculación con los Beneficiarios de Área interesados en adquirir Unidades del Proyecto de Construcción.
3) Recibir las sumas de dinero que transfieran los Beneficiarios de Área, efecto para el cual la Fiduciaria como vocera del FIDEICOMISO, constituirá una participación en la Cartera Colectiva específica para el Proyecto de Construcción.
4) Proceder a la devolución de los recursos transferidos por los Beneficiarios de Área en caso de que los Encargos de Vinculación se terminen o se resuelvan, según cada evento, siempre y cuando el Fideicomiso cuente con recursos para esto.
5) Realizar los pagos y desembolsos descritos en el presente contrato con los recursos del Fideicomiso, de acuerdo con la prelación establecida, hasta el monto de los recursos existentes y disponibles para ello en el Fideicomiso, para lo cual deberá contar con la aprobación previa y escrita del Interventor.
6) Revisar y otorgar como vocera del Fideicomiso con cargo al mismo, junto con El Fideicomitente la escritura pública del reglamento de propiedad horizontal del Proyecto de Construcción la cual debe ser proyectada, y tramitada por el Fideicomitente.
7) Las demás que resulten de las disposiciones de este contrato.

CLÁUSULA 14. ETAPA DE ESCRITURACIÓN Y LIQUIDACIÓN

Cumplidas las actividades de la Etapa de Ejecución se procederá a la escrituración de las Unidades de cada Etapa del Proyecto de Construcción. Una vez concluya la etapa de escrituración de cada Etapa, lo cual comprenderá todas las Unidades de cada Etapa del Proyecto de Construcción, se procederá a la liquidación de cada Etapa del Proyecto y a la liquidación del Fideicomiso, en caso de ser la última Etapa del Proyecto, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato.

Durante esta etapa se realizarán las siguientes actividades:

A) A CARGO DE EL FIDEICOMITENTE:

1) Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación a la fecha de su suscripción, las minutas de las escrituras de transferencia a título de beneficio y de los documentos que la Fiduciaria deba suscribir en desarrollo de este contrato. La Fiduciaria se reserva el derecho de formular observaciones e introducir o pedir el cambio de su contenido.
2) Tramitar la escrituración y registro de las Unidades del Proyecto de Construcción.
3) Realizar la entrega material de las Unidades del Proyecto de Construcción a cada uno de los Beneficiarios de Área y remitir a la Fiduciaria las actas de entrega correspondientes.
4) Entregar las zonas comunes a la firma administradora o a la Copropiedad en los términos de la Ley 675 de 2001 y enviar el acta de entrega respectiva a la Fiduciaria y, en el caso de los Aparta-suites, entregar a los Beneficiarios de Área las unidades y las áreas comunes a la copropiedad que se constituya para el Aparta-Hotel que opera El Fideicomitente o a quien el designe; de todo lo cual se debe dejar constancia en las correspondientes actas de entrega.
5) Remitir a la Fiduciaria copia de las constancias de inscripción de las escrituras de transferencia de las Uni-

ISO 9001
icontec internacional
Certificado N° SC 2779-1

dades del Proyecto de Construcción, a favor de los Beneficiarios de Área.
6) Las demás que resulten de las disposiciones de este contrato.

B) A CARGO DE LA FIDUCIARIA:

1) Otorgar las escrituras públicas de transferencia de las Unidades del Proyecto de Construcción a los Beneficiarios de Área en su condición de vocera del Fideicomiso, de conformidad con los Encargos de Vinculación suscritos, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo con el Fideicomiso.
2) Transferir al Fideicomitente todos los activos remanentes del Fideicomiso, previo cumplimiento de la totalidad de las obligaciones a cargo del Fideicomitente contenidas en el presente contrato.
3) Entregar al Fideicomitente dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de terminación del contrato, la rendición final de cuentas entendiéndose que si no se formulan observaciones dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a su presentación, o diez (10) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y, en consecuencia, el vínculo contractual que se generó con este contrato.
4) Las demás que resulten de las disposiciones de este contrato.

Durante el período de la liquidación, sólo procederán para la Fiduciaria, gestiones directamente relacionadas con tal fin. Todos los gastos que se originen en la liquidación estarán a cargo del Fideicomiso y/o del Fideicomitente, en su defecto.

PARÁGRAFO: Podrá procederse a la escrituración de las Unidades del Proyecto de Construcción desde la Etapa de Ejecución y continuar durante dicha etapa, si el proyecto así lo permite.

CLÁUSULA 15. OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES.

Las obligaciones y derechos de las Partes están contenidos en las Cláusulas de este Contrato y en sus Anexos. Su contenido no podrá ser modificado a menos que, de común acuerdo y por escrito las Partes así lo convengan.

CLÁUSULA 16. OBLIGACIONES GENERALES DEL FIDEICOMITENTE:

1) Responder por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de los bienes fideicomitidos transferidos en desarrollo del presente contrato y los que se adicionen al Fideicomiso, en particular por las Unidades del Proyecto de Construcción, conforme a la ley, así como de todo daño y perjuicio que pueda ocasionar la construcción a desarrollarse en los predios vecinos a la misma, lo cual implica sustituir económica y jurídicamente al Fideicomiso y a la Fiduciaria en dicho sentido. En todo caso se obliga al saneamiento y a responder a la Fiduciaria y a terceros adquirentes del(los) bien(es) por los cargos no pagados a las entidades distritales, de catastro o municipales y prestadoras de servicios públicos domiciliarios. El Fideicomitente desde ahora autoriza a la Fiduciaria para hacer constar esta cláusula en las escrituras por las que llegue a transferir la propiedad del (los) bien(es) inmueble(s), sin que la Fiduciaria asuma responsabilidad alguna por este concepto.
2) Mantener los inmuebles fideicomitidos a paz y salvo en lo concerniente al pago de toda clase de impuestos, servicios públicos y demás gastos derivados del Lote, quedando facultada la Fiduciaria para exigir en cualquier tiempo que se le demuestre mediante copia auténtica, que se ha cumplido con este tipo de obligaciones, no estando la Fiduciaria obligada a asumir ningún gasto de esta naturaleza.
3) Pagar directamente a la Fiduciaria la remuneración pactada durante cada etapa, y aportar los recursos necesarios en caso que no existan suficientes o disponibles en el Fideicomiso.

4) Otorgar pagaré en blanco con la respectiva carta de instrucciones con el fin de garantizar todas las obligaciones que se generen a su cargo, con ocasión del presente contrato.
5) Responder jurídica y económicamente por sus trabajadores, quienes no tendrán relación laboral alguna con el Fideicomiso ni con la Fiduciaria.
6) Instruir a la Fiduciaria en todos los eventos en que ésta se lo solicite por escrito.
7) Prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de las obligaciones y finalidad del presente contrato de fiducia mercantil.
8) Suministrar a tiempo, en forma suficiente y exacta, los balances, flujos de caja, avances de contratos, cuentas pendientes, informes sobre obras ejecutadas, contratadas y faltantes.
9) El Fideicomitente adelantará el Proyecto de Construcción sobre el Lote, ejerciendo la tenencia de los inmuebles a título de comodato precario de conformidad con el contrato que El Fideicomitente se obliga a suscribir con la Fiduciaria, por lo que se obliga de manera especial a: a) Conservar el Lote y la construcción que en él se levante, empleando el mayor cuidado para este fin, respondiendo hasta de la culpa levísima, en los términos del Artículo 63 del Código Civil. b) Pagar los servicios públicos hasta la entrega de las Unidades del Proyecto de Construcción a los Beneficiarios de Área, así como cualquier impuesto, tasa, contribución o gravamen que afecte los mismos; c) Responder por la calidad de la obra y por cualquier deterioro del Lote y de la construcción que en él se levante y de su pérdida total o parcial, si a ello hubiere lugar, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito. En cualquier evento de deterioro o pérdida, El Fideicomitente deberá dar aviso a la Fiduciaria y deberá proceder a repararlos por su cuenta y riesgo, y dejarlos en óptimas condiciones de funcionamiento de acuerdo con su naturaleza, a entera satisfacción de la Fiduciaria, dentro del término indicado por la misma.
10) Impedir cualquier tipo de usurpación y perturbación que se ocasionen por su culpa o de terceros a los bienes que conforman el Fideicomiso, siendo de su cargo la indemnización de perjuicios a que haya lugar frente al Fideicomiso o a terceros afectados.
11) Asumir directamente o con los recursos del Fideicomiso, el costo de la realización de cualquier Otrosí al Contrato de Fiducia, solicitado por el Fideicomitente, el cual tendrá un costo de un (1) Salario Mínimo Mensual Legal Vigente, excluyendo de este costo únicamente los Otrosíes que se realicen por modificaciones de normas o por solicitud de la Fiduciaria.
12) Pagar un (1) Salario Mínimo Mensual Legal Vigente por cada una de las diligencias judiciales o extrajudiciales a las que deba asistir la Fiduciaria para defender los derechos e intereses del Fideicomiso
13) Asumir directamente o con los recursos del Fideicomiso, el costo por la expedición de los certificados de tradición y libertad que se requieran durante el desarrollo del mismo.
14) Para todos los efectos legales el Fideicomitente renuncia a ejercer el derecho de retención en los casos en que la ley lo consagra.
15) Asumir la administración provisional de la propiedad horizontal que surja del desarrollo del Proyecto de Construcción, y entregar los bienes comunes al administrador definitivo de la misma y asumir o designar la operación hotelera del Aparta-Hotel.
16) Entregar a la firma administradora o a la Copropiedad en los términos de la Ley 675 de 2001, las zonas comunes debidamente dotadas.
17) Adelantar el cobro prejurídico y jurídico, de las obligaciones a cargo de los Beneficiarios de Área que presenten mora en el cumplimiento de sus obligaciones. Para tales efectos la Fiduciaria otorgará los poderes especiales a los abogados que para tal fin designe y contrate el Fideicomitente.
18) En caso de Terminación y Liquidación del Contrato de Fiducia, estando en curso una o varias demandas judiciales en contra del Fideicomiso, el Fideicomitente con la suscripción del presente documento se obliga a aceptar la sucesión procesal, en los términos del artículo 60 del Código de Procedimiento Civil, sin otra formalidad que la solicitud que en tal sentido le realice la Fiduciaria y asumiendo los derechos y obligaciones

CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 icontec internacional
Certificado N° SC 2779-1

del (de los) proceso(s) y todas las cargas y responsabilidades que impliquen la adquisición de la cosa litigiosa del (de los) proceso(s) en curso, por la extinción del Fideicomiso.

19) Realizar las entrevistas de los potenciales Beneficiarios de Área atendiendo las normas de SARLAFT expedidas por la Superintendencia Financiera.

CLÁUSULA 17. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE EN SU CALIDAD DE GERENTE DEL PROYECTO:

Son funciones del Gerente del Proyecto, entre otras, las siguientes:

1) Controlar y vigilar la ejecución del Proyecto de Construcción en todos sus aspectos.
2) Controlar la calidad de la construcción y el cumplimiento de las especificaciones del Proyecto de Construcción, al igual que de su normal desarrollo dentro de los períodos proyectados.
3) Elaborar el Reglamento de Propiedad Horizontal correspondiente al Proyecto de Construcción y gestionar su otorgamiento y registro.
4) Manejar financiera y administrativamente el Proyecto de Construcción. En desarrollo de esta función, solicitará a la Fiduciaria los giros que ésta deba hacer de conformidad con el presente contrato, para el desarrollo del Proyecto de Construcción.
5) Gestionar directamente el otorgamiento del crédito necesario para el desarrollo de las obras del Proyecto de Construcción e impartir las instrucciones necesarias para que la Fiduciaria en su exclusiva calidad de vocera del Fideicomiso suscriba los documentos necesarios para la formalización, desembolso y garantía.
6) Gestionar la cancelación de la hipoteca de mayor extensión sobre el Lote y sobre cada una de las Unidades del Proyecto de Construcción, cuando las mismas deban ser transferidas a los Beneficiarios de Área, en caso de existir Crédito Constructor garantizado con hipoteca.
7) Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de todas las obligaciones de los diferentes contratistas que intervengan en el desarrollo del Proyecto de Construcción.
8) Reportar a la Fiduciaria las mejoras incorporadas al Lote.
9) Vincular las personas que considere necesarias para el desarrollo del Proyecto de Construcción.
10) Definir los honorarios y los términos de cada contrato necesarios para la ejecución del Proyecto de Construcción.

    PARÁGRAFO: Ni la Fiduciaria ni el Fideicomiso tienen injerencia o responsabilidad alguna relacionada con la celebración de los contratos de que trata el presente numeral y el anterior, con la ejecución de los mismos y el pago de honorarios que genere.
11) Controlar los aportes de los Beneficiarios de Área mediante conciliaciones periódicas con la Fiduciaria.
12) Contratar con una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia y autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, las pólizas que relacionadas a continuación, cuyo beneficiario sea el FIDEICOMISO MERITAGE:
    a) Póliza de garantía de manejo y buena inversión del anticipo: Por una cuantía igual al cien por ciento (100%) del valor del anticipo o pago anticipado que se reciba en dinero o especie, la cual debe estar vigente por el tiempo de duración de la Etapa de Ejecución.
    b) Póliza todo riesgo en construcción: El valor asegurado será el que establezca el Fideicomitente, o la entidad financiera que otorgue algún crédito si fuere el caso, para el desarrollo del Proyecto.
    c) Póliza de garantía de pago de salarios y prestaciones sociales: Para amparar las obligaciones que se adquieran con los empleados que se contraten para las labores propias de construcción, cuyo valor no podrá ser inferior al 5% del valor total de mano de obra señalada en el presupuesto de obra, con una vigencia igual a la duración de la obra y tres (3) años más.
    d) Póliza de responsabilidad civil extracontractual: Por una cuantía equivalente al 10% del valor total de los costos directos de la obra desarrollada y con una vigencia de la duración de la obra y tres (3)

meses más, la cual puede estar incorporada como un componente de la Póliza Todo Riesgo Construcción.

e) Póliza de estabilidad de la obra: Por una cuantía no inferior al 10% del valor total de los costos directos de la obra y cuya vigencia no sea inferior a cinco años contados a partir de la fecha de culminación de las obras, según el acta suscrita por el Fideicomitente y el Interventor.

Cuando las pólizas se vean afectadas por la ocurrencia de siniestros, éstas deberán reponerse con cargo a los recursos del Fideicomiso, siendo obligación del Fideicomitente, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que la Fiduciaria efectúe tal pago, reembolsar tales recursos al Fideicomiso.

CLÁUSULA 18. PROHIBICIONES PARA EL FIDEICOMITENTE:

1) Recibir directamente recursos derivados de la suscripción de los Encargos de Vinculación, de las escrituras públicas de transferencia a título de beneficio y de cualquier otra manera relacionados con las Unidades del Proyecto de Construcción, por lo tanto deberá dar las instrucciones para que ellos sean consignados en la cuenta del Fideicomiso que para el efecto abrirá la Fiduciaria.
2) Ofrecer las Unidades del Proyecto de Construcción mediante mecanismos diferentes a los Encargos de Vinculación o transferencia a título de beneficio. Una vez conozca la Fiduciaria esta situación, la comunicará al Fideicomitente para que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación del evento, resuelva por su cuenta y riesgo el o los negocios celebrados en infracción de esta prohibición o consigne en la cuenta del Fideicomiso el precio total y/o los aportes relacionados con el inmueble o los inmuebles respectivos, según la lista de precios.
3) Efectuar cambios en el contrato de Encargo Fiduciario de Vinculación o documento equivalente, sin la previa autorización de la Fiduciaria.
4) Presentar documentos falsos a la Fiduciaria.
5) Celebrar cualquier tipo de contrato sobre el Lote o el Proyecto de Construcción.
6) Desviar recursos del Proyecto de Construcción.
7) Entregar las Unidades del Proyecto de Construcción sin haberse otorgado la escritura de transferencia a título de beneficio.

CLÁUSULA 19. DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE:

1) Exigir a la Fiduciaria la rendición de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este contrato conforme a la legislación vigente.
2) Los demás derechos establecidos en este contrato y en la Ley.

CLÁUSULA 20. OBLIGACIONES GENERALES DE LA FIDUCIARIA:

1) Recibir el(los) bien(es) Fideicomitido(s) y ser titular del derecho de dominio en su condición de vocera y administradora del Fideicomiso.
2) Realizar con diligencia las actividades necesarias para alcanzar la finalidad del contrato fiduciario.
3) Mantener los bienes objeto de la fiducia separados de los suyos y de los que correspondan a otros fiduciarios, y actuar respecto de ellos en la forma y con los requisitos previstos en el contrato fiduciario.
4) Llevar una contabilidad separada para el Fideicomiso, para lo cual llevará una contabilidad periódica y generará los estados financieros correspondientes.

CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 icontec internacional

5) Solicitar instrucciones al Superintendente Financiero de Colombia cuando tenga dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el contrato fiduciario, cuando así lo exijan las circunstancias.
6) Rendir al Fideicomitente cuentas comprobadas de su gestión con una periodicidad mínima de seis (6) meses, la cual deberá coincidir con las fechas de corte de cada ejercicio contable, es decir el treinta (30) de junio y treinta y uno (31) de diciembre de cada año. Estas rendiciones de cuentas deberán ser presentadas por la Fiduciaria dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a las fechas de corte antes indicadas. Una vez entregada la rendición de cuentas al Fideicomitente, si ninguno de estos notifica por escrito a la Fiduciaria observaciones o reparos sobre la misma dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su fecha de recibo, las rendiciones de cuentas de entenderán aprobadas por cada uno de ellos. Debido a que la Superintendencia Financiera ha exigido que los seis (6) meses sean contados a partir de la celebración del negocio fiduciario, las primeras rendiciones de cuentas que deberá hacer la Fiduciaria se harán con corte a estas dos (2) fechas, sin perjuicio de que aún no hayan transcurrido los primeros seis (6) meses y en adelante continuarán haciéndose en los cortes aquí indicados. Para dar cumplimiento a esta obligación, la Fiduciaria enviará a la dirección registrada en el presente Contrato la información pormenorizada del desarrollo de la labor encomendada y la evolución del negocio. En caso de que existieren recursos vinculados al Fideicomiso invertidos en alguna de las Carteras Colectivas, la Fiduciaria enviará mensualmente el extracto correspondiente.
7) Restituir los Bienes Fideicomitidos si no se cumplieren las condiciones indicadas en el presente Contrato.
8) Abstenerse de reproducir, copiar, distribuir o permitir el acceso de terceros a la información confidencial que le sea suministrada o que llegue a conocer con motivo de la ejecución del presente Contrato.
9) Responder ante el Fideicomitente por los perjuicios que ocasione en desarrollo del presente Contrato.
10) Destinar el Inmueble Fideicomitido a la finalidad establecida en este Contrato.
11) Presentar dentro de los quince (15) día hábiles siguientes a la terminación de este Contrato, rendiciones de cuentas finales.
12) Elaborar un informe mensual el cual deberá ser presentado al Fideicomitente, en el cual se describa detalladamente la labor desarrollada por la Fiduciaria en el respectivo periodo. Si la Fiduciaria no recibe reparo alguno al informe presentado dentro de las cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de su recibo por parte del Fideicomitente, este se entenderá aprobado.
13) Las demás consagradas en el presente contrato o en la ley.

CLÁUSULA 21. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA:

1) La responsabilidad que adquiere la Fiduciaria es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión conforme a la definición que de ésta trae el inciso segundo del Artículo 63 del Código Civil.
2) La Fiduciaria sólo será responsable por la recepción, pago y desembolso con los recursos existentes en el fideicomiso, por lo tanto no está obligada a asumir con recursos propios financiación alguna derivada del presente contrato, y no responderá por las obligaciones del Fideicomitente ni por los incumplimientos que por defecto en la entrega de los recursos necesarios para efectuar los pagos se puedan presentar durante la ejecución del contrato.
3) La Fiduciaria no es constructor, gerente, promotor, vendedor, veedor, interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del proyecto y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o precio de las unidades resultantes del Proyecto de Construcción.

IQNet
ISO 9001
icontec internacional
Certificado N° SC 2779-1

PARÁGRAFO PRIMERO: Lo estipulado en la presente cláusula debe incorporarse en el texto de los contratos que suscriba la Fiduciaria con los Beneficiarios de Área.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La Fiduciaria se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este contrato, y no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte del Fideicomitente.

PARÁGRAFO TERCERO: La Fiduciaria no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución en los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que hubieren sido desconocidas en su oportunidad.

PARÀGRAFO CUARTO: Los eventuales retardos de la Fiduciaria para ejercer sus derechos frente al Fideicomitente por incumplimiento de las obligaciones a cargo de éste previstas en el presente contrato, no se entenderán como una modificación a los términos del mismo, o como una renuncia por parte de la Fiduciaria a exigir la indemnización de perjuicios correspondiente o el cumplimiento del contrato.

CLÁUSULA 22. DERECHOS DE LA FIDUCIARIA:

1) Conservar el derecho de dominio y posesión que ejerce sobre el Fideicomiso en los términos del presente contrato de fiducia mercantil y, por tanto, los bienes fideicomitidos estarán afectos a la finalidad establecida en este contrato.
2) Renunciar a su gestión en los términos previstos en el Artículo 1232 del Código de Comercio y demás normas concordantes.
3) Las demás establecidas en la ley y en el presente contrato.

CLÁUSULA 23. INTERVENTORÍA DEL PROYECTO

El Interventor será seleccionado por el Fideicomitente y contratado por el mismo. Son funciones del interventor, entre otras, las siguientes:

1) Revisar el presupuesto general, y los presupuestos parciales de las distintas obras de la edificación y las especificaciones detalladas de los mismos.
2) Autorizar por escrito los pagos ordenados, de conformidad con la prelación de pagos y el procedimiento establecido en el contrato de fiducia.
3) Revisar durante toda la construcción, los comprobantes y soportes de los pagos que autoriza.
4) Informar por escrito a la Fiduciaria cualquier irregularidad que descubra en la construcción.
5) Visitar la obra con la frecuencia que ésta lo requiera, para mantener un contacto permanente con la ejecución del Proyecto de Construcción.
6) Informar mensualmente por escrito a la Fiduciaria sobre el avance de la obra y los gastos efectuados en tal período.
7) Impulsar la constitución del comité de compras y presupuesto y del comité de obra.
8) Asistir al comité de compras y presupuesto y al comité de obra que adelante el Fideicomitente.
9) Las demás funciones técnicas y administrativas que surjan de la ejecución de su labor como Interventor.

Los honorarios del Interventor serán los que se establezcan en común acuerdo entre éste y el Fideicomitente.

IQNet
ISO 9001
icontec internacional
Certificado N° SC 2779-1

CLÁUSULA 24. PRELACION DE PAGOS Y DESEMBOLSOS

Con los recursos del Fideicomiso, la Fiduciaria efectuará pagos y desembolsos, previa aprobación del Interventor y con la siguiente prelación:

1) Costos directos para la ejecución del Proyecto de Construcción al Fideicomitente.
2) Costos indirectos financiables del Proyecto de Construcción, así definidos en el presupuesto de obra presentado por el Fideicomitente, los cuales incluyen las comisiones de la Fiduciaria que ésta debitará directamente.
3) Excedentes del Proyecto de Construcción para el Fideicomitente.

CLÁUSULA 25. PROCEDIMIENTO PARA LOS DESEMBOLSOS REQUERIDOS POR EL FIDEICOMITENTE PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN

La Fiduciaria girará en un término de cinco (5) días al Fideicomitente, mediante abono en cuenta bancaria o cheques, el valor que éste solicite discriminado por ítems y proveedores, previa autorización del Interventor y teniendo en cuenta los recursos disponibles en el Fideicomiso.

PARÁGRAFO PRIMERO: La Fiduciaria no realizará pagos ni desembolsos sino hasta cuando verifique el ingreso de los dineros a su cuenta. Por tal motivo, el ingreso de los dineros necesarios para cubrir un pago o desembolso, en el evento de realizarse mediante consignación de cheques, deberá efectuarse por lo menos con tres (3) días hábiles de anticipación al día en que la Fiduciaria deba realizar el pago o desembolso respectivo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La Fiduciaria será responsable por las retenciones a que haya lugar en desarrollo de la fiducia, de conformidad con lo establecido en el Artículo 102 Numeral 5 del Estatuto Tributario.

CLÁUSULA 26. COMISIÓN FIDUCIARIA

La FIDUCIARIA recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente comisión:

En la ETAPA DE EJECUCIÓN una comisión equivalente al 0.3% sobre el valor de las ventas de cada Etapa del Proyecto. El valor total de las ventas y duración de cada etapa se certificarán por el Fideicomitente a la Fiduciaria antes de dar inicio a la Etapa de Ejecución de cada una, a las direcciones de notificación establecidas en el presente contrato. Las partes entienden y aceptan que esta comisión es independiente para cada etapa y por lo tanto se pagará en cuotas mensuales iguales durante el término de duración de cada una, desde el momento en que se cumplan los requisitos para dar inicio a la Etapa de Ejecución de cada etapa del proyecto hasta la liquidación de cada etapa.

Si llegasen a transcurrir cuatro meses desde la fecha de vencimiento del término de duración que haya sido certificado por el Fideicomitente del respectiva Etapa del Proyecto, sin que la misma se haya liquidado, a partir del quinto mes desde la fecha de vencimiento del término de duración de la respectiva Etapa, de acuerdo con lo certificado por el Fideicomitente, la Fiduciaria recibirá como remuneración una suma equivalente a dos (2) salarios mínimos mensuales legales vigentes más IVA por la administración de la respectiva Etapa, suma pagadera por mes o fracción, a partir de la fecha referida, hasta la Liquidación de esa Etapa del Fideicomiso.

Dicha comisión contempla la realización de sesenta (60) pagos mensuales, de tal manera que por cada pago adicional, se cobrará la suma de seis mil pesos más IVA ($6.000 + IVA).

IQNet
ISO 9001
Icontec Internacional
Certificado N° SC 2779-1

PARÁGRAFO PRIMERO: La comisión fiduciaria se causará y liquidará en las oportunidades previstas en la presente cláusula, y se cobrará mediante la presentación de la factura en la dirección registrada del Fideicomitente, quienes se obligan a pagarla dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de su presentación. Las sumas derivadas de la remuneración de la Fiduciaria causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La Fiduciaria queda facultada para descontar la comisión fiduciaria de los recursos del Fideicomiso. En caso que no existan recursos en el fideicomiso para el pago de la comisión fiduciaria, el Fideicomitente se obliga a entregar a la Fiduciaria los recursos que sean necesarios para tal fin, a más tardar dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en que la Fiduciaria así lo requiera.

PARÁGRAFO TERCERO: La comisión de que trata la presente cláusula no incluye los costos y gastos en que incurra la Fiduciaria para la ejecución del contrato tales como gastos bancarios, (ACH, Cheques, etcétera), impuestos, para la defensa de los bienes del fideicomiso, los cuales serán pagados por el Fideicomitente con cargo a los recursos del contrato y/o en su defecto por éste.

CLÁUSULA 27. COSTOS Y GASTOS

Todos los costos y gastos relacionados a continuación son a cargo del Fideicomitente:

1) Los gastos en que se incurra para la celebración del presente contrato.
2) El pago de los gastos en que se deba incurrir para la protección de los bienes del Fideicomiso.
3) El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse con cargo al Fideicomiso con ocasión del desarrollo del contrato de fiducia mercantil.
4) Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del Fideicomiso.
5) Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato.

PARÁGRAFO: La Fiduciaria no asume con recursos propios, pagos o desembolsos derivados del presente contrato de fiducia mercantil. Dichos gastos y costos podrán ser descontados directamente de los recursos del Fideicomiso.

CLÁUSULA 28. COMITÉ DE NEGOCIOS

En Comité de Negocios de fecha 11 de junio de 2013, la Fiduciaria evaluó las características, condiciones y riesgos que eventualmente pudieren presentarse en desarrollo del objeto del Contrato y en consecuencia, manifiesta que ha implementado los mecanismos necesarios para la gestión de los riesgos de conformidad con las políticas establecidas en los diferentes manuales de gestión de riesgo de la Fiduciaria.

Así mismo evalúo las circunstancias que eventualmente dieren lugar a conflictos de interés en desarrollo del presente Contrato, concluyendo que por la naturaleza y objeto del mismo, no existe tal posibilidad, toda vez que no existen Entidades Vinculadas a la Fiduciaria que participen como FIDEICOMITENTES. Para los efectos de este contrato y eventuales conflictos de interés, se entienden como "entidades vinculadas" las personas o entidades definidas en el Capítulo Cuarto Numeral 7 del Título IV de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

ISO 9001
icontec internacional
Certificado N° SC 2779-1

En caso de presentarse conflictos de interés, la Fiduciaria procederá siempre y sin ninguna excepción a favor del Fideicomitente.

CLÁUSULA 29. GESTIÓN DE RIESGOS

En todas sus actuaciones las Partes observarán y procederán conforme a las políticas y manuales de la Fiduciaria para la gestión de los riesgos asociados al objeto del presente Contrato, los cuales el Fideicomitente declara conocer y entender.

El Fideicomitente ha sido advertido por la Fiduciaria sobre los riesgos que pueden afectar el desarrollo del negocio fiduciario y a los Bienes Fideicomitidos, al igual que sobre la obligación a cargo de las fiduciarias de diseñar y aplicar metodologías internas para la medición de los riesgos de liquidez y de mercado, y que tratándose de fideicomisos administrados por sociedades fiduciarias, éstas deben aplicar las reglas de medición de riesgos señaladas por la Superintendencia Financiera salvo que el fideicomitente de manera expresa indique su voluntad de eximir de dicha obligación a la Fiduciaria. En virtud de lo anterior, el Fideicomitente declara su voluntad de eximir a la Fiduciaria de medir los riesgos de mercado y liquidez en el Fideicomiso, así como de aplicar modelos de medición de riesgo de mercado y liquidez en éste.

CLÁUSULA 30. DURACIÓN.

El término de duración del presente Contrato será el necesario para la ejecución de su objeto, sin perjuicio de que se termine anticipadamente por las causales previstas en el presente Contrato.

CLÁUSULA 31. CAUSALES DE TERMINACIÓN

Las siguientes son las causales de extinción del presente negocio fiduciario que generan la terminación automática e inmediata del presente Contrato:

1. Por haberse realizado plenamente sus fines.
2. Por la imposibilidad de realizar sus fines.
3. Por disolución de la Fiduciaria.
4. Por acción de los acreedores anteriores a la celebración del Contrato.
5. Por el no pago de la remuneración de la Fiduciaria.
6. Por la declaración de la nulidad del Contrato.
7. Por incumplimiento total o parcial de las obligaciones adquiridas por las Partes.
8. Por ocasionar alguna de las Partes a la otra daños o perjuicios comprobados en desarrollo del Contrato.
9. Por la renuncia de la Fiduciaria cuando concurran las causales del Artículo 1232 del Código de Comercio.
10. Por existir indicios o pruebas que El Fideicomitente tiene vínculos o antecedentes judiciales relacionados con cualquier delito, especialmente narcotráfico y/o lavado de activos y/o captación masiva de recursos del público.
11. Por no aportar El Fideicomitente información requerida por la Fiduciaria para efectos de mantener actualizada la información de conocimiento del cliente.
12. Por modificaciones que el Fideicomitente efectúe sobre los documentos correspondientes a el Encargo de Vinculación o documento equivalente, sin la previa autorización de la Fiduciaria
13. Por decisión de autoridad judicial o administrativa.
14. Por las demás causales señaladas en el contrato y la ley.

CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 icontec internacional
Certificado N° SC 2779-1

CLÁUSULA 32. EFECTOS DE LA TERMINACIÓN.

1. Acaecida la terminación del presente Contrato, perderá vigencia el objeto y las instrucciones impartidas y la gestión de la Fiduciaria deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del presente Contrato.

2. En caso que el Fideicomitente, al momento de la terminación y liquidación del presente Contrato, no fuere posible ubicarlo en las direcciones señaladas en el presente Contrato, para efectos de la restitución de los Bienes Fideicomitidos y para la firma del documento de terminación y liquidación, la Fiduciaria enviará una comunicación escrita al Fideicomitente que no fuere posible ubicar, por correo certificado a la dirección que aparezca señalada en el presente Contrato.

3. Las facturas o cuentas de cobro adeudadas por el Fideicomitente a la Fiduciaria constituirán título ejecutivo para la ejecución de las sumas en ellas contenidas.

CLÁUSULA 33. LIQUIDACIÓN

La FIDUCIARIA procederá así:

1) Requerirá por escrito al Fideicomitente para que dentro de los diez (10) días comunes siguientes a la recepción de la comunicación, entregue la información necesaria para efectuar la liquidación.
2) Se restituirá al Fideicomitente o a la persona que éste indique por escrito, los inmuebles existentes en el Fideicomiso, en el evento de no haberse restituido previamente, sin perjuicio de la transferencia que deba hacerse a favor de los Beneficiarios de Área.
3) Procederá al pago de los pasivos del Fideicomiso. Si los recursos existentes en el Fideicomiso no son suficientes, se solicitará al Fideicomitente que los suministre. Si el Fideicomitente no aporta los recursos necesarios, la Fiduciaria venderá los bienes de propiedad del Fideicomiso y con los recursos obtenidos procederá al pago de los pasivos.
4) Pagará su remuneración.
5) Restituirá al Fideicomitente, los excedentes en cabeza del patrimonio luego de pagadas todas las obligaciones.
6) Dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de terminación del contrato, la Fiduciaria presentará una rendición final de cuentas al Fideicomitente, entendiéndose que si no se formulan observaciones dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a su presentación, o diez (10) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato.
7) En el evento en que a la liquidación del presente contrato no fuere posible la ubicación del Fideicomitente con el propósito de restituirle los recursos económicos existentes en el Fideicomiso, la Fiduciaria iniciará un proceso judicial de pago por consignación, siempre y cuando existan recursos suficientes en el Fideicomiso que permitan cubrir los honorarios y gastos del proceso; de lo contrario, la Fiduciaria constituirá una participación con los recursos existentes en el FIDEICOMISO en cualquiera de las carteras colectivas abiertas administradas por la Fiduciaria, a nombre del Fideicomitente cuya ubicación no haya sido posible. En todo caso, la Fiduciaria no asumirá responsabilidad alguna por los resultados de las medidas adoptadas frente a la imposibilidad de localizar al Fideicomitente, en los términos aquí establecidos.
8) Así mismo en el evento en que a la liquidación del presente contrato no fuere posible la ubicación del Fideicomitente con el propósito de restituirle los bienes inmuebles existentes en el Fideicomiso, éstos con la firma del presente contrato le otorgan poder a la Fiduciaria para que suscriba la escritura pública de restitución de

los bienes inmuebles Fideicomitidos, siempre y cuando existan recursos suficientes en el patrimonio autónomo que permitan sufragar los gastos que implique dicha transferencia. En todo caso, la Fiduciaria no asumirá responsabilidad alguna por los resultados de las medidas adoptadas frente a la imposibilidad de localizar al Fideicomitente, en los términos aquí establecidos.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los gastos del Fideicomiso que queden pendientes de pago en el momento de la liquidación del mismo, serán asumidos automáticamente por el Fideicomitente, quien tendrá la calidad de deudor de dichas obligaciones, circunstancia que es aceptada por el Fideicomitente con la firma del presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si en el momento de la liquidación del Fideicomiso, queda a cargo del Fideicomitente alguna suma de dinero a favor de la Fiduciaria, el Fideicomitente se obliga de manera expresa y clara a pagarla a la orden de la Fiduciaria, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que reciba la respectiva cuenta de cobro y los soportes de pago. Para este efecto, prestará mérito ejecutivo copia de la cuenta de cobro y de los soportes de pago, con el respectivo acuse de recibo por parte del Fideicomitente.

CLÁUSULA 34. ASPECTOS FISCALES E IMPUESTOS.

La Fiduciaria no será responsable, ni adquiere compromiso alguno respecto de la representación o asesoría tributaria de las Partes diferente a la relativa al Fideicomiso.

En el evento que la Fiduciaria sea sancionada por las autoridades tributarias por causas imputables al Fideicomitente, los valores que deban pagarse deberán ser entregados por el Fideicomitente, previo requerimiento que en tal sentido le haga la Fiduciaria.

Para efectos fiscales y tributarios, el beneficiario del presente contrato será el FIDEICOMITENTE.

CLÁUSULA 35. INFORMACIÓN ENTRE LAS PARTES.

Las Partes se comprometen a suministrar la información que se encuentre en su poder y que se requiera para la debida ejecución del Contrato. En cuanto al intercambio de información bajo el presente Contrato, las Partes se obligan a:

1. Sólo utilizar la información con el propósito exclusivo de cumplir con los compromisos adquiridos en virtud del presente del Contrato.
2. No permitir el acceso a la información, ni divulgación de manera parcial o total su contenido a ningún tercero. En consecuencia, las Partes serán responsables por la violación en que incurra cualquiera de los citados.

CLÁUSULA 36. CONFIDENCIALIDAD.

1. Cada Parte admite que, durante el término de ejecución de este Contrato, será provisto con información confidencial o privilegiada relacionada con la actividad, productos y servicios de la otra Parte. Cada Parte está de acuerdo en que no usará dicha información confidencial para ningún propósito distinto al cumplimiento de este Contrato y que no revelará ninguna información designada como "confidencial" o "privilegiada" o que se pueda concluir que tiene esta calidad a ningún tercero a menos que tal divulgación sea previamente autorizada por la otra Parte por escrito.

2. Así mismo, las Partes se comprometen a conservar y vigilar la información confidencial que reciban en forma prudente y diligente y se obligan a revelarla sólo a los funcionarios que por su labor deban conocerla y a adoptar las medidas necesarias para evitar la divulgación de la misma. Quien reciba información designada como confidencial o privilegiada deberá reintegrarla o destruirla en el momento en que la otra Parte así lo solicite.

3. Las Partes están de acuerdo en que los términos y condiciones de este Contrato son confidenciales y restringidos por esta Cláusula con respecto a su divulgación a cualquier tercero.

CLÁUSULA 37. REPORTE Y CONSULTA A LA CIFIN.

1. El Fideicomitente autoriza de manera irrevocable para que con fines estadísticos, de control, supervisión y de información comercial, la Fiduciaria reporte a la Central de Información (CIFIN) de la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, y de cualquier otra entidad que maneje bases de datos con los mismos fines, el nacimiento, modificación, extinción de obligaciones que se desprenden de este Contrato.

2. La autorización aquí descrita comprende, especialmente, la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar y la utilización indebida de los servicios financieros, por un término no mayor al momento en el cual se extingue la obligación y en todo caso durante el tiempo de la mora, el retardo o el incumplimiento.

3. Así mismo, el Fideicomitente faculta a la Fiduciaria para que solicite información sobre las relaciones comerciales que tengan con el sistema financiero y para que los datos reportados sean procesados para el logro del propósito de la central y sean circularizables con fines comerciales, de conformidad con su respectivo reglamento.

4. Para todos los efectos, el Fideicomitente conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de la CIFIN, y las normas legales que regulen la materia y que conoce y acepta las consecuencias de esta autorización.

CLÁUSULA 38. CESIÓN.

El Fideicomitente no podrá ceder su posición contractual dentro del presente Contrato, sin la autorización previa y por escrito de la Fiduciaria, que entre otros, exigirá al futuro cesionario el diligenciamiento de los formularios del Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT) y procederá a su análisis y con base en ello otorgará o no la autorización. Adicionalmente, para que proceda la cesión de posición contractual se requerirá la autorización previa y por escrito de los Beneficiarios de Área que se encuentren vinculados al Proyecto.

CLÁUSULA 39. INDEMNIDAD.

1. El Fideicomitente se obliga a mantener indemne a la Fiduciaria frente a las reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la Fiduciaria directamente o como vocera del Fideicomiso, derivadas del presente Contrato.

IQNet
ISO 9001
Icontec Internacional
Certificado N° SC 2779-1

2. Así mismo, el Fideicomitente mantendrá indemne a la Fiduciaria por cualquier condena judicial o extrajudicial que se imponga a ésta o el Fideicomiso y que se derive de las relaciones contractuales o extracontractuales que el Fideicomitente tenga con terceros.

3. En el evento que en cualquier proceso pretenda hacerse efectiva responsabilidad alguna frente a la Fiduciaria o al Fideicomiso, la Fiduciaria se reserva la facultad de efectuar el correspondiente llamamiento procesal en garantía frente al Fideicomitente, quien con la suscripción del presente Contrato se obliga a hacerse parte dentro del correspondiente proceso y a salir en defensa de la Fiduciaria y del Fideicomiso según sea el caso.

4. La indemnidad a que hace referencia la presente Cláusula se extiende a cualquier tipo de responsabilidad que se pretenda endilgar a la Fiduciaria o al Fideicomiso por el cumplimiento de la normatividad cambiaria o fiscal aplicable en relación con los pagos que deba efectuar el Fideicomitente. Por lo anterior, el Fideicomitente se obliga de manera incondicional, irrevocable y a la orden de la Fiduciaria a cancelar el valor de las respectivas contingencias y reclamaciones, así como las agencias en derecho y las costas de los eventuales procesos que pudieran originarse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por la Fiduciaria en tal sentido al Fideicomitente.

CLÁUSULA 40. AUTONOMÍA DE LAS PARTES.

La celebración de este Contrato no da lugar, entre otros, a una relación laboral o de sociedad entre las Partes. Por lo tanto, cada una de ellas será responsable en forma separada e independiente ante las autoridades nacionales, departamentales y distritales de sus obligaciones laborales, civiles, comerciales, cambiarias, tributarias y aduaneras derivadas del presente Contrato.

CLÁUSULA 41. CONFLICTO DE INTERESES.

Las Partes observarán la máxima diligencia y cuidado para prevenir cualquier acción que pudiera dar como resultado un conflicto con los intereses de las mismas. Esta obligación será aplicable también a las actividades de los empleados y agentes de las partes en sus relaciones con los empleados de las Partes (o sus familiares) con los representantes de ellas, vendedores, subcontratistas y terceros, por razón del presente Contrato. Las Partes, sus agentes, representantes y subcontratistas se abstendrán de dar u ofrecer, dinero préstamos, viajes, gratificaciones, contratos a los empleados de la otra Parte, directamente o mediante interpuesta persona. Asimismo, las Partes no podrán recibir de parte de un empleado del Fideicomitente o de la Fiduciaria ningún pago, préstamo, viaje o gratificación por hacer o dejar de cumplir con alguna de sus obligaciones contractuales y legales.

CLÁUSULA 42. AVISOS EN CASO DE RECLAMOS Y PROCEDIMIENTO LEGALES.

Las Partes se obligan a notificar a la otra, a la mayor brevedad, la presentación o amenaza de cualquier reclamo o procedimiento legal en su contra o en el que dicha parte se pueda ver involucrada como consecuencia directa o indirecta de este Contrato y a:

1. Proceder de acuerdo con todas las instrucciones razonables que la otra Parte pueda expedir en relación con la naturaleza de dicho reclamo o a la defensa de tan procedimiento.
2. No admitir responsabilidad frente a un reclamante o demandante o asegurador, sin el consentimiento expreso y escrito de la otra Parte.

CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 icontec internacional Certificado N° SC 2779-1

3. No llegar a transacción o compromiso respecto de tal reclamo o amenaza de reclamo o de-manda, sin el consentimiento expreso por escrito de la otra Parte.

CLÁUSULA 43. MERITO EJECUTIVO Y RENUNCIA A REQUERIMIENTOS.

En caso de mora en el pago de una cualquiera de las obligaciones a la Fiduciaria por parte del Fideicomitente, la Fiduciaria podrá demandar judicialmente el pago de las mismas y sus intereses en mora, con base en la certificación sobre su cuantía y las fechas en las que se hicieron exigibles, suscrita por el Revisor Fiscal de la Fiduciaria, la que, junto con el original o la copia auténtica del presente Contrato, prestará mérito ejecutivo, sin necesidad de requerimiento judicial o pre-judicial, al que renuncian expresamente las Partes, así como a cualquier comunicación, notificación, autenticación o reconocimiento alguno. El pago de las precitadas obligaciones, sólo podrá acreditarse con el recibo firmado por la Fiduciaria.

CLÁUSULA 44. NEGOCIACIÓN DIRECTA.

1. Si surgiere alguna diferencia, disputa o controversia entre las Partes, en el desarrollo, ejecución o por razón o con ocasión del presente Contrato, o sus Anexos, las Partes acudirán a los mecanismos de arreglo directo, para lo cual cualquiera de ellas podrá dar aviso escrito a la otra acerca de la existencia de una disputa y la otra deberá dar su respuesta por escrito dentro de un plazo de diez (10) días hábiles manifestando su posición sobre la disputa y un breve sustento de la misma.

2. Dentro de un plazo de quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha de envío de la comunicación inicial con la cual se puso de presente la disputa, las Partes se reunirán a través de sus representantes legales o de quienes éstos designen para intentar solucionar la disputa.

3. Todas las solicitudes de información razonables que formule una parte a la otra deberán ser atendidas.

4. Todas las negociaciones directas entre las Partes serán confidenciales, en consecuencia toda información que sea divulgada por una Parte a la otra en el transcurso de las negociaciones no podrá ser utilizada como evidencia dentro de un proceso judicial o arbitral, a menos que dicha información ya hubiera sido pública o pudiera ser accedida por la otra Parte directamente.

5. Si transcurrido un plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha de envío de la comunicación inicial con la cual se puso de presente la disputa que haya surgido con ocasión del Contrato, las Partes no pueden resolver sus diferencias directamente, se aplicará lo establecido en la Cláusula Compromisoria contenida en este Contrato.

CLÁUSULA 45. CLÁUSULA COMPROMISORIA.

Toda controversia o diferencia relativa a este Contrato, a su ejecución o liquidación, a excepción de lo relativo a la exigibilidad y ejecución de las comisiones fiduciarias y el cobro por estructuración que el Fideicomitente adeude a la Fiduciaria y que se regirán por el trámite ejecutivo dispuesto por la normas colombianas vigentes, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento designado por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín, que se sujetará a lo dispuesto en el Decreto 2279 de 1989 en la Ley 23 de 1991 o en las normas que lo sustituyan, adicionen o modifiquen, de acuerdo con las siguientes reglas:

1. El Tribunal estará integrado por un (1) árbitro.

ISO 9001
Certificado N° SC 2779-1

2. La organización interna del Tribunal se sujetará a las reglas previstas para el efecto por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín.
3. El Tribunal decidirá en derecho y se regirá por las leyes colombianas.
4. El Tribunal tendrá su sede en la ciudad de Medellín en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de esta misma ciudad.
5. Los costos y gastos que se causen con ocasión de la convocatoria y funcionamiento del Tribunal, estarán a cargo de la parte vencida.

CLÁUSULA 46. CAMBIO DE PROPIEDAD O NATURALEZA JURÍDICA DEL FIDEICOMITENTE

Sin perjuicio de lo establecido en otras Cláusulas de este Contrato, en caso que el Fideicomitente sea una sociedad y, la propiedad de la misma se modifique o cambie su naturaleza jurídica, queda obligado a comunicar a los nuevos propietarios o adquirentes la existencia de este Contrato, el cual seguirá existiendo frente a los nuevos propietarios o adquirentes en los términos y condiciones vigentes al momento de producirse el cambio de propiedad o la modificación en la naturaleza jurídica.

CLÁUSULA 47. RESPONSABILIDAD DERIVADA DEL PRESENTE CONTRATO.

Cada Parte es responsable de los perjuicios que cause a las otras, sin perjuicio de las penas consagradas en este Contrato respecto del cumplimiento de ciertos compromisos. Si por algún motivo, derivado directa o indirectamente de la celebración, ejecución, terminación o liquidación del presente Contrato, se ocasionare algún perjuicio a terceros, cada una de las Partes asumirá su propia responsabilidad.

CLÁUSULA 48. TOTALIDAD DEL ACUERDO E INTEGRACIÓN.

Este Contrato constituye el acuerdo total entre las Partes con respecto al objeto materia del mismo y reemplaza todos los acuerdos y contratos anteriores, si los hubiere. Entre las Partes no existen acuerdos verbales o escritos anteriores al presente Contrato, ni entendimientos o declaraciones verbales o escritas diferentes a las aquí estipuladas. En caso de que alguna disposición de este Contrato fuere declarada ineficaz o inválida el resto de las disposiciones continuarán obligatorias para las Partes.

CLÁUSULA 49. DEMORA EN EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES.

La mera tolerancia de una Parte respecto del incumplimiento de las obligaciones de alguna de las Partes, no podrá interpretarse como modificación tácita a los términos de este Contrato ni equivaldrá a la renuncia de la Parte tolerante a la exigencia del cumplimiento de las obligaciones incumplidas o al cobro de la indemnización de perjuicios causados en virtud de dicho incumplimiento.

CLÁUSULA 50. FORMA DE COMPUTAR LOS PLAZOS.

Los plazos en días, meses o años establecidos en el presente Contrato se entienden calendario, a menos que el Contrato disponga de manera expresa otra cosa.

CLÁUSULA 51. VÁLIDEZ.

La invalidez e inexigibilidad de alguna o algunas de las disposiciones de este Contrato no afectará la validez o exigibilidad de las demás disposiciones del Contrato. En estos eventos las Partes se obligan a negociar de buena

fe un punto válido y legalmente exigible que tenga el mismo propósito o finalidad que el que adolece del vicio de invalidez o inexigibilidad, con el fin de sustituirlo.

CLÁUSULA 52. MODIFICACIONES.

Todas las modificaciones a este Contrato deben acordarse de manera clara, expresa y escrita, las cuales se harán constar en un documento escrito que se adjuntará al presente documento, bajo la firma de las Partes, sin perjuicio del carácter irrevocable del mismo. En consecuencia, las modificaciones al presente Contrato, incluyendo sus Anexos, sólo tendrán validez cuando sean firmadas por las Partes en un documento adjunto al mismo.

La ejecución de una conducta inversa o contraria por alguna de las Partes que sea tolerada por la otra en una o en más oportunidades, no se entenderá como una modificación al Contrato o una o aceptación al cambio de una formalidad, sino como un acto de mera tolerancia.

CLÁUSULA 53. INCOMPATIBILIDAD.

En caso de incompatibilidad entre el presente Contrato, sus Anexos y cualquier otro documento, prevalecerá lo establecido en el Contrato.

CLÁUSULA 54. LEY APLICABLE.

A este Contrato, sus Anexos y a las relaciones entre las Partes, a su interpretación, ejecución, terminación, liquidación y a las controversias que surjan entre las Partes, se les aplicará la ley colombiana.

CLÁUSULA 55. DOMICILIO.

Para todos los efectos legales y contractuales el domicilio principal será la ciudad de Medellín.

CLÁUSULA 56. MANIFESTACIONES Y DECLARACIONES.

1. Las Partes dejan expresa constancia que el presente Contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en todos sus aspectos, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas, y que están de acuerdo con todas sus estipulaciones, en especial el pacto de la cláusula compromisoria y sus correspondientes efectos.

2. Cada una de las Partes en este Contrato declara y reconoce haber leído y entendido los términos y condiciones de este Contrato y aceptan someterse a ellos.

3. El Fideicomitente declara que:

   a) es una sociedad debidamente constituida y existente que ejerce su objeto conforme a las leyes de la República de Colombia;
   b) tiene todas las licencias, permisos o autorizaciones necesarias para cumplir con las obligaciones adquiridas bajo este Contrato y para el desarrollo de su actividad comercial;
   c) todas las acciones, autorizaciones y condiciones estatutarias que se requieren para celebrar válidamente este Contrato han sido otorgadas;

d) su representante legal cuenta con las facultades necesarias para obligarla en los términos del presente Contrato, facultades que no han sido revocadas ni modificadas en forma alguna;
e) está facultada para celebrar contratos de fiducia mercantil mediante los cuales transfiere sus bienes y derechos, sin que ello signifique detrimento de su propio patrimonio;
f) la transferencia de los derechos y bienes que realiza mediante la suscripción de este Contrato y las que en el futuro realice, se efectúa y efectuará en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente Contrato;
g) a su leal saber y entender no están en incumplimiento disposiciones aplicables a temas relacionados con la prevención del terrorismo y el lavado de activos;
h) a su leal saber y entender, ni ella, ni ninguno de sus empleados o agentes, actuando a su nombre, ni ninguna persona actuando bajo su control ha tomado acciones en relación operaciones que constituyan prácticas de corrupción.
i) los derechos y bienes que entrega a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con las Leyes 190 de 1995, 365 de 1997, 590 de 2000 y 793 de 2002, las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por el Fideicomitente, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas;
j) en el evento en que el Fideicomitente se someta al régimen de insolvencia previsto para las empresas de servicios públicos, el Fideicomiso quedará sujeto a los efectos previstos en dicho régimen, quedando exonerada en todo caso la Fiduciaria de toda responsabilidad que pueda derivarse de tal hecho;
k) sobre los derechos y bienes que ceden y transfieren no existe ningún gravamen o limitación al dominio y los mismos no han sido cedidos, enajenados o transferidos a cualquier título con anterioridad al perfeccionamiento del presente Contrato;
l) la Fiduciaria se reserva la facultad de oponerse al ingreso, registro o designación de terceros llámense entre otros, inversionistas, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores beneficiarios o beneficiarios de área, que pretendan por si, por tercero o por instrucción de los Fideicomitentes vincularse al Fideicomiso en una o cualquiera de las formas mencionadas;
m) la Fiduciaria se reserva la facultad de verificar la legalidad de las operaciones que pretendan vincular a terceros al Fideicomiso en cualquiera de las formas mencionadas en el literal anterior, así como la procedencia y origen lícito de los recursos;
n) se obliga a entregar a la Fiduciaria todos los soportes o documentos propios o de los terceros mencionados en literales anteriores que la Fiduciaria le solicite para efectos de ejercer las facultades a que se refiere el presente Contrato;
o) ha sido suficientemente informado por la Fiduciaria sobre los riesgos y limitaciones que asume por la administración de los Recursos en las Carteras Colectivas, así como sobre las obligaciones de la Fiduciaria y la naturaleza de las mismas, esto es, que son de medio y no de resultado, los cuales los Fideicomitentes con la firma del presente Contrato declaran aceptar y entender;
p) desde la etapa precontractual ha sido suficientemente informado por la Fiduciaria sobre los riesgos, limitaciones técnicas y aspectos negativos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del presente Contrato y de las prestaciones encomendadas a la Fiduciaria;
q) la Fiduciaria no está obligada a realizar ningún cobro prejurídico o jurídico, ni a imponer ningún tipo de sanción a los Usuarios o a algunos de ellos;
r) que la Fiduciaria no es responsable ante los Beneficiarios ni ante terceros por el cumplimiento de las obligaciones de pago de las deudas adquiridas con estos, cuando los Bienes Fideicomitidos sean insuficientes para pagarles;

s) ha sido advertidos por la Fiduciaria sobre los riesgos que pueden afectar el desarrollo del negocio fiduciario y a los Bienes Fideicomitidos, al igual que sobre la obligación a cargo de las fiduciarias de diseñar y aplicar metodologías internas para la medición de los riesgos de liquidez y de mercado, y que tratándose de fideicomisos administrados por sociedades fiduciarias, éstas deben aplicar las reglas de medición de riesgos señaladas por la Superintendencia Financiera salvo que el fideicomitente de manera expresa indique su voluntad de eximir de dicha obligación a la Fiduciaria. En virtud de lo anterior, los Fideicomitentes declaran su voluntad de eximir a la Fiduciaria de medir los riesgos de mercado y liquidez en el Fideicomiso, así como de aplicar modelos de medición de riesgo de mercado y liquidez en éste.

4. Las obligaciones de la Fiduciaria comprenderán las gestiones de recepción de los Bienes Fideicomitidos y no tendrán implícitas labores de cobranza o cobro de cartera. Las labores de cobranza o cobro de cartera corresponderán directamente al Fideicomitente. Las obligaciones que en virtud de la celebración del presente Contrato adquiere la Fiduciaria son de medio y no de resultado. En todo caso, la Fiduciaria responderá hasta de la culpa leve en el cumplimiento de su gestión.

5. La Fiduciaria no podrá asumir con recursos propios obligación alguna derivada de la ejecución, terminación o liquidación del presente Contrato. Por lo que en el evento en que esto llegue a ocurrir, será obligación del Fideicomitente reintegrar a la Fiduciaria dichos recursos a más tardar dentro de los dos (2) siguientes a que la Fiduciaria le notifique de tal hecho.

6. La labor de la Fiduciaria se circunscribe a la vocería y administración del Fideicomiso bajo las estipulaciones contenidas en el presente Contrato.

7. El Fideicomitente manifiesta expresamente que ha sido advertido por la Fiduciaria que mediante negocios fiduciarios no puede celebrar contrato que de manera directa le están prohibidos.

CLÁUSULA 57. NOTIFICACIONES

1. Para todos los efectos legales bajo el presente Contrato, sólo se considerarán como válidas aquellas comunicaciones contractuales que sean efectuadas por escrito y que hayan sido debidamente entregadas en los domicilios de las Partes.

2. Para tales efectos, así como para las comunicaciones judiciales a que hubiera lugar, se considerarán como domicilios de las Partes los siguientes:

NEWPORT S.A.S.	
Nombre del Contacto: Angel Samuel Seda James Daniel Evans Andres Orozco Jorge Peláez **Dirección:** Carrera 30 No. 8B-25 Oficina 201	**Dirección electrónica del Contacto:** aseda@royalpropertygroup.co jevans@royalpropertygroup.co aorozco@royalpropertygroup.co jpelaez@royalpropertygroup.co

Ciudad: Medellín	**Teléfono Fijo / Móvil:** 444-46-05 / 314 811-31-50
Departamento: Antioquia	**Fax:** 444 46 05
FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.	
Nombre del Contacto: Jaime Andrés Toro Aristizabal	
Dirección: Calle 16 Sur No. 43 A – 49 Piso 1	**Dirección electrónica del Contacto:** Jaime.toro@fiduciariacorficolombiana.com
Ciudad: Medellín	**Teléfono Fijo / Móvil:** 310 63 80
Departamento: Antioquia	**Fax:** 313 4489

3. Cualquier cambio en el domicilio o lugar de entrega de la información deberá ser notificado a la otra Parte dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha en que este tenga lugar, a través de una comunicación escrita remitida por correo certificado.

4. Para todos los efectos legales se entiende que la otra Parte cumple con la obligación de suministrar información a la última dirección consignada en el presente Contrato. Por lo que la Parte que incurra en mora o falta de notificación del cambio de dirección será responsable de los efectos que esta omisión conlleve.

PARÁGRAFO.- En el evento en que no fuere posible localizar al Fideicomitente o al (los) Acreedor (es) Garantizado (s) y se requiera notificar cualquier clase de situación a uno o a la totalidad de aquellos, la notificación correspondiente se entenderá satisfecha a través de la publicación de la situación antedicha en la página web de la Fiduciaria.

En constancia de lo anterior, las Partes suscriben el presente Contrato en señal de plena aceptación en la ciudad de Medellín, a los diecisiete (17) días del mes de Octubre del año dos mil trece (2013), en dos (2) ejemplares del mismo tenor literal y valor probatorio, uno para cada una de los firmantes.

LA FIDUCIARIA

JAIME ANDRÉS TORO ARISTIZABAL
Apoderado General
FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.
Firmado 23-10-13.

EL FIDEICOMITENTE

JAMES DANIEL EVANS
Representante Legal
NEWPORT S.A.S.

OTROSÍ No. 1
AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
FIDEICOMISO MERITAGE

Conste por el presente documento que entre los suscritos a saber:

(i) Por una parte, **NEWPORT S.A.S.**, sociedad constituida mediante documento privado de fecha 25 de agosto de 2009, inscrita en la Cámara de Comercio de Medellín el 23 de septiembre de 2009 en el libro IX, bajo el número 13.370, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en Medellín y Número de Identificación Tributaria (NIT) 900.313.924-9, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín que se adjunta al presente documento como **Anexo A**, quien para efectos del presente contrato se denominará "**El Fideicomitente**", representada legalmente por JAMES DANIEL EVANS, mayor de edad, domiciliado en Medellin, identificado con Cédula de Extranjería No. 425.131, actuando en su condición de Gerente General;

Y

(ii) Por otra parte, **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.,** sociedad constituida mediante Escritura Pública número 2803 del cuatro (4) de septiembre de 1991 otorgada en la Notaria Primera del Circulo Notarial de Cali, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en la ciudad de Santiago de Cali, debidamente autorizada para prestar servicios fiduciarios por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución S.B. 3548 del treinta (30) de septiembre de 1991, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, quien para efectos del presente documento se denominará la "**Fiduciaria**", apoderada en este acto por **JAIME ANDRÉS TORO ARISTIZABAL**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Medellín, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 71.772.923 expedida en Medellín, actuando en su condición de Apoderado General, de conformidad con el Poder contenido en la Escritura Pública No. 2904 de fecha 08 de noviembre de 2012 otorgada en la Notaría 23 de Bogotá D.C.;

Quienes se denominarán conjuntamente las "Partes" e individualmente la "Parte", han celebrado de manera libre y espontánea el presente **Otrosí No. 1** al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. – FIDEICOMISO MERITAGE** (en adelante "**Otrosí No. 1**"), con el objetivo de modificar el referido Contrato celebrado entre las partes mediante documento privado de fecha 17 de Octubre de 2013, el cual se regirá por las siguientes Cláusulas y en lo no previsto en ellas por lo establecido en las normas colombianas aplicables, de la manera que se establece a continuación, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Que las Partes se encuentran legalmente constituidas y existen de conformidad con las leyes de la República de Colombia.

2. Que las Partes cuentan con las facultades necesarias para obligarse en los términos del presente Otrosí No. 1 y que las mismas no han sido revocadas ni modificadas en forma alguna.

3. Que mediante documento privado de fecha 17 de Octubre de 2013, el Fideicomitente y la Fiduciaria celebraron un Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos (en adelante el "Contrato de Fiducia"), en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo "**FIDUCIARIA**

CORFICOLOMBIANA S.A. – FIDEICOMISO MERITAGE", cuyo objeto consiste en que la Fiduciaria mantenga la titularidad del derecho de dominio y propiedad de los bienes que se transfieran al fideicomiso, permita al Fideicomitente desarrollar por su cuenta y riesgo la gerencia, construcción, promoción y negociación del Proyecto de Construcción, administre los recursos que ingresan al patrimonio autónomo, encargándose la Fiduciaria de la administración de los Bienes Fideicomitidos y cumpliendo las demás obligaciones que adquiere en este contrato, hasta la conclusión de la Etapa de Ejecución y de la Etapa de Escrituración y Liquidación.

4. Que el contrato de Fiducia se ha venido ejecutando de conformidad con las cláusulas pactadas por las partes.

5. Que el **FIDEICOMITENTE** solicitó realizar el presente Otrosí al Contrato de Fiducia, toda vez que requiere modificar la conformación del Proyecto, de forma que la Etapas consten de metros cuadrados vendibles y no de unidades inmobiliarias.

6. Que a la fecha de suscripción del presente documento no se encuentra ningún Beneficiario de Área vinculado al Proyecto.

7. Que la Fiduciaria aprobó la modificación de que trata el presente documento en comité de negocios de fecha 5 de noviembre de 2013.

Que de acuerdo con los anteriores antecedentes, las partes pactan las siguientes:

CLÁUSULAS

CLÁUSULA 1. Las partes acuerdan modificar el Contrato de Fiducia en el sentido de remplazar todos los términos "Aparta-Suites" por "Suites" y remplazar todos los términos "Aparta-Hotel" por "Hotel", del referido contrato. Por lo anterior, Las partes igualmente acuerdan modificar el Literal (a) del numeral 1. de la Cláusula 1 del Contrato de Fiducia, el cual quedará así:

"(a) "Suites": Son las unidades del proyecto que tienen como destinación específica y exclusiva, apartamentos hoteleros al servicio del Hotel, que corresponden a las unidades cuyas características serán las indicadas en la licencia de construcción correspondiente. Estas unidades harán parte del Hotel y, estarán sometidas al régimen de propiedad horizontal que se establezca.

CLÁUSULA 2. Las partes acuerdan modificar el Literal (m) del numeral 1. de la Cláusula 1 del Contrato de Fiducia, la cual quedará así:

"(m) "Proyecto de Construcción": es el proyecto inmobiliario denominado "MERITAGE" que el Fideicomitente desarrollará por su cuenta y riesgo en el Municipio de Envigado, una vez se cumplan las Condiciones para la Entrega de Recursos para cada Etapa del Proyecto, que se desarrollará en las porciones resultantes para el desarrollo de cada Etapa del inmueble de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-930485 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur. El Proyecto consta de ocho (8) Etapas, las cuales constan de:

a. Etapa 1: Conformada por una zona comercial con 4.855 metros cuadrados vendibles y ocho (8) torres de suites que en total están conformadas por 18.003 metros cuadrados

vendibles y que harán parte del Hotel cuya operación correrá por cuenta exclusiva del Fideicomitente, para un total de 22.858 metros cuadrados vendibles para esta etapa.

b. Etapa 2: Conformada por ocho (8) torres de suites que en total están conformadas por 18.003 metros cuadrados vendibles y que harán parte del Hotel cuya operación correrá por cuenta exclusiva del Fideicomitente.
c. Etapa 3: Conformada por siete (7) torres de suites que en total están conformadas por 15.753 metros cuadrados vendibles y que harán parte del Hotel cuya operación correrá por cuenta exclusiva del Fideicomitente.
d. Etapa 4: Conformada por lotes urbanizados que en total suman 114.151 metros cuadrados vendibles.
e. Etapa 5: Conformada por lotes urbanizados que en total suman 73.578 metros cuadrados vendibles.
f. Etapas 6, 7 y 8: Reservados para futuros desarrollos complementarios y cuya conformación y área vendible será la que se pacte mediante Otrosí al presente Contrato de Encargo Fiduciario, entre LA FIDUCIARIA y EL FIDEICOMITENTE

El presente contrato se constituye con el fin de que la Fiduciaria mantenga la titularidad del derecho de dominio y propiedad de los bienes que se transfieran al fideicomiso, y permitir al FIDEICOMITENTE desarrollar por su cuenta y riesgo la gerencia, construcción, promoción y negociación del Proyecto de Construcción, administre los recursos que ingresan al patrimonio autónomo, encargándose la Fiduciaria de la administración de los Bienes Fideicomitidos y cumpliendo las demás obligaciones que adquiere en este contrato, hasta la conclusión de la Etapa de Ejecución y de la Etapa de Escrituración y Liquidación.

PARÁGRAFO. Se deja expresamente pactado que el Área Final de cada Etapa del Proyecto puede sufrir modificaciones por la Naturaleza misma de la construcción del Proyecto; por tratarse, de acuerdo con la ley 1480 de 2011, de un producto que por su naturaleza puede sufrir dichas variaciones. Por lo anterior, las partes aceptan que las áreas enunciadas anteriormente pueden variar hasta en un 10%, incrementando o reduciendo dichas áreas."

CLÁUSULA 3. Las partes del contrato acuerdan que las demás cláusulas y parágrafos del Contrato de Fiducia referido en el presente Otrosí, que no se entienden modificadas por el presente documento, continúan vigentes, iguales y sin modificación alguna.

EN CONSTANCIA DE LO ANTERIOR, las Partes suscriben el presente **Otrosí No. 1** en señal de plena aceptación en la ciudad de Medellín a los Quince (15) días del mes de Noviembre de dos mil Trece (2013), en dos (2) ejemplares del mismo tenor y valor, uno para cada una de los firmantes:

LA FIDUCIARIA

JAIME ANDRÉS TORO ARISTIZABAL
Apoderado General
FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

EL FIDEICOMITENTE

JAMES DANIEL EVANS
Representante Legal
NEWPORT S.A.S.

MERITAGE

OTROSÍ No. 2
AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
FIDEICOMISO MERITAGE

Conste por el presente documento que entre los suscritos a saber:

(i) Por una parte, **NEWPORT S.A.S.**, sociedad constituida mediante documento privado de fecha 25 de agosto de 2009, inscrita en la Cámara de Comercio de Medellín el 23 de septiembre de 2009 en el libro IX, bajo el número 13.370, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en Medellín y Número de Identificación Tributaria (NIT) 900.313.924-9, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín que se adjunta al presente documento como **Anexo A**, quien para efectos del presente contrato se denominará "**El Fideicomitente**", representada legalmente por JAMES DANIEL EVANS, mayor de edad, domiciliado en Medellin, identificado con Cédula de Extranjería No. 425.131, actuando en su condición de Gerente General;

Y

(ii) Por otra parte, **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**, sociedad constituida mediante Escritura Pública número 2803 del cuatro (4) de septiembre de 1991 otorgada en la Notaria Primera del Circulo Notarial de Cali, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en la ciudad de Santiago de Cali, debidamente autorizada para prestar servicios fiduciarios por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución S.B. 3548 del treinta (30) de septiembre de 1991, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, quien para efectos del presente documento se denominará la "**Fiduciaria**", apoderada en este acto por **JAIME ANDRÉS TORO ARISTIZABAL**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Medellín, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 71.772.923 expedida en Medellín, actuando en su condición de Apoderado General, de conformidad con el Poder contenido en la Escritura Pública No. 2904 de fecha 08 de noviembre de 2012 otorgada en la Notaria 23 de Bogotá D.C.;

Quienes se denominarán conjuntamente las "Partes" e individualmente la "Parte", han celebrado de manera libre y espontánea el presente **Otrosí No. 2** al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. – FIDEICOMISO MERITAGE** (en adelante "**Otrosí No. 1**"), con el objetivo de modificar el referido Contrato celebrado entre las partes mediante documento privado de fecha 17 de octubre de 2013 y modificado mediante Otrosí número 1 de fecha 15 de noviembre de 2013, el cual se regirá por las siguientes Cláusulas y en lo no previsto en ellas por lo establecido en las normas colombianas aplicables, de la manera que se establece a continuación, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Que las Partes se encuentran legalmente constituidas y existen de conformidad con las leyes de la República de Colombia.

2. Que las Partes cuentan con las facultades necesarias para obligarse en los términos del presente Otrosí No. 2 y que las mismas no han sido revocadas ni modificadas en forma alguna.

3. Que mediante documento privado de fecha 17 de octubre del año dos mil trece (2013), modificado mediante Otrosí No. 1 de fecha 15 de noviembre de 2013, el Fideicomitente y la Fiduciaria celebraron un

Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos (en adelante el "Contrato de Fiducia"), en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo "**FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. – FIDEICOMISO MERITAGE**", cuyo objeto consiste en que la Fiduciaria mantenga la titularidad del derecho de dominio y propiedad de los bienes que se transfieran al fideicomiso, permita al Fideicomitente desarrollar por su cuenta y riesgo la gerencia, construcción, promoción y negociación del Proyecto de Construcción, administre los recursos que ingresan al patrimonio autónomo, encargándose la Fiduciaria de la administración de los Bienes Fideicomitidos y cumpliendo las demás obligaciones que adquiere en este contrato, hasta la conclusión de la Etapa de Ejecución y de la Etapa de Escrituración y Liquidación.

4. Que el contrato de Fiducia se ha venido ejecutando de conformidad con las cláusulas pactadas por las partes.

5. Que el **FIDEICOMITENTE** solicitó, mediante comunicaciones de fechas 18 de junio de 2014 y 9 de julio de 2014, realizar el presente Otrosí al Contrato de Fiducia, toda vez que requiere ejercer la facultad que le otorga el Contrato de Fiducia de especificar la conformación de la Etapa 6 del Proyecto.

Que de acuerdo con las anteriores consideraciones, las partes pactan las siguientes:

CLÁUSULAS

CLÁUSULA 1. Las partes acuerdan modificar el Literal f. del Literal (m) del numeral 1 de la Cláusula 1 del Contrato de Fiducia, la cual quedará así:

"f. Etapa 6: Conformada por una zona comercial con dos mil quinientos treinta con cuarenta y un metros cuadrados (2530.41m2) vendibles, ubicada en el segundo nivel del edificio comercial.
Las Etapas 7 y 8 continuarán reservadas para futuros desarrollos complementarios y cuya conformación y área vendible será la que se pacte mediante Otrosí al presente Contrato Fiduciario, entre LA FIDUCIARIA y EL FIDEICOMITENTE."

CLÁUSULA 2. Las partes del contrato acuerdan que las demás cláusulas y parágrafos del Contrato de Fiducia referido en el presente Otrosí, que no se entienden modificadas por el presente documento, continúan vigentes, iguales y sin modificación alguna.

EN CONSTANCIA DE LO ANTERIOR, las Partes suscriben el presente **Otrosí No. 2** en señal de plena aceptación en la ciudad de Medellín a los Un (1) días del mes de Agosto de dos mil catorce (2014), en dos (2) ejemplares del mismo tenor y valor, uno para cada una de los firmantes:

LA FIDUCIARIA

JAIME ANDRÉS TORO ARISTIZABAL
Apoderado General
FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

EL FIDEICOMITENTE

JAMES DANIEL EVANS
Representante Legal
NEWPORT S.A.S.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN

El SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA, con fundamento en las matrículas e inscripciones del Registro Mercantil,

CERTIFICA

NOMBRE: NEWPORT S.A.S.

MATRICULA: 21-420163-12

DOMICILIO: MEDELLIN

NIT 900313924-9

CERTIFICA

Fecha de Renovación: Marzo 21 de 2014

CERTIFICA

DIRECCIÓN DEL DOMICILIO PRINCIPAL: Carrera 30 8 B 25 OF 201 MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

CERTIFICA

CONSTITUCION: Que por documento privado de agosto 25 de 2009, registrado en esta Entidad en septiembre 23 de 2009, en el libro 9, bajo el número 13370, se constituyó una sociedad comercial por Acciones Simplificada denominada:

NEWPORT S.A.S.

CERTIFICA

REFORMA: Que hasta la fecha la sociedad ha sido reformada por el siguiente documento:

Documento privado de abril 30 de 2013, del único accionista.
Documento privado de agosto 20 de 2013, del único accionista.

CERTIFICA

VIGENCIA: Que la sociedad no se halla disuelta y su duración es indefinida.

CERTIFICA

OBJETO SOCIAL: El objeto principal de la compañía consiste en la realización de cualquier actividad comercial o civil lícita

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN

El SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA, con fundamento en las matrículas e inscripciones del Registro Mercantil,

CERTIFICA

NOMBRE: NEWPORT S.A.S.

MATRICULA: 21-420163-12

DOMICILIO: MEDELLIN

NIT 900313924-9

CERTIFICA

Fecha de Renovación: Marzo 21 de 2014

CERTIFICA

DIRECCIÓN DEL DOMICILIO PRINCIPAL: Carrera 30 8 B 25 OF 201 MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

CERTIFICA

CONSTITUCION: Que por documento privado de agosto 25 de 2009, registrado en esta Entidad en septiembre 23 de 2009, en el libro 9, bajo el número 13370, se constituyó una sociedad comercial por Acciones Simplificada denominada:

NEWPORT S.A.S.

CERTIFICA

REFORMA: Que hasta la fecha la sociedad ha sido reformada por el siguiente documento:

Documento privado de abril 30 de 2013, del único accionista.
Documento privado de agosto 20 de 2013, del único accionista.

CERTIFICA

VIGENCIA: Que la sociedad no se halla disuelta y su duración es indefinida.

CERTIFICA

OBJETO SOCIAL: El objeto principal de la compañia consiste en la realización de cualquier actividad comercial o civil lícita

b. Nombrar y remover libremente a los empleados que le corresponda nombrar y remover.

c. Presentar a la Asamblea General de Accionistas, en su reunión ordinaria, el informe de gestión y el informe sobre las medidas cuya adopción recomienda.

d. Adoptar las medidas necesarias para la debida conservación de los bienes sociales y para el adecuado recaudo y aplicación de sus fondos.

e. Impartir las órdenes e instrucciones que exija la buena marcha de la empresa

f. Las demás que le confieren estos estatutos o la ley.

PODERES: Como representante legal de la compañía en juicio y fuera de juicio, el Gerente tiene facultades para ejecutar o celebrar todos los actos o contratos comprendidos dentro del objeto social o que tengan carácter simplemente preparatorio, accesorio o complementario, SIN LÍMITE DE CUANTÍA. El Subgerente podrá ejecutar o celebrar todos los actos o contratos comprendidos dentro del objeto social o que tengan carácter preparatorio, accesorio o complementario, SIN LIMITE DE CUANTIA.

El Gerente queda investido de poderes especiales para transigir, arbitrar y comprometer los negocios sociales, promover o coadyuvar acciones judiciales, administrativas o contencioso-administrativas en que la compañía tenga interés, e interponer todos los recursoss 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; constituir hipoteca, administración anticrética, suscribir pagarés ante cualquier entidad bancaria o corporación, así como recibir el valor del crédito, contratar seguros exigidos por corporaciones o cualquier entidad que otorgue créditos.

PARAGRAFO PRIMERO: El Gerente no podrá otorgar, aceptar o suscribir títulos valores de contenido crediticio en nombre de la compañía cuando falte la correspondiente contraprestación cambiaría en favor de ella, a menos que sea expresamente autorizado por la Asamblea a condición de que la compañía derive provecho de la operación.

CERTIFICA

DIRECCIÓN(ES) PARA NOTIFICACION JUDICIAL

Carrera 30 8 B 25 OF 201 MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

CERTIFICA

DIRECCIÓN(ES) ELECTRONICA PARA NOTIFICACION JUDICIAL

contralor@royalpropertygroup.co

CERTIFICA

Que en la CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA, no aparece inscripción posterior a la anteriormente mencionada, de documentos referentes a reforma, disolución, liquidación o nombramiento de representantes legales de la expresada entidad.

Los actos de inscripción aquí certificados quedan en firme diez (10) días hábiles después de la fecha de su notificación, siempre que los mismos no hayan sido objeto de los recursos, en los términos y en la oportunidad establecidas en los artículos 74 y 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Medellín, Julio 22 de 2014 Hora: 3:21 PM

SANDRA MILENA MONTES PALACIO
DIRECTORA DE REGISTROS PÚBLICOS

No. CC 35717701

OTROSÍ No. 3
AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
FIDEICOMISO MERITAGE

Conste por el presente documento que entre los suscritos a saber:

(i) Por una parte, **NEWPORT S.A.S.**, sociedad constituida mediante documento privado de fecha 25 de agosto de 2009, inscrita en la Cámara de Comercio de Medellín el 23 de septiembre de 2009 en el libro IX, bajo el número 13.370, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en Medellín y Número de Identificación Tributaria (NIT) 900.313.924-9, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín que se adjunta al presente documento como **Anexo A**, quien para efectos del presente contrato se denominará "**El Fideicomitente**", representada legalmente por JAMES DANIEL EVANS, mayor de edad, domiciliado en Medellin, identificado con Cédula de Extranjería No. 425.131, actuando en su condición de Gerente General;

Y

(ii) Por otra parte, **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**, sociedad constituida mediante Escritura Pública número 2803 del cuatro (4) de septiembre de 1991 otorgada en la Notaria Primera del Circulo Notarial de Cali, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en la ciudad de Santiago de Cali, debidamente autorizada para prestar servicios fiduciarios por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución S.B. 3548 del treinta (30) de septiembre de 1991, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, quien para efectos del presente documento se denominará la "**Fiduciaria**", apoderada en este acto por **LAURA MARCELA GÓMEZ ALVAREZ,** mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía No. 43.757.579, actuando en su condición de Apoderada General según consta en la Escritura Pública número 668 de fecha diecisiete (17) de marzo de 2011, otorgada en la Notaría veintitrés (23) del Círculo de Bogotá;

Quienes se denominarán conjuntamente las "Partes" e individualmente la "Parte", han celebrado de manera libre y espontánea el presente **Otrosí No. 3** al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. – FIDEICOMISO MERITAGE** (en adelante "**Otrosí No. 3**"), con el objetivo de modificar el referido Contrato celebrado entre las partes mediante documento privado de fecha 17 de octubre de 2013 y modificado mediante Otrosí número 1 de fecha 15 de noviembre de 2013, y Otrosí No.2 de fecha 01 de agosto de 2014 el cual se regirá por las siguientes Cláusulas y en lo no previsto en ellas por lo establecido en las normas colombianas aplicables, de la manera que se establece a continuación, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Que las Partes se encuentran legalmente constituidas y existen de conformidad con las leyes de la República de Colombia.

2. Que las Partes cuentan con las facultades necesarias para obligarse en los términos del presente Otrosí No. 3 y que las mismas no han sido revocadas ni modificadas en forma alguna.

3. Que mediante documento privado de fecha 17 de octubre del año dos mil trece (2013), modificado mediante Otrosí No. 1 de fecha 15 de noviembre de 2013, y Otrosí No. 2 de fecha 1 de agosto de 2014 el Fideicomitente y la Fiduciaria celebraron un Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos (en adelante el "Contrato de Fiducia"), en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo "**FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. – FIDEICOMISO MERITAGE**", cuyo objeto consiste en que la Fiduciaria mantenga la titularidad del derecho de dominio y propiedad de los bienes que se transfieran al fideicomiso, permita al Fideicomitente desarrollar por su cuenta y riesgo la gerencia, construcción, promoción y negociación del Proyecto de Construcción, administre los recursos que ingresan al patrimonio autónomo, encargándose la Fiduciaria de la administración de los Bienes Fideicomitidos y cumpliendo las demás obligaciones que adquiere en este contrato, hasta la conclusión de la Etapa de Ejecución y de la Etapa de Escrituración y Liquidación.

4. Que el contrato de Fiducia se ha venido ejecutando de conformidad con las cláusulas pactadas por las partes.

5. De conformidad con la facultad con que cuenta el Fideicomitente para modificar la conformación del proyecto, este solicitó realizar otrosí a el contrato de Fiducia Mercantil en el sentido de modificar la conformación de las etapas 4 y 5, instrucción que ratifica mediante la suscripción del presente documento.

Que de acuerdo con las anteriores consideraciones, las partes pactan las siguientes:

CLÁUSULAS

CLÁUSULA 1. Las partes acuerdan modificar el literal d y e del Literal (m) del numeral 1 de la Cláusula 1 del Contrato de Fiducia, las cuales quedarán así:

> "d. Etapa 4 conformada por dos subetapas, así: Subetapa 4A, la cual se encuentra compuesta de 26 lotes con casa y la Subetapa 4B, la cual se encuentra compuesta por 38 Lotes con casa.
> e. Etapa 5 conformada por varias Subetapas: Subetapa 5A, la cual se encuentra conformada por 26 lotes con casa, las demás Subetapas de la Etapa 5 continuarán reservadas para futuros desarrollos complementarios y cuya conformación y área vendible será la que se pacte mediante Otrosí al presente Contrato de Encargo Fiduciario, entre LA FIDUCIARIA y EL ENCARGANTE.
> La Etapas 1, 2, 3 y 6 continuarán con la conformación establecida en el contrato de Encargo Fiduciario de Preventas, y las Etapas 7 y 8 y las demás Subetapas de la Etapa 5 continuarán reservadas para futuros desarrollos complementarios y cuya conformación y área vendible será la que se pacte mediante Otrosí al presente Contrato de Encargo Fiduciario, entre LA FIDUCIARIA y EL ENCARGANTE."

CLÁUSULA 2. Las partes del contrato acuerdan que las demás cláusulas y parágrafos del Contrato de Fiducia referido en el presente Otrosí, que no se entienden modificadas por el presente documento, continúan vigentes, iguales y sin modificación alguna.

EN CONSTANCIA DE LO ANTERIOR, las Partes suscriben el presente **Otrosí No. 3** en señal de plena aceptación en la ciudad de Medellín a los _____ (15) días del mes de

Febrero de dos mil dieciséis (2016), en dos (2) ejemplares del mismo tenor y valor, uno para cada una de los firmantes:

LA FIDUCIARIA

LAURA MARCELA GÓMEZ ALVAREZ
Apoderado General
FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

EL FIDEICOMITENTE

JAMES DANIEL EVANS
Representante Legal
NEWPORT S.A.S.

Fiduciaria Corficolombiana
Nit 800.140.887 -8

Medellin, 15 de febrero de 2016

Doctor
FELIPE ANDRES LOPEZ M.
Vicepresidente de Construcción
NEWPORT S.A.S
Proyecto Meritage
Carrera 30 No. 8B – 25 Ed. San Esteban Of. 201.
Medellin

ASUNTO: OTROSÍ #3 – FIDEICOMISO MERITAGE

Para sus archivos, envío original del otrosí #3 al contrato de Fiduciaria Mercantil Fideicomiso Meritage debidamente firmado por las partes.

Atentamente,

Doris Liliana Rendon

Doris Liliana Rendon.
Director Fideicomisos

CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM

ISO 9001 icontec internacional
Certificado N° SC 2779-1

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184
Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208
Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444
contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com

OTROSÍ No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FIDEICOMISO MERITAGE

Conste por el presente documento que entre los suscritos a saber:

(i) Por una parte, **NEWPORT S.A.S.**, sociedad constituida mediante documento privado de fecha 25 de agosto de 2009, inscrita en la Cámara de Comercio de Medellín el 23 de septiembre de 2009 en el libro IX, bajo el número 13.370, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en Medellín y Número de Identificación Tributaria (NIT) 900.313.924-9, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín que se adjunta al presente documento como Anexo No. 1, quien para efectos del presente contrato se denominará "El Fideicomitente", representada legalmente por **JAMES DANIEL EVANS**, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con Cédula de Extranjería No. 425.131, actuando en su condición de Gerente General;

Y

(ii) Por otra parte, **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**, sociedad constituida mediante Escritura Pública número 2803 del cuatro (4) de septiembre de 1991 otorgada en la Notaria Primera del Circulo Notarial de Cali, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en la ciudad de Santiago de Cali, debidamente autorizada para prestar servicios fiduciarios por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución S.B. 3548 del treinta (30) de septiembre de 1991, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia cuya copia se adjunta como Anexo B, quien para efectos del presente documento se denominará la "Fiduciaria", apoderada en este acto por LAURA MARCELA GÓMEZ ALVAREZ, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía No. 43.757.579, actuando en su condición de Apoderada General según consta en la Escritura Pública número 668 de fecha diecisiete (17) de marzo de 2011, otorgada en la Notaría veintitrés (23) del Círculo de Bogotá, que se adjunta al presente documento como Anexo C;

Quienes se denominarán conjuntamente las "Partes" e individualmente la "Parte", han celebrado de manera libre y espontánea el presente **Otrosí No. 4** al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. – FIDEICOMISO MERITAGE** (en adelante "**Otrosí No. 4**"), con el objetivo de modificar el referido Contrato celebrado entre las partes mediante documento privado de fecha 17 de octubre de 2013 y modificado mediante Otrosí número 1 de fecha 15 de noviembre de 2013, Otrosí No.2 de fecha 01 de agosto de 2014, y Otrosí No. 3 de fecha de fecha 15 de febrero de 2016, el cual se regirá por las siguientes Cláusulas y en lo no previsto en ellas por lo establecido en las normas colombianas aplicables, de la manera que se establece a continuación, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Que las Partes se encuentran legalmente constituidas y existen de conformidad con las leyes de la República de Colombia.

2. Que las Partes cuentan con las facultades necesarias para obligarse en los términos del presente Otrosí No. 4 y que las mismas no han sido revocadas ni modificadas en forma alguna.

3. Que mediante documento privado de fecha 17 de octubre del año dos mil trece (2013), modificado mediante Otrosí No. 1 de fecha 15 de noviembre de 2013, Otrosí No. 2 de fecha 1 de agosto de 2014, y Otrosí No. 3 de fecha 15 de febrero de 2016 el Fideicomitente y la Fiduciaria celebraron un Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos (en adelante el "Contrato de Fiducia"), en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo "**FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. – FIDEICOMISO MERITAGE**", cuyo objeto consiste en que la Fiduciaria mantenga la titularidad del derecho de dominio y propiedad de los bienes que se transfieran al fideicomiso, permita al Fideicomitente desarrollar por su cuenta y riesgo la gerencia, construcción, promoción y negociación del Proyecto de Construcción, administre los recursos que ingresan al patrimonio autónomo, encargándose la Fiduciaria de la administración de los Bienes Fideicomitidos y cumpliendo las demás obligaciones que adquiere en este contrato, hasta la conclusión de la Etapa de Ejecución y de la Etapa de Escrituración y Liquidación.

4. Que el contrato de Fiducia se ha venido ejecutando de conformidad con las cláusulas pactadas por las partes.

5. Que en el Fideicomiso que por medio de este contrato se modifica se adelantará la construcción y administración de los recursos únicamente de la Etapa 1 del proyecto Meritage, razón por la cual el inmueble en que se desarrollará la Etapa 6 del Proyecto no hará parte del Fideicomiso y, será restituido al Fideicomitente o a quien este disponga.

6. Para la financiación del proyecto inmobiliario, EL FIDEICOMITENTE ha tramitado un crédito hipotecario ante el BANCO DE BOGOTÁ S.A. EL FIDEICOMITENTE solicitó formalmente la realización del presente Otrosí a LA FIDUCIARIA, toda vez que para obtener el desembolso por parte del BANCO DE BOGOTÁ S.A. se requiere introducir algunos cambios al contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración, firmado entre las partes el 17 de octubre del año dos mil trece (2013).

ES ASÍ COMO, en atención a las anteriores consideraciones, se estipulan las siguientes,

CLÁUSULAS

CLÁUSULA 1. Las partes acuerdan adicionar la Definición Acreedor Beneficiario a la cláusula primera "INTERPRETACIÓN Y DEFINICIONES" del Contrato de Fiducia, cuyo texto quedará así:

"Acreedor Beneficiario": lo será BANCO DE BOGOTÁ S.A., frente al que el Fideicomiso adquiere una obligación prioritaria en los términos del presente contrato."

CLÁUSULA 2. Las partes acuerdan modificar la cláusula Tercera del Contrato de Fiducia, cuyo texto quedará así:

"**4) BENEFICIARIO:** Son el **FIDEICOMITENTE** y **EL ACREEDOR BENEFICIARIO** en su calidad de acreedor del crédito constructor otorgado. Para efectos tributarios será beneficiario EL FIDEICOMITENTE"

CLÁUSULA 3. Las partes acuerdan modificar el párrafo segundo de la Cláusula Quinta del Contrato de Fiducia, así:

"La Fiduciaria adelantará, entre otras actividades: i) la administración de los Recursos del Proyecto de Construcción, lo cual comprende el recibo e inversión de los recursos y el giro de los mismos en las oportunidades previstas, de acuerdo con la prelación de pagos y desembolsos prevista en este contrato; ii) la transferencia de las Unidades del Proyecto de Construcción a los Beneficiarios de Área, en los términos y condiciones previstos en el presente contrato; y iii) La Fiduciaria, con los recursos que administrará como vocera, administradora y titular jurídica del Fideicomiso, y de acuerdo con la prioridad de pagos que se indican en este contrato, atenderá de manera prioritaria los pagos a favor del El Acreedor Beneficiario que se vincule al Fideicomiso por el otorgamiento del Crédito Constructor del Proyecto. Por lo anterior, no se encuentran sometidos a la aprobación del Interventor, los giros que en forma prioritaria debe hacer la Fiduciaria por concepto del servicio de la deuda contraída con el Acreedor Beneficiario que se vincule al Fideicomiso."

CLÁUSULA 4. Las partes del contrato acuerdan adicionar la cláusula Décima Tercera del Contrato de Fiducia literal A con el numeral 19, así:

19) Realizar los pagos y desembolsos descritos en el presente contrato con los recursos del Fideicomiso, de acuerdo con la prelación establecida, hasta el monto de los recursos existentes y disponibles para ello en el Fideicomiso, para lo cual deberá contar con la aprobación previa y escrita del Interventor, salvo los giros en favor del Acreedor Beneficiario y de la Fiduciaria."

CLÁUSULA 5. Las partes del contrato acuerdan adicionar la cláusula Décima Tercera del Contrato de Fiducia literal B con el numeral 8, así:

"**8)** La Fiduciaria está facultada para suscribir como vocera y administradora del Fideicomiso, la escritura pública de Hipoteca con el Acreedor Beneficiario sobre los inmuebles Fideicomitidos, con el objeto de garantizar el pago de las obligaciones contraídas por el Fideicomitente o por el Fideicomiso, para la obtención de los recursos destinados al desarrollo del proyecto. Igualmente, tendrá las facultades para firmar conjuntamente con El Fideicomitente el(los) pagaré(s) en blanco con carta de instrucciones y demás documentos requeridos por el Acreedor Beneficiario para la legalización del crédito constructor."

CLÁUSULA 6. Las partes del contrato acuerdan modificar la cláusula Vigésima cuarta del Contrato de Fiducia, así:

"**CLÁUSULA 24. PRELACION DE PAGOS Y DESEMBOLSOS**

Con los recursos del Fideicomiso, la Fiduciaria efectuará pagos y desembolsos, previa aprobación del Interventor y con la siguiente prelación:

1) Comisión a favor de la Fiduciaria, quien quedará facultada para descontarla directamente de los Recursos, sin aprobación previa del Fideicomitente o del Interventor, en los términos previstos en el presente Contrato.
2) Costos directos para la ejecución del Proyecto de Construcción al Fideicomitente.
3) Pagos al Acreedor Beneficiario, sin requerirse aprobación previa del Fideicomitente o del Interventor, en los términos previstos en el presente contrato.
4) Costos indirectos financiables del Proyecto de Construcción, así definidos en el presupuesto de obra presentado por el Fideicomitente, los cuales incluyen las comisiones de la Fiduciaria que ésta debitará directamente.

5) Restitución de recursos aportados por el Fideicomitente.
6) Excedentes del Proyecto de Construcción para el Fideicomitente.
7) Excedentes del Proyecto de Construcción para el Fideicomitente B."

CLÁUSULA 7. Las partes del contrato acuerdan que las demás cláusulas y parágrafos del Contrato de Fiducia referido en el presente Otrosí, que no se entienden modificadas por el presente documento, continúan vigentes, iguales y sin modificación alguna.

EN CONSTANCIA DE LO ANTERIOR, las Partes suscriben el presente **Otrosí No. 4** en señal de plena aceptación en la ciudad de Medellín a los 18 días del mes de Mayo de dos mil dieciséis (2016), en dos (2) ejemplares del mismo tenor y valor, uno para cada uno de los firmantes:

LA FIDUCIARIA:

LAURA MARCELA GÓMEZ ALVAREZ
Apoderado General
FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

EL FIDEICOMITENTE:

JAMES DANIEL EVANS
Representante Legal
NEWPORT S.A.S.

EL ACREEDOR BENEFICIARIO:

BANCO DE BOGOTÁ S.A.
Representante Legal

C.C.
En señal de aceptación y conocimiento del Contrato Fiduciario suscrito

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO MERITAGE LA PALMA ARGENTINA

Conste por el presente documento que entre los suscritos a saber:

(I) Por una parte **LA PALMA ARGENTINA Y CIA S.A.S.**, sociedad constituida mediante Escritura Pública No. 7193 de fecha 15 de diciembre de 1986 otorgada en la Notaría doce (12) de Medellín, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en Medellín y Número de Identificación Tributaria (NIT) 890.942.840-1, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia que se adjunta al presente documento como Anexo A, quien para efectos del presente documento se denominará el "**FIDEICOMITENTE**", representada legalmente en este acto por MARIA CECILIA URIBE QUINTERO, mayor de edad, domiciliada en Medellín, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 32.407.042, actuando en su condición de Representante Legal, en calidad de Gerente principal;

(II) Por otra parte, **NEWPORT S.A.S.**, sociedad constituida mediante documento privado de fecha 25 de agosto de 2009, inscrita en la Cámara de Comercio de Medellín el 23 de septiembre de 2009 en el libro IX, bajo el número 13.370, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en Medellín y Número de Identificación Tributaria (NIT) 900.313.924-9, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín que se adjunta al presente documento como Anexo A, quien para efectos del presente contrato se denominará "**EL BENEFICIARIO**", representada legalmente por JAMES DANIEL EVANS, mayor de edad, domiciliado en Medellin, identificado con Cédula de Extranjería No. 425.131, actuando en su condición de Gerente General;

Y,

(III) Por otra parte, **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**, sociedad constituida mediante Escritura Pública No. 2803 del cuatro (4) de septiembre de 1991 otorgada en la Notaria Primera (1ª) del Circulo Notarial de Cali, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en la ciudad de Santiago de Cali, debidamente autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución S.B. 3548 del treinta (30) de septiembre de 1991, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia cuya copia se adjunta al presente documento como Anexo B, quien para efectos del presente documento se denominará la "**FIDUCIARIA**", representada en este acto por LAURA MARCELA GÓMEZ ALVAREZ, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía No. 43.757.579, actuando en su condición de Apoderada General según consta en la Escritura Pública número 668 de fecha diecisiete (17) de marzo de 2011, otorgada en la Notaría veintitrés (23) del Círculo de Bogotá D.C., de la cual se adjunta copia como Anexo C;

Quienes se denominarán conjuntamente las "Partes" e individualmente la "Parte", hemos decidido de manera libre y espontánea, celebrar el presente Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración (en adelante el "Contrato"), en los siguientes términos, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: EL FIDEICOMITENTE es el propietario del inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria Número 001-930485, cuya cabida y linderos se encuentran debidamente identificados en la Escritura Pública No. 2107 de fecha 11 de septiembre de 2012 de la Notaría Veintiséis de Medellín. Lote privado con un Área de 556.676 metros cuadrados y ubicado en el municipio de Envigado, Antioquia.

SEGUNDA: Que **EL FIDEICOMITENTE** transferirá al Fideicomiso que por el presente Contrato se Constituye, con la finalidad de lotear el inmueble y transferirlo a **EL BENEFICIARIO** de acuerdo a lo estipulado en este Contrato. De acuerdo con esto, a partir del momento que se haga la referida transferencia al Patrimonio Autónomo que por este contrato se constituye, los derechos Fiduciarios del mismo son, en un 100% de **EL FIDEICOMITENTE** y, en la medida que **EL BENEFICIARIO** cumpla con las Condiciones aquí estipuladas, se le transferirán las porciones resultantes del loteo de los inmuebles Fideicomitidos.

TERCERA: Adicionalmente, por medio del presente contrato, LAS PARTES pretenden que LA FIDUCIARIA administre el inmueble que se transferirá al Fideicomiso que por el presente contrato se constituye, conserve su titularidad, y lo ponga a disposición de **EL BENEFICIARIO**, para el desarrollo de un proyecto urbanístico que pretende desarrollar sobre el mismo.

CUARTA: Que LA FIDUCIARIA está debidamente autorizada para realizar Contratos de Fiducia Mercantil de acuerdo con la Resolución impartida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Es así como, en atención a las anteriores Consideraciones, las Partes estipulan las siguientes:

CLÁUSULAS

CLÁUSULA 1: INTERPRETACIÓN Y DEFINICIONES.

Para la adecuada interpretación de este Contrato, los términos que no se encuentren expresamente definidos en esta Cláusula o a lo largo del Contrato, deberán entenderse en el sentido que les confiera el lenguaje técnico respectivo o por sus significados y sentidos naturales y obvios, de conformidad con su uso general.

Los títulos de las Cláusulas se incluyen con fines de referencia y de conveniencia del lector, pero de ninguna manera limitan o definen el alcance del Contrato.

Los términos que se relacionan a continuación tendrán el significado que a cada uno se asigna, el cual será aplicable para cada término en su forma individual o plural, a saber:

1. "Bienes Fideicomitidos": son los que se describen en la Cláusula 5.
2. "Carteras Colectivas": son los mecanismos o vehículos de captación o administración de sumas de dinero u otros activos, integrado con el aporte de un número plural de personas determinables que administra la Fiduciaria.
3. "Entidades Vinculadas": son las personas o entidades definidas en el inciso cuarto del numeral 7 del Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica, en el Decreto 1121 de 2008 y en la Resolución 1200 de 1995.

4. "Fideicomiso": es el patrimonio autónomo que se constituyó en virtud de la celebración de este Contrato de Fiducia y que para todos los efectos se denominará en lo sucesivo "FIDEICOMISO MERITAGE LA PALMA ARGENTINA".
5. "El Fideicomitente": es la sociedad LA PALMA ARGENTIA Y CIA S.A.S.
6. "El Beneficiario": es la sociedad NEWPORT S.A.S.
7. "Fiduciaria": es la sociedad FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

CLÁUSULA 2: NATURALEZA DEL CONTRATO.

El presente Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, en virtud del cual será transferido de manera irrevocable a la Fiduciaria un bien inmueble que integra un patrimonio autónomo independiente y separado de los patrimonios de las Partes, el cual está exclusivamente destinado a los fines del mismo.

Los Bienes Fideicomitidos no forman parte de la garantía general de los acreedores de la Fiduciaria ni de EL FIDEICOMITENTE ni de EL BENEFICIARIO y, sólo están afectos al cumplimiento de la finalidad perseguida con este Contrato, de conformidad con lo establecido en el mismo y en el Código de Comercio.

CLÁUSULA 3: OBJETO.

3.1 El objeto del presente contrato es que la Fiduciaria detente la propiedad del bien Fideicomitido, los administre de conformidad con las instrucciones que de manera conjunta le impartan **EL FIDEICOMITENTE y EL BENEFICIARIO** y, lo ponga a disposición de **EL BENEFICIARIO** para el desarrollo del proyecto urbanístico que pretende desarrollar sobre el inmueble referido. Adicionalmente, **EL BENEFICIARIO** debe tramitar un Loteo del inmueble Fideicomitido, que permita identificar claramente los Folios de Matrícula Inmobiliaria para el desarrollo de cada Etapa del Proyecto denominado Meritage, que pretende adelantar sobre el mismo **El BENEFICIARIO**. Por lo anterior, una vez definido el Loteo a realizar del inmueble Fideicomitido y, previa instrucción que en tal sentido impartan el Fideicomitente y el Beneficiario, se procederá por parte de la Fiduciaria como vocera y administradora del Fideicomiso a la suscripción del mismo.

3.2. **EL BENEFICIARIO**, celebró Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas con la Fiduciaria denominado Meritage, para desarrollar un Proyecto inmobiliario sobre el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 001-930485, el cual se desarrollará en ocho (8) Etapas.

3.3. Durante el término establecido para llevar a cabo la Etapa de Preventas de cada una de las Etapas del Proyecto Meritage, se deben cumplir la totalidad de las Condiciones de Entrega de Recursos establecidos en dicho contrato para cada una de ellas, las cuales se establecieron de forma independiente. Estas Condiciones de Entrega de Recursos incluyen que la propiedad del inmueble sobre el cual se desarrollará la respectiva Etapa del Proyecto sea transferida al Fideicomiso MERITAGE, constituido en Fiduciaria Corficolombiana S.A. y en el que NEWPORT S.A.S. ostenta la calidad de Fideicomitente. Por lo anterior, EL FIDEICOMITENTE y EL BENEFICIARIO instruirán de forma conjunta a LA FIDUCIARIA para transferir el inmueble resultante del Loteo y sobre el cual se desarrollará cada Etapa del Proyecto, al Fideicomiso que el aquí BENEFICIARIO constituyó para el desarrollo del Proyecto MERITAGE, por cuenta y riesgo de la sociedad NEWPORT S.A.S.

3.4. De acuerdo con lo establecido en el numeral anterior, una vez se den las condiciones necesarias para ello, EL FIDEICOMITENTE y EL BENEFICIARIO instruirán a la Fiduciaria como vocera y administradora del Fideicomiso MERITAGE LA PALMA ARGENTINA, para transferir al FIDEICOMISO MERITAGE, por cuenta y

riesgo de NEWPORT S.A.S., la porción resultante del inmueble de mayor extensión para el desarrollo de cada una de las Etapas del Proyecto que vaya a desarrollar el Fideicomiso MERITAGE, transfiriendo la Fiduciaria como vocera y administradora del Fideicomiso MERITAGE LA PALMA ARGENTINA los inmuebles de forma firme e irresoluble y, ostentando NEWPORT S.A.S. los Derechos Fiduciarios de los inmuebles que se transfieran al mismo.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las partes declaran conocer y entender que si no se instruye a la Fiduciaria de forma conjunta la transferencia de los inmuebles al **FIDEICOMISO MERITAGE**, en un término de **20** años contados a partir de la suscripción del presente Contrato, EL BENEFICIARIO será EL FIDEICOMITENTE, quien podrá disponer libremente de los inmuebles que aun hagan parte del Fideicomiso en la citada fecha.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL FIDEICOMITENTE y EL BENEFICIARIO declaran y aceptan que la Fiduciaria no contrae ni asume obligación alguna derivada de ningún Contrato de Promesa de Compraventa sobre el inmueble Fideicomitido, porque en ese contrato no es parte la Fiduciaria ni el Fideicomiso que se constituye por el presente contrato y, adicionalmente declaran que la Fiduciaria no contrae obligación alguna derivada de pagos que deba realizar directamente EL BENEFICIARIO a EL FIDEICOMITENTE.

CLÁUSULA 4: BENEFICIARIOS.

El Beneficiario del presente contrato es la sociedad **NEWPORT S.A.S.**, de los inmuebles que conjuntamente instruyan a la Fiduciaria ésta sociedad y **EL FIDEICOMITENTE**. No obstante lo anterior, si no se instruye a la Fiduciaria de forma conjunta la transferencia de los inmuebles al **BENEFICIARIO**, en un término de veinte 20 años contados a partir de la suscripción del presente Contrato, EL BENEFICIARIO será EL FIDEICOMITENTE.

CLÁUSULA 5: BIENES FIDEICOMITIDOS Y PATRIMONIO AUTÓNOMO.

Con el Bien debidamente identificado en la Consideración Primera de este Contrato, se integra el patrimonio autónomo denominado para todos los efectos "FIDEICOMISO MERITAGE LA PALMA ARGENTINA", separado e independiente de los patrimonios de las Partes que intervienen en este Contrato y que será exclusivamente afecto a las finalidades aquí estipuladas.

El Fideicomiso que se constituye por medio del presente Contrato tendrá como única vocera y administradora a LA FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO: En el evento que EL FIDEICOMITENTE o EL BENEFICIARIO, sus socios o sus Representantes Legales se encuentren involucrados en una relación contractual, económica, comercial o de cualquier otra índole con personas relacionadas con los delitos de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - LA/FT, la Fiduciaria podrá dar por terminado la relación comercial con ellos y de ser necesario, podrá dar por terminado el presente contrato, procediendo a efectuar la restitución del inmueble al Fideicomitente.

CLÁUSULA 6: TENENCIA O MANEJO DE LOS BIENES.

El inmueble mencionado en la Consideración Primera de este Contrato, será entregado por la Fiduciaria a EL BENEFICIARIO a título de comodato precario, con la obligación a cargo de éste de restituirlo en el transcurso de los cinco (5) días comunes siguientes a la recepción de la comunicación escrita por medio de la cual la Fiduciaria declara terminado el contrato de comodato y le solicita la restitución del inmueble. Para estos efec-

tos, con la suscripción del presente contrato EL FIDEICOMITENTE y EL BENEFICIARIO instruyen de forma irrevocable a LA FIDUCIARIA para entregar el inmueble al BENEFICIARIO título de comodato precario.

PARÁGRAFO PRIMERO: Durante el periodo de preventas EL BENEFICIARIO solo podrá realizar labores de adecuación del terreno para realizar las preventas. La construcción del proyecto solo la podrá iniciar **EL BENEFICIARIO** una vez se cumplan con la Condiciones de Entrega de Recursos establecidos en el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas denominado Meritage suscrito entre el aquí Beneficiario y la Fiduciaria.

La Fiduciaria no tendrá responsabilidad alguna por la gestión de EL BENEFICIARIO, en razón de la tenencia que ejerza sobre el inmueble Fideicomitido.

En el evento de requerir judicialmente la restitución del bien fideicomitido, esta se tramitará ante la justicia ordinaria.

CLÁUSULA 7: OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES.

Las obligaciones y derechos de las Partes están contenidos en las Cláusulas de este Contrato y en sus Anexos. Su contenido no podrá ser modificado a menos que, de común acuerdo y por escrito las Partes así lo convengan.

CLÁUSULA 8: OBLIGACIONES DE EL FIDEICOMITENTE.

Además de las otras obligaciones contenidas en el presente Contrato y en la Ley, EL FIDEICOMITENTE deberá cumplir las siguientes:

1. Colaborar para el cumplimiento de la finalidad del negocio fiduciario y actuar bajo los principios de lealtad y buena fe contractual.
2. Suministrar toda la información y documentación requerida por la Fiduciaria.
3. Instruir a la Fiduciaria en todos los eventos en que ésta se lo solicite por escrito.
4. Instruir de forma conjunta con EL BENEFICIARIO a la Fiduciaria.
5. Suministrar, los recursos para atender los costos de restitución al FIDEICOMITENTE en caso de requerirse y los demás recursos a que se hubiere comprometido.
6. Dar aviso inmediato a la Fiduciaria de cualquier circunstancia de que tenga conocimiento que pueda afectar la propiedad y posesión quieta y pacífica de los Bienes Fideicomitidos tales como, pero sin limitarse a ellos:
   a) medidas administrativas de cualquier orden que afecten de manera significativa su funcionamiento; y
   b) decisiones debidamente ejecutoriadas, proferidas por terceros que puedan afectar la titularidad y existencia del bien que integra el Fideicomiso.
7. Informar por escrito a la Fiduciaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que sea de su conocimiento, los litigios, embargos o persecuciones de que sea objeto el Bien Fideicomitido.
8. Cumplir las normas de prevención de lavado de activos.
9. Actualizar por lo menos anualmente la información señalada en el formulario que para el efecto le remitirá la Fiduciaria, al igual que a suministrar oportunamente los documentos pertinentes requeridos por la Fiduciaria.
10. Abstenerse de reproducir, copiar, distribuir o permitir el acceso de terceros a la información confidencial que le sea suministrada o que llegue a conocer con motivo de la celebración, ejecución y liquidación del presente Contrato.
11. Responder ante la Fiduciaria por los perjuicios que le ocasione en desarrollo del presente Contrato.

CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 icontec internacional
Certificado N° SC 2779-1

12. Pagar, directamente las obligaciones tributarias que afecten el bien Fideicomitido, si transcurre el término a que se refiere la Cláusula 4 del presente contrato, es decir, desde el momento en que el FIDEICOMITENTE sea Beneficiario nuevamente de los inmuebles Fideicomitidos, en caso que ello ocurra.
13. Sanear, antes del otorgamiento de la(s) Escritura(s) Pública(s) para la transferencia de los inmuebles de que trata este contrato a LA FIDUCIARIA, todos los vicios y realizar todas las correcciones que requiera, por lo cual los inmuebles a transferir no deben estar afectos a vicio, nulidad, limitación de dominio, condiciones resolutorias, gravámenes, medida cautelar, perturbación en la tenencia o inscripción de demanda etc.
14. Pagar, junto con el BENEFICIARIO, la totalidad de los gastos que se generen, incluyendo Derechos Notariales, Impuesto de Rentas y Registro, por la transferencia del inmueble Fideicomitido al Fideicomiso que por el presente contrato se constituye y, pagar directamente cualquier transferencia posterior del inmueble en caso de transcurrir el término a que se refiere la Cláusula 4 del presente contrato.

CLÁUSULA 9: OBLIGACIONES DEL BENEFICIARIO.

1. Colaborar para el cumplimiento de la finalidad del negocio fiduciario y actuar bajo los principios de lealtad y buena fe contractual.
2. Suministrar toda la información y documentación requerida por la Fiduciaria.
3. Instruir a la Fiduciaria en todos los eventos en que ésta se lo solicite por escrito.
4. Pagar la remuneración de la Fiduciaria.
5. Pagar un (1) Salario Mínimo Mensual Legal Vigente por cada una de las diligencias judiciales o extrajudiciales a las que deba asistir la Fiduciaria para defender los derechos e intereses del Fideicomiso.
6. Pagar un (1) Salario Mínimo Mensual Legal Vigente por cada modificación que solicite al contrato de fiducia.
7. Instruir de forma conjunta con EL FIDEICOMITENTE a la Fiduciaria
8. Realizar por su cuenta y riesgo, con la coadyuvancia que sea necesaria del Fideicomiso que por el presente contrato se constituye y del Fideicomitente, el loteo del inmueble Fideicomitido para identificar claramente los Folios de Matrícula Inmobiliaria que pertencen a cada Etapa del Proyecto.
9. Suministrar los recursos para atender los costos de transeferencia al Fideicomiso que por el presente contrato se constituye y, suministrar directamente los recursos para atender los costos de transferencia al BENEFICIARIO y los demás recursos a que se hubiere comprometido en el contrato fiduciario.
10. Dar aviso inmediato a la Fiduciaria de cualquier circunstancia de que tenga conocimiento que pueda afectar la propiedad y posesión quieta y pacífica de los Bienes Fideicomitidos tales como, pero sin limitarse a ellos:
    a) medidas administrativas de cualquier orden que afecten de manera significativa su funcionamiento; y
    b) decisiones debidamente ejecutoriadas, proferidas por terceros que puedan afectar la titularidad y existencia del bien que integra el Fideicomiso.
11. Informar por escrito a la Fiduciaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que sea de su conocimiento, los litigios, embargos o persecuciones de que sea objeto el Bien Fideicomitido.
12. Cumplir las normas de prevención de lavado de activos.
13. Actualizar por lo menos anualmente la información señalada en el formulario que para el efecto le remitirá la Fiduciaria, al igual que a suministrar oportunamente los documentos pertinentes requeridos por la Fiduciaria.
14. Abstenerse de reproducir, copiar, distribuir o permitir el acceso de terceros a la información confidencial que le sea suministrada o que llegue a conocer con motivo de la celebración, ejecución y liquidación del presente Contrato.
15. Responder ante la Fiduciaria por los perjuicios que le ocasione en desarrollo del presente Contrato.

16. Pagar directamente las obligaciones tributarias que afecten el bien fideicomitido desde la fecha de transferencia al Fideicomiso, o suministrar a la Fiduciaria los recursos necesarios para tal fin.
17. Sanear, antes del otorgamiento de la(s) Escritura(s) Pública(s) para la transferencia de los inmuebles de que trata este contrato a LA FIDUCIARIA, todos los vicios y realizar todas las correcciones que requiera, por lo cual los inmuebles a transferir no deben estar afectos a vicio, nulidad, limitación de dominio, condiciones resolutorias, gravámenes, medida cautelar, perturbación en la tenencia o inscripción de demanda etc.
18. Pagar, junto con EL FIDEICOMITENTE, la totalidad de los gastos que se generen, incluyendo Derechos Notariales, Impuesto de Rentas y Registro, por la transferencia del inmueble Fideicomitido al Fideicomiso que por el presente contrato se constituye y, pagar directamente cualquier transferencia posterior de los inmuebles, en caso de instruirse la transferencia de los mismos de forma conjunta entre el Fideicomitente y el Beneficiario.
19. Pagar el Impuesto Predial del inmueble durante la totalidad del tiempo que permanezca Fideicomitido el inmueble o hasta que transcurra el plazo de que trata la Cláusula 4 del presente contrato, momento en el cual será por cuenta del FIDEICOMITENTE el pago de esta obligación.
20. Pagar, a LA FIDUCIARIA los gastos en que ésta incurra durante la ejecución del Contrato.
21. Pagar todos los costos y gastos causados con relación a los diferentes trámites adelantados para la consecución de los permisos y licencias requeridas para el desarrollo del proyecto.
22. Asumir, directamente o con los recursos del Fideicomiso, el costo por la expedición de los certificados de tradición y libertad que se requieran durante el desarrollo del contrato
23. Serán de cargo de EL BENEFICIARIO todos los costos y gastos causados con relación a los diferentes trámites adelantados para la consecución de los permisos y licencias requeridas para el desarrollo del proyecto.

CLÁUSULA 10: OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.

Además de las otras obligaciones contenidas en el presente Contrato, la Fiduciaria deberá cumplir las siguientes:

1. Recibir el bien fideicomitido y ser titular del derecho de dominio en su condición de vocera y administradora del Fideicomiso.
2. Realizar con diligencia las actividades necesarias para alcanzar la finalidad del contrato fiduciario.
3. Mantener los bienes objeto de la fiducia separado de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios, y actuar respecto de ellos en la forma y con los requisitos previstos en el contrato fiduciario.
4. Llevar una contabilidad separada para el Fideicomiso, para lo cual llevará una contabilidad periódica y generará los estados financieros correspondientes.
5. Solicitar instrucciones al Superintendente Financiero de Colombia cuando tenga dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el contrato fiduciario, cuando así lo exijan las circunstancias.
6. Rendir a **EL FIDEICOMITENTE** y **EL BENEFICIARIO** cuentas comprobadas de su gestión con una periodicidad mínima de seis (6) meses, la cual deberá coincidir con las fechas de corte de cada ejercicio contable, es decir el treinta (30) de junio y treinta y uno (31) de diciembre de cada año. Estas rendiciones de cuentas deberán ser presentadas por la Fiduciaria dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a las fechas de corte antes indicadas. Una vez entregada la rendición de cuentas, si ninguno de estos notifica por escrito a la Fiduciaria observaciones o reparos sobre la misma dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su fecha de recibo, las rendiciones de cuentas de entenderán aprobadas por cada uno de ellos. Debido a que la Superintendencia Financiera ha exigido que los seis (6) meses sean contados a

partir de la celebración del negocio fiduciario, las primeras rendiciones de cuentas que deberá hacer la Fiduciaria se harán con corte a estas dos (2) fechas, sin perjuicio de que aun no hayan transcurrido los primeros seis (6) meses y en adelante continuarán haciéndose en los cortes aquí indicados. Para dar cumplimiento a esta obligación, la Fiduciaria enviará a la dirección registrada en el presente Contrato la información pormenorizada del desarrollo de la labor encomendada y la evolución del negocio. En caso de que existieren recursos vinculados al Fideicomiso invertidos en alguna de las Carteras Colectivas, la Fiduciaria enviará mensualmente el extracto correspondiente.

7. Abstenerse de reproducir, copiar, distribuir o permitir el acceso de terceros a la información confidencial que le sea suministrada o que llegue a conocer con motivo de la ejecución del presente Contrato.
8. Destinar el Inmueble Fideicomitido a la finalidad establecida en este Contrato.
9. Cumplir con las demás obligaciones que se derivan del presente Contrato y de la ley.

CLÁUSULA 11: LIMITE DE LAS OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.

La Fiduciaria no está obligada a asumir con recursos propios financiación alguna derivada del presente Contrato.

CLÁUSULA 12: RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA.

La Fiduciaria responderá hasta la culpa leve en el cumplimiento de sus gestiones, dejando expresa constancia que la Fiduciaria asume obligaciones de medio y no de resultado.

CLÁUSULA 13: DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE y EL BENEFICIARIO.

En virtud de la celebración del presente Contrato, EL FIDEICOMITENTE y EL BENEFICIARIO tendrán, entre otros, los siguientes derechos:

1. Exigir la rendición de cuentas y revisar las que presente la Fiduciaria.
2. En las circunstancias previstas en el artículo 1239 del Código de Comercio, solicitar la remoción de la Fiduciaria y nombrar su sustituto.
3. Ejercer la acción de responsabilidad contra la Fiduciaria en los casos a que haya lugar.
4. Las demás derivadas de la naturaleza de este Contrato o de la ley.

CLÁUSULA 14: DERECHOS DE LA FIDUCIARIA.

En virtud de la celebración del presente Contrato, la Fiduciaria tendrá, entre otros, los siguientes derechos:

1. Renunciar a su gestión en los casos del artículo 1232 del Código de Comercio.
2. Recibir su remuneración.
3. Obtener la información legalmente necesaria para el conocimiento del cliente y la prevención y control de actividades ilícitas.

CLÁUSULA 15: DEBER DE COLABORACIÓN DE LAS PARTES.

Las Partes acuerdan que trabajarán de manera conjunta con el objetivo de alcanzar el mayor beneficio para ellas y el cumplimiento de la finalidad del presente Contrato.

Así las cosas, las partes entienden que la colaboración se traduce, entre otros, especialmente en el suministro de información relevante en forma oportuna y cierta.

En cumplimiento del deber de colaboración, EL FIDEICOMITENTE y EL BENEFICIARIO velarán por la conservación y mantenimiento del bien fideicomitido.

CLÁUSULA 16: DEBER DE LEALTAD Y BUENA FE.

La actuación de cada una de las Partes hacia la otra y la relación entre ellas, se regirá por principios de lealtad y buena fe, por consiguiente, las Partes realizarán acciones o se abstendrán de hacerlas cuando con ellas se perjudique los intereses de la otra Parte o del vínculo formalizado entre ellas con el presente contrato de fiducia.

CLÁUSULA 17: REMUNERACIÓN.

Durante la vigencia del presente Contrato y hasta la liquidación definitiva del presente Contrato, La Fiduciaria recibirá a título de comisión fiduciaria por los servicios prestados una suma equivalente a un (1) Salario Mínimo Mensual Legal Vigente más IVA, pagaderos mes vencido, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de su causación.

La comisión fiduciaria se causará y liquidará en las oportunidades previstas en la presente cláusula y, se facturará y cobrará a EL BENEFICIARIO mediante la presentación de la factura en la dirección que dicha sociedad ha registrado para efectos de este contrato. Las sumas derivadas de la remuneración de la FIDUCIARIA, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley.

En el evento de existencia de recursos en el Fideicomiso, LA FIDUCIARIA queda facultada para descontar la comisión fiduciaria de los recursos del FIDEICOMISO. En caso que no existan recursos en el FIDEICOMISO para el pago de la comisión fiduciaria, EL BENEFICIARIO se obliga a entregar a la FIDUCIARIA los recursos que sean necesarios para tal fin en los términos del presente artículo.

La comisión de que trata la presente cláusula no incluye los costos y gastos en que incurra LA FIDUCIARIA para la ejecución del contrato tales como gastos bancarios, (ACH, Cheques, etcétera), impuestos, para la defensa de los bienes del fideicomiso, los cuales serán pagados por EL FIDEICOMITENTE y EL BENEFICIARIO con cargo a los recursos del contrato y/o en su defecto por ellos directamente.

El incumplimiento en el pago de la comisión fiduciaria será exigible ejecutivamente, para lo cual el presente Contrato prestará mérito ejecutivo, bastando la simple presentación del Contrato y certificación del revisor fiscal de la Fiduciaria o de la factura o cuenta de cobro junto con la afirmación acerca del incumplimiento de la obligación, sin necesidad de que medie previamente requerimiento judicial o extrajudicial alguno, al cual renuncian expresamente EL FIDEICOMITENTE y EL BENEFICIARIO.

CLÁUSULA 18: COMITÉ DE NEGOCIOS.

En Comité de Negocios de fecha 7 de octubre de 2013, 16 de junio de 2014 y 27 de octubre de 2014, la Fiduciaria evaluó las características, condiciones y riesgos que eventualmente pudieren presentarse en desarrollo del objeto del Contrato y en consecuencia, manifiesta que ha implementado los mecanismos necesarios para la gestión de los riesgos de conformidad con las políticas establecidas en los diferentes manuales de gestión de riesgo de la Fiduciaria.

CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 icontec internacional
Certificado N° SC 2779-1

Así mismo evalúo las circunstancias que eventualmente dieren lugar a conflictos de interés en desarrollo del presente Contrato, concluyendo que por la naturaleza y objeto del mismo, no existe tal posibilidad, toda vez que no existen Entidades Vinculadas a la Fiduciaria que participen como FIDEICOMITENTES. Para los efectos de este contrato y eventuales conflictos de interés, se entienden como "entidades vinculadas" las personas o entidades definidas en el Cuarto Inciso del Numeral 7 del Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica.

En caso de presentarse conflictos de interés, la Fiduciaria procederá siempre y sin ninguna excepción a favor de EL FIDEICOMITENTE y EL BENEFICIARIO.

CLÁUSULA 19: DURACIÓN.

El término de duración del presente Contrato será el necesario para el cumplimiento de su objeto.

CLÁUSULA 20: CAUSALES DE TERMINACIÓN.

Las siguientes son las causales de extinción del presente negocio fiduciario que generan la terminación automática e inmediata del presente Contrato:

1. Por haberse realizado plenamente sus fines.
2. Por la imposibilidad de realizar sus fines.
3. Por disolución de la Fiduciaria.
4. Por acción de los acreedores anteriores a la celebración del Contrato.
5. Por el no pago de la remuneración de la Fiduciaria.
6. Por la declaración de la nulidad del Contrato.
7. Por incumplimiento total o parcial de las obligaciones adquiridas por las Partes.
8. Por ocasionar alguna de las Partes a la otra daños o perjuicios comprobados en desarrollo del Contrato.
9. Por la renuncia de la Fiduciaria cuando concurran las causales del Artículo 1232 del Código de Comercio.
10. Por existir indicios o pruebas que EL FIDEICOMITENTE tiene vínculos o antecedentes judiciales relacionados con cualquier delito, especialmente narcotráfico y/o lavado de activos y/p captación masiva de recursos del público.
11. Por no aportar EL FIDEICOMITENTE información requerida por la Fiduciaria para efectos de mantener actualizada la información de conocimiento del cliente.
12. Por decisión de autoridad judicial o administrativa.
13. Por las demás causales señaladas en el contrato y la ley.

CLÁUSULA 21: EFECTOS DE LA TERMINACIÓN.

Acaecida la terminación del presente Contrato, perderá vigencia el objeto y las instrucciones impartidas y la gestión de la Fiduciaria deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del presente Contrato.

En caso que a EL FIDEICOMITENTE y/o EL BENEFICIARIO o a alguno de ellos, al momento de la terminación y liquidación del presente Contrato, no fuere posible ubicarlos en las direcciones señaladas en el presente Contrato, para efectos de la restitución de los bienes fideicomitidos y para la firma del documento de terminación y liquidación, la Fiduciaria enviará una comunicación escrita a EL FIDEICOMITENTE y/o EL BENEFICIARIO que no fuere posible ubicar, por correo certificado a la dirección que aparezca señalada en el presente Contrato.

En esa comunicación, la Fiduciaria remitirá la rendición final de cuentas y demás soportes necesarios, así como el documento de terminación y liquidación del Contrato, informando la situación del bien fideicomitido.

CLÁUSULA 22. LIQUIDACIÓN: La liquidación del presente Contrato se efectuará teniendo en cuenta el siguiente orden:

1. Se cancelará la suma que se deba a la Fiduciaria por concepto de comisión fiduciaria.
2. Se cancelarán los gastos de administración, conservación, defensa y recuperación de los bienes Fideicomitidos, así como los demás gastos directos e indirectos a que hubiere lugar.
3. La Fiduciaria transferirá la propiedad del inmueble al Fideicomitente o al Beneficiario, según corresponda.

CLÁUSULA 23: COSTOS Y GASTOS.

La remuneración de la Fiduciaria no incluye los costos y gastos necesarios para cumplir las instrucciones y propósitos de este Contrato.

Dichos costos y gastos en los cuales incurra la Fiduciaria con ocasión del cumplimiento de este Contrato, así como los gastos causados por la defensa de los Bienes Fideicomitidos frente a terceros, aún después de su terminación, serán cancelados por EL FIDEICOMITENTE y/o EL BENEFICIARIO a la Fiduciaria.

En ambos casos bastará la demostración sumaria de ellos, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de presentación de dichos gastos para el pago.

Transcurrido ese término, se causarán intereses diarios a razón del máximo legal permitido para la mora en materia comercial.

En todo caso, sin perjuicio de lo anterior, estará a cargo de EL BENEFICIARIO los siguientes costos y gastos:

1. Los gastos en que se deba incurrir para la protección de los Bienes Fideicomitidos.
2. Impuestos y servicios públicos.
3. Las multas o sanciones que llegaren a causarse con cargo al Fideicomiso con ocasión del desarrollo del Contrato.
4. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del Fideicomiso.
5. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del Contrato.

PARÁGRAFO: Los gastos notariales, de Boleta de Rentas y de Registro que se causen por el otorgamiento de las escrituras públicas que se deban realizar en el desarrollo de este contrato se pagarán a la usanza.

CLÁUSULA 24. FACULTADES ESPECIALES DE LA FIDUCIARIA

La Fiduciaria se reserva la facultad de oponerse al ingreso, registro, designación y/o expedición de certificado alguno a favor de terceros llámense entre otros, inversionistas, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores beneficiarios o cualquier persona que pretendan por si, por tercero o por instrucción del Fideicomitente vincularse al Fideicomiso en cualquier calidad.

La Fiduciaria se reserva la facultad de verificar la legalidad de las operaciones que pretendan vincular a terceros al Fideicomiso en cualquiera de las formas mencionadas en el punto anterior, así como la procedencia y origen lícito de los recursos.

CLÁUSULA 25. GESTIÓN DE RIESGOS

En todas sus actuaciones las Partes observarán y procederán conforme a las políticas y manuales de la Fiduciaria para la gestión de los riesgos asociados al objeto del presente Contrato, los cuales el Fideicomitente declara conocer y entender.

El Fideicomitente ha sido advertido por la Fiduciaria sobre los riesgos que pueden afectar el desarrollo del negocio fiduciario y a los Bienes Fideicomitidos, al igual que sobre la obligación a cargo de las fiduciarias de diseñar y aplicar metodologías internas para la medición de los riesgos de liquidez y de mercado, y que tratándose de fideicomisos administrados por sociedades fiduciarias, éstas deben aplicar las reglas de medición de riesgos señaladas por la Superintendencia Financiera salvo que el fideicomitente de manera expresa indique su voluntad de eximir de dicha obligación a la Fiduciaria. En virtud de lo anterior, el Fideicomitente declara su voluntad de eximir a la Fiduciaria de medir los riesgos de mercado y liquidez en el Fideicomiso, así como de aplicar modelos de medición de riesgo de mercado y liquidez en éste.

CLÁUSULA 26: ASPECTOS FISCALES E IMPUESTOS.

La Fiduciaria no será responsable, ni adquiere compromiso alguno respecto de la representación o asesoría tributaria de las Partes diferente a la relativa al Fideicomiso.

En el evento que la Fiduciaria sea sancionada por las autoridades tributarias por causas imputables al FIDEICOMITENTE y/o al BENEFICIARIO, los valores que deban pagarse deberán ser entregados por EL FIDEICOMITENTE y/o EL BENEFICIARIO, previo requerimiento que en tal sentido le haga la Fiduciaria.

CLÁUSULA 27: INFORMACIÓN ENTRE LAS PARTES.

Las Partes se comprometen a suministrar la información que se encuentre en su poder y que se requiera para la debida ejecución del Contrato. En cuanto al intercambio de información bajo el presente Contrato, las Partes se obligan a:

1. Sólo utilizar la información con el propósito exclusivo de cumplir con los compromisos adquiridos en virtud del presente del Contrato.
2. No permitir el acceso a la información, ni divulgación de manera parcial o total su contenido a ningún tercero. En consecuencia, las Partes serán responsables por la violación en que incurra cualquiera de los citados.

CLÁUSULA 28: CONFIDENCIALIDAD.

Cada Parte admite que, durante el término de ejecución de este Contrato, será provisto con información confidencial o privilegiada relacionada con la actividad, productos y servicios de la otra Parte.

Cada Parte está de acuerdo en que no usará dicha información confidencial para ningún propósito distinto al cumplimiento de este Contrato y que no revelará ninguna información designada como "confidencial" o "privi-

legiada" o que se pueda concluir que tiene esta calidad a ningún tercero a menos que tal divulgación sea previamente autorizada por la otra Parte por escrito.

Así mismo, las Partes se comprometen a conservar y vigilar la información confidencial que reciban en forma prudente y diligente y se obligan a revelarla sólo a los funcionarios que por su labor deban conocerla y a adoptar las medidas necesarias para evitar la divulgación de la misma.

Quien reciba información designada como confidencial o privilegiada deberá reintegrarla o destruirla en el momento en que la otra Parte así lo solicite.

Las Partes están de acuerdo en que los términos y condiciones de este Contrato son confidenciales y restringidos por esta Cláusula con respecto a su divulgación a cualquier tercero.

CLÁUSULA 29: REPORTE Y CONSULTA A LA CIFIN.

EL FIDEICOMITENTE y EL BENEFICIARIO autorizan de manera irrevocable para que con fines estadísticos, de control, supervisión y de información comercial, LA FIDUCIARIA reporte a la Central de Información (CIFIN) de la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, y de cualquier otra entidad que maneje bases de datos con los mismos fines, el nacimiento, modificación, extinción de obligaciones que se desprenden de este Contrato.

La autorización aquí descrita comprende, especialmente, la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar y la utilización indebida de los servicios financieros, por un término no mayor al momento en el cual se extingue la obligación y en todo caso durante el tiempo de la mora, el retardo o el incumplimiento.

Así mismo, EL FIDEICOMITENTE y EL BENEFICIARIO facultan a la Fiduciaria para que solicite información sobre las relaciones comerciales que tengan con el sistema financiero y para que los datos reportados sean procesados para el logro del propósito de la central y sean circularizables con fines comerciales, de conformidad con su respectivo reglamento.

Para todos los efectos, EL FIDEICOMITENTE y EL BENEFICIARIO conocen y aceptan expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de la CIFIN, y las normas legales que regulen la materia y que conoce y acepta las consecuencias de esta autorización.

CLÁUSULA 30: CESIÓN.

EL FIDEICOMITENTE y EL BENEFICIARIO no podrán ceder su posición contractual dentro del presente Contrato, sin la autorización previa y por escrito de LA FIDUCIARIA, que entre otros, exigirá al futuro cesionario el diligenciamiento de los formularios del Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT) y procederá a su análisis y con base en ello otorgará o no la autorización.

CLÁUSULA 31: INDEMNIDAD.

CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 icontec internacional
Certificado N° SC 2779-1

EL FIDEICOMITENTE y EL BENEFICIARIO se obligan a mantener indemne a LA FIDUCIARIA frente a las reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la Fiduciaria directamente o como vocera del Fideicomiso, derivadas del presente Contrato.

Así mismo, EL FIDEICOMITENTE y EL BENEFICIARIO mantendrán indemne a LA FIDUCIARIA por cualquier condena judicial o extrajudicial que se imponga a ésta o el Fideicomiso y que se derive de las relaciones contractuales o extracontractuales que EL FIDEICOMITENTE y/o EL BENEFICIARIO tengan con terceros.

En el evento que en cualquier proceso pretenda hacerse efectiva responsabilidad alguna frente a la Fiduciaria o al Fideicomiso, la Fiduciaria se reserva la facultad de efectuar el correspondiente llamamiento procesal en garantía frente a EL FIDEICOMITENTE y/o EL BENEFICIARIO, quien con la suscripción del presente Contrato se obliga a hacerse parte dentro del correspondiente proceso y a salir en defensa de la Fiduciaria y del Fideicomiso según sea el caso.

La indemnidad a que hace referencia la presente Cláusula se extiende a cualquier tipo de responsabilidad que se pretenda endilgar a la Fiduciaria o al Fideicomiso por el cumplimiento de la normatividad cambiaria o fiscal aplicable en relación con los pagos que deban efectuar EL FIDEICOMITENTE y/o EL BENEFICIARIO.

Por lo anterior EL FIDEICOMITENTE y EL BENEFICIARIO se obligan de manera incondicional, irrevocable y a la orden de la Fiduciaria a cancelar el valor de las respectivas contingencias y reclamaciones, así como las agencias en derecho y las costas de los eventuales procesos que pudieran originarse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por la Fiduciaria en tal sentido al EL FIDEICOMITENTE y/o a EL BENEFICIARIO.

CLÁUSULA 32: AUTONOMÍA DE LAS PARTES.

La celebración de este Contrato no da lugar, entre otros, a una relación laboral o de sociedad entre las Partes. Por lo tanto, cada una de ellas será responsable en forma separada e independiente ante las autoridades nacionales, departamentales y distritales de sus obligaciones laborales, civiles, comerciales, cambiarias, tributarias y aduaneras derivadas del presente Contrato.

CLÁUSULA 33: CONFLICTO DE INTERESES.

Las Partes observarán la máxima diligencia y cuidado para prevenir cualquier acción que pudiera dar como resultado un conflicto con los intereses de las mismas.

Esta obligación será aplicable también a las actividades de los empleados y agentes de las partes en sus relaciones con los empleados de las Partes (o sus familiares) con los representantes de ellas, vendedores, subcontratistas y terceros, por razón del presente Contrato.

Las Partes, sus agentes, representantes y subcontratistas se abstendrán de dar u ofrecer, dinero préstamos, viajes, gratificaciones, contratos a los empleados de la otra Parte, directamente o mediante interpuesta persona.

Asimismo, las Partes no podrán recibir de parte de un empleado de EL FIDEICOMITENTE y/o de EL BENEFICIARIO o de LA FIDUCIARIA ningún pago, préstamo, viaje o gratificación por hacer o dejar de cumplir con alguna de sus obligaciones contractuales y legales.

CLÁUSULA 34: AVISOS EN CASO DE RECLAMOS Y PROCEDIMIENTO LEGALES.

Las Partes se obligan a notificar a la otra, a la mayor brevedad, la presentación o amenaza de cualquier reclamo o procedimiento legal en su contra o en el que dicha parte se pueda ver involucrada como consecuencia directa o indirecta de este Contrato y a:

1. Proceder de acuerdo con todas las instrucciones razonables que la otra Parte pueda expedir en relación con la naturaleza de dicho reclamo o a la defensa de tan procedimiento.
2. No admitir responsabilidad frente a un reclamante o demandante o asegurador, sin el consentimiento expreso y escrito de la otra Parte.
3. No llegar a transacción o compromiso respecto de tal reclamo o amenaza de reclamo o de-manda, sin el consentimiento expreso por escrito de la otra Parte.

CLÁUSULA 35: MERITO EJECUTIVO Y RENUNCIA A REQUERIMIENTOS.

En caso de mora en el pago de una cualquiera de las obligaciones a la Fiduciaria por parte de EL BENEFICIARIO, la Fiduciaria podrá demandar judicialmente el pago de las mismas y sus intereses en mora, con base en la certificación sobre su cuantía y las fechas en las que se hicieron exigibles, suscrita por el Revisor Fiscal de la Fiduciaria, la que, junto con el original o la copia auténtica del presente Contrato, prestará mérito ejecutivo, sin necesidad de requerimiento judicial o pre-judicial, al que renuncian expresamente las Partes, así como a cualquier comunicación, notificación, autenticación o reconocimiento alguno. El pago de las precitadas obligaciones, sólo podrá acreditarse con el recibo firmado por la Fiduciaria.

CLÁUSULA 36: NEGOCIACIÓN DIRECTA.

Si surgiere alguna diferencia, disputa o controversia entre las Partes, en el desarrollo, ejecución o por razón o con ocasión del presente Contrato, o sus Anexos, las Partes acudirán a los mecanismos de arreglo directo, para lo cual cualquiera de ellas podrá dar aviso escrito a la otra acerca de la existencia de una disputa y la otra deberá dar su respuesta por escrito dentro de un plazo de diez (10) días hábiles manifestando su posición sobre la disputa y un breve sustento de la misma.

Dentro de un plazo de quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha de envío de la comunicación inicial con la cual se puso de presente la disputa, las Partes se reunirán a través de sus representantes legales o de quienes éstos designen para intentar solucionar la disputa.

Todas las solicitudes de información razonables que formule una parte a la otra deberán ser atendidas.

Todas las negociaciones directas entre las Partes serán confidenciales, en consecuencia toda información que sea divulgada por una Parte a la otra en el transcurso de las negociaciones no podrá ser utilizada como evidencia dentro de un proceso judicial o arbitral, a menos que dicha información ya hubiera sido pública o pudiera ser accedida por la otra Parte directamente.

Si transcurrido un plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha de envío de la comunicación inicial con la cual se puso de presente la disputa que haya surgido con ocasión del Contrato, las Partes no pueden resolver sus diferencias directamente, se aplicará lo establecido en la Cláusula Compromisoria contenida en este Contrato.

CLÁUSULA 37: CLÁUSULA COMPROMISORIA.

Toda controversia o diferencia relativa a este Contrato, a su ejecución o liquidación, a excepción de lo relativo a la exigibilidad y ejecución de las comisiones fiduciarias que EL BENEFICIARIO adeude a la Fiduciaria y que se regirán por el trámite ejecutivo dispuesto por la normas colombianas vigentes, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento designado por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, que se sujetará a lo dispuesto en el Decreto 2279 de 1989 en la Ley 23 de 1991 o en las normas que lo sustituyan, adicionen o modifiquen, de acuerdo con las siguientes reglas:

1. El Tribunal estará integrado por tres (3) árbitros.
2. La organización interna del Tribunal se sujetará a las reglas previstas para el efecto por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia.
3. El Tribunal decidirá en derecho y se regirá por las leyes colombianas.
4. El Tribunal tendrá su sede en la ciudad de Medellín en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de esta misma ciudad.
5. Los costos y gastos que se causen con ocasión de la convocatoria y funcionamiento del Tribunal, estarán a cargo de la parte vencida.

CLÁUSULA 38: CAMBIO DE PROPIEDAD O NATURALEZA JURÍDICA DE EL FIDEICOMITENTE y/o EL BENEFICIARIO.

Sin perjuicio de lo establecido en otras Cláusulas de este Contrato, en caso que la propiedad de EL FIDEICOMITENTE y/o EL BENEFICIARIO se modifique o cambie su naturaleza jurídica, quedan obligados a comunicar a los nuevos propietarios o adquirentes la existencia de este Contrato, el cual seguirá existiendo frente a los nuevos propietarios o adquirentes en los términos y condiciones vigentes al momento de producirse el cambio de propiedad o la modificación en la naturaleza jurídica.

CLÁUSULA 39: RESPONSABILIDAD DERIVADA DEL PRESENTE CONTRATO.

Cada Parte es responsable de los perjuicios que cause a las otras, sin perjuicio de las penas consagradas en este Contrato respecto del cumplimiento de ciertos compromisos. Si por algún motivo, derivado directa o indirectamente de la celebración, ejecución, terminación o liquidación del presente Contrato, se ocasionare algún perjuicio a terceros, cada una de las Partes asumirá su propia responsabilidad.

CLÁUSULA 40: TOTALIDAD DEL ACUERDO E INTEGRACIÓN.

Este Contrato constituye el acuerdo total entre las Partes con respecto al objeto materia del mismo y reemplaza todos los acuerdos y contratos anteriores, si los hubiere. Entre las Partes no existen acuerdos verbales o escritos anteriores al presente Contrato, ni entendimientos o declaraciones verbales o escritas diferentes a las aquí estipuladas. En caso de que alguna disposición de este Contrato fuere declarada ineficaz o inválida el resto de las disposiciones continuarán obligatorias para las Partes.

CLÁUSULA 41: DEMORA EN EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES.

La mera tolerancia de una Parte respecto del incumplimiento de las obligaciones de alguna de las Partes, no podrá interpretarse como modificación tácita a los términos de este Contrato ni equivaldrá a la renuncia de la Parte tolerante a la exigencia del cumplimiento de las obligaciones incumplidas o al cobro de la indemnización de perjuicios causados en virtud de dicho incumplimiento.

CLÁUSULA 42: EXPLICACIONES Y ENTENDIMIENTOS.

Las Partes declaran que han recibido recíprocamente la explicación e información suficiente e idónea de todas y cada una de las estipulaciones de este Contrato, de sus derechos y obligaciones, y por ello, previo entendimiento, las acuerdan en forma libre y voluntaria. Cada una de las Partes en este Contrato declara y reconoce haber leído y entendido los términos y condiciones de este Contrato y aceptan someterse a ellos.

CLÁUSULA 43: INTERPRETACIÓN.

Las Partes convienen que los términos y condiciones de este Contrato no serán interpretadas a favor o en contra de ninguna de estas, ya que aun cuando el texto del presente Contrato fue propuesto inicialmente por la Fiduciaria, EL FIDEICOMITENTE y EL BENEFICIARIO tuvieron la oportunidad de revisarlo con detenimiento, de entender su contenido y alcance, de sugerir y discutir modificaciones al mismo. Por ello expresamente manifiestan que entienden todas y cada una de la cláusulas en él contenidas y los efectos que ellas tienen.

CLÁUSULA 44: FORMA DE COMPUTAR LOS PLAZOS.

Los plazos en días, meses o años establecidos en el presente Contrato se entienden calendario, a menos que el Contrato disponga de manera expresa otra cosa.

CLÁUSULA 45: VÁLIDEZ.

La invalidez e inexigibilidad de alguna o algunas de las disposiciones de este Contrato no afectará la validez o exigibilidad de las demás disposiciones del Contrato. En estos eventos las Partes se obligan a negociar de buena fe un punto válido y legalmente exigible que tenga el mismo propósito o finalidad que el que adolece del vicio de invalidez o inexigibilidad, con el fin de sustituirlo.

CLÁUSULA 46: MODIFICACIONES.

Todas las modificaciones a este Contrato deben acordarse de manera clara, expresa y escrita, las cuales se harán constar en un documento escrito que se adjuntará al presente documento, bajo la firma de las Partes, sin perjuicio del carácter irrevocable del mismo.

En consecuencia, las modificaciones al presente Contrato, incluyendo sus Anexos, sólo tendrán validez cuando sean firmadas por las Partes en un documento adjunto al mismo.

La ejecución de una conducta inversa o contraria por alguna de las Partes que sea tolerada por la otra en una o en más oportunidades, no se entenderá como una modificación al Contrato o una o aceptación al cambio de una formalidad, sino como un acto de mera tolerancia.

CLÁUSULA 47: INCOMPATIBILIDAD.

En caso de incompatibilidad entre el presente Contrato, sus Anexos y cualquier otro documento, prevalecerá lo establecido en el Contrato.

CLÁUSULA 48: LEY APLICABLE.

A este Contrato, sus Anexos y a las relaciones entre las Partes, a su interpretación, ejecución, terminación, liquidación y a las controversias que surjan entre las Partes, se les aplicará la ley colombiana.

CLÁUSULA 49: DOMICILIO.

Para todos los efectos legales y contractuales el domicilio principal será la ciudad de Medellín.

CLÁUSULA 50: MANIFESTACIONES Y DECLARACIONES.

1. Las Partes dejan expresa constancia que el presente Contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en todos sus aspectos, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas, y que están de acuerdo con todas sus estipulaciones, en especial el pacto de la cláusula compromisoria y sus correspondientes efectos.

2. Cada una de las Partes en este Contrato declara y reconoce haber leído y entendido los términos y condiciones de este Contrato y aceptan someterse a ellos.

3. El Fideicomitente y El Beneficiario declaran que:

   a) son sociedades debidamente constituidas y existentes que ejercen su objeto conforme a las leyes de la República de Colombia;
   b) tienen todas las licencias, permisos o autorizaciones necesarias para cumplir con las obligaciones adquiridas bajo este Contrato y para el desarrollo de su actividad comercial;
   c) todas las acciones, autorizaciones y condiciones estatutarias que se requieren para celebrar válidamente este Contrato han sido otorgadas;
   d) sus representantes legales cuentan con las facultades necesarias para obligarlas en los términos del presente Contrato, facultades que no han sido revocadas ni modificadas en forma alguna;
   e) están facultadas para celebrar contratos de fiducia mercantil mediante los cuales transfieren sus bienes y derechos, sin que ello signifique detrimento de su propio patrimonio;
   f) la transferencia de los derechos y bienes que realizan mediante la suscripción de este Contrato y las que en el futuro realicen, se efectúan y efectuarán en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente Contrato;
   g) a su leal saber y entender no están en incumplimiento disposiciones aplicables a temas relacionados con la prevención del terrorismo y el lavado de activos;
   h) a su leal saber y entender, ni ellas, ni ninguno de sus empleados o agentes, actuando a su nombre, ni ninguna persona actuando bajo su control ha tomado acciones en relación operaciones que constituyan prácticas de corrupción.
   i) los derechos y bienes que entrega a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con las Leyes 190 de 1995, 365 de 1997, 590 de 2000 y 793 de 2002, las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por el Fideicomitente y/o el Beneficiario, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas;
   j) en el evento en que el Fideicomitente se someta al régimen de insolvencia previsto para las empresas de servicios públicos, el Fideicomiso quedará sujeto a los efectos previstos en dicho régimen, quedando exonerada en todo caso la Fiduciaria de toda responsabilidad que pueda derivarse de tal hecho;

k) sobre los derechos y bienes que ceden y transfieren no existe ningún gravamen o limitación al dominio y los mismos no han sido cedidos, enajenados o transferidos a cualquier título con anterioridad al perfeccionamiento del presente Contrato;

l) la Fiduciaria se reserva la facultad de oponerse al ingreso, registro o designación de terceros llámense entre otros, inversionistas, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores beneficiarios o beneficiarios de área, que pretendan por si, por tercero o por instrucción de los Fideicomitentes vincularse al Fideicomiso en una o cualquiera de las formas mencionadas;

m) la Fiduciaria se reserva la facultad de verificar la legalidad de las operaciones que pretendan vincular a terceros al Fideicomiso en cualquiera de las formas mencionadas en el literal anterior, así como la procedencia y origen lícito de los recursos;

n) se obliga a entregar a la Fiduciaria todos los soportes o documentos propios o de los terceros mencionados en literales anteriores que la Fiduciaria le solicite para efectos de ejercer las facultades a que se refiere el presente Contrato;

o) ha sido suficientemente informado por la Fiduciaria sobre los riesgos y limitaciones que asume por la administración de los Recursos en las Carteras Colectivas, así como sobre las obligaciones de la Fiduciaria y la naturaleza de las mismas, esto es, que son de medio y no de resultado, los cuales los Fideicomitentes y/o el Beneficiario con la firma del presente Contrato declaran aceptar y entender;

p) desde la etapa precontractual han sido suficientemente informados por la Fiduciaria sobre los riesgos, limitaciones técnicas y aspectos negativos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del presente Contrato y de las prestaciones encomendadas a la Fiduciaria;

q) la Fiduciaria no está obligada a realizar ningún cobro prejurídico o jurídico, ni a imponer ningún tipo de sanción a los Usuarios o a algunos de ellos;

r) que la Fiduciaria no es responsable ante los Beneficiarios ni ante terceros por el cumplimiento de las obligaciones de pago de las deudas adquiridas con estos, cuando los Bienes Fideicomitidos sean insuficientes para pagarles;

s) La Fiduciaria no es ni hace parte del(de los) Contrato(s) suscrito(s) para la adquisición del lote por parte del Beneficiario, por lo tanto, no es responsable por la realización, ejecución, terminación o liquidación de éste(os).

t) han sido advertidos por la Fiduciaria sobre los riesgos que pueden afectar el desarrollo del negocio fiduciario y a los Bienes Fideicomitidos, al igual que sobre la obligación a cargo de las fiduciarias de diseñar y aplicar metodologías internas para la medición de los riesgos de liquidez y de mercado, y que tratándose de fideicomisos administrados por sociedades fiduciarias, éstas deben aplicar las reglas de medición de riesgos señaladas por la Superintendencia Financiera salvo que el fideicomitente de manera expresa indique su voluntad de eximir de dicha obligación a la Fiduciaria. En virtud de lo anterior, el Fideicomitente y el Beneficiario declaran su voluntad de eximir a la Fiduciaria de medir los riesgos de mercado y liquidez en el Fideicomiso, así como de aplicar modelos de medición de riesgo de mercado y liquidez en éste.

u) Declaran expresamente el Fideicomitente y el Beneficiario que conocen y aceptan que la Fiduciaria queda facultada por la suscripción del presente contrato para expedir los certificados de tradición y libertad que requiera en desarrollo del mismo, cuyo costo podrá ser debitado directamente o cobrado a las partes, como un gasto del Fideicomiso.

4. Las obligaciones de la Fiduciaria comprenderán las gestiones de recepción de los Bienes Fideicomitidos y no tendrán implícitas labores de cobranza o cobro de cartera. Las labores de cobranza o cobro de cartera corresponderán directamente al Fideicomitente. Las obligaciones que en virtud de la celebración del presente Contrato adquiere la Fiduciaria son de medio y no de resultado. En todo caso, la Fiduciaria responderá hasta de la culpa leve en el cumplimiento de su gestión.

5. La Fiduciaria no podrá asumir con recursos propios obligación alguna derivada de la ejecución, terminación o liquidación del presente Contrato. Por lo que en el evento en que esto llegue a ocurrir, será obligación del Fideicomitente y/o Beneficiario reintegrar a la Fiduciaria dichos recursos a más tardar dentro de los dos (2) siguientes a que la Fiduciaria le notifique de tal hecho.

6. La labor de la Fiduciaria se circunscribe a la vocería y administración del Fideicomiso bajo las estipulaciones contenidas en el presente Contrato.

7. El Fideicomitente y el Beneficiario manifiestan expresamente que han sido advertidos por la Fiduciaria que mediante negocios fiduciarios no puede celebrar contrato que de manera directa le están prohibidos.

CLÁUSULA 51: ANEXOS

Los siguientes documentos hacen parte integral de este Contrato y están incorporados al mismo por la siguiente referencia:

1. Anexo A: Copia del certificado de existencia y representación legal del EL FIDEICOMITENTE y del BENEFICIARIO.
2. Anexo B: Copia del certificado de existencia y representación legal de la Fiduciaria expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia.
3. Anexo C: Copia de la Escritura Pública No. 668 de fecha diecisiete (17) de marzo de 2011, otorgada en la Notaría veintitrés (23) del Círculo de Bogotá D.C.

CLÁUSULA 52: NOTIFICACIONES

Para todos los efectos legales bajo el presente Contrato, sólo se considerarán como válidas aquellas comunicaciones contractuales que sean efectuadas por escrito y que hayan sido debidamente entregadas en los domicilios de las Partes.

Para tales efectos, así como para las comunicaciones judiciales a que hubiera lugar, se considerarán como domicilios de las Partes los siguientes:

EL FIDEICOMITENTE	
Nombre del Contacto: Maria Cecilia Uribe Quintero	**Dirección electrónica del contacto:** lapalma.argentina10@hotmail.com
Dirección: Trv 38 No. 73 – 10 Apt. 201	**Ciudad y Departamento:** Antioquia
EL BENEFICIARIO	
Nombre del Contacto: Angel Samuel Seda James Daniel Evans Felipe Lopez	**Dirección electrónica del contacto:** aseda@royalpropertygroup.co jevans@royalpropertygroup.co vpconstruccion@royalpropertygroup.co
Dirección: Carrera 30 NO. 8B-25 Oficina 201	**Ciudad y departamento:** Medellín, Antioquia

LA FIDUCIARIA	
Nombre del Contacto: Laura Marcela Gómez Álvarez	**Dirección electrónica del contacto:** laura.gomez@fiduciariacorficolombiana.com
Dirección: Calle 16 Sur N° 43 A – 49 Piso 1	**Ciudad y departamento:** Medellín

Cualquier cambio en el domicilio deberá ser notificado a la otra Parte dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha en que este tenga lugar, a través de una comunicación escrita remitida por correo certificado.

Para todos los efectos legales se entiende que la otra Parte cumple con la obligación de suministrar información a la última dirección consignada en el presente Contrato. Por lo que la Parte que incurra en mora o falta de notificación del cambio de dirección será responsable de los efectos que esta omisión conlleve.

En constancia de lo anterior, las Partes suscriben el presente Contrato en señal de plena aceptación en Medellín, a los veinticinco (25) días del mes de Noviembre del año dos mil catorce (2014), en tres (3) ejemplares del mismo tenor literal y valor probatorio, uno para cada parte firmante.

LA FIDUCIARIA:

LAURA MARCELA GÓMEZ ALVAREZ
Apoderada General
FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

EL FIDEICOMITENTE:

MARIA CECILIA URIBE QUINTERO
Representante Legal
LA PALMA ARGENTINA Y CIA S.A.S.

EL BENEFICIARIO:

JAMES DANIEL EVANS
Representante Legal
NEWPORT S.A.S.

Fiduciaria Corficolombiana
Nit 800.140.887 -8

OTROSÍ No. 1
AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
FIDEICOMISO MERITAGE LA PALMA ARGENTINA

Conste por el presente documento que entre los suscritos a saber:

(i) Por una parte **LA PALMA ARGENTINA Y CIA S.A.S.**, sociedad constituida mediante Escritura Pública No. 7193 de fecha 15 de diciembre de 1986 otorgada en la Notaria doce (12) de Medellín, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en Medellín y Número de Identificación Tributaria (NIT) 890.942.840-1, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia que se adjunta al presente documento como **Anexo A**, quien para efectos del presente documento se denominará el "**Fideicomitente**", representada legalmente en este acto por **FANNY MAGDALENA GIRALDO MARIN**, mayor de edad, domiciliada en Medellín, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 32.482.341, actuando en su condición de Representante Legal, en calidad de Gerente principal;

(ii) Por otra parte, **NEWPORT S.A.S.**, sociedad constituida mediante documento privado de fecha 25 de agosto de 2009, inscrita en la Cámara de Comercio de Medellín el 23 de septiembre de 2009 en el libro IX, bajo el número 13.370, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en Medellín y Número de Identificación Tributaria (NIT) 900.313.924-9, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín que se adjunta al presente documento como **Anexo B**, quien para efectos del presente contrato se denominará "**El Beneficiario o el Anterior Beneficiario**", representada legalmente por **JAMES DANIEL EVANS**, mayor de edad, domiciliado en Medellin, identificado con Cédula de Extranjería No. 425.131, actuando en su condición de Gerente General;

Y

(i) Por otra parte, **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**, sociedad constituida mediante Escritura Pública número 2803 del cuatro (4) de septiembre de 1991 otorgada en la Notaria Primera del Circulo Notarial de Cali, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en la ciudad de Santiago de Cali, debidamente autorizada para prestar servicios fiduciarios por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución S.B. 3548 del treinta (30) de septiembre de 1991, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, quien para efectos del presente documento se denominará la "**Fiduciaria**", apoderada en este acto por **LAURA MARCELA GÓMEZ ALVAREZ**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía No. 43.757.579, actuando en su condición de Apoderada General según consta en la Escritura Pública número 668 de fecha diecisiete (17) de marzo de 2011, otorgada en la Notaría veintitrés (23) del Círculo de Bogotá D.C.;

Quienes se denominarán conjuntamente las "Partes" e individualmente la "Parte", han celebrado de manera libre y espontánea el presente **Otrosí No. 1** al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. – FIDEICOMISO MERITAGE LA PALMA ARGENTINA** (en adelante "**Otrosí No. 1**"), con el objetivo de modificar el referido Contrato celebrado entre las partes mediante documento privado de fecha 25 de noviembre de 2014, el cual se regirá por las siguientes Cláusulas y en lo no previsto en ellas por lo establecido en las normas colombianas aplicables, de la manera que se establece a continuación, previas las siguientes:

IQNet
ISO 9001
icontec internacional
Certificado N° SC 2779-1

CONSIDERACIONES

1. Que las Partes se encuentran legalmente constituidas y existen de conformidad con las leyes de la República de Colombia.

2. Que las Partes cuentan con las facultades necesarias para obligarse en los términos del presente Otrosí No. 1 y que las mismas no han sido revocadas ni modificadas en forma alguna.

3. Que mediante documento privado de fecha 25 de noviembre del año dos mil catorce (2014), el Fideicomitente El Beneficiario y la Fiduciaria celebraron un Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración (en adelante el "Contrato de Fiducia"), en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo "**FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. – FIDEICOMISO MERITAGE LA PALMA ARGENTINA**", cuyo objeto consiste en que la Fiduciaria detente la propiedad del bien Fideicomitido, lo administre de conformidad con las instrucciones que de manera conjunta le impartan EL FIDEICOMITENTE y EL BENEFICIARIO y, lo ponga a disposición de EL BENEFICIARIO para el desarrollo del proyecto urbanístico que pretende desarrollar sobre el inmueble referido.

4. Que a la fecha de suscripción del presente documento no se ha hecho transferencia del inmueble al Fideicomiso y, las partes solicitaron a la Fiduciaria la modificación del Objeto del Contrato con la finalidad de continuar vinculado al Fideicomiso únicamente **LA PALMA ARGENTINA Y CIA S.A.S.**, por lo que en adelante la sociedad **NEWPORT S.A.S.** renunciará a su la calidad de BENEFICIARIO del contrato, siendo por ende y en adelante, **LA PALMA ARGENTINA Y CIA S.A.S.** la única Fideicomitente y Beneficiaria del Contrato de Fiducia y, modificando el Objeto del Contrato a que **LA PALMA ARGENTINA Y CIA S.A.S.** en su calidad de único Fideicomitente y Beneficiario transferirá a la Fiduciaria el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 001-930485, con la finalidad de administrarlo y/o transferirlo de conformidad con las instrucciones escritas que imparta el mismo Fideicomitente.

Que de acuerdo con las anteriores consideraciones, las partes pactan las siguientes:

CLÁUSULAS

CLÁUSULA 1. Las partes acuerdan que con la suscripción del presente documento la sociedad **NEWPORT S.A.S.** renuncia a su calidad de **BENEFICIARIO** del Contrato de Fiducia y por ende en adelante el único **FIDEICOMITENTE** y **BENEFICIARIO** del contrato de Fiducia **MERITAGE LA PALMA ARGENTINA** es la sociedad **LA PALMA ARGENTINA Y CIA S.A.S.** Por lo anterior, todos los Derechos y Obligaciones consagrados para el **BENEFICIARIO** del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. – FIDEICOMISO MERITAGE LA PALMA ARGENTINA** se referirán en adelante a **LA PALMA ARGENTINA Y CIA S.A.S.**

CLÁUSULA 2. Las partes del contrato acuerdan modificar el numeral 6. de la Cláusula 1 del Contrato de Fiducia, el cual en adelante quedará así:

"El Beneficiario": es la sociedad LA PALMA ARGENTIA Y CIA S.A.S."

CLÁUSULA 3. Las partes del contrato acuerdan modificar la Cláusula 3 del Contrato de Fiducia, la cual en adelante quedará así:

"**CLÁUSULA 3: OBJETO.**

En virtud del presente contrato, El Fideicomitente transferirá a la Fiduciaria el Inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 001-930485 con el fin de que esta última detente la propiedad del mismo, entregue la tenencia material a título de comodato precario en favor del mismo Fideicomitente y, lo administre y/o transfiera de conformidad con las instrucciones escritas que le imparta El Fideicomitente."

CLÁUSULA 4. Las partes del contrato acuerdan modificar la Cláusula 4 del Contrato de Fiducia, la cual en adelante quedará así:

"**CLÁUSULA 4: BENEFICIARIOS.**
El Beneficiario del presente contrato es la sociedad LA PALMA ARGENTIA Y CIA S.A.S."

CLÁUSULA 5. Las partes del contrato acuerdan eliminar el Parágrafo Primero de la Cláusula 6 del Contrato de Fiducia.

CLÁUSULA 6. Las partes del Contrato acuerdan que las demás cláusulas y parágrafos del Contrato de Fiducia referido en el presente Otrosí, que no se entienden modificadas por el presente documento, continúan vigentes, iguales y sin modificación alguna.

EN CONSTANCIA DE LO ANTERIOR, las Partes suscriben el presente **Otrosí No. 1** en señal de plena aceptación en la ciudad de Medellín a los seis (06) días del mes de febrero de dos mil quince (2015), en tres (3) ejemplares del mismo tenor y valor, uno para cada una de los firmantes:

LA FIDUCIARIA:

LAURA MARCELA GÓMEZ ALVAREZ
Apoderada General
FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO:

FANNY MAGDALENA GIRALDO MARIN
Representante Legal
LA PALMA ARGENTINA Y CIA S.A.S.

EL ANTERIOR BENEFICIARIO:

JAMES DANIEL EVANS
Representante Legal
NEWPORT S.A.S.

CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM

ISO 9001 icontec internacional
Certificado N° SC 2779-1

Medellín, 7 de marzo de 2013

ESTUDIO DE TÍTULOS

1. REFERENCIA

SOLICITANTE:
ROYAL REALTY S.A.S.
NIT 900182402 - 2

2. DATOS PARA LA IDENTIFICACION LEGAL DEL INMUEBLE

MATRICULA INMOBILIARIA:
Folio de matrícula inmobiliaria No 001-930485 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.

NOMENCLATURA:
- LOTE DE TERRENO

CEDULA CATASTRAL
- SIN INFORMACION

AREA:
Con una cabida aproximada de 556.676 M2

LINDEROS:
Un lote de terreno con todas sus mejoras y anexidades, situado en la vereda Perico del Municipio de Envigado, con un área de 556.676 Metros Cuadrados, cuyos linderos actualizados son: por el NORTE, con el lote A1, desde el punto 710 pasando por los puntos 318 hasta el 213; por el OCCIDENTE, con propiedad del señor LUIS CARLOS, separados por la Quebrada Espíritu Santo entro los puntos 213 y el punto 135; por el SUR, con vías Las Palmas el Aeropuerto, entre los puntos 135 hasta el punto 108, y parte con la familia Sierra y parte con la Familia Ochoa, entre los puntos 107 hasta el punto 749; por el OCCIDENTE, con la Familia Ochoa entre los puntos 749 y el punto 710 Este inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No 001--930485 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Santa fe de Antioquia.

Tomados de la escritura pública numero 2.107 del 11 de septiembre de 2012, otorgada en la Notaria 26 de Medellín, debidamente registrada

RÉGIMEN DEL INMUEBLE:
Régimen Común.

3. DATOS SOBRE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE

PROPIETARIO ACTUAL:
LA PALMA ARGENTINA Y CIA LTDA NIT 890.948.840-1

TITULO DE ADQUISICION:
Adquirió LA PALMA ARGENTINA Y CIA LTDA así:

Un 16.10% de los derechos proindiviso por compra a INVERSIONES ALER SAS (antes INVERSIONES ALER LTDA), mediante escritura pública No 2107 del 11 de septiembre de 2012, otorgada en la Notaria 26 de Medellín, debidamente registrada.

Un 83.90% de los derechos proindiviso por compra a MONICA MARCELA RENDON GIL y TATIANA GIL MUÑOZ, mediante escritura pública No 1992 del 4 de septiembre de 2007, otorgada en la Notaria 8 de Medellín, debidamente registrada.

TITULOS ANTERIORES HASTA 10 AÑOS:

Adquirieron MONICA MARCELA RENDON GIL y TATIANA GIL MUÑOZ por compra del 89.90% de los derechos de cuota a JOSE IGNACIO CARDONA RODRIGUEZ, mediante escritura pública No 3338 del 4 de octubre de 2006, otorgada en la Notaria 11 de Medellín, debidamente registrada.

Adquirió INVERSIONES ALER LTDA por compra del 16.10% a JOSE IGNACIO CARDONA RODRIGUEZ, mediante escritura pública No 2834 del 7 de septiembre de 2006, otorgada en la Notaria 11 de Medellín, debidamente registrada.

Mediante escritura pública No 1562 del 25 de julio de 2006, otorgada en la Notaria 2 de Envigado, debidamente registrada se realizó un englobe sobre los lotes identificados con los folios de matrícula No 001-720000 y 001-930483, dando origen al folio de matrícula objeto de estudio 001-930485; mediante la misma escritura, se realizó un reloteo sobre la matricula No 001-719999, dando origen a las matriculas 001-930483 y 001-930484.

Adquirió JOSE IGNACIO CARDONA RODRIGUEZ los inmuebles objeto de englobe así:

El inmueble identificado con el folio de matrícula No 001-720000, un 25% por compra a la sociedad ENTRELAGOS –OROZCO VANEGAS Y CIA S.C.A. mediante escritura pública No 807 del 5 de junio de 2005, otorgada en la Notaria 2 de Envigado, debidamente registrada; un 75% por compra a INVERSIONES NUEVE S.A (antes SIERRALTA LOPEZ Y CIA S EN C), mediante escritura pública No 815 del 6 de mayo de 2005, otorgada en la Notaria 2 de Envigado, debidamente registrada.

El lote identificado con el folio de matrícula No 001-930483 por adjudicación en la liquidación de la comunidad de JOSE IGNACIO CARDONA RODRIGUEZ y la sociedad ENTRELAGOS OROZCO VANEGAS Y CIA S.C.A. mediante escritura pública 1562 del 25 de julio de 2006, otorgada en la Notaria 2 de envigado, debidamente registrada, lote que resulto del loteo realizado sobre el folio de matrícula No 001-719999.

Adquirió el 75% del lote identificado con el folio de matrícula No 001-719999 por compra a INVERSIONES NUEVE S.A. (antes SIERRALTA LOPEZ Y CIA S EN C) mediante escritura pública No 1762 del 16 de septiembre de 2004, otorgada en la Notaria 2 de Envigado, debidamente registrada.

Adquirieron las sociedades ENTRELAGOS OROZCO VANEGAS Y CIA S.C.A y SIERRALTA LOPEZ Y CIA S EN C por título anterior a los diez (10) años tal y como comprende el actual estudio de titulos.

NOTA: Todos los títulos enunciados anteriormente, y que hacen parte de la cadena de titulación fueron estudiados para la elaboración del presente estudio de títulos, a excepción de la escritura Pública No 807 del 5 de junio de 2005, otorgada en la Notaria 2 de Envigado.

4. GRAVAMENES, LIMITACIONES AL DOMINIO Y CONDICIONES RESOLUTORIAS

- El inmueble se encuentra libre de gravámenes, condiciones resolutorias y limitaciones al dominio.
- La titulación del inmueble en los últimos 10 años ha sido correcta y carente de vicios que afecten la titularidad del actual poseedor inscrito.
- El presente estudio de títulos comprende el análisis legal de los documentos, por el término de 10 años.
- Certifico que he consultado en las listas OFAC y ONU todas las personas naturales y/o jurídica que aparecen en el (los) Certificado (s) de Libertad y tradición de los inmuebles antes identificados, y a la fecha no se encontró ningún reporte.

OBSERVACIONES:

- No fue posible estudiar la Escritura Pública No 807 del 5 de junio de 2005, otorgada en la Notaria 2 de Envigado por cuanto no se encuentra en la notaria 2 de Envigado, por tanto, se está solicitando la copia de dicha escritura en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, en cuanto nos sea entregada se estará realizando el estudio jurídico correspondiente.

CONCEPTO: FAVORABLE CONDICIONADO a la revisión de la escritura Pública No 807 del 5 de junio de 2005, otorgada en la Notaria 2 de Envigado

ANA MARIA PALACIO BEDOYA
C.C. 43.271.350
T.P 149.179
Representante Legal Suplente
OTERO & PALACIO ABOGADOS S.A.S.

ESTUDIO DE SOCIEDAD

Medellín, 7 de marzo de 2013

1. **DENOMINACION O RAZON SOCIAL:**
   LA PALMA ARGENTINA Y CIA LTDA

2. **CONSTITUCIÓN**:
   Constituida mediante escritura pública 7193 del 15 de diciembre de 1986, otorgada en la Notaría 12 del Círculo de Medellín.

3. **INSCRIPCIÓN:**
   Inscrita en la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia el 17 de diciembre de 1986, en el libro 9, folio 1193, bajo el No. 9538.

4. **NATURALEZA:**
   Comercial.

5. **CLASE**:
   Limitada.

6. **DOMICILIO:**
   La ciudad de Medellín.

7. **VIGENCIA:**
   Hasta el 31 de diciembre de 2026

8. **REFORMAS ESTATUTARIAS**:
   A la fecha del presente estudio, la sociedad ha sido reformada por las siguientes escrituras públicas:
   - 5953 del 30 de noviembre de 1992, otorgada en la Notaría 3 del Círculo de Medellín.
   - 1997 del 7 de mayo de 1993, otorgada en la Notaría 3 del Círculo de Medellín.
   - 1913 del 20 de septiembre de 2001, otorgada en la Notaría 26 del Círculo de Medellín.
   - 3378 del 22 de octubre de 2003, otorgada en la Notaría 26 del Círculo de Medellín.
   - 1361 del 1 de agosto de 2006, otorgada en la Notaría 8 del Círculo de Medellín.

- 2735 del 28 de diciembre de 2006, otorgada en la Notaría 8 del Círculo de Medellín.
- 169 del 24 de enero de 2008, otorgada en la Notaría 8 del Círculo de Medellín.
-

9. OBJETO SOCIAL:

La sociedad tendrá como objeto social principal:

a) La adquisición de bienes muebles e inmuebles, urbanos y rurales, la administración de los mismos.
b) La explotación del negocio de la ganadería, la agricultura y en general del ramo agropecuario especialmente vacunos y especies mayores, y en los negocios que directamente se relacionen con ellas; así como la inversión en empresa agrícolas o ganaderas y empresas comerciales o industriales cuyas actividades estén relacionados o no con el ramo agropecuario.
c) Adquirir cuotas de interés social o acciones en otras compañías. Fisionarse con ellas, y en general, llevar a cabo toda clase de actos y contratos que se relacionen directa o indirectamente con el objeto social.

(…)

10. ORGANOS SOCIALES:

Junta de Socios, Representante Legal

11. JUNTA DE SOCIOS

MARIA CECILIA URIBE QUINTERO
HERNAN CORREA ARBELAEZ
JAIME ALBERTO ACEVEDO GAVIRIA
GABRIEL ALBERTO MEJIA JIMENEZ

12. REPRESENTACION LEGAL:

REPRESENTANTE LEGAL
MARIA CECILIA URIBE QUINTERO

SUPLENTE DEL GERENTE Y REPRESENTANTE LEGAL
HORMINSO MARULANDA MORENO

SEGUNDO SUPLENTE DEL GERENTE
LUIS FERNANDO CORREA VASQUEZ

13. AUTORIZACIONES:

No requiere.

14. OBSERVACIONES:

No se presentan.

El presente estudio fue realizado con base en los siguientes documentos:

- Certificado de Existencia y Representación Legal de la sociedad expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia el 28 de febrero de 2013.

16. CONCEPTO:

Favorable para enajenar el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 001-930485 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.

Atentamente,

ANA MARIA PALACIO BEDOYA
C.C. 43.271.350
T.P 149.179
Representante Legal Suplente
OTERO & PALACIO ABOGADOS S.A.S.

OTERO & PALACIO
abogados

Medellín, 23 de julio de 2013

COMPLEMENTACION ESTUDIO DE TÍTULOS

REFERENCIA

SOLICITANTE:
ROYAL REALTY S.A.S.
NIT 900182402 - 2

DATOS PARA LA IDENTIFICACION LEGAL DEL INMUEBLE

MATRICULA INMOBILIARIA:
Folio de matrícula inmobiliaria No 001-930485 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.

PROPIETARIO ACTUAL:
LA PALMA ARGENTINA Y CIA LTDA NIT 890.948.840-1

OBSERVACIONES:

Dentro de las observaciones que se hicieron en el estudio de títulos elaborado el pasado 7 de marzo de 2013 sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-930485, se hizo mención sobre la imposibilidad de estudiar la Escritura Pública No 807 del 5 de junio de 2005 otorgada en la Notaria 2 de Envigado por cuanto ésta no se encontraba en la Notaría 2 de Envigado; quedando condicionada la favorabilidad del estudio al análisis posterior de la misma, una vez se obtuviera la copia de la mencionada escritura en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur.

Una vez se verificó que la escritura pública 807 correspondía realmente al 6 de mayo de 2005 de la Notaría 2 de Envigado y se obtuvo la correspondiente copia, procedimos con el estudio jurídico de la misma.

CONCEPTO: FAVORABLE atendiendo las precisiones realizadas y el análisis efectuado a cada uno de los documentos que sustentan la tradición del inmueble objeto de estudio.

CATALINA OTERO FRANCO
C.C. 43.870.123
T.P. 132.098
Representante Legal
OTERO & PALACIO ABOGADOS S.A.S.

660

ANEXOS
3

SINTURA ABOGADOS CONSULTORES SAS

FISCALIA GENERAL DE LA NACION
SECRETARIA
22 AGO 2013

Bogotá, agosto de 2013

UNIDAD NACIONAL PARA LA EXTINCIÓN DEL DERECHO DE DOMINIO Y CONTRA EL LAVADO DE ACTIVOS.
Dr. Danny Julián Quintana Torres.
Fiscal Jefe de la Unidad Nacional para la Extinción del Derecho de Dominio y contra el Lavado de Activos.
E. S. D.

Asunto: DERECHO DE PETICIÓN DE INFORMACIÓN

Respetado Doctor:

FRANCISCO JOSÉ SINTURA VARELA, mayor de edad, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía número 19.454.688 de Bogotá, abogado en ejercicio y titular de la Tarjeta Profesional número 40.549 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura de manera atenta me dirijo a su Despacho por medio de este escrito, a fin de solicitarle información concerniente al siguiente bien inmueble, para que se indique si con relación al mismo, la Unidad de la cual Usted es Coordinador adelanta investigación en materia de Lavado de Activos y/o trámite de Extinción de Dominio.

La presente solicitud, se eleva por interés expreso de nuestra oficina de abogados, requerida por la sociedad **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**, a la cual prestamos asesoría, **quienes en desarrollo de su objeto social, buscan adoptar medidas de prevención en materia de Lavado de Activos y Extinción de Dominio para la posible futura negociación del inmueble** que pretenden adquirir en la ciudad de Medellín.

La Compañía que represento, en ejercicio de una debida diligencia, realiza esta consulta a la Unidad a su cargo, **de manera previa a la negociación de este inmueble que puede ser de su interés, con el exclusivo propósito de cumplir con elementales medidas de prevención, cuidándose de no ser utilizada en una operación de Lavado de Activos o Financiación del Terrorismo.** Procura la empresa utilizar altos estándares internacionales de prevención en la compra de inmuebles para el

Carrera. 11 B No. 96-17 Of. 401
Tel: 6356537- 6356325

desarrollo de su objeto social y así, evitar adquirir bienes que puedan estar envueltos en investigaciones activas en la Unidad que usted dirige.

En ejercicio del derecho de petición de información y en cumplimiento de elevados estándares de prevención la compañía procura conocer información incorporada en los sistemas de la Unidad que pueden identificar si en contra de los inmuebles, o sus actuales o anteriores propietarios, existen acciones en curso, información que no tiene reserva legal conforme con el artículo 74 de la Constitución Política, la Ley 57 de 1985 y el artículo 18 de la Ley 906 de 2004.

El inmueble objeto de la petición se identifica así:

1. **Folio de matrícula Inmobiliaria: No. 001-930485 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.**

ACTUALES Y ANTERIORES PROPIETARIOS:

1.1. PERSONAS NATURALES:

1.1.1. José Ignacio Cardona Rodríguez identificado con Cédula de Ciudadanía No. 70.560.052.
1.1.2. Tatiana Gil Muñoz identificada con Cédula de Ciudadanía No. 43.871.700.
1.1.3. Mónica Marcela Rendón Gil identificada con Cédula de Ciudadanía No. 43.627.384.
1.1.4. Luis José Varela Arboleda identificado con Cédula de Ciudadanía No. 70.552.594.
1.1.5. Ana María Grisales identificada con Cédula de Ciudadanía No. 21.341.311.
1.1.6. Gabriel Ángel Arango Grisales identificado con Cédula de Ciudadanía No. 3.356.553.
1.1.7. Flor María Arango Grisales identificada con Cédula de Ciudadanía No. 21.410.198.
1.1.8. Carlos Enrique Arango Grisales identificado con Cédula de Ciudadanía No. 8.345.590.
1.1.9. María Rosalba Arango Grisales identificada con Cédula de Ciudadanía No. 21.410.199.
1.1.10. Omaira de Jesús Arango Grisales identificada con Cédula de Ciudadanía No. 21.410.296.
1.1.11. María Heroína Arango Grisales identificada con Cédula de Ciudadanía No. 21.724.648.

Carrera. 11 B No. 96-17 Of. 401.
Tel: 6356537- 6356325

1.1.12. Carlos Enrique Arango Grisales identificado con Cédula de Ciudadanía No. 8.345.590.

En atención a lo anterior, es de interés de **CORFICOLOMBIANA** verificar si contra alguna de estas personas naturales se adelanta indagación, investigación o proceso alguno de carácter penal.

1.2. PERSONAS JURÍDICAS:

1.2.1. Sociedad La Palma Argentina y CIA Limitada identificada con NIT. 890942840-1.
1.2.2. Sociedad Inversiones ALER LTDA. identificada con NIT. 890939353-5
1.2.3. Sociedad Entrelagos-Orozco Vanegas y CIA S.C.A. identificada con NIT 800086987-5.
1.2.4. Sociedad Inversiones Nueve S.A. identificada con NIT. 800086989-1.
1.2.5. Sociedad Agrícola Las Granjas Limitada identificada con NIT. 800092920-7.

En este sentido, **CORFICOLOMBIANA** quisiera verificar si se adelanta indagación, investigación o proceso alguno de carácter penal contra alguna de las siguientes personas naturales, que ostentan la calidad de gerentes, sub gerentes, representantes legales, miembros de la junta directiva y socios, de las personas jurídicas mencionadas anteriormente en los numerales 1.2.1. al 1.2.5., como antiguos y actuales propietarios del bien inmueble objeto de esta petición:

1.2.1. Sociedad La Palma Argentina y CIA Limitada identificada con NIT. 890942840-1.

Nombre	Cargo	Número de identificación
María Cecilia Uribe Quintero	Gerente Principal	C.C. 32.407.042
Fanny Magdalena Giraldo Marín	Gerente Suplente	C.C. 32.482.341

1.2.2. Sociedad Inversiones ALER LTDA. identificada con NIT. 890939353-5

Carrera. 11 B No. 96-17 Of. 401.
Tel: 6356537- 6356325

Nombre	Cargo	Número de identificación
Alicia Gallego Saldarriaga	Gerente Principal	C.C. 32.487.785
Juan Camilo Echeverri Gallego	Gerente Suplente	C.C. 1.017.130.352

1.2.3. **Sociedad Entrelagos-Orozco Vanegas S.A.S. identificada con NIT 800086987-5.**

Nombre	Cargo	Número de identificación
Lina Beatriz Echeverry Gómez	Representante legal	C.C. 42.761.804
María Camila Orozco	Representante legal suplente	C.C. 1.128.279.570

1.2.4. **Sociedad Inversiones Nueve S.A. identificada con NIT. 800086989-1.**

Nombre	Cargo	Número de identificación
Sebastián López	Gerente y Miembro de la Junta Directiva	C.C. 3.396.339
Gloria Amparo Betancur	Miembro principal de la Junta Directiva	C.C. 32.536.816
Federman Rendón	Miembro principal de la Junta Directiva	C.C. 8.246.431
Claudia Betancur	Miembro suplente de la Junta Directiva	C.C. 43.041.445
María Rosalia Arias	Miembro suplente de la Junta Directiva	C.C. 32.491.378

1.2.5. **Sociedad Agrícola Las Granjas Limitada identificada con NIT. 800092920-7.**

Nombre	Cargo	Número de identificación
Jesús Mariano García Vargas	Gerente y Socio	C.C. 19.214.925
Fanny Posada de García	Subgerente y Socio	C.C. 39.401.442

Carrera. 11 B No. 96-17 Of. 401.
Tel: 6356537- 6356325

SINTURA ABOGADOS
CONSULTORES SAS

Agradeceré a usted la oportuna respuesta a esta petición, dirigida a nuestra oficina profesional de abogados.

NOTIFICACIONES

Recibiré notificaciones y comunicaciones en las siguientes direcciones y teléfonos: Carrera 11B No. 96 -17 Oficina 401. Teléfonos: 6356537 – 6356325.

Cordialmente,

FRANCISCO JOSE SINTURA VARELA.
C.C 19.454.688 de Bogotá.
T.P. No. 40.549 del C.S. de la Judicatura

FISCALIA
GENERAL DE LA NACION

Bogotá, D.C., 09 de septiembre de 2013
Oficio No. 1993 J – UNEDLA

Doctor
FRANCISCO JOSÉ SINTURA VARELA
Carrera 11B No. 96 – 17 Oficina 401
Bogotá

Asunto: RESPUESTA A DERECHO DE PETICIÓN

Con la finalidad de dar respuesta a la solicitud de la referencia, me permito manifestar lo siguiente:

Que consultado el sistema de información consolidado interno que administra esta unidad **A LA FECHA NO** aparece registro de las personas naturales y jurídicas que se relacionan a continuación:

NOMBRE	OBSERVACIONES
JOSÉ IGNACIO CARDONA RODRÍGUEZ identificado con cédula de ciudadanía 70560052.	No aparece relacionado en el sistema de información
TATIANA GIL MUÑOZ identificado con cédula de ciudadanía 43871700.	No aparece relacionado en el sistema de información
MÓNICA MARCELA RENDÓN GIL identificada con cédula de ciudadanía 43627384.	No aparece relacionado en el sistema de información
LUIS JOSÉ VARELA ARBOLEDA identificado con cédula de ciudadanía 70552594.	No aparece relacionado en el sistema de información
ANA MARÍA GRISALES identificada con cédula de ciudadanías 21341311.	No aparece relacionado en el sistema de información
GABRIEL ÁNGEL ARANGO GRISALES identificado con cédula de ciudadanía 3356553.	No aparece relacionado en el sistema de información
FLOR MARÍA ARANGO GRISALES identificado con cédula de ciudadanía 21410198.	No aparece relacionado en el sistema de información
CARLOS ENRIQUE ARANGO GRISALES identificado con cédula de ciudadanía 8345590.	No aparece relacionado en el sistema de información
MARÍA ROSALBA ARANGO GRISALES identificado con cédula de ciudadanía 21410199.	No aparece relacionado en el sistema de información

FISCALIA
GENERAL DE LA NACION

OMAIRA DE JESÚS ARANGO GRISALES identificado con cédula de ciudadanía 21410296.	No aparece relacionado en el sistema de información
MARÍA HEROÍNA ARANGO GRISALES identificado con cédula de ciudadanía 21724648.	No aparece relacionado en el sistema de información
CARLOS ENRIQUE ARNAGO GRISALES identificado con cédula de ciudadanía 8345590.	No aparece relacionado en el sistema de información
MARÍ ACECILIA URIBE QUINTERO identificada con cédula de ciudadanía 32407042.	No aparece relacionado en el sistema de información
FANNY MAGDALENA GIRALDO MARÍN identificado con cédula de ciudadanía 32482341.	No aparece relacionado en el sistema de información
ALICIA GALLEGO SALDARRIAGA identificada con cédula de ciudadanía 32487785.	No aparece relacionado en el sistema de información
JUAN CAMILO ECHEVERRI GALLEGO identificado con cédula de ciudadanía 1017130352.	No aparece relacionado en el sistema de información
LINA BEATRIZ ECHEVERRY GÓMEZ identificado con cédula de ciudadanía 1128279570.	No aparece relacionado en el sistema de información
SEBASTIAN LÓPEZ identificado con cédula de ciudadanía 3396339.	No aparece relacionado en el sistema de información
GLORIA AMPARO BETANCUR identificado con cédula de ciudadanía 32536816.	No aparece relacionado en el sistema de información
FEDERMAN RENDÓN identificado con cédula de ciudadanía 8246431.	No aparece relacionado en el sistema de información
CLAUDIA BETANCUR identificado con cédula de ciudadanía 43041445.	No aparece relacionado en el sistema de información
MARÍA ROSALIA ARIAS identificado con cédula de ciudadanía 32491378.	No aparece relacionado en el sistema de información
JESÚS MARIANO GARCÍA VARGAS identificado con cédula de ciudadanía 19214925.	No aparece relacionado en el sistema de información
FANNY POSADA DE GARCÍA identificado con cédula de ciudadanía 39401442.	No aparece relacionado en el sistema de información
Inmueble identificado con folio de matrícula 001-930485.	No aparece relacionado en el sistema de información
SOCIDAD LA PALMA ARGENTINA Y CIA LIMITADA NIT. 8909428401	No aparece relacionado en el sistema de información
SOCIEDAD INVERSIONES ALER LTDA NIT. 8909393535.	No aparece relacionado en el sistema de información

Confundió nombre y cc.

FISCALIA
GENERAL DE LA NACION

SOCIEDAD ENTRELGOD –OROZCO VANEGAS Y CIA S.C.A.NIT. 8000869875.	No aparece relacionado en el sistema de información
SOCIEDAD INVERSIONES NUEVE S.A. NIT. 80000869891	No aparece relacionado en el sistema de información
SOCIEDAD AGRICOLA LAS GRANJAS LIMITADA NIT. 8000929207	No aparece relacionado en el sistema de información

En estos términos damos por atendida su solicitud, teniendo en cuenta la competencia asignada a esta Oficina.

Cordialmente,

DANNY JULIÁN QUINTANA TORRES
Fiscal Jefe Unidad Nacional

Elaboró: Sofía Carreño Daza

Fiduciaria Corficolombiana
Nit 800.140.887 -8

FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.
NIT: 800.140.887-8

ADMINISTRADOR DEL ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS MERITAGE
INFORMA:

Que la compañía **NEWPORT S.A.S, identificada con Nit: 900.313.924-9** y **Fiduciaria Corficolombiana S.A.**, suscribieron mediante documento privado de fecha 17 de octubre del año 2013, un Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas denominado MERITAGE, para la administración de los recursos del proyecto que se desarrollaría por cuenta y riesgo del Encargante, en el Municipio de Envigado Antioquia; el cual se ejecutará en ocho (8) Etapas, así:

m. Etapa 1: Conformada por una zona comercial con 18 locales comerciales y ocho (8) torres de aparta-suites conformadas por ciento cuarenta y dos (142) unidades y que harán parte del Aparta-Hotel cuya operación correrá por cuenta exclusiva del Fideicomitente, para un total de unidades para esta etapa de ciento sesenta (160) unidades.
n. Etapa 2: Conformada por ocho (8) torres de aparta-suites para un total de ciento cuarenta y cuatro (144) unidades que harán parte del Aparta-Hotel cuya operación correrá por cuenta exclusiva del Fideicomitente.
o. Etapa 3: conformada por siete (7) torres de aparta-suites para un total de ciento veintiséis (126) unidades que harán parte del Aparta-Hotel cuya operación correrá por cuenta exclusiva del Fideicomitente.
p. Etapa 4: Conformada por cuarenta y ocho (48) lotes urbanizados.
q. Etapa 5: Conformada por cuarenta y cinco (45) lotes urbanizados
r. Etapas 6, 7 y 8: Reservados para futuros desarrollos complementarios y cuya conformación será la que se pacte mediante Otrosí al presente Contrato de Encargo Fiduciario, entre LA FIDUCIARIA y EL ENCARGANTE.

Mediante otrosí suscrito el 15 de noviembre del 2013, se modificaron las condiciones de ejecución del proyecto, quedando de la siguiente manera:

s. Etapa 1: Conformada por una zona comercial con 4.855 metros cuadrados vendibles y ocho (8) torres de suites que en total están conformadas por 18.003 metros cuadrados vendibles y que harán parte del Hotel cuya operación correrá por cuenta exclusiva del Fideicomitente, para un total de 22.858 metros cuadrados vendibles para esta etapa.
t. Etapa 2: Conformada por ocho (8) torres de suites que en total están conformadas por 18.003 metros cuadrados vendibles y que harán parte del Hotel cuya operación correrá por cuenta exclusiva del Fideicomitente.
u. Etapa 3: Conformada por siete (7) torres de suites que en total están conformadas por 15.753 metros cuadrados vendibles y que harán parte del Hotel cuya operación correrá por cuenta exclusiva del Fideicomitente.
v. Etapa 4: Conformada por lotes urbanizados que en total suman 114.151 metros cuadrados vendibles.
w. Etapa 5: Conformada por lotes urbanizados que en total suman 73.578 metros cuadrados vendibles.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184
Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208
Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444
contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com

x. Etapas 6, 7 y 8: Reservados para futuros desarrollos complementarios y cuya conformación y área vendible será la que se pacte mediante Otrosí al presente Contrato de Encargo Fiduciario, entre LA FIDUCIARIA y EL ENCARGANTE

Igualmente se informa, que el **02 de marzo del 2015** fueron cumplidas las condiciones establecidas en el contrato para decretar el punto de equilibrio en la etapa 1 con las siguientes ventas:

Unidades Vendidas:	120.
Área vendida:	13.159,78 mts2
Valor de las Ventas:	$63.147.432.639,07
Valor recibido por ventas:	$15.592.032.583,53
Valor pendiente por ingresar:	$47.555.400.055,54

Se expide esta comunicación a solicitud del Encargante, sociedad **NEWPORT S.A.S**

Medellín, 06 de abril del 2015.

JAIME ANDRES TORO ARISTIZABAL
Apoderado General
Fiduciaria Corficolombiana S.A
Actuando como vocera y administradora del encargo fiduciario Meritage.

Elaboro: Edwin Arenas Osorno

Reviso: Doris Liliana Rendón

CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA

CENTRO DE ARBITRAJE

LAUDO ARBITRAL

PINTURAS PRIME S.A., JORGE MARIO COGOLLO ZULETA, JUANA OMAIRA ZULETA DE COGOLLO, ANDRÉS FELIPE COGOLLO ZULETA, MARÍA PAULINA COGOLLO ZULETA, JAIRO DE JESÚS HENAO CUARTAS, LUIS SEBASTIÁN VILLEGAS RAMÍREZ Y ANA MARÍA VILLEGAS RAMÍREZ.

CONTRA

FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO MERITAGE Y NEWPORT S.A.S.

CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA

CENTRO DE ARBITRAJE

LAUDO ARBITRAL

Medellín, veintiuno (21) de febrero de dos mil diecinueve (2019)

Según lo notificado en Auto No. 38 del veintitrés (23) de enero de 2019, y en la fecha y hora en él definidos el **Tribunal de Arbitramento** expide el **Laudo** que se expresa a continuación:

CAPITULO I.
TRÁMITE DEL PROCESO ARBITRAL.

1. DEMANDA E INTEGRACIÓN DEL TRIBUNAL.

1.1. El día primero (1°) de agosto de 2017, PINTURAS PRIME S.A., JORGE MARIO COGOLLO ZULETA, JUANA OMAIRA ZULETA DE COGOLLO, ANDRÉS FELIPE COGOLLO ZULETA, MARÍA PAULINA COGOLLO ZULETA, JAIRO DE JESÚS HENAO CUARTAS, LUIS SEBASTIÁN VILLEGAS RAMÍREZ y ANA MARÍA VILLEGAS RAMÍREZ, a través de apoderado judicial, presentaron ante el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia demanda arbitral con el fin de que se integrara un Tribunal de Arbitramento que resolviera las pretensiones formuladas en la misma, en contra de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., FIDEICOMISO MERITAGE y NEWPORT S.A.S.[1]

1.2. La petición tiene como fundamento el Pacto Arbitral, en su modalidad de cláusula compromisoria, contenidas en la cláusula 39 del contrato de *"ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS – ENCARGO FIDUCIARIO MERITAGE"* (folios 96 a 110) y en la cláusula 45 del contrato de *"FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA DE ADMINSITRACIÓN Y PAGOS – FIDEICOMISO MERITAGE"* (folios 73 a 87), ambos del diecisiete de octubre de 2013 y ambos suscritos entre FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. y NEWPORT S.A.S., cuyas cláusulas compromisorias son del siguiente tenor:

> *"**CLÁUSULA 39.-CLÁUSULA COMPROMISORIA***
> *Toda controversia o diferencia relativa a este Contrato, a su ejecución o liquidación, salvo por lo relativo a la exigibilidad y ejecución de las comisiones que el Encargante adeude a la Fiduciaria y que se regirán por el trámite ejecutivo dispuesto por las normas colombianas vigentes, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento designado por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín, que se sujetará a lo dispuesto en el Decreto 2279 de 1989 en la Ley 23 de 1991 o en las normas que lo sustituyan, de acuerdo con las siguientes reglas:*
> *(a) El Tribunal estará integrado por un (1) Arbitro.*
> *(b) La organización interna del Tribunal se sujetará a las reglas previstas para el efecto por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín.*
> *(c) El Tribunal decidirá en derecho y se regirá por las leyes colombianas.*

[1] Cuaderno Principal – Folios 1 a 31.

(d) El Tribunal tendrá su sede en la ciudad de Medellín en el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín.
(e) Los costos y gastos se causen con ocasión de la convocatoria y funcionamiento del Tribunal, estarán a cargo de la parte vencida"[2].

*"**CLÁUSULA 45.-CLÁUSULA COMPROMISORIA.***
Toda controversia o diferencia relativa a este Contrato, a su ejecución o liquidación, a excepción de lo relativo a la exigibilidad y ejecución de las comisiones fiduciarias y el cobro por estructuración que el Fideicomitente adeude a la Fiduciaria y que se regirán por el trámite ejecutivo dispuesto por las normas colombianas vigentes, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento designado por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín, que se sujetará a lo dispuesto en el Decreto 2279 de 1989 en la Ley 23 de 1991 o en las normas que lo sustituyan, adicionen o modifiquen, de acuerdo con las siguientes reglas:
1. El Tribunal estará integrado por un (1) árbitro.
2. La organización interna del Tribunal se sujetará a las reglas previstas para el efecto por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín.
3. El Tribunal decidirá en derecho y se regirá por las leyes colombianas.
4. El Tribunal tendrá su sede en la ciudad de Medellín en el Centro de Arbitraje y Conciliación de esta misma ciudad.
5. Los costos y gastos que se causen con ocasión de la convocatoria y funcionamiento del Tribunal, estarán a cargo de la parte vencida".[3]

1.3. Con fundamento en las Cláusulas Compromisorias, el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia procedió a la citación de las partes para que éstas designaran, de mutuo acuerdo, el árbitro que resolvería el conflicto. Así las cosas, mediante reuniones de los días dieciocho (18) de agosto de 2017[4] treinta (30) de agosto de 2017[5], las partes establecieron una lista de árbitros para la escogencia del mismo. Posteriormente, mediante reunión efectuada el día once (11) de septiembre de 2017[6], y por sorteo de la lista de árbitros escogidos entre las partes, la designación le correspondió al Dr. RAFAEL IGNACIO MORENO QUIJANO, como árbitro principal y, a los Dres. ERNESTO RENGIFO GARCÍA y FERNANDO MORENO QUIJANO, como árbitros suplentes. De acuerdo con el documento que obra a folio 287, el Dr. RAFAEL IGNACIO MORENO QUIJANO aceptó el cargo.

El Centro de Arbitraje, mediante cartas del catorce (14) de septiembre de 2017 (Cfr. Folios 288 a 292), les comunicó a las partes la aceptación del árbitro y remitió copia del documento que contiene el deber de información del árbitro único.

1.4. En el acto de aceptación del cargo, el árbitro designado dio cumplimiento al deber de información contenido en el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012, lo cual fue comunicado a las partes, tal como consta en los documentos obrantes a folios 288 a 292 del expediente, como ya se indicó.

1.5. Integrado debidamente el Tribunal, el Centro de Arbitraje citó[7] a los apoderados, al árbitro único y a las partes para efectos de realizar la audiencia de instalación del Tribunal (Cfr. Inc. 1 Art. 20 de la Ley 1563 de 2012).

2. AUDIENCIA DE INSTALACIÓN, DESIGNACIÓN Y POSESIÓN DEL SECRETARIO, JUICIO DE ADMISIBILIDAD, DERECHO DE CONTRADICCIÓN, CONCILIACIÓN ARBITRAL, REFORMA A LA DEMANDA, FIJACIÓN DE GASTOS Y HONORARIOS Y PRIMERA AUDIENCIA DE TRÁMITE.

---

2 Cuaderno Principal – Folio 108 (vuelto).
3 Cuaderno Principal – Folio 85.
4 Cuaderno Principal – Folios 261 a 266.
5 Cuaderno Principal – Folios 275 a 280.
6 Cuaderno Principal – Folios 284 a 286.
7 Cuaderno Principal – Folios 293 a 298.

2.1. Mediante Auto No. 01 del once (11) de octubre de 2017, el Tribunal Arbitral se instaló formalmente, designó como Secretario al Dr. NICOLÁS HENAO BERNAL, recibió el expediente por parte de la Abogada de la Unidad de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, fijó el lugar de funcionamiento del Tribunal y reconoció personería a los apoderados de las partes, entre otras cuestiones[8].

2.2. En la misma audiencia citada en el anterior numeral y mediante Auto No. 02[9], el Tribunal inadmitió la demanda arbitral señalando la necesidad de cumplir algunos requisitos. La parte demandante, mediante escrito visible a folios 320 a 327, presentó escrito por medio del cual cumplía con los requisitos exigidos por el Tribunal.

2.3. El Secretario designado, mediante documentos presentados el día doce (12) de octubre de 2017, visibles a folios 311 a 316 del expediente, aceptó el cargo y dio cumplimiento al deber de información contenido en el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012, el cual fue comunicado a las partes por el Centro de Arbitraje, tal como consta en los documentos de fecha del trece (13) de octubre de 2017, obrantes a folios 317 a 319-1 del expediente.

2.4. El Tribunal, mediante Auto No. 03[10] proferido en audiencia del veinte (20) de octubre de 2017, resolvió: i) postergar la posesión del secretario; ii) admitir la demanda promovida por PINTURAS PRIME S.A., JORGE MARIO COGOLLO ZULETA, JUANA OMAIRA ZULETA DE COGOLLO, ANDRÉS FELIPE COGOLLO ZULETA, MARÍA PAULINA COGOLLO ZULETA, JAIRO DE JESÚS HENAO CUARTAS, LUIS SEBASTIÁN VILLEGAS RAMÍREZ y ANA MARÍA VILLEGAS RAMÍREZ en contra de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO MERITAGE y NEWPORT S.A.S.; iii) ordenó la notificación personal de todos los demandados; iv) ordenó correr traslado de la demanda por el término de veinte (20) días a todos los demandados; v) indicó que el procedimiento era el arbitral; vi) ordenó que FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. y NEWPORT S.A.S. aportaran unos documentos que estaban en su poder, vii) reconoció personería a los apoderados de las demandadas y; viii) negó la solicitud de rechazo de la demanda formulada por FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

2.5. Los demandados NEWPORT S.A.S., PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO MERTIGAE y FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., de acuerdo con las actas de notificación personal visibles a folios 337 y 338, se notificaron personalmente del auto admisorio de la demanda, el día veinte (20) de octubre de 2017.

2.6. El Tribunal mediante Auto No. 04[11] del veinticinco (25) de octubre de 2017, notificado por correo electrónico a los apoderados de las partes, declaró posesionado al Secretario del Tribunal.

2.7. Los apoderados de las demandadas mediante escritos visibles a folios 347 a 366, interpusieron recurso de reposición contra el Auto Admisorio de la demanda. El Tribunal corrió traslado de los mismos a la parte demandante (Cfr. Folios 367 a 372) y ésta mediante escrito visible a folios 373 a 388, lo descorrió. El Tribunal mediante Auto No. 05[12] del tres (3) de noviembre de 2018, notificado por correo electrónico, fijó fecha de audiencia para resolver los recursos interpuestos, la cual se celebró el día diez (10) de noviembre de 2018[13] y, por auto No. 06[14], proferido en dicha audiencia,

---

8 Cuaderno Principal – Folios 299 a 301.
9 Cuaderno Principal – Folio 301 a 303.
10 Cuaderno Principal – Folios 331 a 336.
11 Cuaderno Principal – Folios 341 a 346.
12 Cuaderno Principal – Folios 390 a 395.
13 Cuaderno Principal – Folios 396 a 413.
14 Cuaderno Principal – Folio 413.

el Tribunal resolvió negar los recursos de reposición interpuestos contra el auto admisorio de la demanda.

2.8. Las convocadas FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A, PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO MERITAGE y NEWPORT S.A.S., a través de sus apoderados judiciales, ejercieron oportunamente el derecho de contradicción, mediante escritos presentados los días siete (7) de diciembre de 2017 y once (11) de diciembre de 2017 (Folios 422 a 844), doce (12) de diciembre de 2017 (Folios 845 a 851) y doce (12) de diciembre de 2017 (Folios 852 a 1102), respectivamente.

2.9. El Tribunal, mediante traslado secretarial del trece (13) de diciembre de 2017[15], corrió traslado, por el término de cinco (5) días, de las excepciones de fondo o de mérito propuestas por las convocadas. Igualmente mediante Auto No. 07[16] del trece (13) de diciembre de 2017, corregido mediante Auto No. 08 del doce (12) de enero de 2018, notificados por correo electrónico, el Tribunal concedió el término de cinco (5) días a la parte demandante para los efectos relativos a la objeción al juramento estimatorio y fijó fecha para audiencia. Ninguno de los traslados fue descorrido por la parte demandante.

2.10. La parte demandante, mediante escrito radicado por correo electrónico el día veintitrés (23) de enero de 2018[17], presentó *"REFORMA DE LA DEMANDA"*. Y, Mediante Auto No. 09[18] del veintitrés (23) de enero de 2018, el Tribunal admitió la *"REFORMA DE LA DEMANDA"*. Dicho auto fue recurrido (Folios 1187 a 1195) por la parte Convocante y por el PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO MERITAGE y NEWPORT S.A.S., recurso al que el Tribunal confirió traslado del treinta y uno (31) de enero de 2018[19] y el cual fue descorrido, únicamente, por la parte Demandante (Folios 2002 a 2005).

2.11. El Tribunal mediante Auto No. 10[20] del catorce (14) de febrero de 2018, notificado por correo electrónico, negó el recurso de reposición interpuesto por el PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO MERITAGE y NEWPORT S.A.S. y repuso, adicionando el Auto No. 09.

2.12. Las convocadas NEWPORT S.A.S., PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO MERITAGE y FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A, a través de sus apoderados judiciales, ejercieron oportunamente el derecho de contradicción de la *"REFORMA DE LA DEMANDA"*, mediante escritos presentados el día primero (1º) de marzo de 2018 (Folios 2014 a 2044, Folios 2045 a 2049 y Folios 2050 a 2118, respectivamente).

2.13. El Tribunal, mediante traslado secretarial del dos (2) de marzo de 2018[21], corrió traslado, por el término de cinco (5) días, de las excepciones de fondo o de mérito propuestas por las convocadas en los escritos de contestación a la *"REFORMA DE LA DEMANDA"*. La parte Convocante, mediante escrito visible a folios 2138 a 2152, descorrió dicho traslado secretarial.

2.14. Por Auto No. 11[22] del seis (6) de marzo de 2018, el Tribunal concedió el término de cinco (5) días a la parte demandante para que aportara o solicitar pruebas relacionadas con la objeción al juramento estimatorio y, fijo fecha de audiencia para continuar con el trámite arbitral. La parte demandante no descorrió dicho término.

---

15 Cuaderno Principal – Folios 1103 a 1109.
16 Cuaderno Principal – Folios 1112 a 1124.
17 Cuaderno Principal – Folios 1125 a 1179.
18 Cuaderno Principal – Folios 1180 a 1186.
19 Cuaderno Principal – Folios 1196 a 2001.
20 Cuaderno Principal – Folios 2006 a 2013.
21 Cuaderno Principal – Folios 2119 a 2130.
22 Cuaderno Principal – Folios 2131 a 2137.

2.15. En audiencia celebrada el día cuatro (4) de abril de 2018 (folios 2175 a 2189), el Tribunal profirió las siguientes providencias: i) el Auto No. 14[23], en virtud del cual declaró agotada y fracasada la audiencia de conciliación prevista en el art. 24 de la Ley 1563 de 2012; y ii) el Auto No. 15[24], por medio del cual se fijaron los gastos y honorarios del Tribunal, determinando las sumas a cargo de las partes por los siguientes conceptos:

- Honorarios del Árbitro único y del Secretario;
- Gastos de funcionamiento del Tribunal; y
- Gastos de administración del Centro de Arbitraje.

2.16. Por Auto No. 16[25] del cinco (5) de abril de 2018, notificado por correo electrónico, el Tribunal dejó sin efecto la aclaración que hizo en la audiencia del cuatro (4) de abril e indicó a FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. que el aspecto del cual solicitó aclaración está resuelto por el parágrafo del artículo 27 de la Ley 1563 de 2012. En el término de la ejecutoria correspondiente, la parte Demandante[26] solicitó adición del Auto No. 16 y, el FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.[27] interpuso recurso de reposición contra el mismo, el cual se corrió el correspondiente traslado el día once (11) de abril de 2018[28], sin que fuera descorrido por ninguna de las partes.

2.17. Por Auto No. 17[29] del diecisiete (17) de abril de 2018, notificado por correo electrónico, el Tribunal i) adicionó parcialmente el Auto No. 16, ii) negó la solicitud de aplicación de la *"tarifa única"* y, iii) negó el recurso de reposición interpuesto por FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

2.18. Asimismo, mediante Auto No. 18[30] del diecinueve (19) de abril de 2018, notificado por correo electrónico, el Tribunal indicó los términos que tenían las partes para consignar los gastos y honorarios.

2.19. Únicamente la parte Demandante pagó, en las oportunidades procesales de que trata el artículo 27 de la Ley 1563 de 2012, la totalidad de los gastos y honorarios decretados por este Tribunal Arbitral (Cfr. Folios 2226 a 2238, 2246 a 2254 y 2255 a 2262, 2269 a 2273 del expediente).

2.20. Mediante Auto No. 21[31], proferido en audiencia del veintisiete (27) de junio de 2018, el Tribunal: i) se declaró competente para conocer de todas las pretensiones de la demanda; ii) aplicó el art. 10 de la Ley 1563 de 2012, en el sentido que el término de duración del proceso será de seis (6) meses contados a partir de la finalización de la primera audiencia de trámite y; iii) ordenó el pago del 50% de los honorarios al árbitro único y al secretario, y el 100% al Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín (Cfr. Art. 28 Ley 1563 de 2012). Frente a dicha providencia los apoderados de todas las Convocadas interpusieron recurso de reposición el cual en la misma audiencia se le corrió traslado a la parte Convocante y el Tribunal, mediante Auto No. 22[32], proferido en la misma audiencia, SUSPENDIÓ la audiencia y fijó fecha para CONTINUAR con la primera audiencia de trámite.

---

23 Cuaderno Principal – Folio 2176.
24 Cuaderno Principal – Folios 2179 a 2189.
25 Cuaderno Principal – Folios 2192 a 2198.
26 Cuaderno Principal – Folios 2199 a 2202.
27 Cuaderno Principal – Folios 2203 a 2205.
28 Cuaderno Principal – Folios 2206 a 2211.
29 Cuaderno Principal – Folios 2212 a 2222.
30 Cuaderno Principal – Folios 2239 a 2245.
31 Cuaderno Principal – Folios 2293 a 2330.
32 Cuaderno Principal – Folio 2329.

2.21. Posteriormente, mediante Auto No. 22[33] (Bis), proferido en audiencia[34] del diez (10) de julio de 2018, el Tribunal resolvió no reponer el Auto No. 21 del veintisiete (27) de junio de 2018. Seguidamente, y dentro de la misma audiencia, el Tribunal profirió el Auto No. 24[35] en virtud del cual no decretó la prejudicialidad solicitada por FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., auto que fue recurrido por todas las Convocadas y previo traslado de los recursos a la parte Convocante, el Tribunal expidió el Auto No. 25[36], en virtud del cual revocó el auto No. 24 indicando que la revocatoria no implica que se acepta la prejudicialidad, sino que el Tribunal a la fecha no tomará la decisión y que se decidirá cuando se den los dos supuestos de la petición.

2.22. Dentro de la audiencia indicada en el numeral anterior y mediante Auto No. 26[37], el Tribunal decretó los medios de prueba solicitados por todas las parte demandantes (Cfr. Inc. 3 del Art. 30 Ley 1563 de 2012). Respecto a dicha providencia, los apoderados de la Parte Convocante y de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. interpusieron recurso de reposición y previo traslado de los recursos a las demás partes surtido en la misma audiencia, el Tribunal profirió el Auto No. 27[38] en virtud del cual: i) no repuso el auto de pruebas, en cuanto a la expedición de los oficios solicitados por FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.; ii) no repuso el auto de pruebas, respecto a los testimonios solicitados por NEWPORT S.A.S y el FIDEICOMISO MERITAGE y, iii) repuso el auto de pruebas y en su defecto, decretó el testimonio de JAIME ANDRÉS TORO ARISTIZABAL. En la misma audiencia, el apoderado de los Convocantes solicitó al Tribunal resolver sobre la excepción de *"falta de integración del litisconsorcio necesario"* propuesta por el FIDEICOMISO MERITAGE, para lo cual el Tribunal indicó que no existe ninguna solicitud proveniente de alguna de las partes para vincular a otras personas, pero que si se dan los supuestos del litisconsorcio necesario el tribunal procederá a integrarlo. Respecto a dicha decisión, ninguna de las partes la recurrió.

3. PRÁCTICA DE PRUEBAS, AUDIENCIA DE ALEGACIONES Y OPORTUNIDAD DEL LAUDO ARBITRAL.

3.1. Las pruebas se practicaron según lo decretado, tal como se detalla a continuación:

3.1.1. En audiencia del veintidós (22) de agosto de 2018[39] [la fecha de la audiencia fue corregida, de oficio, mediante Auto No. 30, visible a folio 2402], se practicó i) la exhibición de documentos[40] por parte de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. la cual fue suspendida y se dispuso continuarla en una fecha posterior y en ella la parte Demandante dejó unas constancias[41]; ii) el interrogatorio al Perito JOSE WILLIAM MONTAÑA ESPINOSA[42] y, iii) el testimonio de JOHANNA PATRICIA ALOMIA AGUIRRE[43]. En dicha audiencia, el Tribunal, mediante Auto No. 28[44], i) puso en conocimiento las respuestas a los Oficios 002-2018, 003-2018 y 001-2018 y corrió traslado de ellos[45] sin que ninguna de las partes lo descorriera; ii) corrió traslado de los documentos aportados por la testigo JOHANNA PATRICIA ALOMIA AGUIRRE, visibles a folios 20 y

---

33 Cuaderno Principal – Folios 2331 a 2346.
34 Cuaderno Principal – Folios 2331 a 2357.
35 Cuaderno Principal – Folio 2348.
36 Cuaderno Principal – Folios 2348 y 2349.
37 Cuaderno Principal – Folio 2349 a 2357.
38 Cuaderno principal – Folio 2355.
39 Cuaderno Principal – Folios 2383 a 2392.
40 Cuaderno de Pruebas No. 4, Parte 1 y Parte 2 *"Pruebas Demandante"* – Folios 1 a 826.
41 Cuaderno Principal – Folios 2386 y 2387.
42 Cuaderno de Pruebas Comunes – Folios 73 a 76.
43 Cuaderno de Pruebas No. 3 *"Corficolombiana"* – Folios 57 a 64.
44 Cuaderno principal – Folio 2390.
45 Cuaderno de Pruebas No. 3 *"Corficolombiana"* – Folios 1 a 19

21, Cuaderno de Pruebas No. 3 y, iii) fijó fecha para continuar con la diligencia de exhibición de documentos.

3.1.2. En audiencia del veintiocho (28) de agosto de 2018[46], se practicó: i) la continuación de la exhibición de documentos por parte de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., indicando que el apoderado de la parte demandante dejó la constancia visible a folio 2398 y FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. realizó unas manifestaciones y aclaraciones (Folios 2398 y 2399) y en audiencia, el Tribunal, mediante Auto No. 29[47], a) ordenó incorporar los documentos presentados en audiencia y corrió traslado de ellos por el término de tres (3) días, sin que nadie lo descorriera, b) ordenó no incorporar los manuales de riesgo, en razón a que no son aplicables a los fideicomisos inmobiliarios, c) declaró terminada la diligencia de exhibición y, d) canceló y reprogramó una fecha de audiencia; y, ii) se recibió el testimonio de ANA MARÍA PALACIO BEDOYA[48]. Por Auto No. 30[49], expedido en la audiencia, el Tribunal i) corrigió, de oficio, la fecha de la audiencia del veintidós (22) de agosto de 2018; ii) corrió traslado de los documentos aportados por la testigo ANA MARÍA PALACIO BEDOYA, visibles a folios 1 a 11, Cuaderno Pruebas Comunes; iii) aceptó el desistimiento efectuado por la parte demandante de la práctica del testimonio de ANDREA DEL PILAR MALAGON y iv) canceló y fijó fecha para audiencia.

3.1.3. En audiencia del cuatro (4) de septiembre de 2018[50], se practicaron los testimonios de CLARA INÉS MORALES PATIÑO[51], FARID JAVIER VÁSQUEZ JULIO[52], JORGE HUMBERTO DÍAZ MORA[53], DIEGO CASTAÑEDA MORALES[54] y JAIME ANDRÉS TORO ARISTIZABAL[55]. En dicha audiencia, el Tribunal expidió el Auto No. 31[56], en virtud del cual corrió traslado de los documentos aportados por los testigos JORGE HUMBERTO DIAZ MORA (folio 827, Cuaderno de Pruebas No. 4, Parte 2 *"Pruebas Demandante"* y JAIME ANDRÉS TORO ARISTIZABAL (folios 22 a 35, Cuaderno de Pruebas No. 3 *"Corficolombiana"*).

3.1.4. En audiencia celebrada el día cinco (5) de septiembre de 2018[57], el Tribunal practicó los testimonios de FELIPE ANDRÉS LÓPEZ MONTOYA[58] y JUAN PABLO LOPERA URIBE[59]. Por medio del Auto No. 32, proferido en audiencia, se resolvió: i) correr traslado de los documentos aportados por FELIPE ANDRÉS LÓPEZ MONTOYA (folios 1 a 4, Cuaderno de Pruebas No. 5 *"Pruebas Meritage y Newport"*) y, ii) aceptó de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., el desistimiento de la práctica del testimonio de CATALINA OTERO FRANCO. El mismo cinco (5) de septiembre de 2018, se efectuó la diligencia de INSPECCIÓN JUDICIAL, la cual se encuentra grabada en el CD obrante a folio 24 21 del cuaderno principal.

3.1.5. En audiencia celebrada el día once (11) de septiembre de 2018[60], el Tribunal practicó los interrogatorios de parte a ANGEL SAMUEL SEDA[61], como representante legal de NEWPORT S.A.S y, JUAN CARLOS PERTUZ BUITRAGO[62], como representante legal de

---

46 Cuaderno Principal – Folios 2394 a 2404.
47 Cuaderno principal – Folio 2399.
48 Cuaderno Pruebas Comunes – Folios 77 a 83.
49 Cuaderno Principal – Folio 2402.
50 Cuaderno Principal – Folios 2405 a 2414.
51 Cuaderno de Pruebas No. 3 *"Corficolombiana"* – Folios 36 a 44.
52 Cuaderno de Pruebas No. 3 *"Corficolombiana"* – Folios 48 a 56
53 Cuaderno de Pruebas No. 4, Parte 2 *"Pruebas Demandante"* – Folios 833 a 837.
54 Cuaderno de Pruebas No. 3 *"Corficolombiana"* – Folios 45 a 47.
55 Cuaderno de Pruebas No. 3 *"Corficolombiana"* – Folios 269 a 293.
56 Cuaderno Principal – Folio 2413.
57 Cuaderno Principal – Folios 2415 a 2421.
58 Cuaderno de Pruebas No. 5 *"Pruebas Meritage y Newport"* – Folios 5 a 26.
59 Cuaderno de Pruebas No. 5 *"Pruebas Meritage y Newport"* – Folios 27 a 37.
60 Cuaderno Principal – Folios 2422 a 2428.
61 Cuaderno de Pruebas No. 4, Parte 2 *"Pruebas Demandante"* – Folios 847 a 856.
62 Cuaderno de Pruebas No. 4, Parte 2 *"Pruebas Demandante"* – Folios 857 a 870.

FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., en posición propia y como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO MERITAGE. En dicha audiencia, el Tribunal, por medio del Auto No. 33[63], resolvió: i) ordenar agregar las fotografías tomadas por el secretario en la diligencia de Inspección Judicial y el plano aportado por el apoderado de NEWPORT (folio 828 a 832, Cuaderno de Pruebas No. 4, Parte 2 *"pruebas Demandante"*); aceptó, del apoderado de la parte Demandante, el desistimiento de la práctica del testimonio de MARIO QUINTERO ESCOBAR y, iii) aceptó que los testimonios de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. se realizarán en audiencia del 18 de septiembre de 2018.

3.1.6. En audiencia celebrada el día doce (12) de septiembre de 2018[64], el Tribunal practicó los interrogatorios de parte a JAIRO DE JESÚS HENAO CUARTAS[65], como demandante y, MARIO COGOLLO ALVAREZ[66], como demandante. En la audiencia, el Tribunal, profirió el Auto No. 34[67], en virtud del cual resolvió: i) correr traslado de los documentos aportados por JAIRO DE JESÚS HENAO CUARTAS (folios 12 a 19, Cuaderno Pruebas Comunes) y MARIO COGOLLO ALVAREZ (folios 20 a 52, Cuaderno Pruebas Comunes) y, ii) aceptó el desistimiento que hicieran los apoderados de las partes de los demás interrogatorios a la parte demandante.

3.1.7. En audiencia celebrada el día dieciocho (18) de septiembre de 2018[68], el Tribunal practicó los testimonios de FRANCISCO JOSÉ SINTURA VARELA[69], MARGARITA MARIA BETANCOURT GUZMÁN[70], DAVID PIEDRAHITA HERRAN[71] y MATEO PELÁEZ GARCÍA[72]. En la audiencia, el Tribunal, profirió el Auto No. 35[73], en virtud del cual resolvió: i) correr traslado de los documentos aportados por MARGARITA MARÍA BETANCOURT GUZMÁN (folios 65 a 268, Cuaderno de Pruebas No. 3 *"Corficolombiana"*); ii) correr traslado por tres (3) días de algunas transcripciones de declaraciones; iii) ordenar oficiar a la FISCALIA 53 ESPECILIZADA DE EXTINCIÓN DE DOMINIO para que remitiera copia de todo el proceso de extinción de dominio; iv) requirió a FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. y NEWPORT S.A.S., para que dieran respuesta a la *"PRUEBA POR INFORMES"*[74] solicitada por los demandantes; las sociedades FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. y NEWPORT S.A.S., mediante escritos radicados los días veinticinco (25) de septiembre y veintisiete (27) de septiembre, ambos de 2018, presentaron las respuestas a la *"PRUEBA POR INFORMES"* y, v) indicó que la tacha de sospecha formulada al testigo MATEO PELAEZ GARCÍA, se resolvería en el laudo arbitral.

3.1.8. Mediante traslado secretarial del nueve (9) de octubre de 2018[75], notificado por correo electrónico, el Tribunal corrió traslado de las respuestas a la *"PRUEBA POR INFORMES"* dada por FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. y NEWPORT S.A.S. Ninguna de las partes descorrió el traslado.

3.1.9. Mediante traslado secretarial del doce (12) de octubre de 2018[76], notificado por correo electrónico, el Tribunal corrió traslado de algunas transcripciones de la prueba oral y de la respuesta de la Fiscalía, esta última visible a folios 333 a 334, Cuaderno de

---

63 Cuaderno Principal – Folio 2426.
64 Cuaderno Principal – Folios 2429 a 2435.
65 Cuaderno de Pruebas Comunes – Folios 84 a 90.
66 Cuaderno de Pruebas Comunes – Folios 91 a 100.
67 Cuaderno Principal – Folio 2433.
68 Cuaderno Principal – Folios 2436 a 2446.
69 Cuaderno de Pruebas Comunes – Folios 53 a 72.
70 Cuaderno de Pruebas No. 3 *"Corficolombiana"* – Folios 318 a 332.
71 Cuaderno de Pruebas No. 3 *"Corficolombiana"* – Folios 306 a 317.
72 Cuaderno de Pruebas No. 3 *"Corficolombiana"* – Folios 294 a 305.
73 Cuaderno Principal – Folios 2442 y 2443.
74 Cuaderno de Pruebas No. 4, Parte 2 *"Pruebas Demandante"* – Folios 838 a 846.
75 Cuaderno Principal – Folios 2449 a 2454.
76 Cuaderno Principal – Folios 2458 a 2463.

Pruebas No. 3 *"Corficolombiana"*. FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., mediante escrito visible a folios 2470 y 2471, descorrió el traslado.

3.1.10. Mediante traslado secretarial del dieciséis (16) de octubre de 2018[77], notificado por correo electrónico, el Tribunal corrió traslado de algunas transcripciones de la prueba oral. Ninguna de las partes descorrió el traslado.

3.1.11. El Tribunal, mediante Auto No. 36 del veintiséis (26) de octubre de 2018[78], notificado por correo electrónico, resolvió: i) aceptar el desistimiento de la solicitud de suspensión por prejudicialidad propuesta por FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.; ii) declaró el cierre de la instrucción del proceso y, fijó fecha para realizar la audiencia de alegaciones.

3.1.12. En audiencia celebrada el día quince (15) de noviembre de 2018[79], se realizó la audiencia de alegaciones y se profirió el Auto No. 37[80], en virtud del cual i) se ordenó agregar un nuevo CD para reemplazar el CD quebrado visible folio 328 con la anotación que dicho CD fue *"reconstruido en audiencia del 15 de noviembre de 2018"*; ii) ordenó agregar los escritos de alegaciones[81] presentados por las partes; iii) accedió a la solicitud de suspensión del proceso y, iv) fijó fecha para la audiencia de fallo.

3.1.13. Mediante Auto No. 38 del veintitrés (23) de enero de 2018, notificado por correo electrónico, el Tribunal canceló la audiencia de fallo y fijo nueva fecha para su realización. Asimismo, por Auto No. 39 del doce (12) de febrero de 2019, el Tribunal puso en conocimiento el escrito presentado por la parte demandante denominado *"**ASUNTO: AUTO MEJOR PROVEER**"* y, únicamente FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., descorrió el traslado conferido.

3.2. En virtud de la cláusula compromisoria, y por no existir término especial pactado en ella, el presente Arbitraje tiene una duración de seis (6) meses[82] contados desde la finalización de la primera audiencia de trámite, sin perjuicio de las suspensiones convencionales o legales que se dieran en el curso del Proceso.

Toda vez que la primera audiencia de trámite finalizó el día **diez (10) de julio de 2018**, el término para concluir las actuaciones del Tribunal se habrá extinguido el diez (10) de enero de 2019. Sin embargo, las Partes solicitaron, de mutuo acuerdo, en dos (2) oportunidades, la suspensión del proceso y el Tribunal las decretó, tal como se relaciona a continuación:

- Mediante Auto No. 28[83] del dieciséis (16) de julio de 2018, se accedió a la suspensión desde el once (11) de julio de 2018 y hasta el veintiuno (21) de agosto de 2018, ambas fechas inclusive, esto es, por un término de cuarenta y dos (42) días comunes.

---

77 Cuaderno Principal – Folios 2464 a 2469.

78 Cuaderno Principal – Folios 2472 a 2478.

79 Cuaderno Principal – Folios

80 Cuaderno Principal – Folio 2482.

81 Cuaderno principal – Folios 2484 a 2627.

82 Cfr. Art. 10 de la Ley 1563 de 2012, el cual reza:
*"**Artículo 10. Término**. Si en el pacto arbitral no se señalare término para la duración del proceso, este será de seis (6) meses, contados a partir de la finalización de la primera audiencia de trámite. Dentro del término de duración del proceso, deberá proferirse y notificarse, incluso, la providencia que resuelve la solicitud de aclaración, corrección o adición.*
Dicho término podrá prorrogarse una o varias veces, sin que el total de las prórrogas exceda de seis (6) meses, a solicitud de las partes o de sus apoderados con facultad expresa para ello.
Al comenzar cada audiencia el secretario informará el término transcurrido del proceso."

83 Cuaderno principal – Folios 2376 a 2382.

- Mediante Auto No. 37 del quince (15) de noviembre de 2018, se accedió a la suspensión desde el dieciséis (16) de noviembre de 2018 y hasta el veintidós (22) de enero de 2019, ambas fechas inclusive, esto es, por un término de sesenta y ocho (68) días comunes.

El total de días suspendidos (110), fue inferior a los ciento veinte (120) días que indica el artículo 11 de la Ley 1563 de 2012.

En consecuencia, al término de duración inicialmente pactado se le adicionan los **ciento diez (110) días comunes** de suspensión antes detallados y, por tanto, el término establecido para terminar las actuaciones arbitrales expiraría el **veintinueve (29) de abril de 2019**, motivo por el cual el Laudo es proferido dentro del término legal.

CAPITULO II.
PRETENSIONES DE LOS DEMANDANTES Y OPOSICIÓN Y EXCEPCIONES DE LAS DEMANDADAS.

1. LA DEMANDA Y EL ESCRITO DE *"REFORMA DE LA DEMANDA"*.

1.1. La demanda arbitral[84] fue íntegramente sustituida por la reforma a la misma que obra a folios 1226 y ss.[85]. En ella, además de identificar a las partes (incluyendo direcciones para notificaciones), acompañar y solicitar el decreto y práctica de pruebas, trae la versión de los **hechos** relevantes al Arbitraje, cuya transcripción se realiza a continuación:

"IV – HECHOS Y PRUEBAS:

Hechos:	*Pruebas que acreditan el hecho:*
***PRIMERO**: A comienzos del año 2013 la sociedad **NEWPORT S.A.S** buscó, a través de un mecanismo de fiducia inmobiliaria, la manera de estructurar un proyecto inmobiliario denominado MERITAGE, sobre el predio de mayor extensión identificado con el folio de matrícula No. **001-930485** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín-Zona Sur.*	1. *www.meritage.com.co* 2. *Brochure comercial entregado a los CONVOCANTES.*
***SEGUNDO**: Para el desarrollo del proyecto inmobiliario Meritage, NEWPORT SAS conformó un equipo integrado por Royal Property Group encargado de la gerencia y ventas de unidades; Mensula Ingenieros S.A. como constructor de la obra; y Morales Vicaria Arquitectura S.A. a cargo del diseño arquitectónico de la misma.*	1. *www.meritage.com.co* 2. *Brochure comercial entregado a los CONVOCANTES.*
***TERCERO:** FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. solicitó autorización a la Superintendencia Financiera de Colombia respecto del modelo de contrato de adhesión de Encargo Fiduciario Para Vinculación al "Fideicomiso Meritage".*	1. *Radicado No. 2013040882 de fecha 15 de Mayo de 2013 mediante el cual se presentó a la entidad de supervisión el "Modelo de Encargo Fiduciario para la Vinculación al Fideicomiso xxx"* 2. *Respuesta derecho de petición Superfinanciera de fecha 07 de julio de 2017.*
***CUARTO**: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. aprobó en Comité de Negocios de fecha 11 de Junio de 2013 el negocio fiduciario inmobiliario para el*	1. *Acta de Comité de Negocios de fecha 11 de Junio de 2013.*

84 Cuaderno Principal – Folios 1 a 31.

85 Cuaderno Principal – Folios 1126 a 1141.

proyecto Meritage.	
***QUINTO**: Royal Property Group, recibió de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. propuesta comercial de fecha 12 de Junio de 2013 para la estructuración de una fiducia inmobiliaria para el proyecto Meritage, la cual fue debidamente aceptada por escrito.*	1. *Propuesta de Fiduciaria Corficolombiana S.A. de fecha 12 de Junio de 2013.* 2. *Aceptación a propuesta de servicios de fecha 5 de Julio de 2013.*
***SEXTO:** La sociedad fideicomitente NEWPORT S.A.S, por requerimiento de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., solicitó a la oficina de abogados OTERO&PALACIO, la elaboración de un estudio de tradición al lote de terreno de mayor extensión identificado con el folio de matrícula No. **001-930485** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín- Zona Sur, el cual fue actualizado el día 23 de Julio de 2013.*	1. *Estudio de tradición de fecha 07 de Marzo de 2013 del predio **001-930485** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín- Zona Sur.* 2. *Actualización al estudio de tradición de fecha 23 de Julio de 2013.*
***SEPTIMO:** FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A, a través del abogado FRANCISCO JOSE SINTURA, solicitó a la Fiscalía General de la Nación, mediante derecho de petición de información, los antecedentes tanto de las personas que aparecían en la cadena de tradición, como del predio de mayor extensión identificado con el folio de matrícula No. **001-930485** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín- Zona Sur.*	1. *Derecho de petición de fecha 22 de Agosto de 2013.* 2. *Respuesta de la Fiscalía General de la nación de fecha 09 de Septiembre de 2013 y* 3. *Comunicación remisoria a FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. del 17 de Septiembre de 2013.*
***OCTAVO:** Conforme documento privado de fecha 17 de Octubre de 2013 modificado mediante otrosíes Nos 1,2,3 y 4, **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.** y la sociedad **NEWPORT S.A.S**. suscribieron un Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos cuyo objeto fue la constitución del patrimonio autónomo denominado "**Fideicomiso Meritage**" mediante la trasferencia de (i) los recursos dinerarios descritos en el acto de constitución de la fiducia conforme la definición "**Recursos**", (ii) el lote de terreno de mayor extensión identificado con el folio de matrícula No. **001-930485** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín- Zona Sur; con la finalidad de que la fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo atrás mencionado fuera el titular del predio y administrara los "Recursos" con destino al desarrollo del proyecto inmobiliario denominado "Meritage".*	1. *Contrato de fiducia mercantil irrevocable inmobiliaria de administración y pagos de fecha 17 de Octubre de 2013 y otrosíes Nos 1,2,3 y 4 suscritos entre la sociedad NEWPORT S.A.S y FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.*
***NOVENO:** Conforme documento privado de fecha 17 de Octubre de 2013 y modificado mediante otrosíes Nos 1,2, 3 y 4, FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. y la sociedad NEWPORT S.A.S. suscribieron un contrato marco de Encargo Fiduciario de Preventas denominado "**Encargo Fiduciario de Preventas Meritage**" cuyo objeto fue el recaudo y administración de los recursos dinerarios provenientes de los aportes de los inversionistas compradores interesados en adquirir unidades inmobiliarias del proyecto "Meritage" para cada etapa del proyecto.*	1. *Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas de fecha 17 de Octubre de 2013 y otrosíes Nos 1,2,3 y 4 suscrito entre la sociedad NEWPORT S.A.S y FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.*
***DECIMO**: Cualquier persona interesada en adquirir unidades del proyecto inmobiliario "Meritage", como fue el caso de los CONVOCANTES, se vinculaban a través de la suscripción de un contrato por adhesión denominado **Encargo Fiduciario Para Vinculación al "Fideicomiso Meritage"**, cuyo fideicomitente es la sociedad NEWPORT S.A.S; FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. como vocera del "Fideicomiso Meritage"; y por último, el*	1. *Encargos Fiduciarios de Vinculación al FIDEICOMISO MERITAGE números: 220030003197, 220030003050, 220030003147, 220030003212, 220030003213, 220030003211, 220030003130 y 220030003232.*

214

INVERSIONISTA COMPRADOR como vinculado.

***DECIMO PRIMERO**: LOS CONVOCANTES, suscribieron los correspondientes contratos de Encargo Fiduciario Para Vinculación al "Fideicomiso Meritage" en la Etapa 1 del proyecto a los cuales se les asignaron los siguientes consecutivos: 220030003197, 220030003050, 220030003147, 220030003212, 220030003213, 220030003211, 220030003130 y 220030003232.*

1. Encargos Fiduciarios de Vinculación al Fideicomiso Meritage - Etapa 1 números:

ENCARGANTE	NUMERO CONTRATO	FECHA SUSCRIPCIÓN
JAIRO DE JESUS HENAO CUARTAS	Apartamento 1029 220030003130	Febrero 24 -2014
PINTURAS PRIME S.A	Local Comercial 220030003050	Febrero 25 -2014
PINTURAS PRIME S.A	Apartamento No.2022 220030003147	Marzo 21 - 2014
PINTURAS PRIME S.A	Local Cajero 220030003197	Julio 14- 2014
JORGE MARIO COGOLLO ZULETA	Apartamento No 1028 220030003212	Septiembre 10-2014
JUANA OMAIRA ZULETA DE COGOLLO	Local Cajero 220030003213	Septiembre 10-2014
ANDRES FELIPE COGOLLO ZULETA y MARIA PAULINA COGOLLO ZULETA	Apartamento 3009 220030003211	Septiembre 10-2014
LUIS SEBASTIAN VILLEGAS RAMIREZ y ANA MARIA VILLEGAS RAMIREZ	Local Cajero 220030003232	Febrero 04 -2015

***DECIMO SEGUNDO:** Durante la ejecución de los contratos de Encargo Fiduciario Para La Vinculación al "Fideicomiso Meritage" en la Etapa 1, los CONVOCANTES realizaron en forma independiente los siguientes aportes para cubrir el valor de las unidades inmobiliarias mencionadas en el hecho anterior:*

PINTURAS PRIME S.A	Local Cajero - $91.833.342
PINTURAS PRIME S.A	Local - $390.293.033
PINTURAS PRIME S.A	Apto 2022 - $416.362.868
JORGE MARIO COGOLLO ZULETA	Apto 1028 - $224.884.108,24
JUANA OMAIRA ZULETA DE COGOLLO	Local Cajero - $100.000.000
ANDRES FELIPE COGOLLO ZULETA y MARIA PAULINA COGOLLO ZULETA	Apto 3009 - $950.492.868,80
JAIRO DE JESUS HENAO CUARTAS	Apto 1029 - $457.800.000
LUIS SEBASTIAN VILLEGAS RAMIREZ y ANA MARIA VILLEGAS RAMIREZ	Local Cajero - $42.250.000

1. Recibos de aportes y estado de cuentas.

215.

TOTAL APORTES | **$2.686.758.940,00**	
DECIMO TERCERO: El dia 05 de Agosto de 2014 el representante legal de NEWPORT S.A.S, señor **Angel Seda**, concedió entrevista en la emisora La W Radio, en relación a los antecedentes del predio sobre el cual se levantaría el proyecto Meritage, donde reconoce haber sido objeto de extorsiones, al parecer por parte del señor Iván López. De la misma forma, y por primera vez ofrece colocar a disposición de los beneficiarios de área el documento emitido por la Fiscalia General de la Nación de que trata el hecho SEPTIMO anterior.	1. Audio tomado de la página www.wradio.com.co en el siguiente enlace: http://www.wradio.com.co/escucha/archivo_de_audio/angel-seda-despeja-dudas-sobre-lote-en-disputa-para-proyecto-de-construccion-en-medellin/20140805/oir/2353698.aspx
DECIMO CUARTO: Mediante documento privado de fecha 11 de Agosto de 2014 NEWPORT S.A.S radicó permiso de ventas ante la Secretaría de Planeación del Municipio de Envigado.	1. Radicado de fecha 11 de Agosto de 2014 - permiso de ventas.
DECIMO QUINTO: Mediante documento privado de fecha 25 de noviembre de 2014, la sociedad LA PALMA ARGENTINA Y CIA S.A.S, NEWPORT S.A.S y FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. suscribieron un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración mediante el cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado "**Fideicomiso Meritage La Palma Argentina**" cuyo objeto es que el patrimonio autónomo sea (i) el titular del lote de terreno en mayor extensión identificado con el folio de matrícula No. **001-930485** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín- Zona Sur; (ii) permitir al beneficiario del fideicomiso el loteo del inmueble antes mencionado para desarrollo del proyecto inmobiliario denominado "Meritage".	1. Contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración de fecha 25 de noviembre de 2014 suscrito entre la sociedad NEWPORT S.A.S, LA PALMA ARGENTINA Y CIA S.A.S y FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. 2. Otrosí 1 al Contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración de fecha 06 de febrero de 2015 suscrito entre la sociedad NEWPORT S.A.S, LA PALMA ARGENTINA Y CIA S.A.S y FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.
DECIMO SEXTO: Mediante comunicación de fecha 09 de Febrero de 2015, la sociedad NEWPORT S.A.S certificó ante FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. el cumplimiento de las condiciones para la entrega de aportes de la Etapa 1 del proyecto inmobiliario Meritage (**Punto de Equilibrio**), conforme lo pactado en los contratos de Encargo Fiduciario Para Vinculación al "Fideicomiso Meritage".	1 Comunicación de fecha 09 de Febrero de 2015 suscrita por representante legal y contador de NEWPORT S.A.S. 2 Comunicación de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA de fecha 06 de Abril de 2015 mediante la cual se decreta punto de equilibrio de la Etapa 1 del proyecto. 3 Contratos de Encargo Fiduciario Para Vinculación al "Fideicomiso Meritage (Antecedente 3 y 6) 4 Contrato marco de Encargo Fiduciario de Preventas (Cláusula 4- numeral 4.2).
DECIMO SEPTIMO: Mediante escritura pública No. 361 del dia 12 de Febrero de 2015 de la Notaria 7 de Medellín, el "**Fideicomiso Meritage La Palma Argentina**" (tercer acto notarial) transfirió en calidad de tradente y a titulo de fiducia mercantil en favor del "**Fideicomiso Meritage**" el inmueble denominado "**Lote 1**", el cual a la postre se desenglobó y se le asignó por la entidad registral el número de folio de matrícula No. **001-1198464** .	1. Copia de la escritura pública No. 361 del 12 de Febrero de 2015, otorgada en la Notaría 7 del Círculo de Medellín. 2. Folio de matrícula **001-930485** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín- Zona Sur. 3. Folio de matrícula **001-1198464** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín- Zona Sur

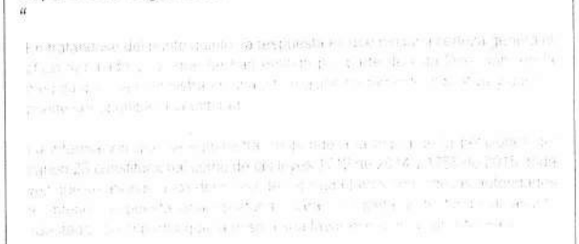
216

***DECIMO OCTAVO**: A partir del día 06 de Mayo de 2016, el señor Iván López inicia varias acciones judiciales (acciones de tutela/denuncia penal) tendientes a recuperar la propiedad del lote en mayor extensión con folio de matrícula **001-930485** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín- Zona Sur, acciones éstas las cuales desembocaron en el decreto de las medidas cautelares de **embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo**, entre otros bienes, del inmueble con folio de matrícula No. **001-1198464,** las cuales se hicieron efectivas el día 3 de agosto de 2016 y que la fecha se encuentran ejecutoriadas y en firme.*	1. *Copia acción de tutela de **Iván Lopez Vanegas de fecha 06 de mayo de 2016**.* 2. *Informe plataforma consulta-procesos de la rama judicial.* 3. *Contestación tutela por parte de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A de fecha 23 de Mayo de 2016.* 4. *Sentencia de primera instancia de fecha 23 de Mayo de 2016 emitida por la Sala Penal del Tribunal Superior de Bogotà* 5. *Folio de matrícula **001-1198464** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín- Zona Sur. (Ver Anotación 4).* 6. *Acta de diligencia de secuestro el día 3 de Agosto de 2016* 7. *Auto de fecha 20 de octubre de 2016 del Juez 1°. Penal del Circuito Especializado en Extinción de Dominio de Antioquia.* 8. *La solicitud de control de legalidad interpuesta por FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. como vocera y administradora de los "Fideicomiso Meritage La Palma Argentina", "Fideicomiso Meritage" y "Encargo Fiduciario de Preventas Meritage, de enero de 2017.* 9. *Recurso de apelación contra Auto de fecha 20 de octubre de 2016 interpuesto por la Fiduciaria como vocera de los fideicomisos Meritage La Palma Argentina, Fideicmiso Meritage, Encargo Fiduciario de Prevanta Meritage.* 10. *Auto de fecha 21 de Febrero de 2017 el Tribunal Superior de Bogotá Sala Penal.*
***DECIMO NOVENO:** Mediante escritura pública No. 2930 de fecha 24 de Mayo de 2016 de la Notaria 19 de Medellín se constituyó gravamen hipotecario con cuantía indeterminada sobre el predio denominado "**Lote 1**" con folio de matrícula **001-1198464** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín- Zona Sur por parte del Fideicomiso Meritage en calidad de deudor, y en favor del Banco de Bogotá S.A. en calidad de banco financiador.*	1. *Folio de matrícula **001-1198464** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín- Zona Sur. (Ver Anotación 3).* 2. *Copia de la escritura pública No. 2930 de fecha 24 de mayo de 2016 de la Notaria 19 de Medellín.*
***VIGESIMO**: El día 08 de Agosto de 2016 el señor **Angel Seda** representante legal de NEWPORT S.A., concedió una nueva entrevista en la emisora La W Radio en relación a los antecedentes del predio sobre el cual se levantaba el proyecto Meritage donde resalta la relevancia del documento emitido por la Fiscalía General de la Nación de que trata el hecho SEPTIMO anterior.*	1. *Audio tomado de la página www.wradio.com.co en el siguiente enlace:* *http://www.wradio.com.co/escucha/archivo_de_audio/ya-han-intentado-detener-la-realizacion-del-proyecto-meritage-ceo-de-royal-property-group/20160808/oir/3210575.aspx*
***VIGESIMO PRIMERO**: Ese mismo día 08 de Agosto de 2016 el señor **Iván López**, concedió igualmente entrevista en la emisora La W Radio poniendo de presente su versión acerca de los hechos que afectaban la titularidad del predio sobre el cual se levantaba el proyecto Meritage, los cuales en su dicho han sido denunciados desde hace 10 años atrás; ratificando además que el predio es de su propiedad.*	1. *Audio tomado de la página www.wradio.com.co en el siguiente enlace:* *http://www.wradio.com.co/escucha/archivo_de_audio/me-han-dicho-que-si-reclamo-esas-tierras-me-matan-a-mi-y-a-mi-familia-ivan-lopez/20160808/oir/3210622.aspx*
***VIGESIMO SEGUNDO**: Como consecuencia de las entrevistas narradas en los dos hechos anteriores, el señor Mario Cogollo solicita al día siguiente, es decir, el día 09 de agosto de 2016 el envío de la mentada comunicación expedida por la Fiscalía General de la Nación de que trata el hecho SEPTIMO anterior, la cual fue remitida vía correo electrónico por **Laura Cristina Agudelo Restrepo** –*	1. *Email de fecha 09 de agosto de 2016 con reenvío el 22 de agosto de 2016.*

217

Gerente de Ventas de Royal Property Group.	
VIGESIMO TERCERO: *FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A, no rindió cuentas semestrales a los CONVOCANTES en los términos de ley y del contrato fiduciario, respecto del periodo comprendido entre el 01 de enero al 30 de junio de 2016., salvo al demandante JAIRO DE JESUS HENAO. Radicó eso si unas comunicaciones que dicen contener las rendiciones de cuentas citadas.*	1. *Rendición de cuentas de 1 de Enero al 30 de Junio de 2016., de JAIRO DE JESUS HENAO.* 2. *Contestación a derecho de petición emitido por FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA de fecha 14 de Julio de 2017.* 3. *Constancia de recibido de rendiciones de cuentas en el domicilio de Pinturas Prime S.A*
VIGESIMO CUARTO: *LOS CONVOCANTES han radicado sendos derechos de petición de información solicitando antecedentes del negocios fiduciario los cuales han sido respondidos por FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.*	1. *Derechos de petición de fechas 29 de Marzo de 2017 y 20 de Junio de 2017, junto con las contestación a derechos de petición emitidos por FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA de fechas 18 de Abril de 2017 y 14 de Julio de 2017 respectivamente.*
VIGESIMO QUINTO. *FIDUCIARA CORFICOLOMBIANA S.A. nunca reportó a los CONVOCANTES en las rendiciones de cuentas del contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y Pagos - Fideicomiso Meritage ni de los Contratos de Encargo Fiduciario de Vinculación al FIDEICOMISO MERITAGE la situación que se había empezado a generar desde mayo de 2016 relativa a las reclamaciones elevadas por el señor* ***Iván López*** *en relación con los predios de propiedad del "Fideicomiso Meritage" y solo lo vino a comunicar en la rendición de cuentas entregada a cada uno de ellos el día 18 de enero de 2017, desconociendo el deber de información contenido en el numeral 6.1.4.2.13.2.4 de la Circular Externa 029 del 2014.*	1. *Rendiciones de cuentas años 2014, 2015, 2016 relativos a los contratos de Encargo Fiduciario de Vinculación al Fideicomiso Meritage Nos. 220030003197, 220030003050, 220030003147, 220030003212, 220030003213, 220030003211, 220030003130 y 220030003232* 2. *Las rendiciones de cuentas de los años 2014, 2015 y 2016 realizadas por FIDUCIARA CORFICOLOMBIANA S.A a NEWPORTS S.A.S realizadas por esta última en desarrollo del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y Pagos - Fideicomiso Meritage están en poder de NEWPORT SAS y dela Fiduciaria convocada las deben aportar al proceso.*
VIGESIMO SEXTO*: FIDUCIARA CORFICOLOMBIANA S.A. con el concurso de NEWPORT SAS continuó recaudando los aportes de los CONVOCANTES, a través del Fideicomiso Meritage, aún después del mes de Mayo de 2016, fecha en la cual ya tenían conocimiento de los hechos que estaban afectando la titularidad del predio de matrícula* ***001-1198464*** *de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín-Zona Sur propiedad del Fideicomiso Meritage.*	1. *Recibos de pago y estado de cuentas*
VIGESIMO SEPTIMO*: LOS CONVOCADOS, ni en la fase precontractual ni al momento del perfeccionamiento de los contratos de Encargo Fiduciario de Vinculación al Proyecto Meritage, ni durante la ejecución de los mismos, fueron informados acerca de la existencia de la comunicación expedida por la Fiscalía General de la Nación de que trata el hecho SEPTIMO anterior, omisión que alteró su decisión de compra respecto de las unidades inmobiliarias, exponiéndolos imprudentemente a un riesgo innecesario, ya que de haber conocido LOS CONVOCANTES esa comunicación al momento de su vinculación hubiesen tomado una decisión informada en relación a la adquisición de las unidades del proyecto inmobiliario objeto de esta litigio.*	
VIGESIMO OCTAVO*: NEWPORT SAS y FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. instrumentalizaron de manera imprudentemente un vehículo fiduciario a través del cual promovieron y comercializaron las unidades inmobiliarias del proyecto Meritage con fundamento en dos*	1. *Estudio de tradición de fecha 07 de Marzo de 2013 del predio* ***001-930485*** *de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín- Zona Sur.* 2. *Actualización al estudio de tradición de fecha 23 de Julio de 2013.*

218

*documentos principalmente **(i)** El estudio de títulos de que trata el hecho SEXTO anterior y **(ii)** la comunicación emitida por la Fiscalía General de la Nación de que trata el hecho SEPTIMO de esta demanda, este último, el cual nunca fue informado a la parte CONVOCANTE.*	*3. Respuesta de la Fiscalía General de la nación de fecha 09 de Septiembre de 2013.*
***VIGESIMO NOVENO**: En respuesta a derecho de petición realizado a la Fiscalía General de la Nación acerca de la comunicación bajo el consecutivo Oficio 1993 J-UNEDLA de fecha 09 de septiembre de 2013 dirigida al abogado Sintura, esa entidad expresó lo siguiente:* *"*  *"* *De la lectura del texto anterior se colige la falta de idoneidad del documento que fundamentó la decisión de NEWPORT SAS y FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. para seguir adelante con la estructuración del negocio fiduciario objeto de este litigio.*	*1. Respuesta de la Fiscalía General de la Nación de fecha 25 de Octubre de 2017 Rad 20175400095671.*
***TRIGESIMO**: LAS CONVOCADAS nunca podrán trasferir el domino de las unidades inmobiliarias adquiridas por los CONVOCANTES en las fechas pactadas en los contratos de Encargo Fiduciario Para Vinculación al "Fideicomiso Meritage", esto es, el 31 de marzo de 2018, toda vez que la obra se encuentra paralizada desde el día 03 de Agosto de 2016 fruto de la medida cautelar que soporta actualmente el predio.*	*1. Cláusula Séptima de los contratos de Encargo Fiduciario Para Vinculación al "Fideicomiso Meritage"* *2. Hecho Notorio.* *3. Material fotográfico.*

(...)[86].

1.2. Apoyado en los hechos enunciados en el texto de la reforma a la demanda, la parte Demandante solicitó al Tribunal las siguientes pretensiones:

"IV. PRETENSIONES:

Respetuosamente solicito al Honorable Tribunal realizar las siguientes declaraciones y condenas:

PRETESIONES PRINCIPALES:

***PRIMERA.- DECLARAR** que entre FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A, el FIDEICOMISO MERITAGE y NEWPORT S.A.S, de una parte; y por la otra, **PINTURAS PRIME S.A** , **JORGE MARIO COGOLLO ZULETA**, **JUANA OMAIRA ZULETA DE COGOLLO, ANDRES FELIPE COGOLLO ZULETA**, **MARIA PAULINA COGOLLO ZULETA, JAIRO DE JESUS HENAO CUARTAS, LUIS SEBASTIAN VILLEGAS RAMIREZ** y **ANA MARIA VILLEGAS RAMIREZ,** quedaron **adheridos** y se convirtieron en parte contractual tanto del **(i)** Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos modificado por Otrosíes Nos. 1,2,3 y 4, mediante el cual se conformó el "Fideicomiso Meritage", como del **(ii)** Contrato Encargo Fiduciario de Preventas "Fideicomiso Meritage", ambos negocios jurídicos de fecha 17 de Octubre de 2013; así como de **(iii)** Los contratos de Encargo Fiduciario Para Vinculación al "Fideicomiso Meritage" en la Etapa 1 del proyecto Meritage a los cuales se les asignaron los siguientes consecutivos: 220030003197, 220030003050, 220030003147, 220030003212, 220030003213, 220030003211, 220030003130 y 220030003232 respectivamente.*

***SEGUNDA.- DECLARAR** que FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., el FIDEICOMISO MERITAGE y NEWPORT SAS, incumplieron los contratos de Encargo Fiduciario para Vinculación al "Fideicomiso Meritage" en la Etapa 1 del proyecto inmobiliario Meritage, celebrados con los CONVOCANTES, y cuyos consecutivos fueron: 220030003197, 220030003050, 220030003147, 220030003212,*

86 Cuaderno Principal – Folios 1130 a 1135.

220030003213, 220030003211, 220030003130 y 220030003232, al omitir el deber secundario de conducta contractual de información y prudencia al no poner de presente a los CONVOCANTES la respuesta de la Fiscalía General de la Nación –fechada 9 de septiembre de 2013- afectando con ello su decisión de compra de las unidades inmobiliarias del proyecto Meritage, con lo cual se les ocasionó un perjuicio económico.

TERCERA.- *Como consecuencia de las anteriores declaraciones, RESOLVER los contratos de "Encargo Fiduciario para la Vinculación al Fideicomiso Meritage" con la indemnización de perjuicios que se describirá a continuación, y cuyos consecutivos fueron: 220030003197, 220030003050, 220030003147, 220030003212, 220030003213, 220030003211, 220030003130 y 220030003232.*

a. *Como consecuencia de las anteriores declaraciones, CONDENAR a* ***NEWPORT S.A.S., FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A*** *y al* ***FIDEICOMISO MERITAGE*** *a restituir los aportes pagados por* ***PINTURAS PRIME S.A, JORGE MARIO COGOLLO ZULETA, JUANA OMAIRA ZULETA DE COGOLLO, ANDRES FELIPE COGOLLO ZULETA, MARIA PAULINA COGOLLO ZULETA, JAIRO DE JESUS HENAO CUARTAS, LUIS SEBASTIAN VILLEGAS RAMIREZ,*** *y* ***ANA MARIA VILLEGAS RAMIREZ*** *en desarrollo los Contratos de Encargo Fiduciario de Vinculación al Fideicomiso Meritage Nos 220030003197, 220030003050, 220030003147, 220030003212, 220030003213, 220030003211, 220030003130 y 220030003232 respectivamente, de la siguiente forma:*

Inversionista	Encargo Fiduciario	Valor Total Inmueble	Valor Pagado Inmueble
Pinturas Prime S.A.	220030003197	$95.000.000	$91.833.342
Pinturas Prime S.A.	220030003050	$435.040.000	$390.293.033
Pinturas Prime S.A.	220030003147	$507.747.475	$416.362.868
Jorge Mario Cogollo Zuleta	220030003212	$279.949.500	$229.558.578
Juana Omaira Zuleta De Cogollo	220030003213	$100.000.000	$105.000.000
Andrés Felipe Cogollo Zuleta/ Maria Paulina Cogollo Zuleta	220030003211	$1.127.639.790	$953.661.115
Jairo De Jesús Henao Cuartas	220030003130	$465.655.290	$457.800.000
Luis Sebastián Villegas Ramirez/ Ana María Villegas Ramirez	220030003232	$120.419.428	$42.250.000
Total Pagado			**$2.686.758.940**

b. *CONDENAR solidariamente a las sociedades* ***NEWPORT S.A.S., FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A*** *y al* ***FIDEICOMISO MERITAGE*** *al pago, a título de* ***LUCRO CESANTE,*** *la suma de* ***CIENTO DOCE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS MCTE ($112.732.255)****, equivalente al 0.3% mes vencido por concepto de intereses moratorios, según lo dispuesto en la Cláusula Séptima de los contratos de "Encargo Fiduciario para la Vinculación al Fideicomiso Meritage" Nos 220030003197, 220030003050, 220030003147, 220030003212, 220030003213, 220030003211, 220030003130 y 220030003232, según los cuales, el valor de los intereses deberá calcularse tomando como capital el valor total de las unidades adquiridas de forma independiente por cada uno de los CONVOCANTES multiplicado por 12 meses contados partir del 31 de marzo del 2017, de la siguiente forma:*

Inversionista	Encargo Fiduciario	Valor Total Inmueble	Valor interés Mora (0.3%) m.v	Total Sanción x 12meses
Pinturas Prime S.A.	220030003197	$95.000.000	$285.000 mensuales	$3.420.000
Pinturas Prime S.A.	220030003050	$435.040.000	$1.305.120 mensuales	$15.661.440
Pinturas Prime S.A.	220030003147	$507.747.475	$1.523.242 mensuales	$18.278.909

220

Jorge Mario Cogollo Zuleta	220030003212	$279.949.500	$839.848 mensuales	$10.078.176
Juana Omaira Zuleta De Cogollo	220030003213	$100.000.000	$300.000 mensuales	$3.600.000
Andrés Felipe Cogollo Zuleta/ Maria Paulina Cogollo Zuleta	220030003211	$1.127.639.790	$3.382.919 mensuales	$40.595.032
Jairo De Jesús Henao Cuartas	220030003130	$465.655.290	$1.396.966 mensuales	$16.763.590
Luis Sebastián Villegas Ramirez/ Ana Maria Villegas Ramirez	220030003232	$120.419.428	$361.259 mensuales	$4.335.108
Total intereses				***$112.732.255***

c. *CONDENAR solidariamente a las sociedades* ***NEWPORT S.A.S., FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A*** *y al* ***FIDEICOMISO MERITAGE*** *al pago de la suma equivalente al 20% del total de las unidades a título de cláusula penal, según lo dispuesto en la Cláusula Decima Primera de los contratos de "Encargo Fiduciario para la vinculación al fideicomiso Meritage" Nos 220030003197, 220030003050, 220030003147, 220030003212, 220030003213, 220030003211, 220030003130 y 220030003232, de la siguiente forma:*

Inversionista	Encargo Fiduciario	Valor Total Inmueble	Valor Clausula penal (20%)
Pinturas Prime S.A.	220030003197	$95.000.000	$19.000.000
Pinturas Prime S.A.	220030003050	$435.040.000	$87.008.000
Pinturas Prime S.A.	220030003147	$507.747.475	$101.549.495
Jorge Mario Cogollo Zuleta	220030003212	$279.949.500	$55.989.900
Juana Omaira Zuleta De Cogollo	220030003213	$100.000.000	$20.000.000
Andrés Felipe Cogollo Zuleta Maria Paulina Cogollo Zuleta	220030003211	$1.127.639.790	$225.527.958
Jairo De Jesús Henao Cuartas	220030003130	$465.655.290	$93.131.058
Luis Sebastián Villegas Ramirez/ Ana Maria Villegas Ramirez	220030003232	$120.419.428	$24.083.886
Total Penalidad			***$626.290.297***

CUARTA.- *CONDENAR solidariamente a las sociedades* ***NEWPORT S.A.S., FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A*** *y al* ***FIDEICOMISO MERITAGE*** *al pago de la indexación de la condena anterior con base en la variación de índices de precios al consumidor - IPC, desde la notificación de la presente demanda (constitución en mora) y hasta la fecha de pago de las condenas.*

QUINTA.- *CONDENAR solidariamente a las sociedades* ***NEWPORT S.A.S., FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A*** *y al* ***FIDEICOMISO MERITAGE*** *al pago de las costas y agencias en derecho en derecho en los términos del Acuerdo PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura, o del acuerdo que lo modifiquen o adicionen.*

PRIMERAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS*:*

PRIMERA*.-* ***DECLARAR*** *que entre FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A, el FIDEICOMISO MERITAGE y NEWPORT S.A.S, de una parte; y por la otra, PINTURAS PRIME S.A , JORGE MARIO COGOLLO ZULETA, JUANA OMAIRA ZULETA DE COGOLLO, ANDRES FELIPE COGOLLO ZULETA,*

MARIA PAULINA COGOLLO ZULETA, JAIRO DE JESUS HENAO CUARTAS, LUIS SEBASTIAN VILLEGAS RAMIREZ y ANA MARIA VILLEGAS RAMIREZ, quedaron ***adheridos*** *y se convirtieron en parte contractual tanto del* ***(i)*** *Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos modificado por Otrosíes Nos 1,2,3 y 4, mediante el cual se conformó el "Fideicomiso Meritage", como del* ***(ii)*** *Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas "Fideicomiso Meritage" modificado por Otrosíes Nos 1,2,3 y 4, ambos negocios jurídicos de fecha 17 de Octubre de 2013; así como de los* ***(iii)*** *Contratos de Encargo Fiduciario Para Vinculación al "Fideicomiso Meritage" en la Etapa 1 del proyecto Meritage a los cuales se les asignaron los siguientes consecutivos: 220030003197, 220030003050, 220030003147, 220030003212, 220030003213, 220030003211, 220030003130 y 220030003232 respectivamente.*

SEGUNDA.- DECLARAR *que el objeto del contrato de Encargo Fiduciario Para Vinculación al "Fideicomiso Meritage" en la Etapa 1 del proyecto inmobiliario Meritage, entre otros, era el de servir de base o sustento para transferir a los Beneficiarios de Área la titularidad del dominio de las unidades inmobiliarias señaladas en cada uno de los contratos con Nos. 220030003197, 220030003050, 220030003147, 220030003212, 220030003213, 220030003211, 220030003130 y 220030003232; y entregarlas a más tardar el 31 de marzo de 2018 (cláusula séptima).*

TERCERA.- DECLARAR *que existe una imposibilidad absoluta de realizar el objeto contractual referido en la pretensión anterior respecto de los contratos de Encargo Fiduciario Para Vinculación al "Fideicomiso Meritage" en la Etapa 1 del proyecto Meritage, con No. 220030003197, 220030003050, 220030003147, 220030003212, 220030003213, 220030003211, 220030003130 y 220030003232.*

CUARTA.- *En consecuencia con lo anterior,* ***DECLARAR*** *extintos o terminados los contratos de Encargo Fiduciario Para Vinculación al "Fideicomiso Meritage" en la Etapa 1 del proyecto Meritage, con No. 220030003197, 220030003050, 220030003147, 220030003212, 220030003213, 220030003211, 220030003130 y 220030003232; por imposibilidad absoluta de realizar el objeto contractual señalado en la pretensión segunda anterior, en los términos del Artículo 1240 –numeral 2º- del Código de Comercio, en concordancia con la Cláusula DECIMO CUARTA, numeral Sexto, de los contratos resueltos.*

QUINTA.- *En consecuencia con lo anterior,* ***ORDENAR*** *a las sociedades* ***NEWPORT S.A.S., FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A*** *y al* ***FIDEICOMISO MERITAGE,*** *que liquiden los contratos de Encargo Fiduciario Para Vinculación al "Fideicomiso Meritage" en la Etapa 1 del proyecto Meritage, con No. 220030003197, 220030003050, 220030003147, 220030003212, 220030003213, 220030003211, 220030003130 y 220030003232; y por ende se restituyan a los CONVOCANTES los aportes dados en desarrollo de los negocios jurídicos reiterados, en las siguientes cantidades:*

Inversionista	Encargo Fiduciario	Valor Total Inmueble	Valor Pagado Inmueble
Pinturas Prime S.A.	220030003197	$95.000.000	$91.833.342
Pinturas Prime S.A.	220030003050	$435.040.000	$390.293.033
Pinturas Prime S.A.	220030003147	$507.747.475	$416.362.868
Jorge Mario Cogollo Zuleta	220030003212	$279.949.500	$229.558.578
Juana Omaira Zuleta De Cogollo	220030003213	$100.000.000	$105.000.000
Andrés Felipe Cogollo Zuleta/ María Paulina Cogollo Zuleta	220030003211	$1.127.639.790	$953.661.115
Jairo De Jesús Henao Cuartas	220030003130	$465.655.290	$457.800.000
Luis Sebastián Villegas Ramirez/ Ana María Villegas Ramirez	220030003232	$120.419.428	$42.250.000
Total Pagado			**$2.686.758.940**

SEXTA.- ***CONDENAR*** *solidariamente a las sociedades* ***NEWPORT S.A.S., FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A*** *y al* ***FIDEICOMISO MERITAGE*** *al pago de los rendimientos generados por el Fondo de Inversión Colectiva – Valor Plus respecto de las sumas dinerarias a restituir, y que fueron relacionadas en la pretensión anterior.*

SÉPTIMA.- ***CONDENAR*** *solidariamente a las sociedades* ***NEWPORT S.A.S., FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A*** *y al* ***FIDEICOMISO MERITAGE*** *al pago de la indexación de las condenas anteriores con base en la variación de índices de precios al consumidor - IPC, desde la notificación de la presente demanda (constitución en mora) y hasta la fecha de pago de las condenas.*

OCTAVA.- *CONDENAR solidariamente a las sociedades* ***NEWPORT S.A.S., FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A*** *y al* ***FIDEICOMISO MERITAGE*** *al pago de las costas y agencias en derecho en derecho en los términos del Acuerdo PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura, o del acuerdo que lo modifiquen o adicionen.*

SEGUNDAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS:

PRIMERA*.- DECLARAR contractualmente responsable a* ***FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A****. en calidad de fiduciario, por haber faltado a los deberes indelegables de información, diligencia, profesionalidad, prudencia y previsión con ocasión de la administración defectuosa del* ***(i)*** *Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos, así como del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas "Fideicomiso Meritage", ambos negocios jurídicos de fecha 17 de Octubre de 2013 y de* ***(ii)*** *Los contratos de "Encargo Fiduciario para la Vinculación al Fideicomiso Meritage" con la indemnización de perjuicios que se describirá a continuación y cuyos consecutivos fueron: 220030003197, 220030003050, 220030003147, 220030003212, 220030003213, 220030003211, 220030003130 y 220030003232., como quiera que no solo omitió el deber secundario de información al abstenerse de revelar a LOS CONVOCANTES la comunicación emitida por la Fiscalía General de la Nación de fecha 09 de Septiembre de 2013, sino que utilizó ese documento como soporte para tomar la decisión imprudente de continuar ejecutando los contratos fiduciarios indicados, lo cual causó daños patrimoniales a mis mandantes, que deben ser resarcidos como se indica a continuación.*

SEGUNDA.- *Como consecuencia de la anterior declaración, condenar a la* ***FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.*** *al pago de la siguientes sumas de dinero:*

2.1. *Condenar a* ***FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A*** *al pago total de* ***DOS MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS MCTE ($2.686.758.940)*** *pagados por LOS CONVOCANTES en desarrollo los Contratos de Encargo Fiduciario de Vinculación al Fideicomiso Meritage, de la siguiente forma:*

Inversionista	Encargo Fiduciario	Valor Total Inmueble	Valor Pagado Inmueble
Pinturas Prime S.A.	220030003197	$95.000.000	$91.833.342
Pinturas Prime S.A.	220030003050	$435.040.000	$390.293.033
Pinturas Prime S.A.	220030003147	$507.747.475	$416.362.868
Jorge Mario Cogollo Zuleta	220030003212	$279.949.500	$229.558.578
Juana Omaira Zuleta De Cogollo	220030003213	$100.000.000	$105.000.000
Andrés Felipe Cogollo Zuleta/ María Paulina Cogollo Zuleta	220030003211	$1.127.639.790	$953.661.115
Jairo De Jesús Henao Cuartas	220030003130	$465.655.290	$457.800.000
Luis Sebastián Villegas Ramirez/ Ana María Villegas Ramirez	220030003232	$120.419.428	$42.250.000
Total Pagado			**$2.686.758.940**

TERCERA*.- CONDENAR a* ***FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A*** *al pago de la indexación de la condena anterior con base en la variación de índices de precios al consumidor - IPC, desde la notificación de la presente demanda (constitución en mora) y hasta la fecha de pago de las condenas.*

CUARTA*.- CONDENAR a* ***FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A*** *al pago de las costas y agencias en derecho en los términos del Acuerdo PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura, o del acuerdo que lo modifiquen o adicionen."*[87]

87 Cuaderno Principal – Folios 1135 a 1138.

2. EJERCICIO DEL DERECHO DE CONTRADICCIÓN, RESPECTO A LA *"REFORMA A LA DEMANDA"*, POR PARTE DE NEWPORT S.A.S.

La sociedad demandada NEWPORT S.A.S., de acuerdo con el escrito obrante a folios 2014 a 2044 del Cuaderno Principal, contestó oportunamente la reforma a la demanda, pronunciándose sobre cada uno de los hechos y las pretensiones formuladas por la parte convocante y proponiendo las siguientes excepciones de fondo o de mérito:

> *"**PRIMERA: PETICIÓN ANTES DE TIEMPO.** (...).*
> ***SEGUNDA: FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA** (...).*
> ***TERCERA: CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES CONTRAÍDAS POR NEWPORT S.A.S. EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE.** (...).*
> ***CUARTA. INEPTITUD DE LA DEMANDA** (...).*
> ***QUINTA: HECHO DE UN TERCERO.** (...).*
> ***SEXTA. IMPOSIBILIDAD GENERAL PARA RESOLVER LOS CONTRATOS SEÑALADOS EN LA PRETENSIÓN TERCERA DE LA DEMANDA.** (...).*
> ***SÉPTIMA. BUENA FE EXCENTA DE CULPA:** (...).*
> ***OCTAVA. INEXISTENCIA DE FALTA DE INFORMACIÓN.** (...).*
> ***NOVENA. GENÉRICA.** (...)."*[88]

3. EJERCICIO DEL DERECHO DE CONTRADICCIÓN, RESPECTO A LA *"REFORMA A LA DEMANDA"*, POR PARTE DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO MERITAGE.

El Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO MERITAGE, de acuerdo con el escrito obrante a folios 2045 a 2049 del Cuaderno Principal, contestó oportunamente la reforma a la demanda, pronunciándose sobre cada uno de los hechos y las pretensiones formuladas por la parte convocante y proponiendo las siguientes excepciones de fondo o de mérito:

> *"**1. Imposibilidad de resolver los contratos individuales de encargo fiduciario.** (...).*
> ***2. haberse cumplido el objeto de los encargos individuales denominados "Encargo Fiduciario para Vinculación al Fideicomiso Meritage"** (...).*
> ***3. Falta de integración del litisconsorcio necesario** (...).*
> ***4. Falta de tutela jurídica concreta** (...)."*[89]

4. EJERCICIO DEL DERECHO DE CONTRADICCIÓN, RESPECTO A LA *"REFORMA A LA DEMANDA"*, POR PARTE DE FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

La sociedad demandada FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., de acuerdo con el escrito obrante a folios 2050 a 2114 del Cuaderno Principal, contestó oportunamente la reforma a la demanda, pronunciándose sobre cada uno de los hechos y las pretensiones formuladas por la parte convocante, indicando unas razones de defensa, solicitando suspensión por prejudicialidad y proponiendo las siguientes excepciones de fondo o de mérito:

> *"**5.1. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA RESPECTO DE FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. EN POSICIÓN PROPIA.** (...).*
> ***5.2. EXCEPCIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES Y OBLIGACIONES A CARGO DE LA FIDUCIARIA.** (...).*
> ***5.3. EXCEPCIÓN DE CAUSA EXTRAÑA. FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO.** (...)."*[90]

---

88 Cuaderno Principal – Folios 2025 a 2043.
89 Cuaderno Principal – Folios 2048 a 2049.
90 Cuaderno Principal – Folios 2048 a 2049.

CAPITULO III.
CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL.

1. JUICIO DE VALIDEZ DEL PROCESO – PRESUPUESTOS PROCESALES

Para este Tribunal Arbitral el proceso jurisdiccional es fuente de creación de una norma jurídica individual, y es por ello por lo que debe realizar la labor de revisar, en ocasión del Laudo, todas las etapas del proceso, con la finalidad de verificar o corroborar si la fuente resulta jurídicamente legítima, puesto que de ello dependerán consecuencialmente las condiciones de juridicidad del laudo arbitral. Así pues, previo al análisis del fondo de la controversia, el Tribunal pone de presente que el proceso reúne los presupuestos procesales requeridos para su validez y, por ende, para permitir la expedición de un pronunciamiento de mérito, por las siguientes razones:

1.1. El Tribunal goza de la *función jurisdiccional* en los términos del Artículo 116 de la Constitución Política.

1.2. El Tribunal es *competente* para resolver todas las pretensiones de la demanda objeto del litigio, tal como consta y fue resuelto en los Autos No. 21, proferido en audiencia del veintisiete (27) de junio de 2018[91] y 22 (Bis), expedido en audiencia del diez (10) de julio de 2018[92]. Los señores apoderados de las demandadas desde el comienzo, en el trámite pre-arbitral y con posterioridad a la providencia por medio del cual Tribunal se instaló y, más adelante, declaró su propia competencia, han alegado que la justicia arbitral no tiene competencia para resolver las diferencias planteadas por los convocantes en su demanda inicial y en la reformada. En las alegaciones finales la misma parte insiste en la incompetencia del Tribunal. El árbitro único considera que ya ha expresado en varias providencias las razones por las cuales considera que sí es competente y estima que no se requiere en esta oportunidad procesal repetir los argumentos ya expresados en favor de su competencia.

1.3. Se constató el presupuesto de la *demanda en forma*, puesto que ella contiene todos los requisitos establecidos en el artículo 82 y siguientes del Código General del Proceso.

1.4. Los demandantes son personas jurídicas y naturales y la parte demandada está integrada por dos personas jurídicas, y por una Fiducia Mercantil, representada por una persona jurídica, la que, sin tener personalidad jurídica tiene capacidad para ser parte como *"patrimonio especial"*. Así las cosas, todas las demandadas tienen *capacidad para ser parte* y *capacidad para comparecer al proceso*. Las personas jurídicas, demandante y demandadas, comparecieron a través de sus representantes legales indicados en los certificados de existencia y representación legal expedidos por las Cámaras de Comercio respectivas y el FIDEICOMISO MERITAGE, a través de su vocera.

1.5. Todas las partes actuaron durante el proceso arbitral, a través de apoderados judiciales idóneos no sancionados, lo cual acredita el presupuesto del *derecho de postulación*.

1.6. El proceso se adelantó en todas sus fases e instancias con observancia de las normas procesales establecidas para el efecto y con pleno respeto de los derechos de defensa y de contradicción de las partes. Respecto a las formas procesales (*trámite adecuado y legalidad de las formas*) el Tribunal actuó conforme a las prescripciones normativas, es decir, con vigencia de la Ley 1563 de 2012.

---

91 Cuaderno Principal – Folios 2293 a 2330.

92 Cuaderno Principal – Folios 2331 a 2346.

2. JUICIO DE EFICACIA DEL PROCESO – PRESUPUESTOS MATERIALES DE LA SENTENCIA.

2.1. Se corrobora la existencia del *interés para obrar*, ya que se vislumbra un interés económico perseguido por los demandantes en la demanda, los que aspiran al pago de sumas de dinero y de cláusulas penales, entre otras pretensiones.

2.2. El Tribunal verifica que a la fecha de expedición del presente Laudo hay ausencia de: Cosa Juzgada; Transacción; Desistimiento; Conciliación; Pleito Pendiente o Litispendencia y Prejudicialidad.

2.3. El Tribunal constató, en la oportunidad procesal y para los efectos correspondientes[93], los siguientes aspectos:

- Únicamente la parte demandante pagó oportunamente las sumas de dinero, tanto por concepto de gastos como por concepto de honorarios;
- Que el árbitro había sido designado y el tribunal instalado en debida forma;
- Las controversias planteadas son susceptibles de transacción o son de libre disposición y no están prohibidas por el legislador para tramitarse por el proceso arbitral.

2.4. No hay causal de nulidad que afecte la actuación.

2.5. Existe legitimación en la causa por activa, puesto que los demandantes son los titulares de relaciones sustanciales que invocan como sustento de sus pretensiones. Con relación a la legitimación por pasiva, el Tribunal se pronunciará en el análisis de las pretensiones, puesto que considera que respecto de algunas de las formuladas por los demandantes no existe tal legitimación.

3. JUICIO DE LA BILATERALIDAD DE LA AUDIENCIA – PRESUPUESTOS DE LA BILATERALIDAD DE LA AUDIENCIA.

Este presupuesto es el que se refiere a las debidas notificaciones y, por ende, el que genera la posibilidad de defensa y contradicción de las partes en el proceso, de tal manera que se asegure que los actos procesales son aptos para cumplir la finalidad específica que les asigna la Ley procesal y que, efectivamente, sean conocidos por sus destinatarios. Así, pues, al Auto Admisorio de la Demanda fue notificado personalmente a los apoderados de las demandadas NEWPORT S.A.S., PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO MERITAGE y FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., tal como consta a folios 337 y 338 del expediente. Todos los demás actos procesales fueron notificados, bien en audiencia o en estrados o, bien por correo electrónico, tal como lo autoriza el artículo 23 de la Ley 1563 de 2012 y el artículo 294 del Código General del Proceso.

4. JUICIO SOBRE EL MÉRITO – ELEMENTOS AXIOLÓGICOS DE LA PRETENSIÓN.

La demanda inicialmente presentada fue inadmitida por el Tribunal. La demandante procedió a cumplir los requisitos para su admisión, entre los cuales estaba el de precisar si FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S. A. era citada al proceso en su calidad de vocera del *"patrimonio autónomo"* MERITAGE, o si también se le vinculaba directamente, independientemente de tal calidad.

---

93 Cfr. Primera audiencia de trámite (Cuaderno Principal, folios 2293 a 2329).

La demandante allegó el memorial que obra a folios 321 y ss. del cuaderno 1, precisando que los demandados en este proceso eran tres: NEWPORT S.A.S., el FIDEICOMISO MERITAGE (representado por su vocero FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S. A.) y FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S. A.

Lo anterior se pone de presente porque en este laudo se hace constantes referencias a FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA, unas veces como vocera del patrimonio autónomo y otras veces como persona jurídica independiente de tal calidad, lo que se ha denominado *"en posición propia"*.

La demanda admitida por el Tribunal fue sustituida posteriormente y es ésta, la *"REFORMA A LA DEMANDA INICIAL"*, la que deberá analizarse para efectos de fallar el presente proceso.

En dicha demanda integrada se formulan unas pretensiones principales, unas pretensiones primeras subsidiarias y unas segundas subsidiarias.

4.1. Ubicación temporal de algunos hechos en relación con el proyecto MERITAGE.

Para analizar las pretensiones y los hechos en que se fundamentan, considera el Tribunal que es útil hacer un recuento de las circunstancias y las fechas de determinados hitos en el desarrollo del proyecto MERITAGE.

Del acervo probatorio pueden ponerse de presente la demostración de los siguientes hechos, ubicados temporalmente así:

i. A comienzos de 2013, NEWPORT buscó la manera de estructurar un proyecto inmobiliario denominado MERITAGE sobre un predio con matrícula inmobiliaria 001-930485.

ii. El 7 de marzo de 2013, OTERO & PALACIO emitió un estudio de títulos del inmueble con matrícula inmobiliaria 001-930485, que comprende los últimos diez años de transacciones –fl6 a 11 del cuaderno de pruebas comunes-. Dicho estudio fue actualizado en documento del 23 de julio de 2013 –fl 56 cdo 1-.

iii. El 11 de junio de 2013, el Comité de Negocios de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA aprobó el esquema de fiducia inmobiliaria siempre y cuando se cumplieran dos requisitos (esto se ha aceptado así por las partes, no obstante que en el acta ello aparece no como una exigencia, sino como una *"recomendación"*) –ver folios 22 vuelto del cuaderno número 3 de pruebas de Corficolombiana-: Un estudio de títulos y una averiguación en la Fiscalía General de la Nación, de *"debida diligencia ampliada"* que haría el abogado Francisco José Sintura.

En desarrollo de lo anterior, FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. le envió una carta a ROYAL PROPERTY GROUP en la se le pone como un requisito para el proyecto la elaboración de un estudio llamado *"investigación de antecedentes penales en Fiscalía General de la Nación"* y, además, un certificado de tradición y libertad actualizado del inmueble y el número de cédula o números de identificación tributaria de los propietarios actuales y anteriores del inmueble. -fls 30 cuaderno número 3 de pruebas de CORFICOLOMBIANA-.

iv. El 22 de agosto de 2013, FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S. A., a través del abogado Francisco José Sintura formuló un derecho de petición a la Fiscalía General de la Nación, sobre los antecedentes que hubiera en la cadena de

titulares del predio 001-930485, el cual es respondido por documento del 09 de septiembre de 2013 –fl 72 a 72 cdo 1-. En esa respuesta se dijo que las personas naturales y jurídicas que se mencionan no aparecían con registro en esa entidad.

v. El 17 de octubre de 2013 se suscribió el Contrato de Fiducia de Administración y Pagos, cuyo objeto fue la constitución del patrimonio autónomo denominado *"Fideicomiso Meritage"*, de que da cuenta el hecho OCTAVO de la demanda. Ese mismo día se suscribió el contrato de Encargo Fiduciario de Preventas.

vi. Entre febrero 24 de 2014 y febrero 4 de 2015, los convocantes suscribieron los contratos de Encargo Fiduciario para Vinculación, como se detalla en el hecho DECIMO PRIMERO DE LA DEMANDA.

vii. El 5 de agosto de 2014, el señor Ángel Seda, representante legal de NEWPORT S.A.S., en entrevista a la emisora La W Radio, narró que había sido objeto de extorsiones, al parecer por parte del señor Iván López, quien ha manifestado haber sido el propietario del inmueble en el cual se construiría el proyecto MERITAGE. Según la demanda, ese mismo día, por primera vez, NEWPORT ofreció a los beneficiarios el documento de respuesta de la Fiscalía General de la Nación de que se habló atrás. Obsérvese que para esta fecha ya los inversionistas estaban vinculados al FIDEICOMISO MERITAGE.

viii. El 25 de noviembre de 2014, se celebró un contrato de fiducia mercantil, por el cual la sociedad LA PALMA ARGENTINA Y CIA S.A.S., NEWPORT S.A.S. y FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA, acordaron que el patrimonio autónomo creado fuese titular del inmueble con el folio 001-930485, que era de la primera sociedad, y se permitió al beneficiario del fideicomiso lotear dicho inmueble para desarrollar el proyecto MERITAGE. Dicho inmueble fue desenglobado, dando origen, entre otros, al denominado Lote 1., con matrícula inmobiliaria 001-1198464 que se transfirió al *"Fideicomiso Meritage"* por el registro de la escritura pública 361 del 12 de febrero de 2015, notaría 7ª de Medellín.

ix. El 9 de febrero de 2015, la sociedad NEWPORT S.A.S. le certificó a FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA que ya se habían cumplido las condiciones para la entrega de los recursos para la Etapa 1 del proyecto inmobiliario, esto es, que se había alcanzado el punto de equilibrio –fls 121 y 122 cdo 4 de pruebas-. El 6 de abril siguiente, FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. decretó el punto de equilibrio para esa primera etapa.

x. El 6 de mayo de 2016, el señor Iván López instauró una acción de tutela contra la Fiscalía General de la Nación (Fiscalía 24 Especializada contra el crimen organizado, con sede en Medellín) y contra FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., entre otros, tendiente a que se agilizara la investigación penal con base una denuncia presentada tiempo atrás, mediante la cual alegaba que parte proindiviso de un inmueble de mayor extensión, dentro del cual se comprende el que tiene la matrícula 001-930485, le había sido arrebatado con medios delictuales. Esa tutela fue contestada por FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. el 23 de mayo de 2016, fecha en que la tutela fue fallada.

xi. El 3 de agosto de 2016, el inmueble con matrícula 001-1198464 y, en general, todos los derivados del folio 001-930485, fueron objeto de una medida cautelar por parte de la Fiscalía General de la Nación, dentro de una acción de extinción de dominio. Se decretó el embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo de esos bienes. A partir de ese momento las obras de construcción del proyecto MERITAGE, etapa 1, que se adelantaban en el inmueble con matrícula 001-1198464, se paralizaron.

xii. El 8 de agosto de 2016, es decir tres días después del secuestro del inmueble, el señor Ángel Seda concedió nueva entrevista a la emisora la W Radio y el señor Iván López dio a la misma emisora su versión sobre el supuesto despojo del inmueble.

xiii. El 9 de agosto de 2016, la señora Laura Agudelo le remitió por correo electrónico al demandante Mario Cogollo el concepto que la Fiscalía General de la Nación le había dado al doctor Sintura V. y el estudio de títulos de OTERO & PALACIO.

4.2. De las pretensiones principales y sus fundamentos.

En esencia, en las pretensiones principales se pretende que se resuelvan los Contratos de Encargo Fiduciario para la Vinculación al fideicomiso MERITAGE, celebrado por los demandantes, con fundamento en un alegado incumplimiento contractual. Concretamente, la demanda señala que se habría incumplido *"el deber secundario de conducta contractual de información y prudencia"* y que tal incumplimiento se habría presentado *"al no poner de presente a los CONVOCANTES la respuesta de la Fiscalía General de la Nación –fechada el 9 de septiembre de 2013- afectando con ello su decisión de compra de las unidades inmobiliarias del proyecto Meritage"*.

Como consecuencia de la resolución por incumplimiento de los Contratos de Encargo Fiduciario, los convocantes solicitan la restitución de los aportes pagados, el pago de intereses moratorios a título de lucro cesante y el pago de la cláusula penal, condenas que, además, solicitan sean indexadas.

4.2.1. La PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL.

En la PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL se pide declarar que FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., el FIDEICOMISO MERITAGE y NEWPORT S.A.S., de una parte, y de la otra, todos los convocantes, quedaron adheridos y se convirtieron en partes contractuales de los contratos de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos modificado por Otrosíes Nos. 1, 2, 3 y 4 (en adelante, el *"Contrato de Fiducia de Administración y Pagos"*), mediante el cual se conformó el *"Fideicomiso Meritage"* y contrato de Encargo Fiduciario de Preventas *"Fideicomiso Meritage"* (en adelante, el *"Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas"*), ambos negocios jurídicos de fecha 17 de Octubre de 2013 y los contratos de Encargo Fiduciario para Vinculación al *"Fideicomiso Meritage"* en la Etapa 1 del proyecto Meritage, a los cuales asignaron los consecutivos 220030003197, 220030003050, 220030003147, 220030003212, 220030003213, 220030003211, 220030003130 y 220030003232 (en adelante, los *"Contratos de Encargo Fiduciario para Vinculación"*).

El Tribunal, para efectos de determinar su propia competencia, hizo un análisis, que las demandadas han rechazado a lo largo del proceso, en el sentido de que la coligación contractual existente sustentaba la competencia del presente Tribunal para resolver las cuestiones sometidas a su consideración por los convocantes. Así, en el auto número 21, del 27 de junio de 2018 –fls 2293 a 2329-por el cual se declaró competente expresó: *"La tesis tradicional de considerar como parte solo a los intervinientes en la celebración de un contrato ha ido cambiando. En una tertulia en la*

Cámara de Comercio de Bogotá, realizada en 2015, sobre la nueva ley de arbitraje, se trató el tema y se expresó tal cambio en el concepto de parte, que recientemente ha sido entendido por muchos, no solo como quien celebra el contrato, sino también como cualquier persona que resulta afectada, de lo cual se concluyó en dicho foro que el beneficiario puede ser demandante o demandado en proceso arbitral, aun cuando la cláusula compromisoria esté sólo en el contrato de fiducia no suscrito por él" -fls 2304-.

El Tribunal advirtió, en providencia número 22 del 10 de julio de 2018 –fl 2346-, que resolvió la reposición contra el auto número 21, por la cual el Tribunal se declaró competente, y en el auto recurrido entonces, que estaba de acuerdo en que los beneficiarios de área en los contratos de fiducia mercantil no eran parte, o, por lo menos no lo eran en el sentido formal del término al no haber intervenido en el acto de celebración del negocio jurídico que da lugar al nacimiento del patrimonio autónomo, ni tampoco en el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas, dejándose abierta la posibilidad de que sí se les considerara partes en un sentido más amplio; como *"todo sujeto titular de la relación jurídica sustancial o material"*. También se dijo en esas oportunidades que para resolver a favor de la aplicación de la cláusula compromisoria a los inversionistas no era necesario considerar si ellos eran o no partes contractuales, en el sentido amplio en los dos contratos que no fueron suscritos por ellos.

La PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL, meramente declarativa, se dirige, como se dijo, a que el Tribunal declare que todos los demandantes y todas las demandadas son *"parte"* en todos esos contratos: el Contrato de Fiducia de Administración y Pagos, el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas y cada uno de los Contratos de Encargo Fiduciario para Vinculación, a través de los cuales los demandantes se vincularon al proyecto.

Sobre lo pretendido -que más que una verdadera pretensión sería un supuesto de hecho de las pretensiones siguientes, no obstante lo cual se analizará como pretensión-, debe recordarse esto: en el contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos fueron partes en sentido formal, y suscribieron esos contratos, FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. –en posición propia- y la sociedad NEWPORT S.A.S. En ese contrato no fue parte el fideicomiso MERITAGE, pues él apenas surgió en virtud del mismo. En el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas fueron partes suscriptoras NEWPORT y FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., no en posición propia, sino como vocera del fideicomiso que se había creado con el contrato anterior y, en los contratos de Encargo Fiduciario para Vinculación, fueron partes NEWPORT S.A.S., FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. como vocera del patrimonio autónomo *"FIDEICOMISO MERITAGE"* –no en posición propia- y cada uno de los convocantes.

El hecho de que en los últimos contratos, los de vinculación al Fideicomiso, cada uno de los convocantes hayan expresado que *"conoce el contenido del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas y del Contrato de Fiducia Mercantil celebrado entre el FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA, de tal forma que acepta las estipulaciones que en los mismos se realizan en relación con el INVERSIONISTA COMPRADOR/BENEFICIARIO DE AREA"* tuvo una significación muy especial para el presente arbitramento, puesto que en ello sustentó el Tribunal su competencia. Hubo una declaración de voluntad de los convocantes, posterior a la existencia de los dos primeros contratos, a los que ellos dijeron adherirse.

Para el Tribunal es claro que FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., en posición propia, ni suscribió los Contratos de Encargo Fiduciario para Vinculación, ni se adhirió a ellos, y, por lo tanto, categóricamente puede decirse que no es parte contractual. Dicha sociedad, en posición propia, no hizo ninguna manifestación –al contrario de la que sí

hicieron los convocantes, como se mencionó en el párrafo precedente- en el sentido de adherirse o querer volverse parte en dichos contratos de vinculación, en los que la participación de la fiduciaria quedó definida como que sólo era como vocera del fideicomiso.

Por lo anterior, esta pretensión PRIMERA PRINCIPAL será negada.

El Tribunal cree advertir que el sentido de esta pretensión meramente declarativa es habilitar a FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. –en posición propia- para que, siendo declarada como parte en los contratos de vinculación, tenga legitimación en causa por pasiva para resistir las pretensiones que se hacen frente a ella con respecto a esos contratos de vinculación suscritos por los demandantes.

4.2.2. **De la SEGUNDA PRETENSIÓN PRINCIPAL, por la que se pide declarar un incumplimiento contractual. Falta de legitimación en causa por pasiva de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S. A., en posición propia, respecto de las pretensiones SEGUNDA y TERCERA PRINCIPALES.**

Antes de analizar las pretensiones SEGUNDA y TERCERA PRINCIPAL, debe advertirse que FIDUCIARIA CORFICOLOMBIAN S. A. no tiente legitimación en causa por pasiva para resistir ésas, comoquiera que no fue parte en los contratos respecto de los cuales se solicita la declaración de incumplimiento y, consecuencialmente, su resolución.

En efecto, la pretensión SEGUNDA PRINCIPAL se formula contra todas las demandadas y tiende a que se declare el incumplimiento de los contratos de Encargo Fiduciario para Vinculación al FIDEICOMISO MERITAGE y la resolución. Sin embargo, tales contratos están suscritos por los demandantes, por NEWPORT S.A.S. y por FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA como representante del FIDEICOMISO MERITAGE –y no en posición propia- y por ello no hay legitimación en causa por pasiva con de la demandada FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en posición propia, pues, se repite, no fue parte en los contratos cuya declaración de incumplimiento y resolución se pretende.

La Corte Suprema de Justicia ha dicho que la *"Legitimación en la causa» como presupuesto indispensable para la procedencia de la pretensión, es decir, como condición de la acción judicial, ha sido considerada una cuestión propia del derecho sustancial, pues alude a la materia debatida en el litigio"*.

Expuso esta alta corte en el ámbito civil que *"La prosperidad de la pretensión depende, entre otros requisitos –ha dicho la Sala- de que "se haga valer por la persona en cuyo favor establece la ley sustancial el derecho que se reclama en la demanda, y frente a la persona respecto de la cual ese derecho puede ser redamado..."* (CSJ SC, 14 Ago. 1995, Rad. 4628, reiterado en CSJ SC, 26 Jul. 2013, Rad. 2004-00263-01).

El procesalista Hernando Devis Echandía, propone una definición cuya utilidad práctica es innegable en materia de efectos, alcance y contenido de la sentencia. Según ese autor, el que denominó *"interés para la pretensión, o interés para la sentencia de fondo o mérito, o facultad para gestionar la sentencia de fondo"*, corresponde a la *"utilidad o el perjuicio jurídico, moral o económico que para el demandante y el demandado puedan representar las peticiones incoadas en la demanda y la consiguiente decisión que sobre ellas se adopte en la sentencia"*.

En ese orden de ideas, el demandante ha de tener *"un interés subjetivo o particular, concreto y actual en las peticiones que formula en la demanda, esto es, en la pretensión incoada, y que el demandado tenga uno igual en contradecir esa pretensión"*, y aunque es diferente de la *"legitimatio ad causam"*, es el

"complemento" de esta, *"porque se puede ser el titular del interés en litigio y no tener interés serio y actual en que se defina la existencia o inexistencia del derecho u obligación, como ocurriría v. gr. cuando se trata de una simple expectativa futura y sin efectos jurídicos"*.

En ese sentido, la legitimación se refiere a quienes deben ser parte en un proceso para que la actividad jurisdiccional se realice con eficacia, por lo que se debe verificar si entre la demandante y los demandados existe una relación formal de correspondencia, es decir una conexión desde la relación sustancia de acuerdo a la acción impetrada, situación que no se vislumbra del análisis de lo pretendido. Y acá, se reitera, FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S. A. no tiene la calidad de parte en los contratos cuya resolución se pretende.

Dejando definido lo anterior, pasa el Tribunal a analizar las pretensiones en el orden en que fueron propuestas, advirtiendo, en consecuencia, las referencias a FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en los actos en que no obró "en posición propia" han de entenderse en su calidad de vocera del fideicomiso MERITAGE.

En la SEGUNDA PRETENSIÓN PRINCIPAL se solicita declarar el incumplimiento de las tres demandadas de los Contratos de Encargo Fiduciario para Vinculación. Y se hace consistir ese incumplimiento en haber omitido *"el deber secundario de conducta contractual de información y prudencia al no poner de presente a los convocantes la respuesta de la Fiscalía General de la Nación del 9 de septiembre de 2013, afectando con ello su decisión de compra de las unidades inmobiliarias del proyecto Meritage, lo cual les ocasionó un perjuicio económico"*.

Como pretensiones consecuenciales de la PRIMERA y SEGUNDA PRINCIPALES, se formulan la TERCERA PRETENSIÓN PRINCIPAL, por la cual se pide que se resuelvan por incumplimiento los Contratos de Encargo Fiduciario para Vinculación.

4.2.2.1. Del incumplimiento que atribuye a las demandadas en la PRETENSIÓN SEGUNDA PRINCIPAL.

Como se expresó, en la PRETENSIÓN SEGUNDA PRINCIPAL se hace consistir el incumplimiento de las tres demandadas en la omisión *"del deber secundario de conducta contractual de información y prudencia al no poner de presente a los CONVOCANTES la respuesta de la Fiscalía General de la Nación, fechada 9 de septiembre de 2013- afectando con ello su decisión de compra de las unidades inmobiliarias del proyecto Meritage, con lo cual se les ocasionó un perjuicio económico"*.

Sea lo primero advertir que, interpretando la demanda, la decisión que según los actores se habría afectado fue la de vincularse al fideicomiso Meritage en calidad de beneficiarios de área, pues no fue propiamente una *"decisión de compra"*. Los inversionistas no compraron, ni iban a comprar. A ellos, como beneficiarios de área debían transferírseles y entregárseles los inmuebles determinados en esos contratos de vinculación[94].

Es importante poner de presente que el hecho que originó la suspensión de las obras del proyecto MERITAGE fue la decisión de la Fiscalía General de la Nación de embargar y secuestrar -entre otros- el inmueble con matrícula inmobiliaria 001-1198464 donde se adelantaba la primera etapa del proyecto constructivo. Ese hecho

---

94 *"En virtud de lo anterior, lo que al BENEFICIARIO DE ÁREA le corresponde con ocasión de su vinculación al FIDEICOMISO, le será cubierto exclusivamente mediante la transferencia del derecho de dominio y la posesión a título de beneficio en fiducia mercantil que en su oportunidad realice la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO y el FIDEICOMITENTE, de la (s) unidad (es) relacionada (s) a continuación (como cuerpos ciertos) que hacen parte del PROYECTO:..."*

se materializó el 3 de agosto de 2016 y se constituye en la causa inmediata de no haberse podido transferir el dominio ni hacer la entrega material de las unidades inmobiliarias en las oportunidades previstas para ello.

Sin embargo, advierte el Tribunal que en la demanda -y de ello no cabe la menor duda si se miran las PRETENSIONES PRINCIPALES y las SEGUNDAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS-, el incumplimiento que se imputa a las accionadas no es el anteriormente mencionado, esto es, la no tradición y entrega de las unidades inmobiliarias, sino que es la *"omisión del deber secundario de información"*.

Esa no entrega y tradición oportunas se ha considerado en la demanda, no como un incumplimiento, sino como el hecho generador del perjuicio económico que, interpretando el libelo, sería como decir: Por la paralización de las obras y la no entrega y tradición de los inmuebles a los convocantes, éstos perdieron su inversión. Y tal presentación del asunto es concordante con los montos de las sumas que se solicitan.

El Tribunal debe poner de presente desde ahora que la forma como se plantea la violación del deber de información lleva a la clara conclusión de que ella sería la violación de un deber precontractual: *`La falta de información llevó a los demandantes a vincularse al proyecto´*. Esa falta de información alegada sería entonces una omisión previa a la celebración de los Contratos de Encargo Fiduciario para Vinculación y, por ello, no puede considerarse que sea la omisión de un deber secundario emanado de tales contratos.

La demanda parece confundir el deber precontractual de información en la etapa de celebración del contrato, con un deber secundario propio de la etapa de ejecución del contrato. Y no es que la violación del deber precontractual no tenga consecuencias jurídicas; sí puede tenerlas, pero ellas son ajenas a la causa petendi y a las pretensiones formuladas en la reforma a la demanda.

4.2.2.2. De las obligaciones y deberes del fiduciario con base en su condición de profesional. El deber de información.

Las entidades fiduciarias tienen una estricta regulación legal, están vigiladas por el Estado y su existencia tiene que estar expresamente autorizada. No cualquier persona natural o jurídica puede ser fiduciario.

Sergio Rodríguez Azuero, en la obra *"Negocios fiduciarios. Su significación en América Latina"* destaca las obligaciones y deberes del fiduciario dentro del esquema relativamente nuevo que destaca dos categorías de sujetos de derechos y obligaciones: El profesional y el consumidor.

> *"Y como la relación que se entabla sugiere la existencia de una parte que puede resultar débil en el proceso de contratación, el derecho interviene, como lo ha hecho en más de una oportunidad, para protegerla exigiéndole al profesional un comportamiento acorde con el interés comunitario superior que tutela al consumidor, por lo que los jueces tenderán a buscar una triple fuente para predicar a su cargo las obligaciones consagradas en la ley, las particulares del contrato y las profesionales que la doctrina y la jurisprudencia han deducido y que pueden recogerse en las genéricas de información, lealtad, eficacia y prudencia." (pag 226 ob cit)*

Esa calidad de profesional habilitado y vigilado por el Estado para cumplir sus funciones ha sido reconocida por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, por ejemplo, en sentencia del 1º de julio de 2019:

> *"El fiduciario es un verdadero profesional autorizado para operar y supervisado por el Estado, cuyos conocimientos, experiencia e idoneidad, infunden confianza a quienes acuden a sus servicios por su actividad técnica y práctica, la reputación y el prestigio*

233

consolidado con sus actuaciones previsivas y diligentes que propician el logro de específicos designios y permiten precaver o solucionar de manera expedita eventuales vicisitudes e inconvenientes.".

El autor mencionado destaca las siguientes obligaciones en cabeza de las entidades fiduciarias: lealtad, información, eficacia y prudencia.

El concepto de lealtad es parte del principio de la buena fe que debe presidir la celebración y ejecución de todos los contratos y que debe estar presente siempre, y no solo es un deber del profesional que tiene el carácter de fiduciario, sino también de las personas que contratan con él.

El deber de información, expresa el mismo autor que podría subsumirse en el de lealtad, pero que suele tratársele de manera especial, dada su importancia. También es predicable de todo contratante y no solo del fiduciario en los negocios de este tipo, sino de manera general, como una expresión del deber general de buena fe: *"Por lo tanto y para limitarnos a los productos fiduciarios, es apenas natural que el vendedor destaque las ventajas y procure inducir al interlocutor o comprarlos pero, al mismo tiempo, que informe al cliente de los diversos riesgos que pueden avizorarse en un portafolio financiero constituido por papeles de ciertas características."* -Ob cit pág. 269-

Este deber de información existe no sólo dentro de la ejecución del contrato ya celebrado, sino también en la etapa precontractual.

En cuanto a los deberes de eficacia y prudencia, del fiduciario, como profesional que es, se espera, dados sus conocimientos, experiencia, etc., que sus actuaciones sean las más adecuadas y que el consumidor pueda sentirse satisfecho por estar *"en las mejores manos"*, pero además debe ser prudente y diligente para evitar riesgos. Rodríguez Azuero manifiesta: *"Hemos dicho que el delicado equilibrio que esta obligación dupla supone y pone a prueba, en el mejor de los sentidos, el buen juicio del fiduciario. En efecto, debe ser diligente, esto es actuar con "prontitud, agilidad, prisa", pero debe hacerlo de manera cauta, a fin de "discernir y distinguir lo que es bueno o malo", a voces del Diccionario de la Lengua Española"* (pág. 272 ob cit)

Estas obligaciones del fiduciario serían, en principio, de medio y no de resultado. El Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, en el artículo 29, numeral 3, establece como prohibición general la asunción de obligaciones de resultado, *"salvo en aquellos casos en que así lo prevea la ley"*. Sin embargo es claro que las entidades fiduciarias sí pueden asumir obligaciones de resultado y, en el asunto subjúdice, FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. –como vocera del patrimonio especial- asumió algunas obligaciones de resultado en los contratos de vinculación –a los que se aplican las normas del contrato de fiducia mercantil, con base en el numeral 1. del artículo 146 del Estatuto Financiero- puesto que era la fiduciaria, en calidad de vocera del patrimonio especial, la que debía hacer la transferencia de las unidades inmobiliarias a los *"beneficiarios de área"*. Era también la que, en posición propia, debía transferir los recursos al fideicomiso cuando se cumpliera el punto de equilibrio.

Y, si miramos, por ejemplo, el texto del artículo 1234 C. de Co., observamos que se establecen unas obligaciones de resultado y no de medio. Tiene que rendir cuentas, informar, etc. No le basta con procurar de rendir cuentas o poner su empeño en informar. *"Tal y como se ha formulado, la obligación de información es claramente de resultado, razón por la cual el fiduciario debe estar en condiciones de probar que la información sobreviniente y relevante fue dada a conocer oportuna y cabalmente a su clientela. Y de no hacerlo, tendrá el riesgo de ser condenado por los perjuicios derivados de su incumplimiento"* (ob cit, pág. 271).

234

Rodríguez Azuero expone el contenido de otras obligaciones: El fiduciario debe representar el patrimonio especial y llevar su vocería, mantener los bienes separados de su propio patrimonio y de los demás negocios fiduciarios, administrar los bienes en la forma establecida, realizar los actos necesarios para la consecución de la finalidad, invertir los recursos, responder por su manejo, llevar la personería para la protección de los bienes, rendir cuentas de su gestión, transferir los bienes a quien corresponda, guardar secreto, entre otros.

Las obligaciones del Fiduciario no sólo se derivan del Código de Comercio y de lo que hubieren pactado las partes. Existen disposiciones de otros órganos estatales que detallan las obligaciones que deben cumplir estas entidades. Así, por ejemplo, en la Circular Básica Jurídica, en el numeral 2 y sus divisiones, Capítulo I, del Título II, parte II se hace referencia al artículo 1234 del Código de Comercio y al decreto 2555 de 2010 y se describen varios deberes de las sociedades fiduciarias: El deber de información, que debe existir desde la etapa precontractual, durante la ejecución de los contratos y hasta la liquidación de los mismos; el deber de asesoría; el deber de protección de los bienes fideicomitidos; el deber de lealtad y buena fe; el deber de diligencia, profesionalidad y especialidad; el deber de previsión. También en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero hay muchas disposiciones sobre el particular.

Según la Circular Básica Jurídica, el deber de información debe cumplirse a través de tres actividades que se describen en el artículo 97 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero: La rendición de cuentas, los informes periódicos y la remisión de información a la Superintendencia Financiera.

Como se ve, en los negocios fiduciarios el deber de información existe tanto antes de la celebración de los contratos como dentro de su ejecución; y no solo referido al contrato de fiducia mercantil propiamente dicho, es decir, el que crea el patrimonio especial, sino también en los de encargo fiduciario por la remisión expresa del artículo 46 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

Sobre el deber de información, en el escrito *"LA BUENA FE CONTRACTUAL Y LOS DEBERES SECUNDARIOS DE CONDUCTA"* de Arturo Solarte Rodríguez, encontramos lo siguiente:

> *"7.2.2. El deber de información Señala STIGLITZ que, "[e]l deber de informar constituye una obligación legal, fundada en una regla accesoria de conducta cuyo contenido consiste en cooperar, desde la etapa de las tratativas, con quien se haya disminuido con relación a la persona que dispone de la información"[95]. Es claro que si de las dos partes involucradas en un determinado contrato, una es conocedora de una ciencia u oficio, o de los pormenores de un mercado, y la otra carece de conocimientos en los campos citados, surgirá por virtud de la buena fe un deber en cabeza del sujeto informado de suministrar a su contraparte información objetiva, clara, oportuna y veraz, con el fin de que ésta disponga de elementos de juicio suficientes para poder adoptar decisiones. El deber de información tiene, por regla general, una manifestación positiva, entendida como ha quedado enunciada, pero también presenta una expresión negativa, consistente en el deber jurídico de abstenerse de engañar o de inducir en error al otro contratante. Se considera que quien tiene la información debe tomar la iniciativa para efectos de suministrarla a la otra parte de la relación e, incluso, debe indagar sus necesidades y su estado de conocimiento sobre el tema materia del respectivo contrato. El deber de información tiene una gran importancia en la etapa precontractual, toda vez que es allí cuando los contratantes están recopilando los elementos de juicio suficientes para emitir su declaración de voluntad. Para el efecto, resulta indispensable la cooperación entre los contratantes, en un contexto de corrección y lealtad. Lo anterior resulta bastante más necesario en una época como la actual en la que la regla es la contratación en masa y en la que el productor, distribuidor o profesional, es la parte que tiene un conocimiento*

95 STIGLITZ, RUBÉN S., op. cit., pág. 165.

especializado del que carece el consumidor[96]*. Ya en la etapa de ejecución del contrato el deber de información subsiste, aunque su finalidad se modifica, ya que el propósito del mismo será complementar a los deberes de prestación para que los mismos se puedan cumplir en forma adecuada, oportuna y satisfactoria para el acreedor. En particular, debemos destacar que en las relaciones entre profesionales y consumidores corresponde al primero informar sobre los riesgos o las precauciones que sea indispensable adoptar para que un bien potencialmente peligroso no ocasione daños a quien lo ha adquirido. En materia de información resulta pertinente mencionar que en el sistema jurídico colombiano el derecho a ser informado ha sido elevado a rango constitucional (artículos 20 y 78 de la Constitución Política) y que desde hace varios años está previsto el deber jurídico de informar adecuadamente al consumidor, tal y como lo establece el artículo 14 del decreto 3466 de 1982*[97]*. Mediante el capítulo segundo de la Circular Externa 10 de 2001 (Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio), se reglamenta la información que debe suministrarse a los consumidores y cuáles son las sanciones que se pueden imponer por la información engañosa. A este respecto resulta pertinente mencionar que la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia tuvo la oportunidad de pronunciarse sobre la responsabilidad precontractual en que se incurre por difundir publicidad engañosa, a través de sentencia del 13 de diciembre de 2001, con ponencia del magistrado MANUEL ARDILA VELÁSQUEZ.*

Debemos señalar finalmente que la existencia del deber de información no es contradictoria con la carga que a los contratantes se asigna de informarse adecuadamente respecto de la materia sobre la que vayan a contratar, para lo cual habrá que analizar las circunstancias concretas de las partes, su entorno, sus aptitudes y sus particulares posibilidades de "autoinformarse", para determinar hasta dónde llega el deber de informar y dónde empieza el terreno de las cargas que tienen las partes en la contratación, en particular las cargas de "sagacidad" y "conocimiento"[98]

4.2.2.3. Acerca de la falta al deber de información que sustenta el incumplimiento con base en el cual se pide la resolución de los contratos de vinculación.

Como se expresó, el incumplimiento que se predica para solicitar la resolución contractual es la omisión ***"del deber secundario de conducta contractual de información y prudencia al no poner de presente a los CONVOCANTES la respuesta de la Fiscalía General de la Nación, fechada 9 de septiembre de 2013- afectando con ello su decisión de compra de las unidades inmobiliarias del proyecto Meritage, con lo cual se les ocasionó un perjuicio económico"***.

La demanda predica el incumplimiento de las tres demandadas al que denomina *"deber secundario contractual de información"*, referido a la no comunicación de la respuesta de la Fiscalía General de la Nación a un derecho de petición que se le presentó.

Uno de los hechos más ventilados en el debate probatorio ha sido la solicitud que, vía derecho de petición, presentó a la Fiscalía General de la Nación el abogado Sintura, exvicefiscal, fechada el 22 de agosto de 2013 –. La respuesta de la Fiscalía General de la Nación, de 9 de septiembre de 2013, a través del Fiscal Jefe de la Unidad Nacional, señor Danny Julián Quintana, expresó que no había registros relacionados con los titulares o extitulares del bien con matrícula inmobiliaria 001-930485, personas naturales y jurídicas, y con respecto a todas expresó en *"OBSERVACIONES": "No aparece relacionado en el sistema de información"*.

---

96 STIGLITZ, RUBÉN S., op. cit., pág. 167.

97 El inciso primero del artículo 14 del decreto 3466 de 1982 dispone que *"[t]oda información que se dé al consumidor acerca de los componentes y propiedades de los bienes y servicios que se ofrezcan al público deberá ser veraz y suficiente. Están prohibidas, por lo tanto, las marcas y leyendas y la propaganda comercial que no corresponda a la realidad, así como la que induzca o pueda inducir a error respecto de la naturaleza, el origen, el modo de fabricación, los componentes, los usos, el volumen, peso o medida, los precios, la forma de empleo, las características, las propiedades, la calidad, la idoneidad o la cantidad de los bienes o servicios ofrecidos"*

98 Véase a CANCINO RESTREPO, FERNANDO, Estudios de derecho privado, Editorial Temis Librería, Bogotá, 1979, pág. 47 y sigs. Señala CANCINO que *"las cargas versan sobre la necesidad de satisfacer exigencias de índole positiva que incumben a quien, aspirando a determinado resultado práctico, tiene interés en obtener la eficacia del negocio que debe realizar para alcanzarlo"*, op. cit., pág. 47.

La solicitud que se hizo a la Fiscalía General de la Nación tuvo como origen la recomendación dada por el comité de negocios de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA del 1º de junio de 2013 y el hecho de encontrarse el bien situado en una zona donde ha habido inmuebles cuya titularidad se ha atribuido a personas que han estado vinculadas al narcotráfico. Sobre ello hay abundante prueba testimonial en el expediente (p. ej., testimonios de Jaime A. Toro, David Piedrahíta, Margarita Betancourt G.)

El doctor Francisco José Sintura y otros declarantes se han referido a dicha solicitud a la Fiscalía como la expresión de una *"diligencia reforzada" o "debida diligencia mejorada"*.

Los convocantes han criticado la presentación de este derecho de petición desde diferentes puntos de vista: Que la utilización del *"estudio de debida diligencia mejorada"* no es una política o buena práctica institucionalizada por la fiduciaria; que no existe en el manual SARLAFT ninguna referencia o lo que sería la *"debida diligencia ampliada"*; que el Oficial de Cumplimiento de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. no sabía quién había elaborado ese estudio, ni el doctor Sintura, por su parte, sabía quién era el oficial de cumplimiento, etc.

El Tribunal considera que esas críticas son meras observaciones totalmente intrascendentes y ajenas a cualquier incumplimiento contractual.

4.2.2.4. Las convocadas no tenían el deber de formular a la Fiscalía el derecho de petición sobre la situación del inmueble. Y habiéndolo formulado, no tenían el deber de comunicar la respuesta a los demandantes.

Parece claro y es aceptado por las partes que no existe ninguna norma que exigiera que se averiguara en la Fiscalía General de la Nación si alguno de los titulares del bien estaba allí mencionado en los archivos. De ello se sigue que, si no había ninguna obligación de hacer esa solicitud a la Fiscalía, no puede imputarse negligencia o reproche a ninguno de los demandados por haberse solicitado. Podía no haberse pedido y ninguna obligación se habría incumplido; se pidió porque se quiso; porque el comité de negocios de la Fiduciaria, del 11 de junio de 2013 lo recomendó, en decisión administrativa interna que en nada compromete la responsabilidad frente a terceros.

Pero, además, tal estudio no reflejó ninguna afectación con respecto al bien, por una razón muy sencilla: Porque para la fecha de la respuesta de la Fiscalía no había ninguna; y, más concretamente, porque la acción de extinción de dominio que tiene paralizado el proyecto se inició mucho tiempo después, con base en informaciones que habría recibido la Fiscalía también con posterioridad al derecho de petición, muy probablemente con ocasión de la acción de tutela instaurada por el señor Iván López, de la que se habló atrás, tutela que se presentó dos años y medio después de la respuesta de la Fiscalía al derecho de petición.

Si la respuesta de la Fiscalía no arrojó ninguna información que alertara sobre alguna irregularidad de carácter penal que afectara la titularidad del inmueble con matrícula 001-930485, el conocer o no conocer esta respuesta, razonablemente no podía incidir en la decisión de vincularse al proyecto inmobiliario como lo sostiene la parte demandante (sin prueba en este sentido). Si, desconociendo esa respuesta de la Fiscalía, los demandantes decidieron celebrar los Contratos de Encargo Fiduciario para Vinculación, el sentido común nos indicaría que no hay ninguna razón para que su decisión fuera distinta, esto es, que no se hubieran vinculado al proyecto de haber conocido dicha respuesta. Al contrario, habrían tenido una razón adicional que para entonces les habría dado mayor seguridad de la legitimidad de la propiedad en cabeza del fideicomiso al momento de celebrar los contratos de vinculación.

237

El sentido común, la razonabilidad –que inspira muchas normas del ordenamiento jurídico- llevan al Tribunal a considerar que el conocimiento de la respuesta de la Fiscalía al derecho de petición no tenía por qué alterar ninguna decisión de los demandantes. *"El sentido común, norte necesario en la equidad, irradia todo el Código Civil" ("Estudio sobre las obligaciones"*, Hernán Darío Velásquez Gómez, pág. 21).

Cosa distinta hubiera sido, por ejemplo, que la Fiscalía en la respuesta al derecho de petición hubiera dicho que alguno o algunos de los titulares anteriores del bien tenía investigaciones judiciales, pues en ese caso el no haber informado esto a los inversionistas, o no haber tomado medidas especiales para asegurar la legítima titularidad, sí podría considerarse como una conducta reprochable de la Fiduciaria.

Pero, se insiste, si el informe de la Fiscalía no contenía ninguna alerta, no debía ponerse en conocimiento de los inversionistas y el no haberlo hecho tampoco tiene ninguna incidencia en lo que generó la suspensión de las obras.

Para el Tribunal es claro entonces que ni era una obligación haber formulado el derecho de petición que se formuló a través del Dr. Sintura y que, habiéndose formulado éste, no había ninguna obligación de informar a los inversionistas del mismo, como quiera que su contenido no advertía de ninguna irregularidad sobre la titularidad del inmueble, sino todo lo contrario.

En conclusión:

i. No existía ninguna obligación legal ni contractual de solicitar la información que, por la vía del derecho de petición se le hizo a la Fiscalía.

ii. No existía ninguna obligación, ni legal ni contractual (los demandantes no se habían vinculado el encargo fiduciario cuando tal certificación se produjo), de poner en conocimiento de los inversionistas lo dicho por la Fiscalía General de la Nación, como quiera que ella no advertía de ninguna irregularidad o registro de antecedentes o investigaciones en relación con los titulares del inmueble con matrícula inmobiliaria.

iii. No hay ninguna prueba, ni un indicio siquiera, que de haber conocido oportunamente el concepto de la Fiscalía se hubiera afectado para los demandantes *"su decisión de compra"*. Ha de entenderse, *´su decisión de vincularse como inversionistas o beneficiarios de área a los encargos fiduciarios.´* Como se dijo, resulta contradictorio pensar que el conocer un escrito de la Fiscalía General de la Nación que no daba cuenta de ninguna irregularidad o mácula respecto de los titulares del inmueble fuera a afectar, o, más propiamente a cambiar, la decisión de vincularse al proyecto.

Por todo lo anterior, la PRETENSIÓN SEGUNDA PRINCIPAL SERÁ NEGADA.

4.2.2.5. De otros incumplimientos atribuidos a las demandadas en el transcurso del proceso. Es claro que la competencia del Juez está limitada a los hechos y a las pretensiones de la demanda y por ello no puede decidir por fuera de unos y otras.

En los hechos de la demanda se imputan a las demandadas varias omisiones al deber de información, y alrededor de ese aspecto giró, principalmente, el debate probatorio. Fue especialmente acucioso el señor apoderado de la parte demandante en precisar con la prueba testimonial detalles de algunos hechos acaecidos durante el desarrollo del proyecto MERITAGE a los que quiso dárseles gran trascendencia por dicha parte.

Esa alegada falta al deber de información se ha mezclado en la demanda y en el período probatorio con supuestos actos y omisiones de las convocadas que en criterio de los convocantes serían constitutivos de imprudencia, falta de profesionalismo, de diligencia. También se han demostrado actuaciones de terceros durante la etapa en que se construía el proyecto y que incidieron en el estado actual del mismo.

Veamos algunos de los hechos y actos respecto de los cuales se hacen imputaciones a las demandadas o se trataron dentro del período probatorio como importantes para la cuestión litigiosa, según la actividad desplegada por el señor apoderado de los demandantes:

4.2.2.5.1. Estudio de títulos de OTERO & PALACIO. (Hecho SEXTO de la demanda).

Obra en el expediente un estudio de títulos sobre el inmueble de mayor extensión, con matrícula inmobiliaria 001-930485, del cual se desprendió el inmueble donde se adelantaba la construcción del proyecto MERITAGE, con matrícula 001-1198464, elaborado por la firma de abogados OTERO & PALACIO, suscrito por la abogada ANA MARIA PALACIO, quien declaró en el proceso.

Los convocantes cuestionan que el mencionado estudio no fue contratado por FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S. A., sino por otra sociedad, asunto que el Tribunal considera completamente intrascendente.

Inicialmente se presentó el estudio sobre la titularidad del inmueble con matrícula 001-930485 el 7 de marzo de 2013 y posteriormente se actualizó el 23 de julio de 2013.

La parte convocante ha puesto en duda la experiencia y la capacidad de la firma que realizó el mencionado estudio y ha cuestionado, además, que él comprende solo 10 años de la cadena de titularidad y no 20 años, como, en su criterio debería haberse hecho.

Obsérvese que el cuestionamiento de los convocantes se refiere a la supuesta falta de experiencia de las abogadas de la oficina OTERO & PALACIO, pero no advierten ninguna irregularidad o error en los resultados del estudio. Abogados con experiencia pueden realizar estudios de títulos equivocados y, así mismo, abogados sin mayor experiencia pueden hacer estudios de títulos ajustados a la realidad.

En el presente caso el Tribunal considera que no es cuestionable la experiencia de la firma de abogados que realizó el estudio de títulos. De esa experiencia dan cuenta varios declarantes, entre ellos el abogado Mateo Peláez García, quien fue tachado como testigo sospechoso por el señor apoderado de los demandantes. Sobre la tacha, debe decir el Tribunal que ella no prospera, puesto que la declaración del señor Peláez no refleja ninguna parcialidad; no se aleja de la verdad procesal y, por el contrario, su dicho es coincidente con el de otros declarantes.

Pero sobre todo, para el Tribunal, mirar si quien realizó el estudio tenía o no experiencia es asunto irrelevante, ante la evidencia de que el estudio de títulos realizado, sobre la continuidad de titulares del inmueble mencionado, no ha merecido ningún reproche, salvo el relativo al tiempo que comprende.

Cosa diferente podría ser si se tratase de un estudio de títulos equivocado que, por ejemplo, no hubiese advertido la existencia de un gravamen hipotecario, o una condición resolutoria, o una nulidad formal de la escritura, en cuyo caso podría alegarse que la falencia derivaba de *"falta de experiencia"* de la abogada que lo

realizó. Acá, se insiste, el grado de experiencia de la oficina de abogados que hizo el estudio de títulos es completamente irrelevante.

Sobre dicho estudio, la parte convocante se ha manifestado en el sentido de que el estudio solo se extendió hacia atrás por diez años y no por veinte años. Antes de la expedición de la Ley 791 de 2002 que modificó el artículo 2.536 del Código Civil, reduciendo el término de la prescripción extraordinaria de veinte a diez años, los estudios de títulos, tendientes a acreditar la idoneidad de la titularidad de quien figurara como actual propietario de un inmueble, se hacía comprendiendo un período de, por lo menos, veinte años. Incluso, se hablaba de *"certificado de libertad o certificado de veinte años"*. La explicación de ello ha sido muy clara: Si no había ningún vicio o afectación de la titularidad en los últimos veinte años, los defectos o falencias que hubiera en los títulos con anterioridad a ese tiempo, quedaban subsanados por la prescripción o, en otros términos, se configuraba la prescripción extintiva de las acciones que pudiesen instaurarse por terceros para disputar la propiedad O, mirado desde otro punto de vista, si al que figuraba como actual propietario se le disputaba la propiedad, podía invocar la prescripción adquisitiva extraordinaria, bien para adelantar un proceso de pertenencia, o, simplemente para invocar la prescripción extintiva de cualquier acción que cuestionara su dominio.

Así, por ejemplo, si el que aparecía como titular en el registro era demandado en acción reivindicatoria, podía defenderse alegando la prescripción extintiva de la acción reivindicatoria, como consecuencia de haber poseído él solo, o sumando las posesiones de sus antecesores jurídicos, el tiempo necesario para adquirir por prescripción. Podía también, además, iniciar un proceso de pertenencia para ganar el dominio por ese modo originario. Se veía en estos casos lo que la doctrina ha denominado el doble efecto de la prescripción adquisitiva que, de un lado, permite adquirir, y, de otro, extingue las acciones de terceros.

En el fondo, en estos casos el propietario inscrito expresaba ser dueño con base en una cadena de títulos, generalmente derivativos, pero aseguraba o reforzaba el dominio alegado con la prescripción: Si no fuera dueño porque en alguna parte la cadena de títulos fallaba, de todas maneras sería dueño por la prescripción (ordinaria o extraordinaria).

Con el cambio legislativo expresado, al reducirse el término de prescripción extraordinaria a 10 años, ya no es necesario extender los estudios de títulos más allá de dicho término.

No hay, pues, ninguna razón para considerar que el estudio de títulos de OTERO & PALACIO debió retrotraerse a más de diez años.

Como se expresó, los estudios de títulos de un inmueble se circunscriben a la cadena de titulares anteriores para poder afirmar el dominio en cabeza de quien figura como propietario, así como que no haya vicios, causales de nulidad, o, en general, hechos que puedan afectar la titularidad por la forma como se adquirió el bien por su actual titular y por sus antecesores jurídicos dentro del término de la prescripción extraordinaria.

Ahora bien, es sabido que un estudio de títulos sobre la titularidad de un bien inmueble no da total seguridad de que ésta no se pueda ver afectada. Por ejemplo, vicios del consentimiento que generen nulidad relativa de un acto jurídico, normalmente no son apreciables en un estudio de títulos; tampoco lo son factores de incapacidad absoluta o relativa.

El hecho que generó la suspensión de las obras del proyecto MERITAGE fue una medida de la Fiscalía General de la Nación, dentro de un trámite de extinción de

dominio. Este hecho no era detectable como posible o probable, mediante un estudio de títulos que, como se dijo, tenía otra finalidad y descansa en otros fundamentos jurídicos relativos a la titularidad del bien.

La acción de extinción de dominio es imprescriptible. El Código de extinción de dominio (Ley 1798 de 2014, que modificó las Leyes 703/02 y 785/02) es retroactivo. Esto indica que no hay ningún estudio de títulos que, por comprender un determinado período de tiempo, se constituya en un seguro contra una eventual acción de extinción de dominio. Sólo la demostración de la buena fe exenta de culpa permitiría salir avante al propietario al que se le instaura un proceso de tal naturaleza para que el dominio del bien se extinga y vuelva al Estado.

Por lo expuesto, el haber tenido como base de la titularidad del aportante del inmueble a la fiducia mercantil el estudio de títulos, no constituye ningún acto imprudente de ninguna de las demandadas. Con ello se dio cumplimiento al numeral 5.2.1.2 de la Parte II, Título II-Capítulo I numeral 5 de la Circular Básica Jurídica.

Adicionalmente, el estudio de la oficina OTERO & PALACIO se extendió a la consulta en las listas de OFAC y ONU de las personas naturales y jurídicas que aparecían en el certificado de libertad, y, dice en el informe, *"no se encontró ningún reporte"*, lo cual no ha sido desmentido en el proceso.

En razón de la acción de tutela instaurada por el señor Iván López, debe ponerse de presente que él no fue titular del inmueble en el período estudiado –ni antes tampoco-, pero sí lo fue una sociedad, *"SIERRALTA Y LÓPEZ Y CÍA S. EN C."*, representada por Sebastián López Betancur –hijo del anterior-. En la respuesta de la Fiscalía al derecho de petición del doctor Sintura se certifica que ni Sebastián López, ni la sociedad mencionada –entre otros- aparecen en los registros de la entidad.

Finalmente, y ello resulta de gran importancia, en los hechos de la demanda se menciona el estudio de títulos de la oficina OTERO & PALACIO, sin hacer ninguna descalificación del mismo, ni por su contenido, ni por las calidades profesionales de quien lo hizo. Y, lo que es más importante: Tampoco en las pretensiones, como se formularon, existe alguna conexión entre ese hecho –cuestionamiento al estudio de títulos- y lo que se pide. Fue en la etapa probatoria donde se puso en tela de juicio la idoneidad del estudio de títulos, pero lo que hubiere probado el demandante durante el proceso, si no está consignado en la demanda como fundamento de alguna pretensión, no puede sustentar ninguna decisión en contra de los demandados, pues se violaría el principio de la congruencia.

Lo anterior exime al Tribunal de definir si tal estudio de títulos se comunicó a los inversionistas y, de haberse comunicado, cuando se produjo tal información. La parte demandada afirma que el 9 de noviembre de 2013 –fl. 798- se emitió un comunicado por parte de MERITAGE informando del estudio de títulos de la oficina OTERO & PALACIO y de la certificación de la Fiscalía General de la Nación; así mismo afirma que en el comunicado que emitió Newport se hizo alusión al documento de la Fiscalía (fls 793 y 33 cdo 3). La parte demandante ha expresado no haber conocido oportunamente esas comunicaciones, lo que resulta intrascendente por las razones expuestas.

4.2.2.5.2. Entrevista radial al señor Ángel Seda.

El representante legal de NEWPORT dio a la emisora W Radio, el 8 de agosto de 2014, una entrevista en la cual afirmó que estaba siendo extorsionado por el señor Iván López, quien afirma que su hijo, representante legal de una sociedad que había sido dueña del inmueble con matrícula inmobiliaria 001-930485, fue presionado para transferirlo.

241

Con respecto a esta entrevista al señor Ángel Seda, la sociedad ROYAL PROPERTY GROUP, representada por él, emitió un comunicado que obra en el expediente a folios 33 del Cuaderno número 3 y puso a disposición de los destinatarios el estudio de títulos de la Oficina OTERO & PALACIO y la respuesta de la Fiscalía General de la Nación. El señor Mario Cogollo en el interrogatorio de parte manifestó que conoció dicha entrevista después de que se realizara –es decir, no la oyó en tiempo real de la emisora- y dio a entender que no tuvo ninguna preocupación en razón de ella; que su preocupación fue después de la segunda entrevista, lo que resulta obvio en virtud de que esta segunda entrevista fue después de la diligencia de secuestro al inmueble.

El declarante Jaime Andrés Toro Aristizábal se refirió a la valoración de esa entrevista por funcionarios de NEWPORT y de la Fiduciaria, y preguntado sobre si se había pensado por la Fiduciaria abortar el proyecto en razón de la entrevista, su explicación fue clara en el sentido de que esta decisión ni siquiera se consideró, dando explicaciones que para el Tribunal resultan totalmente razonables.

El anterior hecho fue objeto de numerosas preguntas a los testigos, pero él no se invocó en las pretensiones como fundamento de ellas.

4.2.2.5.3. Tutela del señor Iván López.

También ha sido objeto de preguntas a los testigos la Tutela presentada por el señor Iván López contra la Fiscalía General de la Nación –Fiscalía 24 Especializada contra el crimen organizado con sede en Medellín-; contra FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., la sociedad LA PALMA ARGENTINA Y CÍA S.A.S., ROYAL PROPERTY GROUP y el proyecto MERITAGE LUXURY COMMUNITY, quejándose de que la Fiscalía no había tramitado lo correspondiente a una denuncia que había sido formulada por él el 28 de julio de 2014 (Hechos DECIMO OCTAVO y VIGÉSIMO QUINTO de la demanda).

La denuncia que había presentado el señor López en el año 2014 -3 de julio- daba cuenta de que su hijo, Sebastián López Betancur, habría sido secuestrado en septiembre de 2003 y obligado a firmar unos documentos en blanco para que una sociedad por él representada, denominada SIERRA ALTA LÓPEZ Y CÍA. S. EN C., transfiriera el 75% de un inmueble a un señor Luis José Varela. Ese inmueble, luego de varios englobes, loteos y transferencias, era el que para el momento de la tutela tenía la matrícula inmobiliaria 001-930485, de propiedad de la sociedad LA PALMA ARGENTINA Y CÍA. LTDA.

El FIDEICOMISO MERITAGE adquirió el inmueble en el cual desarrollaba la primera parte del proyecto, por transferencia de la sociedad *"LA PALMA ARGENTINA Y CÍA LTDA"* que era de titular del predio del cual se desprendió el lote con matrícula 001-1198464.

En la tutela se dice que fue la *"Oficina de Envigado"* la que realizó el secuestro y se citan delincuentes con los alias de Rogelio, Morro, Pichi, Mandi.

Expresa el tutelante –hecho 115.- que el señor HÉCTOR RESTREPO SANTAMARÍA, alias Perraloca- fue *"el primer comprador de mi predio"*. Dicho señor se encontraría preso en los Estados Unidos. En el texto de la tutela se encuentra una detallada relación de las organizaciones criminales que delinquieron en Medellín y municipios aledaños desde la época de Pablo Escobar, hasta tiempos muy recientes, haciéndose gala allí de una erudición sobre la materia que no deja de ser impactante.

La acción de tutela pide que se decrete el embargo especial del inmueble, con base en el artículo 66 numeral 5 de la Ley 600 de 2.000, que se ordene a la curaduría que expidió la licencia de construcción que ésta sea suspendida y que se ordene a la empresa ROYAL PROPERTLY GROUP que se abstenga de continuar el desarrollo urbanístico.

La tutela mencionada fue fallada por el Tribunal Superior de Bogotá, Sala Penal, el 23 de mayo de 2016. La sentencia le ordenó a la Fiscalía 24 que en el término de 15 días procediera proferir resolución de apertura de instrucción o dictara resolución inhibitoria, de acuerdo con el artículo 325 y ss. de la Ley 600 de 2000. (fl 537 y ss.). La sentencia de tutela no dio ninguna orden a las otras entidades accionadas.

Observa el Tribunal Arbitral que los hechos denunciados por el señor Iván López, de ser ciertos, se habrían producido en el mes de septiembre del año 2004, por lo cual cualquier acción tendiente a recuperar la titularidad del bien con base en un vicio del consentimiento estaría prescrita. Así mismo, como ya se expresó, del fallo de tutela no se podía colegir ninguna afectación para el inmueble de propiedad del fideicomiso, pues ninguna orden recibió éste de la autoridad judicial.

Ciertamente la Fiduciaria no incluyó en las rendiciones de cuentas del año 2016 la mención de la acción de tutela, lo cual a juicio del Tribunal se explica porque ella no implicó ninguna afectación a la construcción del proyecto. Ni la denuncia penal del señor López, ni la tutela, se encaminaban a que se declarara la extinción del dominio a favor del Estado del inmueble donde se construía el proyecto MERITAGE. El fin de la denuncia era recuperar el dominio del inmueble con base en hechos ocurridos varios años atrás, respecto de lo cual los actuales titulares podían relativamente sentirse a salvo por la prescripción y por su condición de terceros de buena fe.

Obsérvese que la petición del tutelante iba dirigida a que se cancelaran los registros obtenidos fraudulentamente, de acuerdo con la cita que se hizo del inciso 5º del artículo 66 de la Ley 600 de 2.000 o Código de Procedimiento Penal, y lo resuelto por el Tribunal no comprendió esta petición, pues se limitó a ordenar que la Fiscalía cumpliera con lo preceptuado en los artículos 325 y ss. del mismo estatuto, esto es la resolución de apertura de instrucción o la resolución inhibitoria.

No fue, pues, ni la denuncia penal, ni la acción de tutela lo que llevó a la paralización de las obras de MERITAGE; fue la diligencia de secuestro, dentro de una acción de extinción de dominio adelantada por la Fiscalía 44 Especializada de Extinción del Derecho de Dominio, acción frente a la cual no es posible defenderse idóneamente alegando la prescripción, como ya se dijo atrás.

Nótese, además, que para la fecha de la tutela ya todos los demandantes se encontraban vinculados al FIDEICOMISO MERITAGE y ya se había producido el punto de equilibrio de la etapa 1 del proyecto, lo cual implicaba que los recursos aportados por ellos se liberaban y se entregaran al fideicomiso para adelantar la construcción.

El proceso de extinción de dominio, iniciado ante el Juzgado Primero Penal del Circuito Especializado, según su número de radicación, data del año 2016, después de la tutela que había instaurado el señor Iván López. Para entonces, se insiste, ya los beneficiarios de área que iniciaron el presente proceso estaban vinculados contractualmente. La medida preventiva sobre todos los inmuebles derivados del que tiene la matrícula inmobiliaria fue decretada por la Fiscalía 44 Especializada de Extinción de dominio.

Para controvertir esta medida preventiva, FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. solicitó, ante el Juzgado Primero Penal del Circuito Especializado de Extinción de domino de Antioquia el control de legalidad de la misma, para que se revocara, solicitud que no prosperó. Con base en dicha providencia queda la duda de si la acción de extinción de dominio se fundamenta en la titularidad que hubiere tenido el señor Iván López, o más precisamente una sociedad a la que estaba vinculado o, al parecer, más bien, si esa acción se fundamenta en la intervención del señor Restrepo Santamaría en relación con los titulares anteriores de los inmuebles involucrados, aun

cuando, ciertamente, ni el señor López ni el señor Restrepo Santamaría aparecen en la cadena de titulación[99].

El proceso pasó al Juzgado Segundo Penal del Circuito Especializado y a la Fiscalía 53 Especializada en Extinción de Dominio.

El Tribunal trató infructuosamente de obtener copia parcial de la actuación en este proceso, sin lograrlo. Hizo peticiones al Juzgado de Extinción de dominio y a la Fiscalía 53 Especializada en extinción de dominio, con base en la solicitud de pruebas de la Fiduciaria y no obtuvo respuesta positiva. Finalmente la demandada que solicitó la prueba desistió de ella.

4.2.2.5.4. Nueva entrevista del señor Ángel Seda a la W Radio.

El 8 de agosto de 2016 hubo una nueva entrevista radial del señor Seda en la misma emisora. En ella se refiere al documento emitido por la Fiscalía General de la Nación del 9 de septiembre de 2013. Esta entrevista se dio después de que se había llevado a cabo la diligencia de secuestro del bien, con base en la providencia emitida por la Fiscalía 44 Especializada de Extinción de Dominio, antes de lo cual, se afirma por las demandadas -y no existe ninguna prueba en contra-, se ignoraba la existencia de un trámite tendiente a la extinción del dominio sobre el bien de mayor extensión con matrícula inmobiliaria 001-930485. La entrevista concedida por el señor Seda fue entonces parte de la información que se dio a la comunidad sobre lo ocurrido, y ella fue precedida por la comunicación del 4 de agosto de ese año –fl 925-. Con posterioridad a ello se efectuó una reunión en el Museo de Arte Moderno de Medellín, con presencia del doctor Francisco José Sintura y numerosos inversionistas donde se les informó en detalle de lo ocurrido.

En el hecho VIGÉSIMO SEGUNDO de la demanda se confiesa que al día siguiente de las entrevistas del señor Seda del 8 de agosto de 2016 –pocos días después de haberse practicado la medida preventiva sobre el inmueble, con fundamento en la acción de extinción de dominio que adelantaba la Fiscalía General de la nación, esto es el 9 de agosto de 2016-, el señor Mario Cogollo solicitó el envío de la comunicación expedida por la Fiscalía General de la Nación, la cual le fue remitida por correo electrónico por Laura Cristina Agudelo R., funcionaria de NEWPORT S.A.S., sociedad que en la respuesta a la demanda reformada acepta este hecho como cierto.

Tampoco existe ninguna relación de esta entrevista, o de su divulgación, con la suspensión de las obras de MERITAGE que había ocurrido días antes, ni con los perjuicios que alegan haber sufrido los demandantes.

4.2.2.5.5. Falta de rendición de cuentas a cargo de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. respecto del período comprendido entre el 1 de enero de 2016 y el 30 de junio de ese año (Hecho VIGÉSIMO QUINTO de la demanda).

Este hecho corresponde al VIGÉSIMO TERCERO de la demanda, donde se confiesa que el demandante Jairo de J. Henao sí recibió este informe, y que los otros habrían

---

[99] En dicha diligencia se afirma que si bien *"el señor Héctor Javier Restrepo Santamaría (Alias Perra Loca), se presentó como desmovilizado de las denominadas Autodefensas Unidas de Colombia (AUC), solo fue una estrategia para evadir acciones dela justicia por temas de narcotráfico, homicidio, extorción, secuestro y otros delitos de los cuales esta organización crimina es responsable".*
"Luego de varias indagaciones, se evidenció que ciertamente aparece como desmovilizado de las AUC, nunca se postuló a Justicia y Paz, ya que no era conocido dentro del bloque, en cambio, si era distinguido por pertenecer a la denominada Oficina de Envigado".
Con fundamento en estos antecedentes, el funcionario de Policía Judicial solicitó a la Superintendencia de Notariado y Registro en el año 2014, obtener copia de los folios de matrícula inmobiliaria, que hacen mención, en las declaraciones tanto de bienes de propiedad del señor Iván López Vanegas, como los que fueron entregados presuntamente como parte de pago de la "Oficina de Envigado" a través de alisas "Perra Loca", con el objeto de realizar el análisis traditicio de los bienes; y así poder identificar posibles testaferros."

recibido unas comunicaciones que contendrían las rendiciones de cuentas por ese período. El señor apoderado de la FIDUCIARIA, en la respuesta a la demanda integrada, niega el hecho y expresa que su poderdante cumplió cabalmente con las rendiciones de cuentas. Ya lo había dicho en la contestación de la demanda inicial –fls. 450-, con la cual aportó copia de las cartas remisorias con nota de recibo, en las que se dice que se adjuntan las rendiciones de cuentas.

Ha de suponerse que la rendición de cuentas que confiesa haber recibido el demandado Henao tiene el mismo contenido del que echan de menos los otros demandantes.

Recibir un informe a fines del primer semestre de 2016 –o no haberlo recibido-, cuando ya todos los demandantes estaban vinculados al fideicomiso, no comporta ningún incumplimiento grave a obligaciones contractuales ni tiene relación causal con el hecho que generó la suspensión de las obras.

4.2.2.5.6. Falta de experiencia de Newport, para la realización de este tipo de proyectos; que se iniciaron preventas antes de haber radicado permiso de ventas.

Es práctica común en el sector inmobiliario la constitución de una sociedad para la sola finalidad de ser la titular del lote de terreno en el que se va a hacer la construcción y de asociarse con las personas que habrán de ser titulares de las unidades construidas, situación que tiene variantes, como la que ocurrió acá donde la sociedad NEWPORT se creó pocos años antes de ser utilizada como parte en la celebración de un contrato de fiducia mercantil en calidad de Fideicomitente y beneficiario, y en el contrato de Encargo Fiduciario de Preventas *"Fideicomiso Meritage"*, negocio jurídico de fecha 17 de Octubre de 2013 y más tarde en los contratos de Encargo Fiduciario para Vinculación al *"Fideicomiso Meritage"* en la Etapa 1 del proyecto Meritage a los cuales asignaron los siguientes consecutivos: 220030003197, 220030003050, 220030003147, 220030003212, 220030003213, 220030003211, 220030003130 y 220030003232 respectivamente.

En el proceso se alegó por la parte demandante, se aceptó por las demandadas y se demostró que, ciertamente, NEWPORT S.A.S. no tenía mayor experiencia en la actividad que realizaba; en su intervención de proyectos inmobiliarios de este tipo, lo cual resulta irrelevante para lo que ocurrió y originó el presente proceso.

En efecto, la mayor o menor experiencia de NEWPORT en la realización de proyectos inmobiliarios no tiene ninguna relación de causalidad con el hecho que originó la suspensión de la construcción del proyecto MERITAGE. Tampoco la tiene el hecho que se hubieran iniciado preventas antes de haberse radicado la solicitud del permito de ventas.

4.2.2.6. El principio de congruencia y la pretensión SEGUNDA PRINCIPAL.

El principio de congruencia ha sido objeto de amplios pronunciamientos doctrinales y jurisprudenciales. Así, por ejemplo, la Corte Constitucional, en sentencia de tutela, con ponencia del magistrado Alejandro Linares Cantillo, expediente T-5.490.941, manifestó lo siguiente:

> "24. El principio de congruencia de la sentencia exige que ésta debe estar acorde con los hechos y las pretensiones esgrimidas en la demanda, se encuentra contenido en el artículo 281 del Código General del Proceso y establece lo siguiente:
>
> *"Artículo 281. Congruencias.*
> *La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidas en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley.*
> *No podrá condenarse al demandado por cantidad superior o por objeto distinto del pretendido en la demanda ni por causa diferente a la invocada en esta.*

Si lo pedido por el demandante excede de lo probado se le reconocerá solamente lo último.

En la sentencia se tendrá en cuenta cualquier hecho modificativo o extintivo del derecho sustancial sobre el cual verse el litigio, ocurrido después de haberse propuesto la demanda, siempre que aparezca probado y que haya sido alegado por la parte interesada a más tardar en su alegato de conclusión o que la ley permita considerarlo de oficio" (subraya por fuera del texto).

24.1. El principio de congruencia de la sentencia, además se traduce en una garantía del debido proceso para las partes, puesto que garantiza que el juez sólo se pronunciará respecto de lo discutido y no fallará ni *extra petita, ni ultra petita*, porque en todo caso, la decisión se tomará de acuerdo a las pretensiones y excepciones probadas a lo largo del desarrollo del proceso. Esto, además, garantiza el derecho a la defensa de las partes, puesto durante el debate podrán ejercer los mecanismos que la ley ha establecido para ello en los términos adecuados.

La jurisprudencia de esta Corporación ha definido el principio de congruencia *"como uno de los elementos constitutivos del derecho fundamental al debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política, "en la medida que impide determinadas decisiones porque su justificación no surge del proceso por no responder en lo que en él se pidió, debatió, o probó"*. Además ha establecido que siempre que exista falta de congruencia en un fallo se configurara un defecto y, por tanto, será procedente la tutela contra providencia judicial con el fin de tutelar el derecho constitucional fundamental al debido proceso.

La Sala Cuarta de Revisión de esta Corporación, profirió en el 2008 la sentencia 1274 de ese año, en la que estableció lo siguiente:

"... la incongruencia tiene la entidad suficiente para configurar una vía de hecho, ya que la incongruencia que es capaz de tornar en vía de hecho la acción del juez "es sólo aquella que subvierte completamente los términos de referencia que sirvieron al desarrollo del proceso, generando una alteración sustancial, dentro de la respectiva jurisdicción, que quiebra irremediablemente el principio de contradicción y el derecho de defensa", a tal grado que "la disparidad entre lo pedido, lo debatido y lo probado sea protuberante", esto es, "carente de justificación objetiva y relativa a materias medulares objeto del proceso". De lo contrario, "el grado y el tipo de desajuste entre la sentencia y lo pedido, lo debatido y lo probado en el proceso, sería insuficiente para que se configure una vía de hecho judicial, así pueda existir una irregularidad dentro del proceso".

24.2. De lo expuesto hasta el momento, se puede concluir que el juez debe tomar su decisión de manera congruente con los hechos, pretensiones y excepciones probadas dentro del proceso. Por lo tanto, no podrá proferir una sentencia en la que se pronuncie acerca de algo que no fue solicitado por las partes (*extra petita*) o en la que otorgue más de lo pedido (*ultra petita*), pero tampoco podrá fallar sin pronunciarse acerca de todas las pretensiones, pues de lo contrario deberá explicar de manera suficiente las razones por las cuales omitió referirse a algún pedimento. El principio de congruencia de la sentencia, además garantiza el oportuno uso del derecho de defensa por parte de las partes, puesto que les permite hacer uso de cada una de las herramientas establecidas en la ley para ello."

En líneas precedentes (4.2.2.5.1. a 4.2.2.2.6.), el Tribunal se ha ocupado de analizar algunas conductas u omisiones predicadas de las demandadas por su contraparte, respecto de las cuales los demandantes han creído encontrar incumplimientos contractuales que han generado los perjuicios que han sufrido. Así mismo se ha referido a algunos hechos a los que la demandante le ha dado gran importancia en la etapa probatoria.

Sacrificando técnica por claridad, el Tribunal ha hecho este análisis, no obstante que algunos hechos ventilados ampliamente en el período probatorio no se plasmaron en la demanda como fundamento de las pretensiones (como la supuesta inidoneidad del estudio de OTERO & PALACIO, que ni siquiera se mencionó). Se ha querido no eludir el estudio de todas esas conductas positivas y negativas que se han imputado a las demandadas para concluir, con respecto a cada una de ellas que, o no ocurrieron, o

que si sí ocurrieron no tienen el efecto que pretenden los demandantes en las PRETENSIONES de la demanda arbitral.

Es posible que, en estricta técnica procesal, algunas de esas consideraciones –o tal vez todas- sobraran en el presente laudo, pero el árbitro se tomó la tarea de analizarlas, no para fundamentar una condena que habría ido contra el principio de la congruencia, sino para ratificar la inexistencia de responsabilidad de las demandadas, pues, a juicio del Tribunal, ellas obraron con diligencia a través de la estructuración y desarrollo inicial del proyecto MERITAGE.

El principio de congruencia impone al Juez la obligación de ceñirse estrictamente a los hechos y pretensiones de la demanda. Para efectos de la pretensión que se analiza, la competencia del Tribunal se circunscribe a verificar si la violación del deber de información, referido a no dar a conocer a los convocantes la respuesta de la Fiscalía General de la Nación al derecho de petición del doctor Sintura, fechada el 9 de diciembre de septiembre de 2013, constituye o no un incumplimiento que permita la resolución del contrato, como se pide en la PRETENSIÓN TERCERA PRINCIPAL.

Obsérvese que la petición no se fundamenta, de manera general, en *"...los hechos de la demanda"*, sino que se determina de manera clara y concreta a *"la omisión del deber de información"* y, más precisamente, el no haber informado a los inversionistas la respuesta de la Fiscalía General de la Nación al derecho de petición del abogado Francisco José Sintura.

Esa precisión del hecho en que se fundamenta la pretensión, y la forma como ésta es presentada, determina la competencia del Tribunal que no puede salirse de ese ámbito y, por ejemplo, tomar otro incumplimiento, así estuviere probado dentro del proceso, como fundamento de una decisión en contra de la parte accionada, pues se contrariaría el principio de congruencia.

El Tribunal no desconoce el contenido y el alcance del artículo 11 del Código General del Proceso y el principio de que *"el objeto de los procedimientos es la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial"*. Las pretensiones de la demanda no se niegan exclusivamente porque se sustentaron –las principales y segundas subsidiarias- en un específico incumplimiento que no existió. El principio de congruencia tiene su fundamento en derechos constitucionales como el debido proceso y el derecho de defensa que deben respetarse íntegramente. La situación de los demandantes con el proyecto MERITAGE no es, ciertamente, envidiable, pero lo que generó la parálisis de la construcción y los perjuicios causados a ellos no fue ninguna acción u omisión de las demandadas, sino la decisión de una autoridad judicial; la Fiscalía General de la Nación. Y es allí o ante el juez que conoce del proceso de extinción de dominio donde deben defenderse los derechos de los afectados, con relación a los bienes que pertenecen al fideicomiso MERITAGE, con apego a los procedimientos establecidos en esa normatividad especial.

4.2.3. De la PRETENSIÓN TERCERA PRINCIPAL.

La pretensión TERCERA PRINCIPAL tiende a que los contratos de vinculación al fideicomiso MERITAGE, celebrados por los demandados, sean declarados resueltos, como consecuencia del incumplimiento señalado en la pretensión SEGUNDA PRINCIPAL.

El fracaso de la PRETENSIÓN SEGUNDA PRINCIPAL acarrea la desestimación de la PRETENSIÓN TERCERA PRINCIPAL.

No sobra, sin embargo, hacer algunas consideraciones sobre la resolución contractual y sus requisitos, y, principalmente, el relativo a la necesidad de que el incumplimiento de la otra parte sea grave.

4.2.3.1. El incumplimiento contractual como fundamento de la acción resolutoria.

En los contratos bilaterales, ante el incumplimiento de una de las partes, la otra parte, que cumplió o se allanó a cumplir tiene la posibilidad de pedir la resolución del contrato y la indemnización de perjuicios.

La acción resolutoria tiene su fundamentación positiva en el artículo 1546 del Código Civil, que la denomina –impropiamente dicen muchos autores- como la *"condición resolutoria tácita"*. En materia comercial, ese derecho del contratante cumplido está consagrado en el artículo 870 del Co. de Co.

La finalidad de la resolución contractual por incumplimiento es deshacer el vínculo jurídico, de manera que las partes queden en la situación que tenían antes de contratar. Ella, en principio, tiene efectos hacia el pasado, aun cuando hay excepciones puesto que el contrato resuelto puede haber producido ciertos efectos que prevalecen a pesar de la resolución. El demandante que pretende la resolución también puede pedir la indemnización del perjuicio causado.

La resolución contractual implica por tanto, como parte de las *"prestaciones mutuas"*, respecto de las cuales debe proceder el Juez, aún de oficio, la devolución de las prestaciones cumplidas y la aplicación, en materia de frutos, mejoras y deterioros, de las normas legales pertinentes.

Como notas características de la resolución se han consagrado las siguientes:

i. Debe tratarse de un contrato válido.

ii. El titular de la acción resolutoria es el demandante que ha sufrido el incumplimiento de la otra parte y que, a su vez, ha cumplido o se ha allanado a cumplir las obligaciones a su cargo.

iii. El sujeto pasivo de la acción resolutoria es el contratante que ha incumplido el contrato de manera imputable.

iv. El incumplimiento del sujeto pasivo de la acción resolutoria debe ser grave, significativo frente al interés de la parte que cumplió. No cualquier incumplimiento contractual legitima la acción resolutoria.

Acá los demandantes han pedido la resolución de los contratos de vinculación al fideicomiso *"MERITAGE"* y la restitución de las prestaciones cumplidas por ellos. Adicionalmente han solicitado el lucro cesante de esas sumas, esto es, los intereses moratorios, la cláusula penal pactada para el evento de incumplimiento y la indexación de lo anterior.

Sobre la gravedad del incumplimiento para que sea motivo legal para solicitar la resolución hay abundante jurisprudencia que reafirma que el incumplimiento contractual debe ser grave; que no cualquier incumplimiento es razón suficiente para solicitar la resolución.

4.2.3.2. Si en gracia de discusión, las convocadas debieron haber puesto en conocimiento de los demandantes la respuesta de la Fiscalía, el no haberlo hecho no constituye un incumplimiento resolutorio.

Como se ha reiterado, la omisión del deber de información antes de la celebración de un contrato puede dar lugar a una responsabilidad precontractual, puesto que aún no hay un vínculo jurídico con la persona con la que se proyecta contratar. Esa responsabilidad precontractual se rige por los principios de la responsabilidad extracontractual y puede generar la obligación de indemnizar, obviamente si, entre

otros requisitos, se produce un perjuicio y existe relación de causalidad entre la omisión del deber de información y el daño sufrido.

La responsabilidad precontractual ha sido analizada, principalmente –pero no exclusivamente- para los eventos en que por conductas u omisiones de una parte se frustra la celebración del negocio jurídico previsto, y con ello se causa un perjuicio a la que iba a ser la otra parte contractual.

Si hay falta a los deberes precontractuales y el negocio se celebra, es probable que esa falta haya generado un vicio en el consentimiento, como el error, en cuyo caso, dependiendo de la clase de error, se generaría una causal de nulidad relativa del contrato. O, podría ello ser constitutivo de dolo, que, si proviene de la parte, genera nulidad e indemnización de perjuicios, pero, si proviene de un tercero, solo la indemnización.

En el Código de Comercio, art. 863, se consagra la obligación de las partes de obrar de buena fe exenta de culpa en el período precontractual, so pena de indemnizar los perjuicios causados. Este deber general de obrar de buena fe no distingue si el contrato se celebró o dejó de celebrarse y hace constituir la violación a ese deber como fuente generadora de responsabilidad, obviamente si hay relación de causalidad con los perjuicios alegados por la otra parte. Esta responsabilidad precontractual ha de regirse por los principios de la responsabilidad extracontractual.

También hay deber de información del fiduciario dentro de la ejecución de los contratos que celebre. Claros ejemplos de ellos son los de rendir cuentas e informes periódicos, y, la omisión de ellos, por tratarse de deberes secundarios, no da lugar a la resolución contractual, pero sí pueden dar lugar a la indemnización de perjuicios, obviamente si ellos se produjeron y si hay relación de causalidad entre el incumplimiento de ese deber secundario y el daño causado.

El hecho de que la ley, en sentido amplio, haya detallado los deberes secundarios precontractuales y contractuales del fiduciario dan mayor seguridad sobre el alcance y contenido de éstos, pero si esas normas positivas no existiesen, muchos de esos deberes se encuadrarían en el principio de buena fe que debe estar presente en los contratos, no sólo en su ejecución, luego de celebrados, sino también en la etapa precontractual.

La consagración positiva en el C. Civil del principio de la buena fe se encuentra en el artículo 1603 que dice: *"Los contratos deben ejecutarse de buena y fe y, por consiguiente, obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación o que por la ley pertenecen a ella."* Ese principio de la buena fe, que en la norma parece circunscribirse a la ejecución de los contratos, ha sido ampliado por la doctrina y la jurisprudencia en varios aspectos: No sólo debe aplicarse a los contratos, sino a todos los actos jurídicos, incluso a los actos unipersonales; con base en él se exige un comportamiento leal, de buena voluntad; de probidad. Se debe aplicar también tal principio a la celebración de los contratos, y no sólo a su ejecución, existiendo por tanto el deber de actuar de buena fe en la etapa precontractual. También en la interpretación de los actos jurídicos debe estar presente la buena fe.

Sobre estos deberes secundarios en las relaciones jurídicas ha expresado la Corte Suprema de Justicia (Sentencia de 5 de noviembre de 2013) lo siguiente:

> *"Para las personas que intervienen en los contratos, adicionalmente a los derechos o prerrogativas que para ellas se puedan generar, surgen igualmente deberes jurídicos de diversa naturaleza y alcance, enderezados, por regla general, a la satisfacción del interés de la contraparte. De aquel planteamiento simple y preciso de los juristas clásicos que*

señalaba que los contratos son fuente de obligaciones que consisten en dar, hacer o no hacer alguna cosa, se ha evolucionado a una concepción más amplia, de general aceptación en el derecho contemporáneo, según la cual de los actos o negocios jurídicos dispositivos se originan para quienes en ellos intervienen, por una parte, los deberes de prestación, deberes primarios u obligaciones nucleares, que corresponden a los compromisos medulares o esenciales que el deudor asume para con el acreedor atendiendo lo expresamente pactado o lo que el ordenamiento consagre para el respectivos tipo contractual, y, por otra, los denominados deberes secundarios, accesorios o colaterales de conducta, que se integran al contenido contractual por virtud de la buena fe objetiva (arts. 1603 del C.C. y 871 del C de Co.), con el fin de que, con fundamento en criterios de corrección, honestidad y probidad, el deudor, a pesar de no haberlo pactado expresamente, realice lo que sea indispensable para la satisfacción y protección del interés del acreedor (v.gr. deberes de reserva, seguridad, información, lealtad, consejo o coherencia, entre los más relevantes), todo esto, claro está, sin perjuicio de las cargas, gravámenes o de otras relaciones jurídicas pasivas que, dependiendo del negocio de que se trate, puedan igualmente generarse para las partes."

Para el Tribunal es claro que la Fiduciaria, como vocera del patrimonio MERITAGE, tenía un deber de información en la etapa precontractual y en el desarrollo de los contratos de vinculación, con base en la normatividad citada y en los principios de buena fe que obligan a todos los contratantes. También lo tenía NEWPORT S. A. en los mismos contratos, con base en las estipulaciones acordadas y en los mismos principios.

Sin embargo, como en virtud del principio de la congruencia el único incumplimiento al deber de información que podría sustentar el éxito de esta pretensión en contra de las demandadas es el expresado antes, para el Tribunal es claro que de existir tal violación, que no la hubo, ella comportaría contrariar un deber precontractual que no da lugar a la resolución de un contrato posterior.

La violación de un deber precontractual no puede generar la declaratoria de incumplimiento de un contrato, por tratarse de un evento anterior a la vinculación como contratantes de los beneficiarios de área; y si, en gracia de discusión se considerase que esa falta de información sí fuera la omisión de un deber contractual, su calidad de deber secundario conduce a que su incumplimiento no se pueda considerar causa de resolución contractual, como lo ha definido la doctrina y la jurisprudencia.

No pasa por alto el Tribunal que en el contrato de *"Encargo Fiduciario de Preventas "Fideicomiso Meritage""*, en la consideración 9 y en la cláusula 11, se hace referencia al deber de información a favor de los que serían posteriormente beneficiarios de área –que declararon conocer y aceptar este contrato cuando se vincularon-, estableciéndose que dicho deber lo asumiría el *"encargante"*, esto es NEWPORT –y por tanto, no estaría a cargo de la fiduciaria[100]-.

Parecería claro que si ese deber de información se cumplió por NEWPORT y no por la fiduciaria, ello no debe tener ningún efecto con respecto a los beneficiarios de área, puesto que cualquiera puede *"pagar por otro"*. –art. 1.630 C. C. (Pago es la prestación de lo que se debe -art 1.626 C. C.- y no sólo se refiere a la transferencia de dinero como suele entenderse en el lenguaje corriente).

Sin embargo, en el expediente hay pruebas de comunicaciones a los demandantes suscritas por la FIDUCIARIA, rindiendo cuentas en desarrollo de las obligaciones contenidas en el artículo 1234 numeral 8 del Código de Comercio y de la Circular Externa 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera. Luego, no es totalmente

100 Ver *"CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS"*, en la consideración 9. y Cláusula 11.

cierto lo que se ha dicho en el sentido que la obligación del deber de información fue asumida por NEWPORT.

Con respecto al deber de información de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. a favor de NEWPORT en razón de los dos contratos suscritas por ellas, se observa que en el expediente hay varios documentos en los cuales la FIDUCIARIA rinde cuentas a NEWPORT, en cumplimiento de la circular externa número 046 de 2008 de la Superintendencia Financiera, de conformidad con el artículo 1234, numeral 8 del Código de Comercio. Sin embargo, el proceso no versa sobre si FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S. A. cumplió o no con el deber de información frente a NEWPORT S.A.S.

El análisis de si el deber de información a cargo del fiduciario, contenido en las normas de la Superintendencia Financiera, Circular Básica Jurídica y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, es o no delegable tendría trascendencia frente a los beneficiarios de área en el evento de que él fuera incumplido por el delegatario, análisis que no corresponde hacer en el presente asunto, puesto que el Tribunal considera no hubo violación al deber de información y que, de haberlo habido, se reitera, ello habría sido la violación de un deber precontractual que originaría la obligación de indemnizar.

En todo caso, se repite, el específico deber de información que se dice violado por las demandadas no existió y, de haber existido, no genera la consecuencia predicada en la demanda.

En conclusión: según se ha analizado por el Tribunal atrás, no existió el deber de información consistente en poner en conocimiento de los demandantes la respuesta de la Fiscalía General de la Nación al derecho de petición del doctor Sintura. Si, en gracia de discusión se dijera que sí había tal obligación, ella sería precontractual y no contractual, y por ello no daría lugar a la resolución; si se considerase, como lo dice la demanda, que se trata de una obligación contractual secundaria, tampoco legitimaría la resolución por no ser una obligación significativa.

Como dicho incumplimiento es el fundamento de la resolución contractual que se solicita en la PRETENSIÓN TERCERA PRINCIPAL, ella también se negará.

4.2.4. La PRETENSIÓN CUARTA PRINCIPAL.

La PRETENSIÓN CUARTA PRINCIPAL es también consecuencial de la SEGUNDA PRINCIPAL y de la TERCERA PRINCIPAL. Negadas aquellas, esta obviamente también será rechazada.

4.2.5. La PRETENSIÓN QUINTA PRINCIPAL.

La PRETENSIÓN QUINTA PRINCIPAL, también se negará porque la condena en costas (las cuales incluyen las agencias en derecho), respecto de la cual el Juez debe proveer en todo proceso, aun cuando no se le pida, es a cargo de la parte vencida en el proceso.

4.3. Sobre las PRIMERAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS.

La negativa de las PRETENSIONES PRINCIPALES impone al Tribunal el estudio de las PRETENSIONES SUBSIDIARIAS, a lo cual se procede enseguida.

4.3.1. La PRIMERA PRETENSIÓN de las *"PRIMERAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS".*

Esta pretensión es idéntica a la PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL, ya analizada, y se negará por las mismas razones.

4.3.2. La SEGUNDA PRETENSIÓN de las *"PRIMERAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS"*.

Esta petición también es *"meramente declarativa"* y habrá de negarse porque en las cláusulas séptimas de los contratos de encargo fiduciario no dice que las unidades inmobiliarias señaladas en cada uno de los contratos de vinculación debían *"entregarlas a más tardar el 31 de marzo de 2018"*.

En efecto, sobre la entrega material de las unidades inmobiliarias a los beneficiarios de área, se estableció que ello se haría en un plazo que expiraba inicialmente el 31 de marzo de 2018, entrega material que, ciertamente no ocurrió y que, desde el comienzo del proceso, parecía claro que no ocurriría, ni en esa fecha, ni dentro del año posterior a que se refiere la cláusula séptima de los contratos de vinculación al FIDEICOMISO MERITAGE.

El que la demanda arbitral se hubiera presentado antes de vencerse estos plazos sustentó la excepción de *"PETICIÓN ANTES DE TIEMPO"* propuesta por el señor apoderado del fideicomiso MERITAGE, excepción que no se analiza en virtud de la decisión que se tomará por el Tribunal.

Por otra parte, en dichos contratos FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S. A., actuando como vocera del patrimonio autónomo –y no en posición propia- se obligó a transferir las distintas unidades inmobiliarias. Sin embargo, no se especificó fecha, ni notaría, pues ello se dejó a lo que se acordara posteriormente.

Por lo expuesto, esta pretensión declarativa, que más propiamente es un supuesto de hecho de la pretensión siguiente, supuesto de hecho que los textos contractuales desmienten, la pretensión se negará.

4.3.3. La TERCERA y CUARTA PRETENSIONES de las *"PRIMERAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS"*.

En la TERCERA se pide que se declare que "existe una imposibilidad absoluta de realizar el objeto contractual referido en la pretensión anterior, respecto de los *Contratos de Encargo Fiduciario para Vinculación al "Fideicomiso Meritage" en la Etapa 1 del proyecto inmobiliario Meritage, celebrados con los CONVOCANTES, y cuyos consecutivos fueron: 220030003197, 220030003050, 220030003147, 220030003212, 220030003213, 220030003211, 220030003130 y 220030003232,* esto es, la de transferir a los beneficiarios de área los inmuebles señalados en cada uno de los contratos suscritos por los demandantes, y en entregarlos, lo cual debía hacerse a más tardar el 31 de marzo de 2018.

En la CUARTA, consecuencial de la anterior, se solicita *"DECLARAR extintos o terminados esos contratos por imposibilidad absoluta de realizar el objeto contractual señalado en la pretensión segunda anterior, con base en el artículo 1240 numeral 2º y en la Cláusula DECIMO CUARTA, numeral Sexto de los contratos resueltos –sic-"*.

En la regulación del Código de Comercio del contrato de Fiducia Mercantil se consagra, en el artículo 1240, como causal de terminación de dicho contrato *"la imposibilidad absoluta de realizar el objeto contractual"*. Aun cuando los contratos de vinculación de los beneficiarios de área no son, aisladamente considerados, contratos de fiducia mercantil, encontramos que la norma mercantil es aplicable a estos contratos por remisión expresa del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

En la inspección judicial al inmueble se pudo constatar la existencia de construcciones paralizadas como consecuencia del embargo y secuestro preventivos proferidos por la Fiscalía General de la Nación dentro de un proceso de extinción de dominio.

El hecho de que el proceso constructivo se encuentre paralizado o suspendido no comporta una imposibilidad absoluta de que las construcciones se terminen y se transfieran los inmuebles a los beneficiarios de área. Tampoco lo es el que se haya ordenado una *"enajenación temprana"* dentro del trámite de extinción de dominio, pues una cosa es autorizar ésta y otra que en efecto haya alguien que adquiera el bien. Además, la orden de enajenación temprana no impide que el proceso de extinción de dominio avance y dentro de él se dé oportunidad a la titular del inmueble, FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., (patrimonio especial del fideicomiso MERITAGE), de alegar la buena fe exenta de culpa, cuando exista la oportunidad para ello, y salir avante en ese proceso.

Lo que tiene paralizada las obras, se repite, es una medida preventiva, dentro de un proceso de extinción de dominio iniciado por la Fiscalía General de la Nación, cuya demanda, al parecer, ni siquiera ha sido admitida. En dicho trámite aún no se ha dado la posibilidad al actual titular del bien de alegar y demostrar la buena fe exenta de culpa, con cuya demostración saldría avante en el proceso y no se produciría la extinción de dominio que solicita la Fiscalía. Ello eventualmente permitiría reanudar las obras y transferir a los demandantes los inmuebles que les corresponden en virtud de los contratos fiduciarios de vinculación al fideicomiso MERITAGE.

No hay entonces una imposibilidad absoluta de cumplir el objeto de los Contratos de Encargo Fiduciario para Vinculación. Tan solo hay un hecho, proveniente de un tercero, que ha suspendido las obras; que puede que se torne en una imposibilidad absoluta en un futuro si la extinción de dominio queda consolidada, pero que, hasta ahora, se trata de una situación que puede considerarse como transitoria y no definitiva.

La imposibilidad absoluta de ejecución del acuerdo contractual, como causa de terminación de los contratos de fiducia, no es extraña al ordenamiento jurídico. La teoría general de las obligaciones y de los actos jurídicos ha estudiado la imposibilidad de ejecución en los actos jurídicos y los efectos de la misma. Si la imposibilidad de ejecución, como imposibilidad natural y moral existe al momento de la celebración del acto jurídico, se genera la inexistencia o nulidad absoluta del acto, según la imposibilidad de que se trate. Lo relevante de la institución en el presente caso sería la imposibilidad sobreviniente, esto es, después de la celebración del acto, y, al respecto, la doctrina se ha preguntado dos cuestiones fundamentales: Cual es el grado de afectación del acto y quien padece las consecuencias jurídicas y económicas de esa imposibilidad. Para el efecto, debe distinguirse, inicialmente, si la pérdida de la cosa es imputable al deudor o no le es imputable, y la solución a las distintas hipótesis son diferentes según otros varios aspectos que no resulta procedente analizar acá, puesto que para el Tribunal, como se expresó, no existe una imposibilidad absoluta y permanente de cumplir el objeto de la fiducia, por lo cual ésta no puede declararse extinguida.

En el proceso hay varias declaraciones en el sentido de que las obras pueden continuar, si la medida preventiva de la Fiscalía se levanta. El testigo Humberto Díaz Mora, representante de la sociedad constructora MENSULA es categórico en su declaración y manifestó que la construcción puede continuarse y terminarse.

También el declarante Jaime Toro Aristizábal expresó que el proyecto era técnicamente posible volverlo a reactivar si la medida preventiva fuera cancelada.

No hay entonces, se insiste, una imposibilidad absoluta y permanente de cumplir la prestación a favor de los beneficiarios de área, por lo que estas pretensiones serán negadas.

4.3.4. Sobre las PRETENSIONES QUINTA, SEXTA, SÉPTIMA y OCTAVA de las *"PRIMERAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS"*.

Todas ellas son consecuenciales de las TERCERA y CUARTA de las *"PRIMERAS PRETENSIONES PRINCIPALES"* que se acaban de analizar y por tanto dependen de la prosperidad de éstas. Como ellas serán negadas, tampoco se accederá a éstas últimas.

4.4. Sobre las SEGUNDAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS.

4.4.1. La pretensión PRIMERA de las *"SEGUNDAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS"*.

Esta pretensión, así como las demás consecuenciales de este grupo, están dirigidas exclusivamente frente a FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S. A., de la que se predica su responsabilidad contractual "por *haber faltado a los deberes indelegables de información, diligencia, profesionalidad, prudencia y previsión con ocasión de la administración defectuosa del* ***(i)*** *Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos, así como del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas "Fideicomiso Meritage", ambos negocios jurídicos de fecha 17 de Octubre de 2013 y de* ***(ii)*** *Los contratos de "Encargo Fiduciario para la Vinculación al Fideicomiso Meritage" con la indemnización de perjuicios que se describirá a continuación y cuyos consecutivos fueron: 220030003197, 220030003050, 220030003147, 220030003212, 220030003213, 220030003211, 220030003130 y 220030003232., como quiera que no solo omitió el deber secundario de información al abstenerse de revelar a LOS CONVOCANTES la comunicación emitida por la Fiscalía General de la Nación de fecha 09 de Septiembre de 2013, sino que utilizó ese documento como soporte para tomar la decisión imprudente de continuar ejecutando los contratos fiduciarios indicados, lo cual causó daños patrimoniales a mis mandantes, que deben ser resarcidos como se indica a continuación.*

En estas pretensiones se observan, en principio, tres diferencias con respecto a la PRETENSIÓN SEGUNDA PRINCIPAL: Sólo se dirige contra FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S. A., y se le tacha haber faltado a los deberes indelegables en los tres contratos: El de constitución del Fideicomiso, del cual surgió el FIDEICOMISO MERITAGE, donde actuó como fiduciario, en posición propia; el Encargo Fiduciario de Preventas *"Fideicomiso Meritage"* y cada uno de los contratos de vinculación de los inversionistas, donde actuó como vocera del patrimonio MERITAGE. Se trata de una pretensión de declaratoria de responsabilidad civil.

La redacción inicial de la pretensión PRIMERA (de las Segundas Pretensiones Subsidiarias) da una impresión inicial de que hay diferencia en cuanto al incumplimiento imputado[101], pues en esta PRIMERA de las SEGUNDAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS ella se fundamentaría en el incumplimiento, en general, *"de deberes indelegables de información, de falta de diligencia, de profesionalidad, de prudencia y previsión"*; en la *"administración defectuosa"* del contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable y de los contratos de Encargo Fiduciario para la Vinculación al FIDEICOMISO MERITAGE. Ello admitiría como sustento de la pretensión cualquiera de los hechos de la demanda que se refirieran a este tipo de conductas omisivas de esos deberes.

PERO, al final volvió a cerrarse o a limitarse el fundamento de la referida pretensión a la omisión del deber de información a los convocantes de la comunicación de la Fiscalía General de la Nación del 9 de septiembre de 2013.

---

[101] En la SEGUNDA PRETENSION PRINCIPAL, el supuesto incumplimiento contractual de las tres demandadas, con base en el cual se pidió la resolución fue el *"omitir el deber secundario de conducta contractual de información y prudencia"* y tal incumplimiento se habría presentado *"al no poner de presente a los CONVOCANTES la respuesta de la Fiscalía General de la Nación –fechada el 9 de septiembre de 2013- afectando con ello su decisión de compra de las unidades inmobiliarias del proyecto Meritage"*.

Y se agregó el cargo de haberse utilizado por FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA dicho documento *"como soporte para tomar decisiones imprudentes de continuar ejecutando los contratos fiduciarios indicados, con lo cual se causó daño patrimonial"*. Para negar esta pretensión y sus consecuenciales, basta reiterar los argumentos por los cuales se negaron las pretensiones principales, a los cuales se remite el Tribunal, que los resume así:

i. No existía ninguna obligación legal ni contractual de solicitar la información que, por la vía del derecho de petición se le hizo a la Fiscalía.

ii. No existía ninguna obligación, ni legal ni contractual (los demandantes no se habían vinculado el encargo fiduciario cuando tal certificación se produjo), de poner en conocimiento de los inversionistas lo dicho por la Fiscalía General de la Nación, como quiera que ella no advertía de ninguna irregularidad o registro de antecedentes o investigaciones en relación con los titulares del inmueble con matrícula inmobiliaria.

iii. No hay ninguna prueba, ni un indicio siquiera, que el haber conocido oportunamente el concepto de la fiscalía se hubiera afectado *"su decisión de compra"*. Ha de entenderse la pretensión, referida a los convocantes, a su decisión de vincularse como inversionistas o beneficiarios de área a los encargos fiduciarios. Como se dijo, resulta contradictorio pensar que el conocer un escrito de la Fiscalía General de la Nación, que no daba cuenta de ninguna irregularidad o mácula respecto de los titulares del inmueble, fuera a afectar, o, más propiamente a cambiar, la decisión de vincularse al proyecto.

Adicionalmente, y como se trata de una pretensión de responsabilidad civil contractual por la cual se solicita la indemnización de perjuicios, es deber del demandante acreditar la relación de causalidad entre el incumplimiento que predica y el daño sufrido.

Y acá no sólo no hay incumplimiento, sino que, de haberlo, él no tendría relación de causalidad con los perjuicios reclamados que se hacen consistir en el valor indexado de los pagos hechos por los convocantes al fideicomiso MERITAGE (inicialmente a FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., que después los trasladó a NEWPORT cuando se dio el punto de equilibrio, con el fin de adelantar las construcciones).

La paralización –hasta ahora temporal- de la construcción de la primera etapa del proyecto MERITAGE ha sido causada exclusivamente por la medida de la Fiscalía General de la Nación. Ningún acto u omisión de ninguno de los demandados ha sido causa o concausa de dicha situación que ha puesto en serio riesgo la inversión de los demandantes.

Por otra parte, no se entiende cómo habría sido la utilización del documento de la Fiscalía en forma imprudente para continuar ejecutando los contratos fiduciarios indicados; no hay prueba de esa afirmación que se hace en el petitum.

El documento de la Fiscalía, se reitera, no daba cuenta de ninguna irregularidad con respecto a los titulares anteriores del inmueble. El documento de la Fiscalía es anterior a la celebración de todos los contratos que se dicen haber sido ejecutados con base en ese documento. El reproche debió haber sido, entonces, la utilización de ese documento en forma imprudente para celebrar esos contratos –lo que podría haber generado un vicio del consentimiento, por ejemplo, el error-, pues ya celebrados el deber era ejecutarlos de acuerdo a sus términos.

Se reitera: no hubo ninguna utilización indebida, ni una imprudencia en adelantar los contratos fiduciarios.

Ahora, con respecto a los Contratos de Encargo Fiduciario para Vinculación, en su formación, la intervención de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. fue como vocera del patrimonio autónomo; no en posición propia. En esos contratos, que no son de fiducia mercantil, no tiene, por tanto, la calidad de fiduciario con el que se la cita para enfrentar la PRETENSIÓN SEGUNDA de las *"SEGUNDAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS"*. Y la ejecución de esos contratos –recibir y conseguir recursos, adelantar las construcciones, entregar materialmente los inmuebles, etc.- era obligación de NEWPORT S.A.S., la que se denominó como *"EL FIDEICOMITENTE"* y no de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., ni siquiera como vocera del fideicomiso.

En efecto, en esos contratos, FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S. A., como vocera del patrimonio autónomo, tenía, básicamente las siguientes obligaciones: Una vez se dieran las condiciones previstas –antecedente 6 de los contratos de vinculación-, o se alcanzara el punto de equilibrio, trasladar al FIDEICOMISO MERITAGE los recursos de los encargos fiduciarios administrados hasta entonces en las carteras colectivas –Antecedentes 3, 4 y 5 y cláusula SEGUNDA de los contratos de vinculación- y, al final de cada etapa, luego de someterla al régimen de propiedad horizontal, en hacer la escrituración de las unidades inmobiliarias a los inversionistas. Para el efecto no se estableció ninguna fecha, sino una serie de condiciones indeterminadas –Cláusula QUINTA de los contratos de vinculación-.

Obsérvese, se reitera, que las obligaciones de financiación del proyecto, diseño, construcción etc. en esos contratos, estaban a cargo de NEWPORT S.A.S. y no de la vocera del patrimonio. Y, además, hay numerosas estipulaciones tendientes a considerar casi como un extraño, sin responsabilidad en la ejecución del proyecto, a FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S. A. como vocera del patrimonio autónomo, calidad en que, se reitera, actuó en esos contratos de vinculación. (Por ejemplo, cláusulas OCTAVA y DÉCIMA NOVENA).

No se demostró, en fin, que la fiduciaria hubiera utilizado *"de manera imprudente"* las tantas veces mencionada certificación de la Fiscalía General de la Nación.

Pero, sobre, todo, ya se ha dicho que el documento de la Fiscalía, al contrario de haber advertido alguna irregularidad en los titulares anteriores del inmueble con matrícula 001-930485, dijo que no había ningún registro en sus archivos. El hecho que paralizó las obras fue posterior a ese concepto y ni su contenido, ni su conocimiento, ni su utilización para la celebración de los dos contratos en que FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. actuó en posición propia, tiene relación de causalidad con lo ocurrido y con los perjuicios cuya indemnización pretenden los demandantes.

En conclusión, ni se violó el deber de información por FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S. A., como fiduciaria, referido a la no comunicación de la respuesta de la Fiscalía, ni tampoco se utilizó imprudentemente ese documento. Por ello la pretensión PRIMERA de las *"SEGUNDAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS"* se negará.

4.4.2. Las pretensiones SEGUNDA, TERCERA y CUARTA de las *"SEGUNDAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS"*.

Todas estas pretensiones son consecuenciales de la PRIMERA PRETENSIÓN de las *"SEGUNDAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS"* y como aquella se negará, éstas correrán la misma suerte.

5. NO PRONUNCIAMIENTO EN CUANTO A LAS EXCEPCIONES DE FONDO O DE MÉRITO PROPUESTAS POR LAS DEMANDADAS.

El Juez únicamente adquiere el deber de pronunciarse respecto de las excepciones de fondo o de mérito, solo sí la pretensión está llamada a prosperar, puesto que es solo ahí donde la excepción adquiere su función: demostrar un hecho impeditivo, modificativo o extintivo, el cual logre enervar la pretensión procesal. Al respecto expresó la Corte Suprema de Justicia:

> *"La excepción de mérito es una herramienta defensiva con que cuenta el demandado para desmerecer el derecho que en principio le cabe al demandante; su función es cercenarle los efectos. Apunta, pues, a impedir que el derecho acabe ejercitándose.*
> *A la verdad, la naturaleza misma de la excepción indica que no tiene más diana que la pretensión misma; su protagonismo supone, por regla general, un derecho en el adversario, acabado en su formación, para así poder lanzarse contra él a fin de debilitar su eficacia o, lo que es lo mismo, de hacerlo cesar en sus efectos; la subsidiariedad de la excepción es, pues, manifiesta, como que no se concibe con vida sino conforme exista un derecho; de lo contrario, se queda literalmente sin contendor.*
> *Por modo que, de ordinario, en los eventos en que el derecho no alcanza a tener vida jurídica, o, para decirlo más elípticamente, en los que el actor carece de derecho, porque este nunca se estructuró, la excepción no tiene viabilidad.*
> *De ahí que la decisión de todo litigio deba empezar por el estudio del derecho pretendido 'y por indagar si al demandante le asiste. Cuando esta sugestión inicial es respondida negativamente, la absolución del demandado se impone; pero cuando se halle que la acción existe y que le asiste al actor, entonces sí es procedente estudiar si hay excepciones que la emboten, enerven o infirmen.'"*[102]

En consecuencia, teniendo en cuenta que la decisión que se adoptará es la desestimación total de las pretensiones, no hay lugar a realizar pronunciamiento alguno sobre las excepciones de mérito planteadas por las convocadas.

6. JURAMENTO ESTIMATORIO.

Sobre el juramento estimatorio el artículo 206 del Código General del Proceso establece que:

> *"Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación*
> *Formulada la objeción el juez concederá el término de cinco (5) días a la parte que hizo la estimación, para que aporte o solicite las pruebas pertinentes.*
> *Aun cuando no se presente objeción de parte, si el juez advierte que la estimación es notoriamente injusta, ilegal o sospeche que haya fraude, colusión o cualquier otra situación similar, deberá decretar de oficio las pruebas que considere necesarias para tasar el valor pretendido.*
> *Si la cantidad estimada excediere en el cincuenta por ciento (50%) la que resulte probada, se condenará a quien la hizo a pagar a la otra parte una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia.*
>
> *El juez no podrá reconocer suma superior a la indicada en el juramento estimatorio, salvo los perjuicios que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda o cuando la parte contraria lo objete. Serán ineficaces de pleno derecho todas las expresiones que pretendan desvirtuar o dejar sin efecto la condición de suma máxima pretendida en relación con la suma indicada en el juramento.*

---

102 Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil – Sentencia de Junio 11, 2001 – Expediente 6343.

El juramento estimatorio no aplicará a la cuantificación de los daños extrapatrimoniales. Tampoco procederá cuando quien reclame la indemnización, compensación los frutos o mejoras, sea un incapaz.
Parágrafo. *También habrá lugar a la condena a la que se refiere este artículo a favor del Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, en los eventos en que se nieguen las pretensiones por falta de demostración de los perjuicios. En este evento, la sanción equivaldrá al cinco por ciento (5%) del valor pretendido en la demanda cuyas pretensiones fueron desestimadas.*
La aplicación de la sanción prevista en el presente parágrafo sólo procederá cuando la causa de la falta de demostración de los perjuicios sea imputable al actuar negligente o temerario de la parte."

Con fundamento en las reglas contenidas en el inciso 4º y en el parágrafo del artículo 206 del Código General del Proceso, previamente transcrito, el Tribunal no condenará a la parte Convocante a la sanción prevista en dicha norma, toda vez que no se está emitiendo una decisión de condena, ni las pretensiones de la demanda fueron negadas por falta de demostración del perjuicio, sino por la ausencia de otros presupuestos exigidos para su prosperidad.

7. COSTAS.

7.1. Habiendo concluido la evaluación del proceso, el Tribunal advierte que el balance del Arbitraje favorece a las demandadas FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO MERITAGE y NEWPORT S.A.S., en virtud de la no prosperidad de ninguna de las pretensiones.

7.2. Por consiguiente, y de conformidad con los artículos 365 Núm. 1 de la Ley 1564 de 2012 *"Código General del Proceso"*[103], se impondrán las costas del Proceso en contra de los demandantes, PINTURAS PRIME S.A, JORGE MARIO COGOLLO ZULETA, JUANA OMAIRA ZULETA DE COGOLLO, ANDRÉS FELIPE COGOLLO ZULETA, MARIA PAULINA COGOLLO ZULETA, JAIRO DE JESÚS HENAO CUARTAS, LUIS SEBASTIÁN VILLEGAS RAMÍREZ y ANA MARÍA VILLEGAS RAMÍREZ y a favor de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en lo que se refiere a la restitución de gastos y honorarios cuya totalidad fue pagada exclusivamente por ella.

Y, en lo que respecta al componente de agencias en derecho, se condena a los mismos demandados a favor de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S. A., PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO MERITAGE y NEWPORT S.A.S., incluyendo las *agencias en derecho* a que se hace referencia en el artículo 366 Núm. 3 y 4 de la Ley 1564 de 2012 *"Código General del Proceso"*[104] y al pago de los demás costes debidamente acreditados en el proceso, tal como lo prevé el numeral 8 del artículo 365 de la Ley 1564 de 2012 *"Código General del Proceso"* . El Tribunal aclara que en virtud de la no prosperidad de ninguna de las pretensiones, la condena será del 100% a favor de

---

103 La norma, en lo pertinente, indica:
"En los procesos y en las actuaciones posteriores a aquellos en que haya controversia, la condena en costas se sujetará a las siguientes reglas:
1. Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso (...)"

104 La norma, en lo pertinente, expresa:
"3. La liquidación [de costas] incluirá el valor de los honorarios de auxiliares de la justicia, los demás gastos judiciales hechos por la parte beneficiada con la condena, siempre que aparezcan comprobados, hayan sido útiles y correspondan a actuaciones autorizadas por la ley, y las ***agencias en derecho*** *que fije el magistrado sustanciador o el juez, aunque se litigue sin apoderado.*
(...)
4. Para la fijación de agencias en derecho deberán aplicarse las tarifas que establezca el Consejo Superior de la Judicatura. Si aquellas establecen solamente un mínimo, o este y un máximo, el juez tendrá además en cuenta la naturaleza, calidad y duración de la gestión realizada por el apoderado o la parte que litigó personalmente, la cuantía del proceso y otras circunstancias especiales, sin que puede exceder el máximo de dichas tarifas. (...)" La negrilla es propia del Tribunal.

FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO MERITAGE y NEWPORT S.A.S. y en contra de PINTURAS PRIME S.A, JORGE MARIO COGOLLO ZULETA, JUANA OMAIRA ZULETA DE COGOLLO, ANDRÉS FELIPE COGOLLO ZULETA, MARIA PAULINA COGOLLO ZULETA, JAIRO DE JESÚS HENAO CUARTAS, LUIS SEBASTIÁN VILLEGAS RAMÍREZ y ANA MARÍA VILLEGAS RAMÍREZ, en las cantidades que se precisará más adelante.

7.3. En materia de *agencias en derecho* el Tribunal observará un criterio de *razonabilidad*, toda vez que no considera que hubiera habido temeridad en la actuación procesal de las Partes. Por el contrario, ambas partes actuaron a lo largo del proceso con apego a la ética y al profesionalismo que era esperable de ellos.

7.4. El Tribunal, en cumplimiento del artículo 280 del C.G.P. deja expresa constancia del comportamiento ejemplar de todas las personas que asistieron a las audiencias, partes y apoderados, y del cordial ambiente de colegaje, lealtad y caballerosidad demostrada en el desarrollo del proceso.

7.5. El total de honorarios y gastos pagados y decretados en el proceso, ascendió a la suma de DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES CUARENTA MIL SESENTA Y DOS PESOS CON CINCUENTA Y NUEVE CENTAVOS (COP $245.040.062,59) y, como consta en el expediente, las sumas decretadas fueron consignadas, en principio, únicamente por la parte demandante, pero en audiencia del veintisiete (27) de junio de 2018, se manifestó que *"FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. le reembolsó a la parte convocante el valor de los gastos y honorarios que le incumbían a los demandados y que en principio fueron pagados por los demandantes"* (Folio 2294, Cuaderno Principal). Como quiera que la parte vencida ha resultado ser PINTURAS PRIME S.A, JORGE MARIO COGOLLO ZULETA, JUANA OMAIRA ZULETA DE COGOLLO, ANDRÉS FELIPE COGOLLO ZULETA, MARIA PAULINA COGOLLO ZULETA, JAIRO DE JESÚS HENAO CUARTAS, LUIS SEBASTIÁN VILLEGAS RAMÍREZ y ANA MARÍA VILLEGAS RAMÍREZ, éstos serán condenados a restituir a FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., el 100% de la partida o suma de dinero que aportó al proceso, esto es, la suma de CIENTO VEINTIDÓS CIENTO VEINTIDÓS MILLONES QUINIENTOS VEINTE MIL TREINTA Y UN PESOS CON VEINTIOCHO CENTAVOS (COP $122.520.031,28), los cuales incluyen los gastos iniciales a favor del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia.

7.6. En el expediente no hay constancia de otros valores pagados por parte de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO MERITAGE y NEWPORT S.A.S., razón por la cual el Tribunal no condenará por otros conceptos.

7.7. El Acuerdo PSAA16-10554 del cinco (5) de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura *"Por el cual se establecen las tarifas de agencias en derecho"* y, en especial, el artículo 5 indica: *"Procesos Declarativos en General en Única Instancia"*, *"a. Cuando en la demanda se formulen pretensiones de contenido pecuniario, entre el 5% y el 15% de lo pedido"*. Pese a lo anterior, el Tribunal indica que de conformidad con el artículo 1º del mismo Acuerdo, el objeto y alcance es el siguiente: *"El presente acuerdo regula las tarifas para efectos de la fijación de agencias en derecho y se aplica a los procesos que se tramiten en las especialidades civil, familia, laboral y penal de la jurisdicción ordinaria y a los de la jurisdicción de lo contencioso administrativo"*. Con base en dicho criterio, el Tribunal considera que el mencionado Acuerdo no se aplica para Tribunales de Arbitramento, y para el efecto de fijar las agencias en derecho acogerá la costumbre de fijar las agencias en derecho en la misma suma de honorarios de un árbitro, en este caso, del árbitro único, esto es, fijará las agencias en derecho en la suma de NOVENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y UN PESOS (COP $98.756.371), a favor de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO MERITAGE y NEWPORT S.A.S. a cargo de PINTURAS PRIME

S.A, JORGE MARIO COGOLLO ZULETA, JUANA OMAIRA ZULETA DE COGOLLO, ANDRÉS FELIPE COGOLLO ZULETA, MARIA PAULINA COGOLLO ZULETA, JAIRO DE JESÚS HENAO CUARTAS, LUIS SEBASTIÁN VILLEGAS RAMÍREZ y ANA MARÍA VILLEGAS RAMÍREZ, en proporción al monto de las pretensiones individuales de cada uno de los demandantes, como se precisa más adelante. Cada una de las tres demandadas será beneficiaria en una tercera parte de la mencionada suma.

7.8. En síntesis, los valores por concepto de costas, a cargo de PINTURAS PRIME S.A, JORGE MARIO COGOLLO ZULETA, JUANA OMAIRA ZULETA DE COGOLLO, ANDRÉS FELIPE COGOLLO ZULETA, MARIA PAULINA COGOLLO ZULETA, JAIRO DE JESÚS HENAO CUARTAS, LUIS SEBASTIÁN VILLEGAS RAMÍREZ y ANA MARÍA VILLEGAS RAMÍREZ y a favor de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO MERITAGE y NEWPORT S.A.S., son los siguientes:

CONCEPTO	INTERESES DE MORA	FECHA INTERESES DE MORA	VALOR
Gastos y honorarios a cargo de PINTURAS PRIME y a favor de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA; (50%) reembolsados por ésta.	Art. 1617, Núm. 1, Inc. 2 del C.C.	Desde la fecha de ejecutoria del laudo.	$37.237.178,63
Gastos y honorarios a cargo de JORGE MARIO COGOLLO ZULETA y a favor de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA; (50%) reembolsados por ésta.	Art. 1617, Núm. 1, Inc. 2 del C.C.	Desde la fecha de ejecutoria del laudo.	$12.373.106,00
Gastos y honorarios a cargo de JUANA OMAIRA ZULETA DE COGOLLO y a favor de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA; (50%) reembolsados por ésta.	Art. 1617, Núm. 1, Inc. 2 del C.C.	Desde la fecha de ejecutoria del laudo.	$7.780.407,50
Gastos y honorarios a cargo de ANDRES FELIPE Y MARIA PAULINA COGOLLO ZULETA y a favor de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA; (50%) reembolsados por ésta.	Art. 1617, Núm. 1, Inc. 2 del C.C.	Desde la fecha de ejecutoria del laudo.	$39.723.006,27
Gastos y honorarios a cargo de JAIRO DE JESUS HENAO CUARTAS y a favor de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA; (50%) reembolsados por ésta.	Art. 1617, Núm. 1, Inc. 2 del C.C.	Desde la fecha de ejecutoria del laudo.	$21.131.648,41
Gastos y honorarios a cargo de LUIS SEBASTIAN Y ANA MARIA VILLEGAS RAMIREZ y a favor de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA; (50%) reembolsados por ésta.	Art. 1617, Núm. 1, Inc. 2 del C.C.	Desde la fecha de ejecutoria del laudo.	$4.274.684,47
Agencias en derecho a cargo de los Demandantes y a favor de los Demandados.	Art. 1617, Núm. 1, Inc. 2 del C.C.	Desde la fecha de ejecutoria del laudo.	$98.756.371,00

TOTAL COSTAS: **$221.276.402,28**

7.9. Las agencias en derecho serán pagadas a las tres demandadas, por partes iguales, por los demandantes, así:

AGENCIAS EN DERECHO	VALOR
Agencias en derecho (30.392727%) a cargo de PINTURAS PRIME y a favor de las tres (3) demandadas.	$30.014.736,58
Agencias en derecho (10.098843%) a cargo de JORGE MARIO COGOLLO ZULETA y a favor de las tres (3) demandadas.	$9.973.253,85
Agencias en derecho (6.350314%) a cargo de JUANA OMAIRA ZULETA DE COGOLLO y a favor de las tres (3) demandadas.	$6.271.341,53
Agencias en derecho (32.421642%) a cargo de ANDRES FELIPE y MARIA PAULINA COGOLLO ZULETA y a favor de las tres (3) demandadas.	$32.018.446,67
Agencias en derecho (17.247504%) a cargo de JAIRO DE JESUS HENAO CUARTAS y a favor de las tres (3) demandadas.	$17.033.014,15
Agencias en derecho (3.488967%) a cargo de LUIS SEBASTIAN y ANA MARIA VILLEGAS RAMIREZ y a favor de las tres (3) demandadas.	$3.445.578,22

CAPITULO IV.
DECISIONES DEL TRIBUNAL ARBITRAL.

En mérito de todo lo expuesto, el Tribunal Arbitral constituido para dirimir en Derecho las controversias entre **PINTURAS PRIME S.A, JORGE MARIO COGOLLO ZULETA, JUANA**

OMAIRA ZULETA DE COGOLLO, ANDRÉS FELIPE COGOLLO ZULETA, MARIA PAULINA COGOLLO ZULETA, JAIRO DE JESÚS HENAO CUARTAS, LUIS SEBASTIÁN VILLEGAS RAMÍREZ y ANA MARÍA VILLEGAS RAMÍREZ, en contra de **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO MERITAGE y NEWPORT S.A.S.,** administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley.

RESUELVE:

1. SOBRE LAS PRETENSIONES:
NEGAR todas y cada una de las pretensiones de la demanda, tanto las principales como las subsidiarias

2. SOBRE LAS COSTAS:
CONDENAR en costas a **PINTURAS PRIME S.A, JORGE MARIO COGOLLO ZULETA, JUANA OMAIRA ZULETA DE COGOLLO, ANDRÉS FELIPE COGOLLO ZULETA, MARIA PAULINA COGOLLO ZULETA, JAIRO DE JESÚS HENAO CUARTAS, LUIS SEBASTIÁN VILLEGAS RAMÍREZ y ANA MARÍA VILLEGAS RAMÍREZ**, a pagar a favor de **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO MERITAGE y NEWPORT S.A.S.**, así:

- Por reembolso de honorarios y gastos del Tribunal de Arbitramento, que fueron pagados por **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.** la suma de CIENTO VEINTIDÓS MILLONES QUINIENTOS VEINTIDÓS MIL TREINTA Y UN PESOS CON VEINTIOCHO CENTAVOS (COP $122.520.031,28) en las cantidades detalladas en el Núm. 7.8, **7. COSTAS**, los cuales se detallan así:

CONCEPTO	INTERESES DE MORA	FECHA INTERESES DE MORA	VALOR
Gastos y honorarios a cargo de PINTURAS PRIME y a favor de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA; (50%) reembolsados por ésta.	Art. 1617, Núm. 1, Inc. 2 del C.C.	Desde la fecha de ejecutoria del laudo.	$37.237.178,63
Gastos y honorarios a cargo de JORGE MARIO COGOLLO ZULETA y a favor de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA; (50%) reembolsados por ésta.	Art. 1617, Núm. 1, Inc. 2 del C.C.	Desde la fecha de ejecutoria del laudo.	$12.373.106,00
Gastos y honorarios a cargo de JUANA OMAIRA ZULETA DE COGOLLO y a favor de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA; (50%) reembolsados por ésta.	Art. 1617, Núm. 1, Inc. 2 del C.C.	Desde la fecha de ejecutoria del laudo.	$7.780.407,50
Gastos y honorarios a cargo de ANDRES FELIPE Y MARIA PAULINA COGOLLO ZULETA y a favor de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA; (50%) reembolsados por ésta.	Art. 1617, Núm. 1, Inc. 2 del C.C.	Desde la fecha de ejecutoria del laudo.	$39.723.006,27
Gastos y honorarios a cargo de JAIRO DE JESUS HENAO CUARTAS y a favor de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA; (50%) reembolsados por ésta.	Art. 1617, Núm. 1, Inc. 2 del C.C.	Desde la fecha de ejecutoria del laudo.	$21.131.648,41
Gastos y honorarios a cargo de LUIS SEBASTIAN Y ANA MARIA VILLEGAS RAMIREZ y a favor de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA; (50%) reembolsados por ésta.	Art. 1617, Núm. 1, Inc. 2 del C.C.	Desde la fecha de ejecutoria del laudo.	$4.274.684,47

- Por agencias en derecho la suma de NOVENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y UN PESOS (COP $98.756.371), a favor de **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO MERITAGE y NEWPORT S.A.S**. por parte iguales, en las cantidades indicadas en el Núm. 7.9, **7. COSTAS**, las cuales se detallan, así:

AGENCIAS EN DERECHO	VALOR
Agencias en derecho (30.392727%) a cargo de PINTURAS PRIME y a favor de las tres (3) demandadas.	$30.014.736,58
Agencias en derecho (10.098843%) a cargo de JORGE MARIO COGOLLO ZULETA y a favor de las tres (3) demandadas.	$9.973.253,85
Agencias en derecho (6.350314%) a cargo de JUANA OMAIRA ZULETA DE COGOLLO y a favor de las tres (3) demandadas.	$6.271.341,53

Agencias en derecho (32.421642%) a cargo de ANDRES FELIPE y MARIA PAULINA COGOLLO ZULETA y a favor de las tres (3) demandadas.	$32.018.446,67
Agencias en derecho (17.247504%) a cargo de JAIRO DE JESUS HENAO CUARTAS y a favor de las tres (3) demandadas.	$17.033.014,15
Agencias en derecho (3.488967%) a cargo de LUIS SEBASTIAN y ANA MARIA VILLEGAS RAMIREZ y a favor de las tres (3) demandadas.	$3.445.578,22

3. SOBRE EL JURAMENTO ESTIMATORIO:
ABSTENERSE de condenar a **PINTURAS PRIME S.A, JORGE MARIO COGOLLO ZULETA, JUANA OMAIRA ZULETA DE COGOLLO, ANDRÉS FELIPE COGOLLO ZULETA, MARIA PAULINA COGOLLO ZULETA, JAIRO DE JESÚS HENAO CUARTAS, LUIS SEBASTIÁN VILLEGAS RAMÍREZ y ANA MARÍA VILLEGAS RAMÍREZ** de la sanción prevista en el artículo 206 del Código General del Proceso.

4. SOBRE ASPECTOS ADMINISTRATIVOS:

4.1. **DECRETAR** la causación y pago al Árbitro y al Secretario del 50% restante de sus respectivos honorarios, los cuales deberán ser cancelados por la ejecutoria del Laudo o de la providencia que decida su aclaración, corrección o complementación (Cfr. Art. 28 de la Ley 1563 de 2012).

4.2. **DECRETAR** el pago de la Contribución Especial Arbitral de que tratan los artículos 16 a 23 de la Ley 1743 de 2014, modificada por el artículo 362 de la Ley 1819 de 2016, reglamentada por los artículos 10 y 11 del Decreto 272 de 2015, equivalente al dos por ciento (2%) del valor total de los honorarios pagados al árbitro y al secretario, los cuales deberán consignarse en la Cuenta del Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Ejecutiva de Administración Judicial – Fondo para la Modernización, Descongestión y Bienestar de la Administración de Justicia, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de ejecutoria del Laudo o de la providencia que decida sobre su aclaración, corrección o complementación.

El monto total de los honorarios causados para el árbitro único –Cfr. Auto No. 15 del cuatro (4) de abril de 2018–, ascendieron a la cantidad de noventa y ocho millones setecientos cincuenta y seis mil trescientos setenta y un pesos (COP $98.756.371,00); por tanto, la Contribución Especial Arbitral del dos por ciento (2%) para el árbitro único, equivale a la suma de UN MILLÓN NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO CIENTO VEINTIOCHO PESOS (COP $1.975.128,00), los cuales serán consignados directamente por el árbitro en la Cuenta del Banco Agrario No. 3-082-00-00634-1, Denominación *"Contribución Especial Arbitral y sus Rendimientos CUN"*, Convenio 13475, a nombre del Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Ejecutiva de Administración Judicial.

El monto total de los honorarios causados al secretario –Cfr. Auto No. 15 del cuatro (4) de abril de 2018–, ascendieron a la cantidad de cuarenta y nueve millones trescientos setenta y ocho mil ciento ochenta y cinco pesos con cincuenta centavos (COP $49.378.185,50); por tanto, la Contribución Especial Arbitral del dos por ciento (2%), equivale a la suma de NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS (COP $987.564,00), los cuales serán consignados directamente por el árbitro único y se descontarán de los honorarios a cargo del secretario, en la Cuenta del Banco Agrario No. 3-082-00-00634-1, Denominación *"Contribución Especial Arbitral y sus Rendimientos CUN"*, Convenio 13475, a nombre del Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Ejecutiva de Administración Judicial.

Remítase copia del pago de la Contribución Especial Arbitral, tanto del árbitro único, como del secretario, al Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para los efectos de información del pago que trata la Ley 1743 de 2014.

4.3. **DECRETAR** el pago de la Contribución Especial para Laudos Arbitrales de Contenido Económico en los términos del artículo 364 de la Ley 1819 de 2016 y demás normas sobre la materia.

CENTRO DE CONCILIACIÓN ARBITRAJE
Y AMIGABLE COMPOSICIÓN
CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN
PARA ANTIOQUIA

4.4. **ORDENAR** la liquidación final de las cuentas del Proceso y, si a ello hubiere lugar, la devolución a ambas Partes de las sumas no utilizadas de la partida "*Gastos de funcionamiento del Tribunal*".

4.5. **ORDENAR** el archivo del expediente arbitral en el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia (Cfr. Art. 47, *Ibídem*).

4.6. **ORDENAR** la expedición de copias auténticas de este Laudo, con las constancias de Ley y con destino a cada una de las Partes.

Notifíquese y Cúmplase,

El árbitro,

RAFAEL IGNACIO MORENO QUIJANO

El secretario,

NICOLÁS HENAO BERNAL

CENTRO DE CONCILIACIÓN ARBITRAJE
Y AMIGABLE COMPOSICIÓN
CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN
PARA ANTIOQUIA

Scanned with CamScanner

263

CENTRO DE CONCILIACIÓN ARBITRAJE Y AMIGABLE COMPOSICIÓN CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA

AUTENTICACIÓN Y CERTIFICACIÓN:

A los veintiún (21) dias de dos mil diecinueve (2019), el Tribunal Arbitral para dar cumplimiento a lo prescrito en los articulos 114 y 115 de la Ley 1564 de 2012 *"Código General del Proceso"*, certifica que el presente Laudo es copia autentica o es fiel reproducción del original visible a folios 2661 a 2721 del expediente arbitral promovido por **PINTURAS PRIME S.A, JORGE MARIO COGOLLO ZULETA, JUANA OMAIRA ZULETA DE COGOLLO, ANDRÉS FELIPE COGOLLO ZULETA, MARIA PAULINA COGOLLO ZULETA, JAIRO DE JESÚS HENAO CUARTAS, LUIS SEBASTIÁN VILLEGAS RAMÍREZ y ANA MARÍA VILLEGAS RAMÍREZ** en contra de **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A, PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO MERITAGE y NEWPORT S.A.S.**, el cual consta de 61 páginas, y que es primera copia auténtica con destino a la PARTE DEMANDADA **PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO MERITAGE**, el cual presta mérito ejecutivo.

El árbitro único,

RAFAEL IGNACIO MORENO QUIJANO

CENTRO DE CONCILIACIÓN ARBITRAJE Y AMIGABLE COMPOSICIÓN CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA

El secretario,

NICOLÁS HENAO BERNAL

Scanned with CamScanner

269

3 Folios

ORIGINAL
JUZGADO 8° CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
2019 JUN. 10
RECIBIDO
MEDELLIN - ANTIOQUIA

Medellín, junio de 2019

Señor
08° CIVIL CTO
Medellín

Referencia: *Dependencia judicial*
Demandante: *Juan Fernando Vásquez y Patricia del Pilar Restrepo Rincón*
Demandado: *Fiduciaria Corficolombiana S.A. y Newport S.A.S*
Radicado: *05001310300820180060600.*

Conforme a lo previsto en el decreto 196 de 1971, articulo 27, por el presente le solicito muy respetuosamente, se permita examinar el expediente del proceso de la referencia, en el cual actúo como apoderado del demandado FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A a ALEJANDRO HENAO ZAPATA, identificado con cédula número 1.017.259.042 de Medellín, estudiante de la Facultad de Derecho de la Universidad de Medellín, quien actuará bajo mi entera responsabilidad en calidad de Dependiente Judicial.

Así mismo, queda facultados para suministrar expensas, solicitar copias, retirar oficios, despachos comisorios, exhortos y en general, realizar todas aquellas conductas que resulten inherentes para el cabal desempeño de su labor encomendada.

Atentamente,

MATEO PELÁEZ GARCÍA
C.C 71.751.990
T.P 82.787

TRIBUNAL SUPERIOR
Medellín

AL SERVICIO DE LA JUSTICIA Y DE LA PAZ SOCIAL

MAGISTRADA PONENTE: GLORIA PATRICIA MONTOYA ARBELÁEZ

TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN,
SALA SEGUNDA CIVIL DE DECISIÓN.
Medellín, quince de octubre de dos mil diecinueve.

Recurso de anulación laudo arbitral
CONVOCANTES: Pinturas Prime S.A. y Otros
CONVOCADOS: Fiduciaria Corficolombiana S.A. y Otros
C.U.D.R.: 05001 22 03 000 **2019 00245 - 00.**
RADICADO INTERNO: 068-19.
PROVIDENCIA: S.S. 043/19.
Acta Nº 069 de Octubre 15 de 2019.

TEMA: El recurso de anulación no constituye una segunda instancia, por su naturaleza excepcional solo permite analizar el laudo por defectos procedimentales. En razón a ello, las causales para invocarlo son taxativas y los supuestos fácticos invocados para enarbolarlo deben encuadrar perfectamente en ellas. Dentro del trámite del arbitramento deben agotarse los reparos que la ley exige respecto de algunas causales, para la procedencia de la interposición de la anulación. **DECLARA INFUNDADO EL RECURSO.**

Fue remitido a este Tribunal el expediente contentivo del trámite adelantado por el Tribunal de Arbitramento, designado por la CÁMARA

DE COMERCIO DE MEDELLÍN, para dirimir el conflicto surgido entre los convocantes PINTURAS PRIME S.A. y los señores JORGE MARIO COGOLLO ZULETA, ANDRÉS FELIPE COGOLLO ZULETA, MARÍA PAULINA COGOLLO ZULETA, JUANA OMAIRA ZULETA DE COGOLLO, JAIRO DE JESÚS HENAO CUARTAS, LUIS SEBASTIÁN VILLEGAS RAMÍREZ y ANA MARÍA VILLEGAS RAMÍREZ y las convocadas FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., FIDEICOMISO MERITAGE y NEWPORT S.AS., con miras a surtir el recurso de "ANULACIÓN" interpuesto por los convocantes, el cual procede a desatarse en los siguientes términos:

1.0. A N T E C E D E N T E S.

1.1. HECHOS Y PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

Presentaron la sociedad PINTURAS PRIME S.A. y los señores JORGE MARIO COGOLLO ZULETA, ANDRÉS FELIPE COGOLLO ZULETA, MARÍA PAULINA COGOLLO ZULETA, JUANA OMAIRA ZULETA DE COGOLLO, JAIRO DE JESÚS HENAO CUARTAS, LUIS SEBASTIÁN VILLEGAS RAMÍREZ y ANA MARÍA VILLEGAS RAMÍREZ, en su condición de beneficiarios de área o inversionistas compradores, solicitud de convocatoria a Tribunal de Arbitramento (Fol. 1 a 31, Cdno. 1), reformada el 22 de enero de 2018 (Fol. 1125 a 1141, Cdno. 1, Tomo 2), para que éste una vez conformado, declarara que los convocantes y los convocados habían quedado adheridos y se habían convertido en parte contractual del Contrato de

Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos modificado por Otrosi Nos. 1,2,3 y 4, mediante el cual se conformó el FIDEICOMISO MERITAGE; así como en el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas "Fideicomiso Meritage" ambos fechados el 17 de octubre de 2013 y en los Contratos de Encargo Fiduciario para la Vinculación al "Fideicoiso Meritage" en la Etapa 1 del proyecto Meritage, a los cuales se les asignaron los siguientes consecutivos 220030003197, 220030003050, 220030003147, 22003000312, 220030003213, 220030003211, 220030003130 y 220030003232, y que las convocadas habían incumplido éste último, al omitir el deber secundario de conducta contractual de información y prudencia, al no poner en conocimiento de los convocantes la respuesta de la Fiscalía General de la Nación, fechada el nueve de septiembre de 2013, afectando su decisión de compra y ocasionándole perjuicios económicos.

Como consecuencia de ello, solicitaron que se resolviera el Contrato de Encargo Fiduciario para la Vinculación al Fideicomiso Maritage, con la indemnización de perjuicios descritos en el líbelo genitor, más los intereses moratorios en la forma pactada en la cláusula séptima del contrato, el monto correspondiente a la cláusula penal pactada en la cláusula décima primera, la indexación de la condena anterior y las costas y agencias en derecho que se fijen.

En forma subsidiaria solicitó que, luego de declarar la adhesión y vinculación contractual entre las partes de los contratos enunciados anteriormente, se declarara que el objeto del contrato de Encargo Fiduciario Para Vinculación al "Fideicomiso Meritage" en la Etapa 1 del proyecto inmobiliario Meritage, entre otros, era el de servir de base o sustento para transferir a los beneficiarios de área la titularidad del

dominio de las unidades inmobiliarias señaladas en cada uno de los contratos 220030003197, 220030003050, 220030003147, 22003000312, 220030003213, 220030003211, 220030003130 y 220030003232 y entregarlas el 31 de marzo de 2018, y que existe una imposibilidad absoluta de realizar dicho objeto contractual y en consecuencia se declaren extintos o terminados y ordenar a las convocadas que liquiden los referidos contratos y restituyan a los convocantes los aportes dados en desarrollo de los negocios jurídicos, condenándolas solidariamente al pago de los rendimientos generados por el Fondo de Inversión Colectiva – Valor Plus- respecto de las sumas de dinero a restituir, así como al pago de la indexación de las condenas, las costas y agencias en derecho que se fijen.

Y como segundas pretensiones subsidiarias, peticionó que se declarara a la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., en su calidad de fiduciario, responsable por haber fallado a los deberes indelegables de información, diligencia, profesionalidad, prudencia y previsión con ocasión de la administración defectuosa del Contrato de Fiducia Mercantil y de Encargo Fiduciario antes referenciados y como consecuencia se le condene al pago de las sumas de dinero allí relacionadas.

Los supuestos fácticos en que se soporta el *petitum* pueden resumirse así, incluyendo las adiciones, modificaciones y eliminaciones efectuadas en la reforma de la demanda:

- A comienzos del año 2013, la sociedad NEWPORT S.A.S., buscando desarrollar un proyecto inmobiliario denominado MERITAGE, conformó un equipo integrado por ROYAL

PROPERTY GROUP, encargado de la gerencia y ventas de las unidades, MESULA INGENIEROS como constructor de la obra y MORALES VICARIA ARQUITECTURA S.A., a cargo del diseño arquitectónico, contratando a la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. para la estructuración de una fiducia inmobiliaria.

- NEWPORT S.A.S., por requerimiento de la citada fiduciaria solicitó a la oficina de abogados OTERO&PALACIO un estudio de tradición al lote de terreno con matrícula 00-930485 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, sobre el cual se desarrollaría el proyecto y la FIDUCIARIA por intermedio del abogado FRANCISCO JOSÉ SINTURA, solicitó a la Fiscalía General de la Nación, a través de derecho de petición, información de los antecedentes tanto de las personas que aparecían en la cadena de tradición, como de dicho predio.

- La sociedad NEWPORT S.A.S. y la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., el 17 de octubre de 2013, suscribieron Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos, así como los otrosíes Nos. 1, 2, 3 y 4, cuyo objeto era la constitución del patrimonio autónomo denominado "FIDEICOMISO MERITAGE", para lo cual se le haría a dicha fiduciaria la tradición del inmueble antes referenciado.

- En la misma fecha, se suscribió por dichas entidades un contrato marco de Encargo Fiduciario de Preventas denominado "Encargo Fiduciario de Preventas Meritage", cuyo objeto era el recaudo y administración de los recursos dinerarios provenientes de los

aportes de los inversionistas, interesados en adquirir unidades inmobiliarias en dicho proyecto.

- Los interesados en adquirir unidades inmobiliarias en el proyecto en cuestión, se vinculaban al mismo a través de la suscripción de un contrato por adhesión denominado "Encargo Fiduciario Para la Vinculación al Fideicomiso Meritage", donde la sociedad NEWPORT S.A.S., actuaba como fideicomitente, la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., como vocera del FIDEICOMISO MERITAGE y el inversionista como vinculado.

- Los aquí convocantes suscribieron los correspondientes contratos de Encargo Fiduciario para la Vinculación al FIDEICOMISO MERITAGE, en la Etapa 1del proyecto, asignándoseles los siguientes consecutivos 220030003197, 220030003050, 220030003147, 22003000312, 220030003213, 220030003211, 220030003130 y 220030003232.

- Durante la ejecución del referido contrato los convocantes realizaron los siguientes aportes:

CONVOCANTE	UNIDAD	VALOR
PINTURAS PRIME S.A.	Local Cajero	$91.833.342
PINTURAS PRIME S.A.	Local	$390.293.033
PINTURAS PRIME S.A.	Apto. 2202	$416.362.868
JORGE MARIO COGOLLO ZULUAGA	Apto. 1028	$229.558.578
JUANA OMAIRA ZULETA DE COGOLLO	Local Cajero	$105.000.000
ANDRÉS FELIPE COGOLLO ZULETA Y MARÍA PAULINA COGOLLO ZULETA	Apto 3009	$953.661.119
JAIRO DE JESÚS HENAO CUARTAS	Apto 1029	$457.800.000
LUIS SEBASTIÁN VILLGAS RAMÍREZ Y ANA MARÍA VILLEGAS RAMÍREZ	Local Cajero	$42.250.000

- Mediante documento suscrito el 25 de noviembre de 2014, la sociedad LA PALMA ARGENTINA Y CÍA S.A., NEWPORT S.A.S. y FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., suscribieron un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración mediante el cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado "FIDEICOMISO MERITAGE LA PALMA ARGENTINA",

- El nueve de febrero de 2015, NEWPORT S.A.S., acreditó a la FIDUCIARIA el cumplimiento de las condiciones para la entrega de los recursos de la Etapa 1 del proyecto MERITAGE.

- En la escritura No. 361 del 12 de febrero del mismo año, de la Notaría Séptima de Medellín el FIDEICOMISO MERITAGE LA PALMA ARGENTINA transfirió a título de fiducia mercantil en favor del FIDEICOMISO MERITAGE, el inmueble con matrícula No. 001-930485, el cual fue objeto de división material en el mismo documento escriturario, generándose la creación de 15 áreas de terreno, donde le correspondió a la Etapa 1 y 6 el predio denominado LOTE 1 con la matrícula No. 001-119864.

- El señor IVÁN LÓPEZ VANEGAS, radicó ante la FIDUCIARIA y en las oficinas de ROYAL PROPERTY GROUP, que son las mismas de NEWPORT S.A.S., una comunicación en la que expuso la situación de un supuesto despojo ilegal sobre el predio de mayor extensión del cual se desenglobó el identificado con la matrícula 001-930485; y el seis de mayo de 2016, formuló acción de tutela en contra de la citada Fiduciaria y sociedad, así como de la FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN – FISCAL 24 UNIDAD CONTRA CRIMEN ORGANIZADO, ante el

TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ SALA PENAL, radicada con el No. 11001220400020160118300, donde se resolvió amparar el derecho invocado por el tutelante, ordenándose al ente fiscal decretar las medidas cautelares de embargo y secuestro sobre el lote antes referenciado, por lo que se procedió por dicha autoridad, en cumplimiento de dicha orden a decretar las referidas medidas y suspensión del poder dispositivo, entre otros bienes, del identificado con la matrícula 001-1198464, practicándose diligencia de secuestro sobre el bien de mayor extensión, matrícula 001-930485 el tres de agosto de 2016.

- Mediante la escritura pública No. 2930 del 24 de mayo de 2016 de la Notaría 19 de Medellín, se constituyó gravamen hipotecario sobre el inmueble de matrícula 001-1198464, por parte del FIDEICOMISO MARITAGE y a favor del BANCO DE BOGOTÁ.

- El 20 de octubre de 2016, el JUZGADO PRIMERO PENAL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO DE ANTIOQUIA, niega la solicitud de control de legalidad invocada por la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. como vocera y administradora de los FIDEICOMISOS MERITAGE y MERITAGE LA PAMA ARGENTINA, frente a la cual se interpuso apelación, la cual fue resuelta negativamente por el TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ, SALA PENAL, el 21 de febrero de 2017, dejando en firme las medidas decretadas.

- FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA, no rindió cuentas semestrales a los convocantes en los términos de ley y del contrato fiduciario respecto del período comprendido entre el uno de enero

y el 30 de junio de 2016, salvo al demandante JAIRO DE JESÚS HENAO; se le han elevado múltiples peticiones por los convocantes, sin que haya sido posible que remitan el texto y condiciones de la póliza Global Bancaria contratada, ni que se reportara la situación que se había empezado a generar desde mayo de 2016, relacionadas con el despojo sufrido por el señor LÓPEZ VANEGAS, lo que solo se informó en las cuentas entregadas el 18 de enero de 2017, y siguieron captando los aportes de los convocantes aún después de dicha situación que afectaba la titularidad del predio con matrícula 001-1198464.

Al tenor de lo establecido en el artículo 206 del Código General del Proceso, se efectúo el juramento estimatorio, en la respectiva demanda, el cual fue ratificado, en la reforma a la demanda, estimando finalmente por daño emergente, correspondiente al dinero pagado por cada uno de los convocantes, un total de $2.686.758.940; por lucro cesante, que corresponde a los intereses moratorios, un total de $112.732.255; y por cláusula penal la suma de $626.290.297.

1.2. POSICIÓN DE LA PARTE CONVOCADA.

Las convocadas se prenunciaron frente a los hechos y pretensiones relacionados en el líbelo genitor, en los siguientes términos:

- **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.** (Fol. 422 a 491, Cdno. 1).

Inicia realizando algunas consideraciones frente a la ausencia de cláusula compromisoria en el contrato celebrado con los convocantes, y por ende, la falta de competencia del Tribunal de Arbitramento para definir la controversia puesta a su consideración, atendiendo a que dicha cláusula había sido pactada en el Contrato de Encargo Fiduciario celebrado entre las convocadas, y respecto del cual los convocantes eran terceros, lo cual fue cimentado en consideraciones realizadas por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia.

Seguidamente se pronuncia frente a cada uno de los hechos, adicionando que la firma de abogados OTERO & PALACIO ABOGADOS S.A.S., a quien se le había solicitado el estudio de títulos del inmueble sobre el cual se pretendía ejecutar el proyecto, a través de ROYAL REALTY S.A.S., el siete de marzo de 2013, emitió concepto favorable condicionado a la revisión de la escritura pública No. 807 del cinco de junio de 2005, de la Notaría Segunda de Envigado, siendo complementado el 23 de julio de 2013, con concepto favorable.

En cuanto a la petición elevada ante la FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, sobre los antecedentes de las personas naturales y jurídicas que aparecían vinculadas al inmueble, se indicó que dicho ente dio como respuesta que consultado el sistema de información consolidado interno que administra dicha unidad, no aparecía ningún registro de dichas personas.

Se precisó que el Contrato de Preventas no era un "negocio jurídico marco", como lo denominó la actora, pues dichos

contratos consisten en un acuerdo de voluntades para establecer los términos que regirán la venta de bienes o servicios entre las partes por un determinado período, concentrando criterios particulares de acuerdo a la naturaleza del contrato como precios, cantidades, frecuencias, etc., y que aquél contrato estaba muy alejado de cumplir dicha finalidad, como podía evidenciarse en la cláusula segunda del contenido del mismo donde se describía el objeto de éste.

Igualmente, precisó que en el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas, la denominada "Etapa 1", había sido liquidada, sin que ello conllevara a la extinción del Encargo Fiduciario de Preventas, solo implicaba que se habían cumplido los requisitos de declaratoria de punto de equilibrio de dicha etapa, procediéndose al inicio de la construcción, por lo que se habían extinguido los efectos jurídicos respecto de los inversionistas de la misma, pero que se habían mantenido frente a los Beneficiarios de Área.

En cuanto a los pagos que afirmaron los convocantes haber realizado, indicó que con relación a alguno de ellos existían diferencias, pues registraban el siguiente estado individual de cartera.

CONVOCANTE	UNIDAD	PAGO
JORGE MARIO COGOLLO ZULETA	Apto. 1028	$224.884.108,24
JUANA OMAIRA ZULETA DE C.	Local Cajero	$100.000.000,oo
ANDRÉS FELIPE COGOLLO ZULETA Y MARÍA PAULINA COGOLLO ZULETA	Apto. 3009	$950.492.868,80

Indicó que mediante la escritura pública No. 631 del 12 de febrero de 2015 de la Notaría Séptima de Medellín, la Fiduciaria, actuando como vocera del FIDEICOMISO MERITAGE LA PALMA ARGENTINA, había transferido a título de fiducia, a favor del FIDEICOMISO MERITAGE, la fracción de terreno identificada como Lote 1 (Etapa 1 y 6) segregada del lote de mayor extensión matrícula 001-930485, y que había quedado individualizado con la matrícula 001-1198464.

Niega que el señor IVÁN LÓPEZ VANEGAS, haya presentado solicitud ante esa entidad el 17 de abril de 2015, y que no le constaba que hubiese presentado solicitud ante ROYAL PROPERTY GROUP S.A.S.

Resaltó que lo pretendido con la acción de tutela promovida por el citado señor tenía como objetivo que se procediera a decretar el embargo especial contemplado en el artículo 66-5 de la Ley 600 de 20001, por el tiempo que fuera necesario, se ordenara a la CURADURÍA que había expedido la licencia de construcción sobre el predio involucrado, que la suspendiera y a la EMPRESA ROYAL PROPERTY GROUP, PROYECTO MERITAGE, se abstuviera de continuar con el desarrollo urbanístico que estaba adelantando.

Además, que la sentencia dictada en ese asunto no había impartido la orden indicada por los convocantes, que en dicha providencia se había resuelto declarar la improcedencia de la acción constitucional con relación a NEWPORT y la FIDUCIARIA y se había ordenado a la Fiscalía 24 Especializada de la Unidad contra

el Crimen Organizado de Medellín, que un término de quince (15) días, procediera a emitir resolución de apertura de instrucción o resolución inhibitoria, indicándose por el Juez de Tutela, que *"en todo caso se deberá salvaguardar los derechos de terceros de buena fe exenta de culpa"*, considerando improcedente el decreto de las medidas pretendidas por esa vía, así como la suspensión de la licencia de construcción o del proyecto.

Precisó que dicha entidad sólo se había enterado sobre el decreto de la medida de embargo y secuestro sobre el bien con matrícula 001-1198464 el tres de agosto de 2016, fecha en la que se había practicado la diligencia de secuestro, por lo que se había tratado de una situación sorpresiva, irresistible e imprevisible para la misma.

Negó que la Fiduciaria hubiese incumplido con su deber legal y contractual de rendir cuentas semestrales a cada uno de los demandantes, pues ésta había realizado dicha labor, como se acreditaba con la prueba documental arrimada, además de dar respuesta a los múltiples derechos de petición que le fueron formulados, precisando que los documentos que hacían parte de la Póliza Global Bancaria no habían sido suministrados, toda vez que no guardaba ningún tipo de relación causal con el negocio fiduciario referido, tal como había sido explicado en la respectiva respuesta.

Igualmente, niega haber desconocido su deber de información, aclarando que como se había indicado antes, sólo había tenido conocimiento sobre el decreto de las medidas por parte de la

Fiscalía el tres de agosto de 2016, por lo que no podía haberse informado tal situación en la rendición de cuentas del primer semestre de ese año, y por ende, afirma que fue incluido en la rendición de cuentas del siguiente período, con corte al 31 de diciembre de 2016, entregadas a los actores el 18 de enero de 2017.

Sin embargo, resaltó que después del tres de agosto de 2016, los demandantes habían sido informados por NEWPORT de la situación sobreviviente e imprevista que se había presentado con ocasión de las medidas decretadas sobre los bienes que hacían parte del proyecto, en la reunión presencial realizada en el MUSEO DE ARTE MODERNO DE MEDELLÍN, el 31 de agosto de 2016, al cual habían sido invitados todos los beneficiarios de área, y al cual asistieron los aquí convocantes.

Señaló que para el mes de mayo de 2016 el inmueble con matrícula 001-1198464 no estaba afectado en su titularidad, pues sobre el mismo no había sido decretada medida alguna, que el embargo y secuestro del mismo fue decretado el 22 de julio de ese año, de lo cual se enteró la Fiduciaria, como se indicó antes, el tres de agosto de 2016, con la práctica del secuestro.

Afirmó que los convocantes partían de la suposición equivocada de que la Fiduciaria tenía la potestad legal o contractual de suspender la ejecución de sus obligaciones como administrador fiduciario, cuando ésta debe ejecutar a cabalidad los contratos, mientras que estos se encuentren vigentes.

Que en razón de lo anterior, explicó que una vez enterada la Fiduciaria sobre las medidas decretadas, procedió de manera inmediata a presentar ante la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. (SAE) solicitud de información con el fin de que se aclarara si dichas medidas se extendían únicamente a los inmuebles o también afectaban los recursos del contrato de fiducia y/o del contrato de preventas, dándosele respuesta el 30 de noviembre de 2016, donde indicaban que las medidas únicamente afectaban los inmuebles; por tanto, la Fiduciaria continúa con la obligación de seguir ejecutando los contratos, por lo que en esa medida a continuado cumplimiento sus obligaciones contractuales, como la administración de los recurso y rendición periódica de cuentas y reitera que no es potestad de dicha entidad, recomendar ni aplicar a los beneficiarios de área la cesación total, ni parcial de los pagos estipulados, no obstante indicó que a partir del mes de agosto de 2016, la sociedad NEWPORT había autorizado a dichos beneficiarios suspender dichos pagos hasta que se definiera la situación del inmueble objeto del proyecto.

Con fundamento en lo expuesto, se opuso a las pretensiones principales esgrimidas por la parte convocante, así como a las subsidiarias y alegó como razones de defensa y excepciones de mérito, las siguientes:

- *"CUESTIÓN PRELIMINAR: SOBRE LOS NEGOCIOS FIDUCIARIOS CELEBRADOS CON OCASIÓN DEL PROYECTO INMOBILIARIO MERITAGE".*

Expuso que para desarrollar el proyecto MERITAGE, se habían celebrado una serie de contratos de fiducia y encargo fiduciario, donde se habían adquirido por cada una de las partes involucradas en los mismos, las siguientes obligaciones principales: 1. **NEWPORT,** como fideicomitente, la gerencia del proyecto inmobiliario, así como la construcción, venta y entrega de las unidades a los beneficiarios de área; 2. **LA FIDUCIARIA**, la administración de los dineros y demás bienes recibidos con ocasión del proyecto, así como la liberación de recursos a favor del fideicomitente y la tradición de las unidades a favor de los beneficiarios de área una vez estuviesen construidas y se cumplieran las demás condiciones establecidas en el contrato; 3. **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA**, el pago del precio correspondiente a las unidades que deseaban adquirir.

- *"SUSPENSIÓN POR PREJUDICIALIDAD".*

Aduciendo que en este caso se cumplían los presupuestos contemplados en el artículo 161 del Código General del Proceso, para que se suspendiera por prejudicialidad, toda vez que desde antes de su iniciación se venía adelantado por la jurisdicción penal un proceso de extinción del derecho real de dominio sobre los inmuebles sobre los cuales se levantaría el proyecto MERITAGE, por el JUZGADO SEGUNDO PENAL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO DE ANTIOQUIA, bajo el radicado 05 000 31 20 003 2017 00014 00, donde se está discutiendo la condición de terceros adquirentes de buena fe calificada exenta de culpa,

entre otros, de la FIDUCIARIA, del FIDEICOMISO MERITAGE – LA PALMA ARGENTINA y de los aquí convocantes y demás beneficiarios de área; y que el resultado de dicha acción dependerá, entre otros factores, de que se reconozca o no la condición de terceros adquirentes de buena fe exenta de culpa; por tanto, considera que lo que se decida en dicho proceso respecto de la titularidad del inmueble y la buena fe de los propietarios y del administrador fiduciario sería determinante respecto de las pretensiones invocadas en este asunto.

- *"EXCEPCIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES A CARGO DE LA FIDUCIARIA".*

Para sustentar esta excepción se realizó un listado de las obligaciones de la fiduciaria, para analizar de manera particular el cumplimiento o no de las que eran relevantes en este caso, entre ellas:

Diligencia e información en la etapa precontractual.

Afirmó que la Fiduciaria había cumplido con todas las disposiciones vigentes del Sistema de Administración de Riesgos de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo (SARLAFT) y llevó a cabo los estudios de títulos pertinentes; además consultó ante la Fiscalía General de la Nación si el inmueble o cualquiera de sus previos propietarios podían encontrarse en alguna situación que razonadamente

pudiese originar alguna disputa sobre la titularidad del bien sobre el cual se desarrollaría el proyecto.

Además, indicó que la entidad había cumplido con su deber de informar a los convocantes sobre sus funciones y responsabilidades; ROYAL PROPERTY GROUP había remitido comunicación el nueve de noviembre de 2013, informando sobre las gestiones realizadas con respecto al estudio de títulos del inmueble, así como las investigaciones adelantadas ante la Fiscalía.

Obligaciones contractuales de información.

Indicó que se habían cumplido con la presentación de los informes de rendición de cuentas a los beneficiarios de área de junio y diciembre de 2016 y de junio de 2017, donde fue incluida la información relacionada con las dificultades que se iban presentando con el inmueble sobre el cual se levantaría el proyecto, a medida que se iban conociendo, conforme se había explicado en la contestación a los hechos de la demanda.

Obligación de suscribir la escritura pública mediante la cual se transfiere a cada beneficiario de área la unidad que le corresponde.

Explicó que en este caso las condiciones que se exigen para proceder en dichos términos, aún no se han cumplido, sin que ello obedezca a una situación jurídicamente imputable a la Fiduciaria, por lo que aún no había nacido la obligación de

firmar la escritura pública mediante la cual se pretende transferir el derecho de dominio sobre las áreas correspondientes.

- *"EXCEPCIÓN DE CAUSA EXTRAÑA. FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO".*

Arguyó que en este caso el proceso de extinción de dominio promovido por la FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, que dispuso el embargo del inmueble donde se estaba desarrollando el proyecto inmobiliario MERITAGE, constituía una fuerza mayor o un caso fortuito, por cuanto a la Fiduciaria le era imposible prever y resistir durante la estructuración y ejecución de los negocios fiduciarios.

- *"AUSENCIA DEL NEXO CAUSAL".*

Manifestó que los perjuicios pretendidos debían probarse, pero que además, los mismos no le resultaban imputables a la Fiduciaria ante la inexistencia de nexo de causalidad entre el daño reclamado y una conducta que jurídicamente le sea atribuible a dicha entidad.

- *"OBJECIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO Y CONSIDERACIONES ADICIONALES RESPECTO DE LOS PERJUICIOS PRETENDIDOS Y LÍMITES A SU PAGO".*

En cuanto a los perjuicios reclamados, expuso su improcedencia, por cuanto el valor pretendido por concepto de

daño emergente, no correspondía a una erogación que hubiesen tenido que hacer con ocasión de una acción u omisión dañina de la Fiduciaria, sino que correspondía al cumplimiento de una obligación contractual; las sumas relacionadas no resultaban consistentes con los soportes de pago que reposaban en dicha entidad; los intereses reclamados en la modalidad de lucro cesante, sería una consecuencia que procedería exclusivamente del fideicomitente y no había lugar a reconocer suma alguna por la cláusula penal, por cuanto la misma no fue pactada por el incumplimiento de las obligaciones a cargo de la fiduciaria.

Además precisó, que aun cuando se aceptara que hubo un incumplimiento por parte de la Fiduciaria que permitiera declarar la resolución del contrato, los perjuicios pretendidos no resultan compatibles con esta consecuencia jurídica, al tenor de lo establecido en los artículos 1536 y 1544 del Código Civil, donde se establece que daría lugar a la extinción de derechos o a la restitución de aquéllos que se hubiesen recibido bajo dicha condición; y cuando la condición resolutoria corresponde al incumplimiento de una de las partes de un contrato bilateral, el artículo 1546 *ibídem* y el 870 del Código de Comercio dispone que a las restituciones se les puede sumar la indemnización de perjuicios, resultando incompatible que se acumule con la resolución la pretensión de quedar en una situación que solo sería posible de subsistir el contrato, por lo que no puede pretenderse la resolución y el pago de la sanción moratoria.

Aunado a lo anterior, resaltó que en la cláusula 11 de los Contratos de Vinculación, se había dispuesto que por el pago de la pena se extinguía la obligación principal y que de acuerdo con lo establecido en la cláusula 13B4 del Contrato de Fiducia Inmobiliaria se había dispuesto, en el evento de encontrase responsable a la Fiduciaria, las restituciones se encontrarían limitadas a los recursos con que contase el fideicomiso.

- **FIDEICOMISO MERITAGE** (Fol. 845 a 851).

Se pronunció frente a los hechos de la demanda, manifestando no constarle en su mayoría, reconociendo expresamente como ciertos el octavo que hace referencia al contrato que debían firmar la persona interesada en adquirir unidades en el proyecto MERITAGE, como lo habían hecho los convocantes; el vigésimo tercero, que alude al decreto de las medidas cautelares sobre el inmueble de matrícula 001-1198464, por parte de la Fiscalía en cumplimiento del fallo de tutela; y el vigésimo cuarto, que alude a la fecha en que se llevó a cabo la diligencia de secuestro decretada sobre el inmueble 001-930485.

Y propuso las siguientes excepciones de mérito:

- *"FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA".*

Argumentando que solo era factible solicitar la resolución contractual, al contratante cumplido o el que se haya allanado a cumplir y que en este caso los convocantes no eran partes contractuales en los contratos de fiducia.

- *"FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA".*

Afirmando que el patrimonio autónomo FIDEICOMISO MERITAGE no era parte contractual en los contratos de fiducia, sino, de alguna manera, la consecuencia de la celebración de uno de esos contratos.

- *"PETICIÓN ANTES DE TIEMPO".*

Considerando que en los Encargos Fiduciarios para Vinculación al Fideicomiso Meritage, se estableció que las entregas materiales, si es este el incumplimiento que se le atribuye al Fidecomiso, se harían el 31 de marzo de 2017, pero se le otorgan 12 meses más, esto es, hasta el 31 de marzo de 2018, por lo que el referido plazo aún no se había extinguido.

- *"IMPOSIBILIDAD JURÍDICA DE RESOLVER LOS CONTRATOS DE FIDUCIA".*

Por tratarse de contratos de ejecución sucesiva.

- *"FALTA DE TUTELA JURÍDICA CONCRETA".*

La ley establece cuáles con los derechos de los beneficiarios, resultando improcedente que los convocantes en este caso, soliciten que se les tenga como parte de los contratos de fiducia que le son ajenos, ni que se les resuelva por incumplimiento.

- *"DILIGENCIA Y CUIDADO, BUENA FE EXENTA DE CULPA".*

Aduciendo que en el mismo texto de la demanda se confesaba que se había obrado de buena fe, tanto en los actos preparatorios como en los actos de ejecución, además de una clara diligencia y cuidado, al realizar estudios previos de títulos y sobre las personas que figuraban como antiguos dueños del bien sobre el cual se desarrollaría el proyecto.

- *"CAUSA EXTRAÑA.*

Por cuanto las medidas adoptadas por la Fiscalía eran imprevisibles e irresistibles para los demandados, y ha sido la misma la que ha impedido que se desarrolle el proyecto.

- *"IMPOSIBILIDAD JURÍDICA DE QUE SE CONSIDERE A LOS CONVOCANTES COMO PARTES DE LOS CONTRATOS DE FIDUCIA DE PREVENTAS Y ADMINISTRACIÓN".*

Se insiste en que los beneficiarios no pueden ser parte contractual de los contratos de fiducia suscritos antes de su vinculación al proyecto, por cuanto aquéllos solo fueron celebrados entre NEWPORT S.A.S. y la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., y ésta no es parte en el contrato de Encargo Fiduciario suscrito por los convocantes, pues del contenido del mismo se aprecia que actuó como vocera y administradora del FIDEICOMISO MERITAGE.

De otro lado, dentro de la misma contestación, objetó el juramento estimatorio, explicando que los montos pagados a título de cumplimiento de un contrato, cuando se reclamaba la resolución, no podían ser considerados como daños causados por el incumplimiento, sino que lo procedente era ordenar devolver las cosas al estado precontractual, por lo que resulta inadmisible que dichos dineros hagan parte de una pretensión subsidiaria consecuencial de condena a la indemnización de perjuicios.

- **NEWPORT S.A.S.** (Fol. 852 a 878).

Oportunamente se pronunció frente a los fundamentos fácticos enunciados en el líbelo genitor, respecto de los cuales negó los siguientes:

E décimo octavo, que hacía alusión a la comunicación presentada por el señor IVÁN LÓPEZ VANEGAS, en las oficinas de esa sociedad, sobre la situación del supuesto desalojo ilegal, indicando que la misma solo había tenido conocimiento de dicha situación al momento de ser notificada de la acción de tutela que aquél adelantó en su contra.

El vigésimo primero, que indicaba que la sentencia emitida en la referida acción constitucional se había ordenado el decreto de medidas cautelares a la Fiscalía accionada, pues lo que realmente se ordenó a esta institución fue que emitiera resolución de apertura de instrucción o resolución inhibitoria.

El trigésimo, donde se afirma que la citada sociedad, en concurso con la fiduciaria, habían continuado captando los aportes de los convocantes, después del mes de mayo de 2016, donde ya conocían los inconvenientes relacionados con el inmueble objeto del proyecto, manifestando que dicha sociedad no captaba recursos provenientes de los beneficiarios de área.

En la misma oportunidad formuló las excepciones de fondo que se enuncian a continuación:

- *"PETICIÓN ANTES DE TIEMPO".*

  Afirmándose que la fideicomitente, de acuerdo en la cláusula séptima de los contratos de Encargo Fiduciario para Vinculación al Fideicomiso Meritage, se encontraban en un período de gracia que vencía el 31 de marzo de 2018, por lo que hasta ese momento no habían incumplido ninguna obligación contractual, por no habérseles vencido el plazo para tal efecto.

  En cuanto a la cláusula quinta relacionada con el otorgamiento de la escritura pública, se indicó que tampoco se había incumplido, por cuanto aún no se habían materializado las condiciones consagradas en la misma para proceder a la transferencia de los inmuebles.

- *"FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA".*

Considerando que los convocantes, en su calidad de beneficiarios de área no eran parte ni en el contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos, ni del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas Fideicomiso Meritage, y por ende no podían solicitar la resolución de los mismos.

- *"CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES CONTRAÍDAS POR NEWPORT S.A.S. EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE.*

Afirmando que dicha sociedad había cumplido la totalidad de obligaciones contractuales consagradas en el Contrato de Encargo Fiduciario y en el de Fiducia Mercantil antes referidos, hasta que se produjo la diligencia de secuestro, medida decretada por la Fiscalía.

- *"INEPTITUD DE LA DEMANDA".*

Indicándose que en parte alguna del líbelo genitor se indica cuál es el incumplimiento imputable a la citada sociedad codemandada, por lo que la estructuración de la demanda posee una deficiencia sustantiva al carecer de uno de los requisitos formales exigidos por el ritual procesal colombiano.

- *"HECHO DE UN TERCERO".*

Señalando como tal la decisión de la FISCALÍA 44 DE EXTINCIÓN DE DOMINIO, por medio de la cual se decretó

el embargo y secuestro y suspensión del poder dispositivo del predio con matrícula 001-1198464, pues antes de emitirse la misma, el proyecto MERITAGE se construía con plena normalidad. Resaltó incluso, que con anterioridad se había indagado a la referida institución sobre los antecedentes de los tradentes del inmueble, indicándose que no tenían antecedentes, ni investigaciones penales activas, pero luego, se retrotrae y consideró que algunos de ellos eran sujetos procesales de una investigación criminal, por lo que se cuestiona este proceder y se indaga si dicha respuesta inicial no era vinculante, entonces a qué otro órgano gubernamental podría acudirse para obtener esa información.

- *"FALTA DE INTEGRACIÓN DE LITISCONSORTE NECESARIO".*

Estimando que de acuerdo con la pretensión tercera de la demanda, debían haberse vinculado al presente asunto a la sociedad LA PALMA ARGENTINA CÍA S.A.S., al FIDEICOMISO MERITAGE LA PALMA ARGENTINA, al MUNICIPIO DE ENVIGADO y al BANCO DE BOGOTÁ S.A., por cuanto la prosperidad de la resolución de los contratos que se pretende, conllevaría a que las cosas volvieran al estado anterior a su celebración, y por ende, tendría incidencia de forma directa y residual sobre los actos jurídicos celebrados por dichas entidades con las acá convocadas con posterioridad a la celebración de los negocios respecto de los cuales se pidió la resolución.

Aunado a lo anterior, resaltó que debía examinarse una eventual resolución del Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y Pagos, respecto de los efectos directos del laudo sobre el resto de los beneficiarios de área que fueron vinculados al FIDEICOMISO MERITAGE, y que no hacen parte de esta litis.

- *"IMPOSIBILIDAD GENERAL PARA RESOLVER LOS CONTRATOS SEÑALADOS EN LA PRETENSIÓN TERCERA DE LA DEMANDA".*

Por tratarse de contratos de tracto sucesivo, máxime al existir otros beneficiarios de área y otras entidades respecto de las cuales el laudo tendría efectos directos.

- *"BUENA FE EXENTA DE CULPA.*

Arguyendo que la sociedad NEWPORT S.A.S., para adquirir el lote del proyecto MERITAGE, había adoptado medidas de prudencia que habían sido incluso superiores a la debida diligencia mínima que exige la ley.

- *"INEXISTENCIA DE OBLIGACIONES SOLIDARIAS".*

Explicando que el fenómeno de la solidaridad tenía origen contractual o legal y que en este caso no se producía ninguno de estos orígenes para que los convocantes la solicitaran en sus pretensiones.

- *"GENÉRICA"*

De conformidad con lo establecido en el artículo 282 del Código General del Proceso se solicita que si se encuentra probado uno o varios hechos que constituyen una excepción, sea reconocida de oficio en el laudo arbitral.

1.3. REFORMA A LA DEMANDA.

Dentro del término legalmente establecido, la convocante reformó la demanda (Fol. 1126 a 1142, Cdno. 1, Tomo 1), siendo admitida ésta por auto del 23 de enero de 2018 (Fol. 1150 y 1151, Cdno. 1, Tomo 1):

Frente a dicha reforma las convocadas se pronunciaron oportunamente así:

- **NEWPORT S.A.S.** (Fol. 2014 a 2044).

Precisó que era cierto que el representante legal de esa entidad había rendido una entrevista a la emisora La W Radio el cinco de agosto de 2014, pero que no lo era la afirmación de que era la primera vez que se ponía a disposición de los beneficiarios de área la respuesta dada por la Fiscalía y demás documentos relacionados con el proyecto, pues esto siempre estuvo a su disposición.

Afirmó que no era cierto que lo pretendido con la tutela formulada por el señor IVÁN LÓPEZ VANEGAS fuera la restitución del

predio a su favor, ni que la denuncia promovida por éste ante la Fiscalía se hubiese radicado el seis de mayo de 2016, pues realmente fue tres de julio de 2014; problemática de la cual solo se tuvo conocimiento certero con la notificación de la tutela.

Negó el hecho que afirma la presentación de denuncias desde hace más de diez años, pues de ser así la Fiscalía lo hubiera indicado al contestar los derechos de petición ante ella presentados.

Igualmente, niega que el contenido de la respuesta al derecho de petición elevado por la referida sociedad sea el que se trascribe en el hecho vigésimo noveno de la reforma de la demanda, precisándose que el aparte citado corresponde a la respuesta dada a un derecho de petición presentado por el señor EDDY RENÉ CRUZ el 18 de octubre de 2017 y que fue dada por el asistente del Fiscal IV, señor SANTIAGO VÁSQUEZ BETANCUR.

Reiteró las mismas excepciones de fondo planteadas como respuesta a la demanda inicial, salvo la falta de integración del litisconsorcio necesario, y adicionó la que denominó *"INEXISTENCIA DE FALTA DE INFORMACIÓN"*, aduciendo que en ningún momento la sociedad había ocultado o retenido información que estuviera en poder de la misma, la cual siempre estuvo a disposición de los beneficiarios de área.

- **FIDEICOMISO MERITAGE** (Fol. 2045 a 2049).

Hace la misma precisión frente al hecho vigésimo noveno, por lo que manifiesta que lo indicado en el mismo no es cierto y reitera lo

indicado en la contestación inicial, indicando que a las excepciones de mérito ya propuesta, adhería las siguientes:

- *"IMPOSIBILIDAD DE RESOLVER LOS CONTRATOS INDIVIDUALES DE ENCARGO FIDUCIARIO".*

  Indicando que dichos contratos habían generado el nacimiento de sendos patrimonios autónomos individuales que ya habían sido liquidados, resultando improcedente su resolución.

- *"HABERSE CUMPLIDO EL OBJETO DE LOS ENCARGOS INDIVIDUALES DENOMINADOS "ENCARGO FIDUCIARIO PARA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO MERITAGE".*

  Dicho objeto era entregar los recursos cuando se cumplieran unas determinadas condiciones, lo cual ya se había cumplido, por lo que se había procedido a la entrega respectiva y a liquidar los patrimonios autónomos, esto es, ya se había cumplido el objeto de los contratos.

- *"FALTA DE INTEGRACIÓN DEL LITISCONSORCIO NECESARIO".*

  Si la pretensión es resolver todos los contratos de fiducia, esto es, el del fideicomiso Meritage, el de preventas y a todos y cada uno de los encargos individuales, deben vincularse procesalmente a todos los contratantes en los mismos, y no a algunos.

- *"FALTA DE TUTELA JURÍDICA CONCRETA".*

Afirmando que se desconocía la norma que contemplara que dada un supuesto fáctico el contrato quedaba extinguido o terminado, por lo que la pretensión cuarta citada como "primeras pretensiones subsidiarias" estaría llamada a ser despachada negativamente.

- **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.** (Fol. 2050 a 2114).

Procedió a dar respuesta teniendo en consideración el escrito de la reforma como demanda integrada, por lo que reiteró las consideraciones preliminares sobre la cláusula compromisoria y la falta de competencia, así como el pronunciamiento frente a cada uno de los hechos enlistados y las excepciones de mérito aludidos en el escrito de la contestación inicial.

Además, adicionó como excepciones de fondo, las siguientes:

- *"SOBRE LA IMPOSIBILIDAD DE CUMPLIR EL OBJETO DE LOS CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL "FIDEICOMISO MERITAGE".*

Aduciéndose que si bien era cierto que dentro de las causas de extinción de los negocios fiduciarios, consagrados en el artículo 1240 del Código de Comercio, se encuentra "la imposibilidad absoluta de realizarlos", la misma no resulta aplicable al caso concreto, por cuanto la causa que había paralizado el desarrollo del proyecto inmobiliario

MERITAGE, no podía ser considerada como una "imposibilidad absoluta", pues la misma era transitoria, y una vez superada resultaba procedente continuar con la ejecución de los contratos celebrados.

Aunado a lo anterior, señaló que la FIDUCIARIA no sería la llamada a restituir los aportes a los convocantes, pues no fue quien los recibió, sino que éstos fueron aportados al FIDEICOMISO MERITAGE en cumplimiento de lo acordado en los contratos de Encargo Fiduciario.

Igualmente, precisó que la terminación de los referidos contratos tampoco podía conllevar a ordenar la restitución de dichos aportes, toda vez que los mismos habían sido entregados a NEWPORT para el desarrollo del proyecto.

- *"INCOMPATIBILIDAD ENTRE EL INCUMPLIMIENTO DE DEBERES PRECONTRATUALES Y LA PRETENSIÓN DE RESOLUCIÓN DE LOS CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO".*

Indicando que si en gracia de discusión, se asumiera que la Fiduciaria incumplió el deber de información, la pretensión principal segunda estaría llamada a fracasar, por cuanto la condición resolutoria tácita o condición resolutoria por incumplimiento, al tenor de lo establecido en los artículos 1546 del Código Civil y 870 del Código de Comercio, procede frente al incumplimiento de obligaciones originadas por la celebración de un contrato y no de los deberes

precontractuales, siendo estos últimos en los que se fundamentaba la pretensión resolutoria de esta demanda.

1.4. DEL LAUDO ARBITRAL.

El 21 de febrero de 2019, una vez rituadas las etapas propias del proceso arbitral, se profirió el laudo que dirimió el conflicto planteado, negando todas y cada una de las pretensiones de la demanda, tanto las principales como las subsidiarias (Fol. 2662 a 2721, Cdno. 1, Tomo 3).

Cimentó el Tribunal de Arbitramento su decisión en los siguientes fundamentos:

En cuanto a la pretensión primera principal, consideró que era meramente declarativa, y que tenía como finalidad el habilitar a la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., en posición propia, para que una vez declarada parte en los contratos de vinculación, tuviese legitimación en la causa por pasiva para resistir las pretensiones de la presente acción.

Sin embargo, estimó dicho Tribunal que la citada Fiduciaria no había suscrito los contratos de Encargo Fiduciario para Vinculación, ni se había adherido a ellos, y por ende, no podía ser declarada parte contractual de los mismos, y solo actuó como vocera del fideicomiso, por lo que la pretensión primera principal debió ser denegada.

Respecto de la pretensión segunda principal, donde se pedía declarar el incumplimiento contractual, se reiteró la falta de legitimación en la causa

por pasiva de la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., y se procedió a su examen frente a las demás codemandadas, precisando que el incumplimiento endilgado a las mismas era la "*omisión del deber secundario de información*", referido a la no comunicación de la respuesta de la Fiscalía General de la Nación a un derecho de petición que se le presentó, en cumplimiento de la recomendación dada por el Comité de Negocios de la Fiduciaria antes mencionada; sin embargo, luego de analizar este fundamento fáctico de cara a las pruebas adunadas al proceso, coligió que la consulta realizada a dicho ente, ni era obligación haber formulado dicha petición, ni lo era el haber puesto en conocimiento de los inversionistas la respuesta dada al mismo, como quiera que su contenido no advertía ninguna irregularidad sobre la titularidad del inmueble, por lo que resolvió denegar dicha pretensión.

Frente a otros incumplimientos atribuidos a las demandadas en el transcurso del proceso, a pesar de no haber sido incluidos en el líbelo genitor como fundamento de las pretensiones, fueron analizados para colegir que no ocurrieron, o que de haber ocurrido no tenían el efecto que pretendía atribuirle la parte convocante.

En lo que se refiere a la pretensión tercera principal, donde se solicitaba la declarar la resolución de los contratos de vinculación al fideicomiso MERITAGE, indicó que la desestimación de la pretensión principal segunda, conllevaba a su desestimación, así como el de las pretensiones cuarta y quinta.

Respecto de las pretensiones subsidiarias, expuso que la primera era idéntica a la primera principal, por lo que se denegaría ésta bajo los mismos argumentos planteados para aquélla.

Frente a la segunda pretensión de las primeras subsidiarias, indicó que había que denegarse por cuanto conforme lo establecido en las cláusulas séptimas de los contratos de encargo fiduciario se había indicado que la entrega de las unidades inmobiliarias se haría a más tardar el 31 de marzo de 2018, y la demanda fue presentada antes de vencerse este plazo, así como el año adicional que se acordó en la misma cláusula.

En cuanto a la pretensión tercera y cuarta de las primeras pretensiones subsidiarias, donde se solicitaba que se declare que "*existe una imposibilidad absoluta de realizar el objeto contractual*", esto es, trasferir a los beneficiarios de área los inmuebles señalados en cada uno de los contratos suscritos por los demandantes, y en entregarlos; que se declararan extintos o terminados los contratos allí relacionados por la misma causa, respectivamente; precisó que de las pruebas recaudadas se evidenciaba que no existía una imposibilidad absoluta y permanente de cumplir con la prestación a favor de los beneficiarios de área, por lo que debían negarse, así como la quinta, la sexta, la séptima y la octava que dependían de éstas.

Finalmente, en lo que respecta a las pretensiones segundas subsidiarias, procedió a pronunciarse precisando que en lo que se refiere a la primera, se advertía que sólo se dirigía en contra de la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. y se le endilgaba haber faltado a los deberes indelegables en los tres contratos, pero limitándose al final a la omisión del deber de información a los convocantes anteriormente analizado, por lo que se remitió el Tribunal para negarla, a los argumentos planteados para negar las pretensiones principales.

Además, indicó que a lo anterior se sumaba que siendo una pretensión de responsabilidad civil contractual, era carga del demandante acreditar la relación de causalidad entre el incumplimiento que predica y el daño sufrido, pero que en este caso, no sólo no se había demostrado el incumplimiento aducido, sino que aun cuando éste se hubiese acreditado, no tendría relación de causalidad con los perjuicios reclamados.

Por tanto, denegó las pretensiones segunda, tercera y cuarta de las segundas subsidiarias por ser consecuenciales de la primera.

En tiempo, el vocero judicial de los convocantes, solicitó aclaración, corrección y adición del laudo arbitral (Fol. 2736 a 2738, Cdno. 1, Tomo 3), la cual fue resuelto en audiencia del seis de marzo de 2019 (Fol. 2739 a 2753, Cdno. 1, Tomo 3), accediéndose a la corrección del numeral 4.2.1. del laudo, en el sentido de indicar que la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., en el *CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS – ENCARGO FIDUCIARIO MERITAGE,* no había obrado como vocera del patrimonio autónomo FIDEICOMISO MERITAGE, sino en nombre propio, que se denominó en este asunto como *"en posición propia"*.

En cuanto a la aclaración de los numerales 4.2.1. y 4.2.2., así como la de los numerales 4.2.2.1., 4.2.2.2. y 4.2.3.2., se resolvió desfavorablemente por el Tribunal por considerar que no existía ninguna contradicción o aspecto oscuro dentro de las consideraciones realizada en dichos ítems.

Y finalmente, en lo que respecta a la adición del laudo para que el Tribunal se pronunciara frente a todas las excepciones formuladas por la contraparte, o al menos frente a las que bajo su consideración habían

prosperado, también se denegó, considerando que la decisión estaba completa, pues analizar las excepciones de manera expresa, de acuerdo con la técnica procesal, resultaba improcedente conforme se había indicado en el mismo laudo.

1.4. DEL RECURSO DE ANULACIÓN.

Dentro de los treinta (30) días siguientes a la notificación del auto que resolvió la solicitud de aclaración, adición y corrección del laudo, el profesional del derecho que representa los intereses de los convocantes, radicó ante la Secretaría del Tribunal de Arbitramento, escrito mediante el cual interpuso el recurso de anulación frente al referido laudo (Fol. 2776 a 2781, Cdno. 1, Tomo 3).

El recurso de anulación se impetró con soporte en una única causal, la novena del artículo 41 de la Ley 1563 de 2012, tipificada así:

> *"Haber recaído el laudo sobre aspectos no sujetos a la decisión de los árbitros, haber concedido más de lo pedido o no haber decidido sobre cuestiones sujetas al arbitramento."*

La que sustentó en el hecho de haberse decidido *infra petita o citra petita*, es decir, que no se resolvió todo lo solicitado en la reforma de la demanda, pues afirma el recurrente que se dejaron de resolver **la pretensión primera principal** y **las segundas pretensiones subsidiarias** contenidas en dicho escrito, las cuales involucraban especialmente a la Convocada FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. *"como sociedad fiduciaria individualmente considerada"*, pues

aunque aparentemente se había abordado el tema, se había efectuado el estudio desde una perspectiva meramente formal, violándose de esta manera el principio de congruencia y el derecho al debido proceso de los convocantes.

Precisó que, aunque se hacía una mención en dicha providencia, indicándose que la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. como sociedad individualmente considerada, no era parte de los contratos de Encargo Fiduciario de Vinculación al "Fideicomiso Meritage" y no obstante, había adquirido competencia para conocer de este asunto, argumentando que las partes involucradas habían actuado como parte contractual, incluida la fiduciaria en nombre propio, y había pasado por alto que los incumplimientos imputables a la fiduciaria no emanaban de los contratos de Encargo Fiduciario de Vinculación suscritos con cada uno de los convocantes, sino del contrato de fiducia y del contrato marco de Encargo Fiduciario, ambos celebrados el 17 de octubre de 2013.

Afirmó no entender cómo no se había estudiado la pretensión primera principal, aduciéndose que la fiduciaria no había hecho manifestación alguna contraria a la que habían hecho los convocantes, en el sentido de adherirse o quererse volver parte de dichos contratos de vinculación, cuando es a los convocantes a los que se les había hecho extensiva la cláusula compromisoria pactada en los contratos que firmó la fiduciaria en nombre propio.

Añadió que, al aceptarse la competencia por parte del Tribunal de Arbitramento, debió estudiar toda la pretensión primera principal, y tener a la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. como parte contractual, aunque fuera para negar las pretensiones, pues el no hacerlo conllevó a

una actuación contradictoria, a lo manifestado en la providencia en la que asumió competencia.

Finalmente, señala que tampoco fueron estudiadas las segundas pretensiones subsidiarias planteadas en la demanda, dirigidas exclusivamente en contra de la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., aduciéndose la misma razón que se expuso anteriormente, pero de forma inexplicable se extiende en razones inaplicables a pesar de que dicha fiduciaria, conforme a lo indicado por el Tribunal no era parte contractual. En consecuencia, aduce que al laudo le falta consonancia, coherencia y congruencia, debiendo ser corregido por esta Corporación.

1.5. RÉPLICA AL RECURSO DE ANULACIÓN.

El vocero judicial que asiste los intereses de la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., luego de realizar algunas consideraciones frente al recurso de anulación en general y con relación a la causal 9ª del artículo 41 de la Ley 1563 de 2012, en particular, precisó que para efectos de determinar la configuración de la causal invocada bastaba confrontar las pretensiones con lo decidido en el aludo, considerando que sí existía correspondencia entre lo pedido en aquéllas y lo resuelto en éste (Fol. 2788 a 2805, Cdno. 1, Tomo 3).

Ahora, precisó que conforme la jurisprudencia, una sentencia totalmente desestimatoria de las pretensiones, no era susceptible de ser atacada por vía de incongruencia, para lo cual citó algunas consideraciones que sobre dicho aspecto hizo el Magistrado EDGARDO VILLAMIL PORTILLA,

de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia del 21 de julio de 2005; así como lo expuesto en auto del 29 de julio de 2015, donde actuó como ponente la doctora MARGARITA CABELLO BLANCO, Magistrada de la misma Corporación, y que fuera reiterado por el doctor ARIEL SALAZAR RAMÍREZ, en pronunciamiento del 27 de julio de 2016.

Seguidamente, procedió a trascribir la pretensión primera principal, respecto de la cual la parte recurrente adujo faltó pronunciamiento, así como las consideraciones que en el laudo había hecho el Tribunal de Arbitramento sobre las mismas, para colegir que, en dicha providencia, independientemente de compartirse o no los argumentos esbozados, sí se había efectuado un pronunciamiento expreso respecto de la referida pretensión.

Resalta que existe contradicción en los argumentos planteados por los convocantes cuando en la sustentación de su recurso afirman la ausencia de pronunciamiento por parte del ente arbitral frente a la aludida pretensión, pero al mismo tiempo exponen las razones por las cuales no comparten las consideraciones en las que se fundamentó la decisión de denegar dicha pretensión.

Adicionalmente, refiere que el recurrente pretende sustentar la incongruencia alegada en una aparente contradicción entre los argumentos que esgrimió el árbitro para asumir la competencia para dirimir el litigio y las razones que adujo para negar la pretensión primera principal de la reforma de la demanda; sin embargo, precisó que la figura de la incongruencia, solo podía argüirse por divergencia entre lo

pretendido y lo decidido, y no por eventuales diferencias entre decisiones adoptadas en el curso del proceso y la sentencia.

De otro lado, señaló que aun cuando fuera superado lo referido en el párrafo anterior, no existía en el presente caso incongruencia entre las razones aducidas por el árbitro para asumir competencia de este asunto, y los motivos que sustentaron la desestimación de la pretensión primera principal de la reforma, pues en el momento que el árbitro se estimó competente no lo había hecho sobre la base de que convocantes y convocadas hubieran sido parte contractual de todos los negocios jurídicos invocados en la demanda, sino en el fenómeno jurídico denominado coligación negocial, que implica reconocer el vínculo entre negocios jurídicos diferentes, pero sin que ello signifique que las partes de cada negocio en particular deban ser las mismas en todos ellos.

Es así que precisó que en el laudo se habían esgrimido las razones por las cuales no podía considerarse que convocantes y convocadas habían sido parte contractual en todos los actos jurídicos invocados, resaltándose además que la primera pretensión principal más que una verdadera petición, hacía referencia a un supuesto de hecho fundamento de las pretensiones de la demanda.

En cuanto a la omisión aducida frente a las pretensiones subsidiarias de la demanda, luego de ser trascritas por la fiduciaria, expuso que las mismas sí habían sido objeto de pronunciamiento en el laudo, relacionándose de manera textual las consideraciones contenidas en dicha providencia al respecto, para concluir que la supuesta incongruencia por falta de resolución no se encuentra configurada, y por el contrario, se advierte la cabal correspondencia entre lo pretendido y lo resuelto, sin

que pueda afirmarse que el razonamiento fue meramente aparente, abstracto o análogo, sino que fue coherente, tuvo consideración en la responsabilidad contractual de la pretensión, delimitó cabalmente los supuestos que se exigen para su configuración y concluyó en que no se estructuraban éstos en el presente caso.

Con fundamento en lo anterior, solicitó que se declarara impróspero o infundado el recurso de anulación formulado en contra del laudo proferido en este asunto.

El togado que representa al FIDECICOMISO MERITAGE y a la sociedad NEWPORT, se pronunció frente al recurso formulado oportunamente por la parte convocante, para indicar que el recurrente aducía haberse omitido la resolución de las pretensiones planteadas en el líbelo genitor, pero al mismo tiempo exponía las razones por las cuales no estaba de acuerdo con los argumentos esbozados por el árbitro para su resolución, y asevera que el juicio que hizo el árbitro para resolver las pretensiones no coincidía con los que había emitido para asumir su competencia (Fol. 2806 y 2807, Cdno. 1, Tomo 3).

Por tanto, afirma que realmente en este caso el impugnante está en desacuerdo con los argumentos o sustento aludidos en la providencia atacada para negar las pretensiones y que el recurso de anulación no es la vía para cuestionar aspectos de fondo o sustanciales, por lo que el Tribunal Superior de Medellín, no tendría competencia para definir o examinar la inconformidad del recurrente frente a la decisión adoptada en el laudo, esto es, para volver a fallar de nuevo el proceso, "corrigiéndola" o modificándola como lo pretende la parte convocante en su recurso, por lo que solicita se desestime dicho recurso.

2.0. CONSIDERACIONES.

2.1. DEL ARBITRAMENTO.

Por norma general la misión de administrar justicia ha sido reservada al Estado a través de sus órganos jurisdiccionales, pero la excepción a esa regla aparece consagrada expresamente en nuestra Constitución:

> "ART. *116.-**Modificado. A.L. 03/2002, art. 1º.** La Corte Constitucional, la Corte Suprema de Justicia, el Consejo de Estado, el Consejo Superior de la Judicatura, la Fiscalía General de la Nación, los tribunales y los jueces, administran justicia. También lo hace la Justicia Penal Militar.*
>
> *El Congreso ejercerá determinadas funciones judiciales.*
>
> *Excepcionalmente la ley podrá atribuir función jurisdiccional en materias precisas a determinadas autoridades administrativas. Sin embargo no les será permitido adelantar la instrucción de sumarios ni juzgar delitos.*
>
> *Los particulares pueden ser investidos transitoriamente de la función de administrar justicia en la condición de jurados en las causas criminales, conciliadores o en la de árbitros habilitados por las partes para proferir fallos en derecho o en equidad, en los términos que determine la ley.*"

El arbitramento como procedimiento especial para dirimir conflictos, fue consagrado en nuestro derecho positivo desde hace casi dos siglos (Ley de Procedimiento Civil de Mayo 13 de 1825, Ley 14 de 1834, Ley 105 de 1890, Ley 169 de 1896). En las últimas décadas fue regulado en los Códigos de Comercio (Arts. 663 a 675) y de Procedimiento Civil (Arts.

2011 a 2023), siendo posteriormente sustituidos por el Decreto 2279 de 1989, conocido como el Estatuto Arbitral, proferido con fundamento en las facultades extraordinarias conferidas al Presidente de la República en la Ley 30 de 1987.

Este estatuto básico ha sido reformado y complementado por la Ley 23 de 1991, que introdujo el arbitramento institucional y modificó el ya consagrado; el Decreto 2651 de 1991, que se profirió inicialmente con una vigencia transitoria, pero del cual varias normas fueron adoptadas como legislación permanente, incluyendo algunas del arbitramento; y, la Ley 446 de 1998, tendiente a obtener *"la descongestión, eficiencia y acceso a la justicia"*.

Luego se expidió el Decreto 1818 de 1998, que recopiló todas las normas sobre conciliación, arbitraje, amigable composición y la conciliación en equidad, vertidas en los cuerpos normativos antes reseñados.

Por último, el 12 de julio de 2012, fue expedida la Ley 1563 de 2012, a través de la cual se adoptó el "ESTATUTO DE ARBITRAJE NACIONAL E INTERNACIONAL", que recogió en un solo cuerpo las normas que regulan el arbitraje, con la precisión que solo se aplicaría a aquellas controversias planteadas con posterioridad a su vigencia, o sea a partir del 12 de octubre de 2012.

Siguiendo bajo los lineamientos de esta última disposición, en su artículo 1° define el arbitraje como:

> *"……un mecanismo alternativo de solución de conflictos mediante el cual las partes defieren a árbitros la solución de una*

controversia relativa a asuntos de libre disposición o aquellos que la ley autorice.

El arbitraje se rige por los principios y reglas de imparcialidad, idoneidad, celeridad, igualdad, oralidad, publicidad y contradicción.

El laudo arbitral es la sentencia que profiere el tribunal de arbitraje. El laudo puede ser en derecho, en equidad o técnico.

En los tribunales en que intervenga una entidad pública o quien desempeñe funciones administrativas, si las controversias han surgido por causa o con ocasión de la celebración, desarrollo, ejecución, interpretación, terminación y liquidación de contratos estatales, incluyendo las consecuencias económicas de los actos administrativos expedidos en ejercicio de facultades excepcionales, el laudo deberá proferirse en derecho."

Sobre la naturaleza y requisitos del arbitramento se pronunció nuestro máximo órgano Constitucional en Sentencia C-242 de 1997:

"... ...El arbitramento, que es el que interesa para el caso en estudio, consiste en un mecanismo jurídico en virtud del cual las partes en conflicto deciden someter sus diferencias a la decisión de un tercero, aceptando anticipadamente sujetarse a lo que allí se adopte. Adicionalmente, la doctrina constitucional lo ha definido: "...como aquel por medio del cual una persona o varias a nombre del estado, en ejercicio de una competencia atribuida por éste y consultando solo el *interés* superior del orden jurídico y la justicia, definen el derecho aplicable a un evento concreto, luego de haber comprobado los hechos y de inferir una consecuencia jurídica, cuyo rasgo esencial es el efecto del tránsito a cosa juzgada".[1]"

"De la regulación constitucional y de su interpretación se infiere, adicionalmente, que dicha figura presenta límites respecto de su ámbito material y temporal, en razón a que no todos los asuntos pueden ser sometidos genéricamente a su conocimiento, como por ejemplo, los relacionados con el estado civil de las personas, ya que detenta un carácter transitorio para su realización."

[1] Sentencia C-431/95. M.P. Dr. Hernando Herrera Vergara.

"Las características básicas constitucionales de la actuación arbitral han sido ampliamente examinadas en la doctrina constitucional, en los términos que se sintetizan a continuación: [2]

1. *Los particulares solamente pueden ser investidos de la función de administrar justicia en la condición de conciliadores o árbitros.*

2. *El arbitramento es una institución que implica el ejercicio de una actividad jurisdiccional que con carácter de función pública y se concreta en la expedición de fallos en derecho o en equidad.*

3. *En la función pública de administrar justicia, los árbitros deben estar habilitados por las partes en conflicto, en cada caso concreto.*

4. *El ejercicio arbitral de la función pública de administrar justicia se hace en forma transitoria y excepcional, dado el propósito y finalidad consistente en la solución en forma amigable de un determinado conflicto, por lo que las funciones de los árbitros terminan una vez proferido el laudo arbitral.*

5. *Corresponde a la Ley definir los términos en los cuales se ejercerá dicha función pública, lo que supone que el legislador adopte las formas propias del proceso arbitral.*

6. *Las materias susceptibles de arbitramento son aquellas que pueden ser objeto de su transacción, es decir, los derechos y bienes patrimoniales respecto de los cuales sus titulares tienen capacidad legal de disposición."*

"Los anteriores lineamientos, constituyen los presupuestos requeridos para asegurar el funcionamiento de dicha institución, correspondiendo al Legislador la función de establecer el marco general de dicha regulación (C.P., arts, 116 y 150-23), a fin de determinar las reglas que regirán el ejercicio de esa competencia, lo cual comprende, entre otros aspectos, determinar el responsable de efectuarla, el procedimiento a seguir, las materia sujetas a su conocimiento, las reglas que lo regirán, la forma y efecto de las decisiones allí adoptadas y el control de las mismas."

---

[2] Ver Sentencias C-226/93, M.P. Dr. Alejandro Martínez Caballero. T-057/95, M.P. Dr. Eduardo Cifuentes Muñoz ; C-294/95 M.P. Dr. Jorge Arango Mejía :

Luego en Sentencia C-1038 de 2002, con ponencia del Dr. Eduardo Montealegre Lynett, sostuvo:

> *"En numerosas oportunidades*[3]*, esta Corte ha analizado la naturaleza, posibilidades y límites del arbitramento dentro de nuestro ordenamiento constitucional. La jurisprudencia ha determinado que, conforme a la Carta, el arbitramento* "es un mecanismo jurídico en virtud del cual las partes en conflicto deciden someter sus diferencias a la decisión de un tercero, aceptando anticipadamente sujetarse a lo que allí se adopte"[4]. *Mecanismo que tiene ciertas características básicas: (i) es uno de los instrumentos autorizados para que los particulares puedan administrar justicia; (ii) está regido por el principio de habilitación o voluntariedad, pues el desplazamiento de la justicia estatal por el arbitramento tiene como fundamento* "un acuerdo previo de carácter voluntario y libre efectuado por los contratantes"[5]. *Además (iii) el arbitramento es temporal, pues la competencia de los árbitros está restringida al asunto que las partes le plantean. El arbitramento (iv) es también de naturaleza excepcional pues la Constitución impone límites materiales a la figura, de suerte que no todo* "problema jurídico puede ser objeto de un laudo", *ya que* "es claro que existen bienes jurídicos cuya disposición no puede dejarse al arbitrio de un particular, así haya sido voluntariamente designado por las partes enfrentadas"[6]. *Finalmente, (v) la Corte ha destacado que la voluntariedad del arbitramento no excluye que la ley regule la materia, pues el arbitramento es un verdadero proceso, a pesar de que sea decidido por particulares, y por ello está sujeto a ciertas regulaciones legales, en especial para asegurar el respeto al debido proceso."*

Lo que posibilita el sometimiento de la controversia a este sistema alternativo de solución de conflictos es el pacto arbitral, definido en el artículo 3° de la Ley 1563 de 2012, así:

---

[3] Ver, entre otras, las sentencias C-226 de 1993. Consideración Cuarta. C-247 de 1994. C-294 de 1995. C-242 de 1997. C-163 de 1999. C-248 de 1999. C-672 de 1999. C-330 de 2000. C-1436 de 2000. C-060 de 2001 y C-098 de 2001.

[4] Sentencia C-242 de 1997 M.P. Hernando Herrera Vergara.

[5] Sentencia C-060 de 2001. Fundamento 3.

[6] Sentencia C-060 de 2001. Fundamento 3

> *"El pacto arbitral es un negocio jurídico por virtud del cual las partes someten o se obligan a someter a arbitraje controversias que hayan surgido o puedan surgir entre ellas.*
>
> *El pacto arbitral implica la renuncia de las partes a hacer valer sus pretensiones ante los jueces. El pacto arbitral puede consistir en un compromiso o en una cláusula compromisoria.*
>
> *En el pacto arbitral las partes indicarán la naturaleza del laudo. Si nada se estipula al respecto, este se proferirá en derecho.*
>
> ***Parágrafo.*** *Si en el término de traslado de la demanda, o de su contestación, o de las excepciones previas, una parte invoca la existencia de pacto arbitral y la otra no la niega expresamente, ante los jueces o el tribunal de arbitraje, se entiende válidamente probada la existencia de pacto arbitral".*

Aludiendo a éste señaló la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia:

> *"Por virtud del pacto arbitral las partes sustraen transitoriamente una controversia de la competencia ordinaria, para instituir un juez especial que deriva su potestad de la propia voluntad de los particulares, pues son ellas quienes identifican, por múltiples razones, que no es necesario describir en detalle, la suficiencia, ponderación, sabiduría, rectitud y demás virtudes que reconocen en los árbitros, hacen así los ciudadanos un singular depósito de confianza en los árbitros, lo cual permitiría cierto grado de adhesión a la decisión arbitral y explicaría porque tal providencia está excluida de la doble instancia, pues bien saben quienes acuerdan el pacto arbitral, que no podían usar los recursos ordinarios."* [7]

Por último, se hace necesario aludir a la cláusula compromisoria regulada en los cánones 4° a 7° del mismo compendio normativo:

> ***"Artículo 4°.*** Cláusula compromisoria. *La cláusula compromisoria, podrá formar parte de un contrato o constar en documento separado inequívocamente referido a él.*

[7] Sentencia de Julio 2 de 2005, expediente 00034. M.P. Edgardo Villamil Portilla.

La cláusula compromisoria que se pacte en documento separado del contrato, para producir efectos jurídicos deberá expresar el nombre de las partes e indicar en forma precisa el contrato a que se refiere.

Artículo 5°. Autonomía de la cláusula compromisoria. *La inexistencia, ineficacia o invalidez del contrato no afecta la cláusula compromisoria. En consecuencia, podrán someterse a arbitraje las controversias en las que se debata la existencia, eficacia o validez del contrato y la decisión del tribunal será conducente aunque el contrato sea inexistente, ineficaz o inválido.*

La cesión de un contrato que contenga pacto arbitral, comporta la cesión de la cláusula compromisoria.

Artículo 6°. Compromiso. *El compromiso podrá constar en cualquier documento, que contenga:*
1. Los nombres de las partes.

2. La indicación de las controversias que se someten al arbitraje.

3. La indicación del proceso en curso, cuando a ello hubiere lugar. En este caso las partes podrán ampliar o restringir las pretensiones aducidas en aquel".

Pactada la cláusula compromisoria o el compromiso, a petición de cualquiera de las partes se da inicio al trámite arbitral siguiendo los lineamientos del proceso verbal, por árbitro único si es de menor cuantía la pretensión o por un número plural que no puede ser inferior a tres, si es de mayor, donde una vez surtidas las audiencias de trámite necesarias, se profiere el laudo arbitral que por constituir una decisión jurisdiccional hace tránsito a cosa juzgada.

El laudo como decisión de fondo que es, solo es susceptible de los recursos de anulación y del extraordinario de revisión. Ambos, fundados en las causales taxativamente señaladas por el legislador.

2.2. DEL RECURSO DE ANULACIÓN DEL LAUDO ARBITRAL.

El artículo 40 de la Ley 1563 de 2012, consagró el recurso extraordinario de anulación para atacar la decisión de los árbitros, exigiendo que se interpusiera dentro de los treinta (30) días siguientes a su notificación, o la de la providencia que resuelva sobre su aclaración, corrección o adición, ante el Tribunal de Arbitramento, con fundamento en las causales tipificadas en su artículo 41, del siguiente tenor literal:

> *"**Artículo 41.** Causales del recurso de anulación. Son causales del recurso de anulación:*
>
> *1. La inexistencia, invalidez absoluta o inoponibilidad del pacto arbitral.*
>
> *2. La caducidad de la acción, la falta de jurisdicción o de competencia.*
>
> *3. No haberse constituido el tribunal en forma legal.*
>
> *4. Estar el recurrente en alguno de los casos de indebida representación, o falta de notificación o emplazamiento, siempre que no se hubiere saneado la nulidad.*
>
> *5. Haberse negado el decreto de una prueba pedida oportunamente o haberse dejado de practicar una prueba decretada, sin fundamento legal, siempre y cuando se hubiere alegado la omisión oportunamente mediante el recurso de reposición y aquella pudiera tener incidencia en la decisión.*
>
> *6. Haberse proferido el laudo o la decisión sobre su aclaración, adición o corrección después del vencimiento del término fijado para el proceso arbitral.*
>
> *7. Haberse fallado en conciencia o equidad, debiendo ser en derecho, siempre que esta circunstancia aparezca manifiesta en el laudo.*

8. Contener el laudo disposiciones contradictorias, errores aritméticos o errores por omisión o cambio de palabras o alteración de estas, siempre que estén comprendidas en la parte resolutiva o influyan en ella y hubieran sido alegados oportunamente ante el tribunal arbitral.

9. Haber recaído el laudo sobre aspectos no sujetos a la decisión de los árbitros, haber concedido más de lo pedido o no haber decidido sobre cuestiones sujetas al arbitramento.

Las causales 1, 2 y 3 sólo podrán invocarse si el recurrente hizo valer los motivos constitutivos de ellas mediante recurso de reposición contra el auto de asunción de competencia.

La causal 6 no podrá ser alegada en anulación por la parte que no la hizo valer oportunamente ante el tribunal de arbitramento, una vez expirado el término".

El recurso de anulación persigue corregir, adicionar o anular la decisión adoptada en el laudo por errores *in procedendo,* con él se corrigen los errores de actividad de los árbitros en la aplicación del procedimiento, y se excluyen, por regla general, los errores por violación a la ley sustantiva; es de carácter extraordinario, por cuanto solo procede contra decisiones definitivas y por las causales taxativamente señaladas en la norma; no es una segunda instancia, pues por excepción de carácter legal, el proceso arbitral carece de ella; la legitimación para interponerlo recae en quien fue parte del trámite arbitral siempre y cuando la decisión le haya sido adversa.

En Sentencia Nº 069 de agosto 13 de 1998, con ponencia del Dr. Jorge Antonio Castillo Rugeles, que mantiene plena vigencia, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia fijó los límites y fines del recurso de anulación:

"1. Tal como lo ha afirmado esta Corporación, el laudo es el acto definitivo con el que los árbitros dirimen el conflicto a ellos sometido, "donde han de encontrar expresión práctica real y producir por añadidura la plenitud de sus efectos, conceptos elementales en materia de arbitraje convencional que no pueden pasar desapercibidos cuando se trata de resolver sobre el fundamento de recursos como al que a la presente actuación le ha dado origen" *(Sent. rev. 29 de julio de 1997). La fuerza vinculante del laudo, emerge no del asentimiento que las partes* "...puedan darle porque conviene a sus pretensiones la solución allí ofrecida después de conocerla, sino del pacto arbitral -compromiso o cláusula compromisoria según los términos del Art. 2o del Dcr. 2279 de 1989- que de suyo supone aceptar y quedar ligados por el resultado que con arreglo a derecho o en guarda de la equidad, el laudo proclame como dirimente entre quienes a la celebración del mencionado pacto concurrieron;...". *Así,* "...es inevitable concluir que esa confianza no puede quedar sujeta al evento de una resolución desfavorable a los intereses de aquellos, criterio éste que como enseguida pasa a indicarse, tiene sin duda alguna especial relevancia para comprender a cabalidad la función restringida que está llamado a cumplir el recurso de anulación contra decisiones arbitrales definitivas, así como también el papel que en este ámbito le corresponde desempeñar al recurso extraordinario de revisión que la ley ha puesto en manos de la Corte Suprema de Justicia para evitar, entre otras cosas, que debido a ese erróneo entendimiento que con mucha frecuencia se da respecto de aquel recurso y las facultades con que cuentan a este respecto, los Tribunales Superiores acaben entorpeciendo sin provecho institucional ninguno, o creándole artificiosos estorbos, al espíritu de pacificación pública que preside el arbitraje de derecho privado." *(Sent. rev.21 de febrero de 1996).*

"2. Tiene dicho la Sala, de otra parte, que como los laudos arbitrales son verdaderas y definitivas decisiones judiciales, están sujetos al sistema de impugnaciones originadas en las partes y de naturaleza rescindente, cuyo conocimiento corresponde a los organismos jurisdiccionales del Estado. Tal sistema, como se sabe, se encuentra integrado por dos especies de recursos, a saber: el de anulación y el de revisión; de conocimiento, el primero, de los tribunales superiores y, el segundo, de la Corte Suprema de Justicia, cada uno de ellos sometidos a procedimientos con características que le son propias."

"3. En efecto, en los artículos 37 a 40 del Decreto 2279 de 1989, en concordancia con el artículo 112 de la Ley 23 de 1991, se reguló el recurso de anulación, con estructura básica equivalente, como lo ha predicado la Corte, a una especie de apelación extraordinaria, con pautas muy similares a las que rigen en el recurso de casación, pero limitando el apoyo del ataque a defectos ***<in procedendo>****, es decir, únicamente para cuando se presenten desviaciones en la propia actuación de los árbitros que entrañe verdadero abuso o desfiguración de los poderes que recibieron, o del mandato legal que enmarca su tarea. Así, pues,* "...por esta vía no es factible revisar las cuestiones de fondo que contenga el laudo ni menos aun las apreciaciones críticas, lógicas o históricas en que se funda en el campo de la prueba, sino que su cometido es el de controlar el razonable desenvolvimiento de la instancia arbitral" *(Sent. Rev. 21 de febrero de 1996). Su naturaleza jurídica especial, impide* "que la cuestión material dirimida por los árbitros pueda ser reexaminada por el Tribunal Superior que conozca de la impugnación. No se trata, pues, de un recurso para revisar o replantear lo que ya fue objeto de decisión mediante arbitramento, como que en tal caso, entre otras cosas, muy fácil quedaría desnaturalizar la teleología de acudir a este tipo de administración de justicia, Si tal se permitiese, ciertamente en nada habrían avanzado las partes..." *(G.J .T. CC, pág. 284)."*

3.0. CASO CONCRETO.

Para efectos de resolver el asunto *sub examen*, procederá la Sala a examinar la causal única, esto es la 9ª del artículo 41 de la Ley 1563 de 2012, invocada por el recurrente, dentro del recurso de anulación, así:

La referida causal se tipifica por:

"9. Haber recaído el laudo sobre aspectos no sujetos a la decisión de los árbitros, haber concedido más de lo pedido o ***no haber decidido sobre cuestiones sujetas al arbitramento***". (Resalto intencional).

La causal contempla tres presupuestos fácticos: el primero, hace referencia a un fallo *extra petita*, esto es, que se definen en el laudo asuntos no pedidos por las partes; el segundo, a uno *ultra petita*, cuando dicha providencia concede más de lo que ha sido solicitado; el tercero, a uno *citra petita*, en el evento de que la providencia sea diminuta, esto es, cuando no se resuelve en forma completa lo deprecado por las partes.

En este caso, el impugnante estructura este cargo sobre el último de los presupuestos fácticos antes referidos, esto es, en haber omitido el árbitro decidir sobre cuestiones sujetas al arbitramento, más precisamente lo peticionado en la **pretensión primera principal**, así como lo invocado en las **pretensiones segundas subsidiarias**, afirmando que la referencia que de las mismas se hace en el contenido del laudo resulta ser de manera formal o superficial, además de contradictoria respecto de las consideraciones que se hicieron para efectos de asumirse la competencia para el conocimiento de la presente controversia.

Por lo tanto, entrará esta Corporación a examinar la prosperidad o no de esta acusación, confrontando lo pedido en cada una de las pretensiones antes referidas, con lo referido por el árbitro en el laudo cuestionado por esta vía. Veamos:

- **Pretensión primera principal.**

En esta pretensión, se solicita en el escrito contentivo de la reforma a la demanda, lo siguiente:

> *"**DECLARAR** que entre FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., el FIDEICOMISO MERITAGE y NEWPORT S.A.S., de una parte; y*

por la otra, ***PINTURAS PRIME S.A., JORGE MARIO COGOLLO ZULETA, MARÍA PAULINA COGOLLO ZULETA, JAIRO DE JESÚS HENAO CUARTAS, LUIS SEBASTIÁN VILLEGAS RAMÍREZ*** *y* ***ANA MARÍA VILLGAS RAMÍREZ,*** *quedaron* ***adheridos*** *y se convirtieron en parte contractual tanto del (i) Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos modificado por Otrosíes Nos. 1,2,3 y 4, mediante el cual se conformó el "Fideicomiso Meritage", como del (ii) Contrato Encargo Fiduciario de Preventas "Fideicomiso Meritage", ambos negocios jurídicos de fecha 17 de Octubre de 2013; así como de (iii) Los contratos de Encargo Fiduciario Para Vinculación al "Fideicomiso Meritage" en la Etapa 1 del proyecto Meritage a los cuales se les asignaron los siguientes consecutivos: 220030003197, 220030003050, 220030003147, 220030003212, 220030003213, 220030003211, 220030003130 y 220030003232 respectivamente"* (Fol. 1135, Cdno. 1).

Frente a dicha pretensión el Tribunal de Arbitramento expuso las siguientes consideraciones en el laudo recurrido:

"La PRIMERA PERETENSIÓN PRINCIPAL, meramente declarativa, se dirige, como se dijo, a que el Tribunal declare que todos los demandantes y todas las demandadas son "parte" en todos esos contratos...

Sobre lo pretendido – que más que una verdadera pretensión sería un supuesto de hecho de las pretensiones siguientes, no obstante lo cual se analizará como pretensión-, debe recordarse esto: en el contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos fueron partes en sentido formal, y suscribieron esos contratos, FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. –en posición propia- y la sociedad NEWPORT S.A.S. En ese contrato no fue parte el fideicomiso MERITAGE, pues él apenas surgió en virtud del mismo. En el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas fueron partes suscriptoras NEWPORT y FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., no en posición propia, sino como vocera del fideicomiso que se había creado con el contrato anterior y, en los contratos de Encargo Fiduciario para Vinculación, fueron partes NEWPORT S.A.S., FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. como vocera del patrimonio autónomo "FIDEICOMISO MERITAGE" – no en posición propia – y cada uno de los convocantes.

...

Para el Tribunal es claro que FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en posición propia, ni suscribió los Contratos de Encargo Fiduciario para Vinculación, ni se adhirió a ellos y, por lo tanto, categóricamente puede decirse que no es parte contractual. Dicha sociedad, en posición propia, no hizo ninguna manifestación –al contario de la que si hicieron los convocantes,... en el sentido de adherirse o querer volverse parte en dichos contratos de vinculación, en los que la participación de la fiduciaria quedó definida como que sólo era como vocera del fideicomiso.

Disiente esta Corporación en la afirmación que hace el recurrente sobre el aspecto meramente formal del referido pronunciamiento, pues contrario a lo argumentado por aquél, de lo trascrito se evidencia que la consideración realizada por el árbitro frente a la participación o no de la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., **en nombre propio,** en los contratos objeto de este asunto, es de carácter sustancial, y no meramente formal como se alude, pues se analiza de cara a las pruebas arrimadas al proceso, y da lugar a la determinación de su vinculación como parte o no contractual, que se requiere para el examen de la pretensión segunda principal, esto es, la declaratoria de incumplimiento de las obligaciones adquiridas en dichos negocios jurídicos.

Ahora, soporta el impugnante su cuestionamiento por esta vía y como fundamento de la causal aducida, dos aspectos que no fueron considerados por el Tribunal de Arbitramento, y que estima conlleva a colegir la falta de estudio de fondo de la referida pretensión:

"(i) Haber adquirido competencia afirmando que las partes del proceso eran parte de los contratos –incluida la sociedad fiduciaria- en nombre propio-.

En nuestro sentir, tal apreciación, no conlleva a la ausencia de pronunciamiento frente a la pretensión primera principal, como lo aduce la parte convocante en su recurso, pues como viene de indicarse, en el laudo proferido en este asunto, fue estudiada de fondo dicha pretensión, exponiéndose los argumentos que soportaban la negación de la misma.

Ahora, las consideraciones planteadas por el Tribunal de Arbitramento para avocar el conocimiento del presente asunto, esto es, para estimarse competente para definirlo, fueron expuestas en la oportunidad procesal correspondiente, esto es en la audiencia celebrada el 10 de noviembre de 2017 (Fol. 396 a 413, Cdno. 1), donde fueron resueltos los recursos de reposición interpuestos en contra del auto que admitió la demanda arbitral.

En dicha oportunidad realmente lo analizado frente a la competencia de dicho Tribunal estaba dirigido realmente a determinar la calidad de parte contractual de los beneficiarios de área, que era respecto de los cuales surgió la controversia, para lo cual se aplicó la figura de la "coligación contractual", tal como se precisó en el mismo laudo (Fol. 2687, Pág. 27):

> *"El Tribunal, para efectos de determinar su propia competencia, hizo un análisis, que las demandadas han rechazado a lo largo del proceso, en el sentido de que la coligación contractual existente sustentaba la competencia del presente Tribunal para resolver las cuestiones sometidas a su consideración por los convocantes. Así en el auto número 21, del 27 de junio de 2018 –fls 2293 a 2329- por el cual se declaró competente expresó: "La tesis tradicional de considerar como parte solo a los intervinientes en la celebración de un contrato ha ido cambiando. En una tertulia en la Cámara de Comercio de Bogotá, realizada en 2015, sobre la nueva ley de arbitraje, se trató el tema y se expresó tal cambio en el concepto de parte, que recientemente ha sido entendido por muchos, no solo*

como quien celebra el contrato, sino también como cualquier persona que resulta afectada, de lo cual se concluyó en dicho foro que el beneficiario puede ser demandante o demandado en proceso arbitral, aun cuando la cláusula compromisoria esté sólo en el contrato de fiducia no suscrito por él".

Es decir, que en dicha providencia se determinó la competencia del Tribunal para conocer de esta controversia teniendo a los beneficiarios de área como parte del contrato de Fiducia Mercantil, que fue donde se pactó la cláusula compromisoria, a pesar de que aquéllos no lo habían suscrito, pero atendiendo a que en el contrato de "Vinculación al Fideicomiso" se había expresado por los convocantes que *"conoce el contenido del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas y del Contrato de Fiducia Mercantil celebrado entre el FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA, de tal forma que acepta las estipulaciones que en el mismo se realizan en relación con el INVERSIONISTAS COMPRADOR/BENEFICIARIO DE ÁREA".*

Frente a la condición de parte de la FIDUCIARA CORFICOLOMBIANA S.A., en nombre propio o en causa propia, como se refirió dicho Tribunal, no se hizo ninguna consideración en esa oportunidad, y de todas maneras precisó sobre su competencia:

"El Tribunal reconoce que el punto relativo a su propia competencia en el presente caso no es fácil; que la parte demandada ha hecho méritos en su argumentación para predicar la incompetencia del Tribunal y ha hecho citas doctrinarias y jurisprudenciales que apuntan a esa incompetencia. Sin embargo, para efectos de resolver los recursos de reposición presentados, y sin perjuicio de reexaminar la cuestión en la primera audiencia de trámite, el Tribunal considera que hay más y mejores argumentos en pro de su competencia que de la inexistencia de ésta.

Y fuera de las razones que se han dado relativas a la interpretación de los contratos;..., el Tribunal se apoya para predicar su competencia en este momento procesal en el principio según el cual

en caso de dudas sobre la pertinencia del arbitraje, tales dudas deben resolverse en favor de éste.

Este principio se ha conocido como "favorem arbitratis" y pregona, como se dijo, el deber del juzgador de dar aplicación al convenio arbitral ante las dudas que existieren sobre el particular.

Ahora, no sólo no se advierte por esta Corporación incongruencia frente a lo manifestado por el árbitro frente a su competencia para avocar el conocimiento de este asunto, sino que además, los fundamentos aducidos por el recurrente en ese sentido no encajarían en la causal alegada, pues como se indicó antes plantea tres presupuestos concretos: 1) que se definan asuntos no pedidos por las partes; 2) que se conceda más de lo que se ha sido solicitado; 3) que no se resuelva en forma completa lo deprecado por las partes.

Es decir, que en ninguno de estos presupuestos se hace referencia a la falta de congruencia a la que alude la parte recurrente, que de todas maneras tampoco fue advertida por esta Sala como viene de explicarse, y tampoco la falencia de la que se duele implica una omisión frente a los aspectos que debían definirse en el laudo.

"(ii) Haber pasado por alto que los incumplimientos imputables a FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. no emanaban precisamente de los contratos de Encargo Fiduciario de Vinculación suscritos con cada uno de los convocantes, sino del contratos (sic) *de Fiducia Mercantil y del contrato marco de Encargo Fiduciario, ambos de fecha 17 de octubre de 2013. Olvidó el árbitro que las actuaciones judiciales y arbitrales deben ser coherentes y que las actuaciones contradictorias no tienes* (sic) *recibo en nuestro ordenamiento."*

De dicho cuestionamiento puede colegirse que realmente el impugnante no fundamenta su recurso en un argumento que soporte el supuesto de la causal invocada, esto es, en la ausencia de pronunciamiento frente a lo peticionado en la pretensión primera principal, sino que tiende a manifestar su desacuerdo con las consideraciones o argumentos que soportan la decisión de no tener a la citada Fiduciaria como parte contractual, en nombre propio o posición propia.

El hecho de manifestar que los incumplimientos atribuidos a la referida entidad fiduciaria no derivaban de un negocio, sino de otro, permite evidenciar que no se acata la falta de pronunciamiento, sino discrepancia que se tiene con el mismo.

Ahora, la pretensión respecto de la cual se afirma no hubo pronunciamiento de fondo, no alude a incumplimiento alguno por parte de la fiduciaria, sino que está encaminada a que ésta se tenga como parte contractual en nombre o posición propia, lo cual fue negado por el Tribunal bajo la consideración que no hizo parte de la relación sustancial en esa calidad.

Si dicha apreciación resulta ajustada o no a derecho, o se encuentra acorde con la prueba arrimada al proceso, es un asunto que se escapa de la competencia de esta Corporación, quien solo debe limitarse a examinar si en el caso concreto se cumplen los presupuestos que contempla la causal respecto de la cual se alega la configuración.

Por tanto, frente a la pretensión primera principal, estima esta Sala que el Tribunal de Arbitramento se pronunció de manera expresa y sustancial,

de tal manera que los argumentos planteados definen de fondo lo que allí se pretendía.

- **Pretensiones segundas subsidiarias.**

Solicitó la parte convocante, al reformar la demanda, como segundas pretensiones subsidiarias:

> *"**PRIMERA**. DECLARAR contractualmente responsable a **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.** en calidad de fiduciario, por haber faltado a los deberes indelegables de información, diligencia, profesionalidad, prudencia y previsión con ocasión de la administración defectuosa del (i) Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos, así como del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas "Fideicomiso Meritage", ambos negocios jurídicos de fecha 17 de Octubre de 2013 y (ii) Los contratos de "Encargo Fiduciario para la Vinculación al "Fideicomiso Meritage" con la indemnización de perjuicios que se describirá a continuación y cuyos consecutivos fueron: 220030003197, 220030003050, 220030003147, 220030003212, 220030003213, 220030003211, 220030003130 y 220030003232, como quiera que no solo omitió el deber secundario de información al abstenerse de revelar a LOS CONVOCANTES la comunicación emitida por la Fiscalía General de la Nación de fecha 09 de Septiembre de 2013, sino que utilizó ese documento como soporte para tomar la decisión imprudente de continuar ejecutando los contratos fiduciarios indicados, lo cual causó daños patrimoniales a mis mandantes, que deben ser resarcido como se indica a continuación.*
>
> *"**SEGUNDA.** Como consecuencia de la anterior declaración, condenar a la **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.** al pago de las siguientes sumas de dinero:*
>
> ***2.1.** Condenar a **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.** al pago total de **DOS MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL NOVIENTOS CUARENTA PESOS MCTE ($2.686.758.940)** pagados por LOS CONVOCANTES en desarrollo los Contratos de Encargo Fiduciario de Vinculación al Fideicomiso Meritage,..."*
>
> ***TERCERA**. CONDENAR a **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.** al pago de la indexación de la condena anterior con base en la variación de índices de precios al*

consumidor –IPC-, desde la notificación de la presente demanda (constitución en mora) y hasta la fecha de pago de las condenas."

*"**CUARTA**. CONDENAR a **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.** al pago de las costas y agencias en derecho en los términos del Acuerdo PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura, o del acuerdo que lo modifiquen o adicionen* (sic).

Respecto de éstas adujo el impugnante que no habían sido estudiadas por la misma razón de la anterior, pero que *"forma incomprensible se **explaya** el Tribunal en razones inaplicables a pesar de que la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., siguiendo su propio dicho, no fungía como parte contractual."*

Frente a dichas pretensiones expuso el Tribunal en el laudo, que para negarlas bastaba reiterar los argumentos planteados para negar las pretensiones principales, lo que resumió así:

"i. No existía ninguna obligación legal ni contractual de solicitar la información que, por la vía de derecho de petición se le hizo a la Fiscalía.

"ii. No existía ninguna obligación legal, ni contractual (los demandantes no se habían vinculado el encargo fiduciario cuando tal certificación se produjo), de poner en conocimiento de los inversionistas lo dicho por la Fiscalía General de la Nación, como quiera que ella no advertía de ninguna irregularidad o registro de antecedentes o investigaciones en relación con los titulares del inmueble con matrícula inmobiliaria."

"iii. No hay ninguna prueba, ni indicio siquiera, que el haber conocido oportunamente el concepto de la fiscalía se hubiera afectado "su decisión de compra". Ha de entenderse la pretensión, referida a los convocantes, a su decisión de vincularse como inversionistas o beneficiaros de área a los encargos fiduciarios. Como se dijo, resulta contradictorio pensar que el conocer un escrito de la Fiscalía General de la Nación, que no daba cuenta de ninguna irregularidad o mácula respecto a los titulares del inmueble, fuera a afectar, o, más propiamente a cambiar, la decisión de vincularse al proyecto

Significa lo anterior, que contrario a lo señalado por el recurrente las segundas pretensiones subsidiarias sí fueron estudiadas y despachadas desfavorablemente con fundamento en las consideraciones que vienen de trascribirse, y que a pesar de ser suficientes, fueron reforzadas con otras que se enunciaron seguidamente, lo que no genera ningún defecto que pueda ser enmarcado en la causal alegada por esta vía.

Nótese precisamente que al sustentar el recurso, la parte convocante, cuestiona el hecho de que en este caso el Tribunal se haya "explayado", esto es, que se hubiera extendido en los argumentos que fundamentaban la desestimación de las mismas, cuando ya se había definido por el mismo que la fiduciaria no era parte contractual.

Es que, la abundancia de fundamentos para soportar una decisión, cuando sea suficiente uno solo de ellos para tal efecto, no genera ningún defecto, y menos aún constituye un presupuesto que configure la causal de anulación que aquí se alega, cuando lo aducido precisamente es lo contrario, esto es, la falta de pronunciamiento.

No obstante, vale la pena resaltar que el mismo Tribunal explica la razón por la cual se realiza el examen pormenorizado de estas pretensiones, y la diferencia que se advierte frente a la pretensión segunda principal, así (Fol. 2712, Cdno. 1, Tomo 3. Pág. 52):

> *"Sólo se dirige contra FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., y se le tacha haber faltado a los deberes indelegables en los tres contratos: El de constitución del Fideicomiso, del cual surgió el FIDEICOMISO MERITAGE,* ***donde actuó como fiduciario, en posición propia****; el Encargo Fiducario de Preventas "Fideicomiso Meritage" y cada uno de los contratos de vinculación de los inversionistas,* ***donde actuó como vocera del patrimonio MERITAGE****".*

Es decir, que en este caso examinó las pretensiones segundas subsidiarias, desde la condición en que la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. actuó en cada uno de los referidos negocios jurídicos, manteniendo incluso la apreciación inicial.

Conforme a lo anteriormente relacionado, no existe mérito alguno para anular la decisión adoptada por el Tribunal de Arbitramento, pues como se explicó no se configura en este caso, la causal alegada, sin que sea necesario realizar ninguna otra consideración, pues las facultades del juez del recurso de anulación están limitadas por el llamado "principio dispositivo", según el cual, es el recurrente quien delimita, con la formulación y sustentación del recurso. En virtud de ello, no está habilitada esta colegiatura para hacer análisis sobre aspectos disímiles a los planteados por el recurrente, para entender o deducir las causales invocadas y, menos aún, pronunciarse sobre aspectos no contenidos en la formulación y sustentación del correspondiente recurso extraordinario.

4.0. D E C I S I Ó N.

Los anteriores planteamientos nos llevan a declarar infundada la causal de anulación invocada por los convocantes, en contra del laudo arbitral proferido el 21 de febrero de 2019, por el Tribunal de Arbitramento convocado por PINTURAS PRIME S.A. y los señores JORGE MARIO COGOLLO ZULETA, ANDRÉS FELIPE COGOLLO ZULETA, MARÍA PAULINA COGOLLO ZULETA, JUANA OMAIRA ZULETA DE COGOLLO, JAIRO DE JESÚS HENAO CUARTAS, LUIS SEBASTIÁN VILLEGAS RAMÍREZ y ANA MARÍA VILLEGAS RAMÍREZ.

Ante el resultado del recurso de anulación, habrá de condenarse a la parte convocante, a pagar como costas causadas en el trámite ante el Tribunal Superior y a favor de la parte convocada, la suma de DOS MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS ($2.484.348) que equivalen a tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes para el año que transcurre.

En firme la presente decisión, devuélvase el expediente al CENTRO DE ARBITRAJE DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN, para lo de su competencia.

Por lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, en Sala Segunda de Decisión Civil, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley.

F A L L A:

PRIMERO: DECLARAR INFUNDADO el recurso de **ANULACIÓN** impetrado por PINTURAS PRIME S.A. y los señores JORGE MARIO COGOLLO ZULETA, ANDRÉS FELIPE COGOLLO ZULETA, MARÍA PAULINA COGOLLO ZULETA, JUANA OMAIRA ZULETA DE COGOLLO, JAIRO DE JESÚS HENAO CUARTAS, LUIS SEBASTIÁN VILLEGAS RAMÍREZ y ANA MARÍA VILLEGAS RAMÍREZ, en contra del laudo arbitral proferido el 21 de febrero de 2019, por el Tribunal de Arbitramento convocado a petición de los mismos, por no hallarse configurada la causal 9ª de que trata el canon 41 de la Ley 1563 de 2012, conforme las razones consignadas en la parte

motiva de esta providencia.

SEGUNDO: CONDENAR a la parte convocante, a pagar como costas causadas en el trámite ante el Tribunal Superior y a favor de la parte convocada, la suma de DOS MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS ($2.484.348) que equivalen a tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes para el año que transcurre.

TERCERO: En firme la presente decisión, devuélvase el expediente al CENTRO DE ARBITRAJE DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN, para lo de su competencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Los Magistrados,

GLORIA PATRICIA MONTOYA ARBELÁEZ

LUÍS ENRIQUE GIL MARÍN

MARTHA CECILIA LEMA VILLADA

C.U.D.R. 05001 22 03 000 2019 0245 -00.

TRIBUNAL SUPERIOR
SECRETARIA SALA
Se notificó el auto anterior
No. 183
Medellín 17 OCT. 2019
Secretario