

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A. CORASA S.A.

Vs.

CECILMAR S.A. EN LIQUIDACION Y OTROS

LAUDO ARBITRAL

En la ciudad de Santiago de Cali, a los veinticinco (25) días del mes de marzo del dos mil diez (2010), siendo las tres (3:00 p.m.) de la tarde, fecha y horas señaladas en su auto No. 25 del pasado quince (15) de marzo del año en curso, se reunieron los doctores MARIELA CARRILLO BEDOYA, quien preside, HUMBERTO BUENO CARDONA y FLAVIO DELGADO RIVERA, árbitros, el secretario doctor LUIS MIGUEL MONTALVO PONTON. Asistieron los apoderados de las partes convocante y convocada, en su orden el doctor EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA, JOSE HOOVER SALAZAR RIOS y TATIANA MONTEALEGRE MCMICHEN.

Una vez agotado íntegramente la instrucción, oídas anteriormente las alegaciones de las partes a través de sus gestores judiciales y no observándose causal de nulidad que invalide el tramite surtido.

Abierta la audiencia, la presidenta dispuso que se diera lectura al Laudo Arbitral.

I. ANTECEDENTES

Mediante demanda arbitral presentada el día 6 del mes de Febrero de 2009, ante el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali, la sociedad RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A. CORASA S.A., a través de apoderado judicial, solicitó la integración de un tribunal de arbitramento tendiente a resolver las diferencias surgidas con las personas jurídicas denominadas CECILMAR S.A. EN LIQUIDACION, DARIO ARISTIZABAL E HIJOS S.C.S., ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera y administradora del

fideicomiso Accionistas Finansa, las personas naturales JOSE FELIPE DELIMA BOHMER, ALBERTO JOSE HOLGUIN ZAMORANO, GEORGINA PICO DE ARISTIZABAL, FIDEL ARISTIZABAL GIRALDO, DARIO ARISTIZABAL GIRALDO, YOLANDA ARISTIZABAL DE GUTIERREZ y MARTHA DOLORES ARISTIZABAL DE SAAVEDRA, en torno a un contrato de fiducia mercantil irrevocable de naturaleza inmobiliaria vinculado inicialmente a un lote de terreno ubicado en la región de San Isidro, jurisdicción del municipio de Jamundí, Departamento del Valle del Cauca, con un área de 107.721 m² y luego con la adhesión en el proyecto inmobiliario de otro lote de terreno de 250 m² de propiedad del fideicomiso accionistas Finansa.

El Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición una vez recibió la demanda arbitral en mención, inicio el trámite administrativo de rigor como fue el sorteo para designación de árbitros, acto que con comparecencia de las partes y sus apoderados recayeron en los abogados MARIELA CARRILLO BEDOYA, HUMBERTO BUENO CARDONA y FLAVIO DELGADO RIVERA, quienes a través de comunicaciones escritas dirigidas a la directora del anotado Centro, aceptaron tales designaciones.

Cumplido el trámite de designación de árbitros, el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali, con fecha 13 de marzo del 2009 procedió a la instalación del Tribunal de Arbitramento, en audiencia, con participación de las partes convocante y convocada a través de sus representantes legales, apoderados judiciales de las partes, directora encargada del Centro de Conciliación y abogada del mismo estamento y los árbitros designados.

Una vez el Tribunal de arbitramento recibió el expediente del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio, procedió a su instalación, los árbitros prometieron cumplir bien y éticamente con los deberes de su cargo y suscribieron declaración de independencia. El Tribunal designó como presidenta a la doctora MARIELA CARRILLO BEDOYA, quien aceptó la designación. Igualmente el Tribunal designó como secretario del mismo al doctor LUIS MIGUEL MONTALVO PONTON, quien estando presente aceptó el cargo, tomó posesión del mismo y prometió cumplir bien y fielmente con los deberes de su cargo. Al no existir término señalado en la cláusula compromisoria para el desarrollo del trámite arbitral, el Tribunal de Arbitramento se acogió al artículo 103 de la Ley

23 de 1991, señalando un plazo máximo de seis (6) meses, contados a partir de la finalización de la primera audiencia de trámite. (Auto No. 12 del 22 de septiembre de 2009)

Se estableció como lugar de funcionamiento del Tribunal y de la Secretaria del mismo las dependencias del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali, situadas en la Calle 8ª No. 3-14, piso 4º de Cali.

Se reconocieron personerías jurídicas para obrar en el presente trámite arbitral a los doctores EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA, como apoderado de RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A. CORASA S.A., LUIS GUILLERMO FORERO CRUZ, como apoderado especial de las partes convocadas JOSE FELIPE DELIMA BOHMER, ALBERTO JOSE HOLGUIN ZAMORANO y ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera y administradora del fideicomiso accionistas Finansa, TATIANA MONTEALEGRE MCMICHEN, como apoderada especial de las partes convocadas, CECILMAR S.A. EN LIQUIDACION, DARIO ARISTIZABAL E HIJOS S.C.S., de GEORGINA PICO DE ARISTIZABAL, MARTA DOLORES ARISTIZABAL DE SAAVEDRA, YOLANDA ARISTIZABAL DE GUTIERREZ y FIDEL ARISTIZABAL GIRALDO. (Acta No. 01 de instalación del Tribunal)

Integrado el Tribunal, al proceder a la admisión de la demanda arbitral, en auto No. 02 de abril 2 de 2009 (Acta No. 02), el cual fue recurrido en recurso de reposición por los apoderados de las partes convocadas, el cual fue resuelto en auto No. 04 de fecha 24 de abril de 2009 en el sentido de no revocarse la decisión inicial, ordenarse por la secretaria del Tribunal la práctica de la notificación y traslado pertinente de la demanda arbitral. (Acta No. 03)

En el curso del trámite inicial de la demanda arbitral, la parte convocada conformada por los señores JOSE FELIPE DELIMA BOHMER, ALBERTO JOSE HOLGUIN ZAMORANO y ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera y administradora del fideicomiso accionistas Finansa, sustituyó en la persona del abogado JOSE HOOVER SALAZAR RIOS como apoderado sustituto del inicialmente apoderado LUIS GUILLERMO FORERO CRUZ, habiéndosele reconocido personería en su momento procesal para actuar como tal. (Auto No. 05 de junio 12 de 2009)

Las partes convocadas procedieron a través de sus apoderados judiciales a contestar la demanda arbitral, proponiendo excepciones de merito de todo lo cual se dio traslado a la parte convocante en cabeza de su apoderado judicial.

Se verificó la audiencia de conciliación con fecha 25 de agosto de 2009 prevista en el artículo 141 del decreto 1818 de 1998, resultando nugatoria en sus efectos ante la ausencia de ánimo conciliatorio en las partes convocante y convocada. (Acta No. 09)

La parte convocante a través de su apoderado presentó escrito de reforma a la demanda arbitral habiéndola integrado en un solo escrito conforme a solicitud previa del Tribunal, de la cual se dio traslado a las partes convocadas, quienes en tiempo hábil recorrieron tal traslado y presentaron nuevamente excepciones de mérito frente a las pretensiones de la parte convocante. (Acta No. 09)

Se efectuó el pago de honorarios de árbitros y secretario y gastos de funcionamiento y administración por parte de la parte convocante en su totalidad, que luego le fueron reintegrados en el porcentaje de ley por las partes convocadas, procediendo entonces el Tribunal a verificar la primera audiencia de trámite. (Acta No. 10)

En la primera audiencia de trámite celebrada el 22 de septiembre de 2009, el Tribunal de arbitramento decidió sobre su competencia, previa lectura del documento contentivo de la cláusula compromisoria, del escrito de demanda arbitral reformado, de las contestaciones a la demanda brindadas por las partes convocadas. En esta audiencia se excluyó por decisión del Tribunal como partes convocadas no suscriptoras del pacto arbitral a los señores ALBERTO JOSE HOLGUIN ZAMORANO y JOSE FELIPE DELIMA BOHMER, en auto no.12 de fecha 22 de septiembre de 2009, que fue recurrido por la parte convocante a través de su apoderado judicial, sin obtener decisión favorable a su recurso manteniéndose el Tribunal en su decisión inicial. (Acta No. 10)

En dicha audiencia igualmente en auto No. 14 de fecha 22 de septiembre de 2009, el Tribunal de arbitramento, decidió sobre las pruebas solicitadas por las partes y aquellas que oficiosamente consideró decretar en su momento, abriéndose

así, el proceso arbitral a pruebas, las cuales, en un capítulo posterior serán destacadas y analizadas. (Acta No. 10)

II. PRESUPUESTOS PROCESALES

A. El presente proceso arbitral se origina, pues, como consecuencia de la cláusula compromisoria contenida en el documento denominado "*Jamundí*" de fecha 27 de septiembre de 2004 suscrito por Ruiz Arevalo Constructora S.A., Alberto José Holguín Zamorano obrando como representante legal de CECILMAR S.A., Darío Aristizabal, obrando en nombre y representación de la sociedad DARIO ARISTIZABAL E HIJOS S.C.S. y como representante del FIDEICOMISO EL RODEO y Alberto José Holguín Zamorano y José Felipe Delima Bohmer como directores y representantes del FIDEICOMISO FINANSA.

El decreto 2279 de 1989, en su artículo tercero, establece que las partes deberán acordar el pacto arbitral en cualquier documento, así mismo la ley 23 de 1991, artículo 96, preceptúa que "*podrán someterse a arbitramento, las controversias susceptibles de transacción que surjan entre personas capaces de transigir. El arbitramento puede ser en derecho, en conciencia o técnico*"

B. Como **hechos** aducidos al proceso en el cuerpo de la demanda arbitral se presentaron por la convocante los siguientes:

A. DEL FIDEICOMISO EL RODEO Y EL NEGOCIO INICIAL CELEBRADO ENTRE LAS PARTES:

1. La sociedad RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A., quien para efectos de esta demanda se denominará CORASA o simplemente LA CONSTRUCTORA, es una sociedad comercial cuyo objeto social principal es desarrollar proyectos de construcción en VIVIENDA DE INTERES SOCIAL y por ese hecho tiene amplio conocimiento y experiencia en esta clase de actividades que la ha llevado en los últimos cinco años a construir en el Valle del Cauca más de cinco mil (5000) soluciones de vivienda VIS en asocio con entidades territoriales o con particulares.

2. Por ese conocimiento y experiencia a comienzos del año 2002 los señores LUIS FERNANDO ARISTIZABAL y ALBERTO JOSE HOLGUIN ZAMORANO sostuvieron conversaciones con el INGENIERO FERNANDO RUIZ CACERES, representante legal de CORASA para que estudiara la viabilidad de desarrollar un PROYECTO DE VIVIENDA VIS en un predio ubicado en el MUNICIPIO DE JAMUNDI.

3. El lote de terreno sobre el cual se debería estudiar la viabilidad del proyecto por parte de CORASA se encuentra ubicado en la región de San Isidro, Municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca, con un área de 107.721 metros cuadrados y cuyos linderos son los siguientes: Partiendo del punto A localizado en un extremo noroccidental del lote se sigue en línea quebrada en dirección NORESTE hasta el punto B en 760 metros con predios que son o fueron de JUDITH HERNANDEZ BONILLA, zanjón al medio, del punto B al punto C en dirección Suroriental en 151 metros callejón que conduce a San Isidro al medio, con predios que son o fueron de Dolores Coll Vda. De Mafla. Del punto C al punto D en dirección SUROCCIDENTAL, en 432.30 metros con predios que son o fueron de Dolores Coll Vda. De Mafla, hoy Finca Altagracia. Del punto D al punto Q en dirección Occidental en 54.40 metros con predios de Finansa S. A.. Del punto Q al punto P en dirección Suroriental en 366.50 metros, del punto P al punto A, punto de partida en línea recta con la carretera que une a Cali con Popayán en 187 metros. Este predio se identifica con la matrícula inmobiliaria 370-599658 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali.

4. El 16 de marzo de 2002 LA CONSTRUCTORA dirigió comunicación a los señores LUIS FERNANDO ARISTIZABAL y ALBERTO JOSE HOLGUIN ZAMORANO en donde les expresaba el interés en desarrollar en el lote de terreno descrito en el hecho tercero un PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL VIS, proyecto con la siguiente información preliminar:¹

4.1. Se desarrollaría sobre el lote de terreno con un área de 107.721 metros cuadrados

4.2. Los propietarios del lote de terreno lo aportarían a un valor de \$11.000 el metro cuadrado para un precio total de UN MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS

¹ Comunicación que obra a folios 165 a 167 del anexo de pruebas

TREINTA Y UN MIL PESOS (\$1.184.931.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA.

4.3. Se construirían 700 viviendas VIS de 70 SALARIOS MINIMOS MENSUALES.

4.4. El bien se aportaría a un FIDEICOMISO y al momento de escriturar cada vivienda se le cancelaría al propietario del lote de terreno la suma de \$1.692.758 por cada vivienda como pago del lote.

4.5. Igualmente se invitaba a los propietarios del terreno a mirar la posibilidad de constituir igualmente una empresa prestadora de servicios públicos para suministrárselos a la población que residiría en dichas viviendas.

5. Posteriormente el 5 de abril de 2002 CORASA expone el mismo negocio pero a los propietarios del terreno se les cancelaría con un DIEZ (10%) POR CIENTO del precio de la venta de cada vivienda y se le acompañó un modelo de FIDEICOMISO elaborado por ALIANZA FIDUCIARIA.²

6. Estas conversaciones iniciales no concluyeron en ningún negocio jurídico pero CORASA ya había creado a los propietarios del lote de terreno el interés que era posible desarrollar un proyecto de vivienda a pesar que el terreno no hacía parte del casco urbano y que era necesario adelantar todo un proceso frente a la Administración Municipal para lograrlo.

7. Nuevamente el 11 de septiembre de 2002 la señora GINA ARISTIZABAL, seis meses después de las primeras reuniones, invita a CORASA para que estudie el PROYECTO ya que los propietarios lograron incluir el lote dentro del PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL del MUNICIPIO DE JAMUNDI para construir VIVIENDA DE INTERES SOCIAL³.

8. Por investigación de CORASA se obtiene información que para esa misma época se va a iniciar el proyecto CIUDADELA TERRANOVA que queda mucho más retirado del casco urbano de JAMUNDI que el lote descrito en el hecho tercero.

8.1. En esta investigación se solicitó y obtuvo por intermedio de un ciudadano la información de la CIUDADELA TERRANOVA en

² Comunicación que obra a folios 168 a 170 del anexo de pruebas y el anexo anunciado "Borrador de Minuta del Fideicomiso" obra a folios 171^a 187 del cuaderno de pruebas

³ Comunicación que obra a folio 188 del anexo de pruebas

donde la CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DEL VALLE DEL CAUCA en forma clara indicó que no se necesitaba licencia ambiental y que los promotores del proyecto deben solucionar directamente el tratamiento para las aguas residuales mediante la construcción de un sistema individual.⁴

8.2. Igualmente le fue entregado a CORASA la comunicación de agosto 16 de 2002 dirigida a I.C. PREFABRICADOS S.A. en donde se indica con precisión cuales son los requisitos y exigencias para lograr la aprobación de un proyecto denominado CIUDADELA TERRANOVA que sería similar en su alcance al que se venía discutiendo con las familias ARISTIZABAL y HOLGUIN ZAMORANO.⁵

8.3. Ante esta situación nuevamente se reanudaron las conversaciones con las familias ARISTIZABAL y HOLGUIN ZAMORANO para el desarrollo en el predio descrito en el hecho tercero.

9. En Junio 17 de 2003 CORASA dirige comunicación al señor LUIS FERNANDO ARISTIZABAL en donde después de hacer un análisis del mercado se concluye que es posible construir cerca de 2.800 VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL a un precio de 50 SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES y le correspondería al propietario del lote de terreno el 10% de las ventas que para ese entonces equivalían a CUATRO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$4.648.000.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA.⁶

9.1. Cuando CORASA expresaba que se construirían 2800 VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL al señor LUIS FERNANDO ARISTIZABAL se refería en este momento a la INTEGRACION del LOTE UNO y el LOTE DOS.

9.2. El LOTE UNO fue el que posteriormente se denominó FIDEICOMISO EL RODEO y el LOTE DOS era el predio que se encontraba en el FIDEICOMISO ACCIONISTAS FINANSA.

⁴ Comunicación dirigida a PILAR RODRIGUEZ por MAYDA PILAR VANIN MONTAÑO-COORDINADORA GRUPO DE LICENCIAS AMBIENTALES de la CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DEL VALLE DEL CAUCA, documento que obra a folio 190 del anexo de pruebas

⁵ Comunicación que obra a folios 191 a 193 del anexo de pruebas

⁶ Comunicación que obra a folios 194 a 195 del anexo de pruebas

9.3. Esta aclaración la precisa con posterioridad al señor ALBERTO JOSE HOLGUIN en su comunicación de mayo 28 de 2004.⁷

10. Finalmente se logra un CONVENIO para que CORASA desarrolle el PROYECTO JAMUNDI y proceden a celebrar un CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL que consta en la escritura pública No. 6589 del 22 de diciembre de 2003 de la NOTARIA TERCERA DE CALI y que para todos sus efectos legales se denominará **FIDEICOMISO EL RODEO** y en donde se establecen las pautas del CONVENIO CELEBRADO entre la CONSTRUCTORA y los PROPIETARIOS DE LA TIERRA cuyos principales aspectos son los siguientes:⁸

FIDEICOMITENTE: *Los fideicomitentes son las sociedades CECILMAR S.A., DARIO ARISTIZABAL E HIJOS S. C. S. y las personas naturales GEORGINA RICO DE ARISTIZABAL, YOLANDA ARISTIZABAL DE GUTIERREZ, FIDEL ARISTIZABAL GIRALDO, MARTHA DOLORES ARISTIZABAL DE SAAVEDRA.*

FIDUCIARIA: *Es la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A.*

GERENTE DEL PROYECTO: *La sociedad RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A.*

PERSONAS DELEGADAS PARA REPRESENTAR A LOS FIDEICOMITENTES E IMPARTIR INSTRUCCIONES A LA

FIDUCIARIA: *Se designaron a los señores ALBERTO JOSE HLGUIN ZAMORANO y DARIO ARISTIZABAL GIRALDO y con la suplencia de LILIANA HOLGUIN HOLGUIN y LUIS FERNANDO ARISTIZABAL RIVERA.*

BENEFICIARIOS: *Los beneficiarios del patrimonio autónomo son LOS FIDEICOMITENTES en un valor equivalente al diez por ciento (10%) del valor de la venta de cada UNIDAD construida en el PROYECTO, estimada en 50 salarios mínimos mensuales vigentes al momento de la firma de la promesa de compraventa en los siguientes porcentajes:*

CECILMAR S.A.	52.302%
DARIO ARISTIZABAL E HIJOS S. C. S.	31.893%
GEORGINA PICO DE ARISTIZABAL	11.610%

⁷ Comunicación de ALBERTO JOSE HOLGUIN a FERNANDO RUIZ CACERES de fecha mayo 28 de 2004 visible a folios 199 y 200 del anexo de pruebas

⁸ Escritura pública No. 6589 del 22 de diciembre de 2003 que reposa a folios 16 a 47 del anexo de pruebas

YOLANDA ARISTIZABAL DE GUTIERREZ	2.607%
FIDEL ARISTIZABAL GIRALDO	0.909%
MARTHA DOLORES ARISTIZABAL DE S.	0.679%

LA CONSTRUCTORA sería beneficiaria de los remanentes o excedentes del fideicomiso.

OBJETO: El objeto del convenio era que ALIANZA mantuviera la titularidad jurídica de los bienes fideicometidos y permita que CORASA desarrollara por su cuenta y riesgo el proyecto de construir 768 unidades de vivienda en el lote fideicometido, para que una vez desarrollado el proyecto ALIANZA en asocio con CORASA suscriban las escrituras de venta previa comprobación que se le hubiese cancelado los beneficios del 10% de cada venta a LOS FIDEICOMITENTES.

CONFORMACION DEL FIDEICOMISO: LOS FIDEICOMITENTES transfirieron a ALIANZA para conformar e integrar el fideicomiso el lote de terreno que se encuentra ubicado en la región de San Isidro, Municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca, con un área de 107.721 metros cuadrados y cuyos linderos son los siguientes: Partiendo del punto A localizado en un extremo noroccidental del lote se sigue en línea quebrada en dirección NORESTE hasta el punto B en 760 metros con predios que son o fueron de JUDITH HERNANDEZ BONILLA, zanjón al medio, del punto B al punto C en dirección suroriental en 151 metros callejón que conduce a San Isidro al medio, con predios que son o fueron de Dolores Coll Vda. De Mafla. Del punto C al punto D en dirección SUROCCIDENTAL, en 432.30 metros con predios que son o fueron de Dolores Coll Vda. De Mafla, hoy Finca Altagracia. Del punto D al punto Q en dirección Occidental en 54.40 metros con predios de Finansa S. A.. Del punto Q al punto P en dirección Suroriental en 366.50 metros, del punto P al punto A, punto de partida en línea recta con la carretera que une a Cali con Popayán en 187 metros. Este predio se identifica con la matrícula inmobiliaria 370-599658 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali.

TERMINO DEL FIDEICOMISO: Se estableció en la CLAUSULA DECIMA PRIMERA que el término de duración del presente contrato es de treinta y seis (36) meses pero que podría prorrogarse por mutuo acuerdo sin perjuicio a lo establecido en

el PARAGRAFO PRIMERO DE LA CLAUSULA SEPTIMA que concede un plazo de seis (6) meses contados a partir del vencimiento del término para adquirir la totalidad de los derechos de beneficio que a la fecha no se hubiesen cancelado.

OBLIGACION ESPECIAL: *Se estableció en el CONTRATO CELEBRADO que existía la necesidad de constituir una EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS para poder desarrollar el proyecto y que la primera opción para conformarla serían LOS FIDEICOMITENTES como accionistas.⁹*

11. Conforme al CONTRATO celebrado entre las partes se establecieron unas obligaciones económicas a CORASA que es importante destacar a continuación:

11.1. A pagar todos los impuestos nacionales, departamentales y nacionales sobre el bien inmueble transferido al Fideicomiso.

11.2. A pagar todos los servicios públicos que sean a cargo del bien inmueble transferido al Fideicomiso.

11.3. Tener la custodia y tenencia del inmueble transferido al Fideicomiso y por lo tanto a cancelar la vigilancia necesaria para mantener libre de perturbación dicho bien.

11.4. Los Fondos para desarrollar el proyecto son aportados exclusivamente por CORASA.

11.5. Cumplir con todas las obligaciones de la CLAUSULA QUINTA 5.3. y CLAUSULA OCTAVA 8.5. del contrato fiduciario.

11.6. Pagar todas las comisiones y honorarios que cobraría ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como sociedad fiduciaria en el FIDEICOMISO EL RODEO.

B. DEL FIDEICOMISO ACCIONISTAS FINANSA Y LA MODIFICACION AL NEGOCIO INICIAL CELEBRADO ENTRE LAS PARTES Y LA VINCULACION DE UN TERCERO A PARTICIPAR DE ESTE NEGOCIO JURIDICO:

12. El FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION Y GARANTIA ACCIONISTAS FINANSA se constituyó por documento privado del 8 de octubre de 1998 cuyo objeto se consagra en el

⁹ Por escritura pública No. 4682 de octubre 5 de 2006 de la NOTARIA TERCERA DE CALI la CONSTRUCTORA constituyó la sociedad AGUAS DE ILLIMANI S.A. E.S.P. como consta en documento público aportado a folios 502 a 527 del cuaderno anexo de pruebas.

CAPITULO II numeral 2.2. y entre otros se dispone lo siguiente:¹⁰

"2.2.3. Simultáneamente, se pretende que ALIANZA enajene o desarrolle negocios sobre dichos bienes, y cobre la cartera de los créditos fideicometidos, conforme con las instrucciones que le imparta **EL DIRECTOR DEL FIDEICOMISO**"

12.1. Entre los beneficiarios del FIDEICOMISO ACCIONISTAS FINANSA se encontraban las siguientes personas naturales o jurídicas que posteriormente celebran un acto jurídico con CORASA:

INVERSIONES DELIMA S.A.	19.50%
<i>HOLGUIN DE HOLGUIN & CIA. S. EN C.</i>	19.50%
<i>ALBERTO JOSE HOLGUIN ZAMORANO</i>	6.31%
<i>LUIS FERNANDO ARISTIZABAL</i>	1.44% ¹¹

12.2. En dicho FIDEICOMISO ACCIONISTAS FINANSA se estableció que se tendría un DIRECTOR DEL FIDEICOMISO para su desarrollo y en donde LA SOCIEDAD FIDEICOMITENTE y LOS BENEFICIARIOS delegan la totalidad de sus facultades durante el tiempo de ejecución de este contrato.¹²

12.3. En dicho contrato se le concedió a LA FIDUCIARIA (ALIANZA FIDUCIARIA S.A.) la siguiente facultad:

*"LA FIDUCIARIA tendrá la facultad de dejar en suspenso, cuando lo estime conveniente, las decisiones del DIRECTOR DEL FIDEICOMISO, cuando considere que lesionan intereses de terceros o que no cumplen con las disposiciones de este contrato, y en tal evento consultará la opinión de los órganos del fideicomiso, o de las partes involucradas en dichas decisiones o de la Superintendencia Bancaria"*¹³

12.4. La sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A. se anuncia al público como una EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA y sus mayores accionistas y personas que la controlan en forma directa o a través de otras sociedades son personas que

¹⁰ Fideicomiso de Administración y Garantía Accionistas Finansa que consta en 61 folios y que obra en el anexo de pruebas del folio 48 al 108 del anexo de pruebas.

¹¹ Ver folio 80 del anexo de pruebas que contiene el folio 33 del CONTRATO DE FIDEICOMISO ACCIONISTAS FINANSA

¹² Ver NUMERAL 6.1. DIRECTOR DEL FIDEICOMISO y sus FUNCIONES visible a folios 71 y 72 del CUADERNO ANEXO DE PRUEBAS que consta a folios 24 y 25 del contrato.

¹³ Ver NUMERAL 6.1. visible a folio 71 cuaderno anexo de pruebas

pertenecen a la FAMILIA DE LIMA BOHMER, familia prestigiosa de la ciudad de Cali quien tiene como cabeza principal al ilustre y reconocido empresario **ERNESTO DELIMA LEFRANC**.

12.5. En Internet se puede leer claramente que el GRUPO DELIMA, grupo que tiene más de 52 años de existencia es la propietaria de ALIANZA FIDUCIARIA. En su página WEB www.alianza.com se puede leer lo siguiente:

ALIANZA FIDUCIARIA

- Sociedad con más de 22 años de experiencia.
- **Empresa de la Organización DeLima.**
- Reconocida por su capacidad para desarrollo de esquemas novedosos.
- Calificada Doble A Mas por Duff and Phelps de Colombia.
- Importante posicionamiento en negocios inmobiliarios.
- Diversificación en negocios fiduciarios

12.6. En CAMARA DE COMERCIO DE CALI se lee con precisión que la sociedad LATINO S.A. es accionista de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y ejerce el CONTROL de dicha empresa. El señor JOSE FELIPE DELIMA BOHMER es la persona que aporta dicha certificación al registro mercantil que es público.

12.7. E igualmente la SOCIEDAD AGROCUENCA S.A. cuyo GERENTE GENERAL es JOSE FELIPE DELIMA BOHMER registra en la CAMARA DE COMERCIO DE CALI que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. es subordinada y por lo tanto ejercen el control de la misma.

12.8. Y solo deseo hacer referencia para beneplácito de los vallecaucanos que este GRUPO seguirá su proceso de expansión en Colombia con ALIANZA FIDUCIARIA abriendo operaciones en la Zona Cafetera:

05/07/2009 18:00:04

Delima abrirá nuevas empresas en Manizales

Descentralizar sus operaciones, ha sido uno de los objetivos del grupo Delima, desde que nació hace 52 años en Cali.

Con esa misma visión de negocio, el grupo presentó ayer oficialmente dos nuevas empresas que abrirán sus puertas en Manizales, en unos 45 días: Alianza Fiduciaria y Datecsa.

A la presentación asistió la plana directiva de la organización, encabezada por su fundador Ernesto de Lima; el Presidente de Alianza Fiduciaria, Ernesto Villamizar Mallarino, la Presidente de Alianza Valores, Gloria Cecilia Velásquez Mejía y el Presidente de la corredora de seguros y principal empresa del grupo, Delima Marsh S.A., Gonzalo Sanín Posada.

“Básicamente nosotros creemos en esta ciudad, creemos en Colombia. Yo he sido un convencido de que el país requiere mejorar en el desarrollo regional, porque ahí hemos estado un poco rezagados, infortunadamente el desarrollo se ha estado concentrando en Bogotá y creo que en las ciudades intermedias hay muchas oportunidades”, dijo Ernesto de Lima, al explicar las razones por las cuales abrirá oficinas de Alianza Fiduciaria y Datecsa, en Manizales.

Las empresas

Las dos nuevas empresas se sumarán a las dos compañías que ya existen en Manizales: Delima Marsh S.A. y Alianza Valores.

Datecsa y Alianza Fiduciaria son dos empresas que a pesar de tener vocaciones muy diferentes, hacen parte del grupo Delima. Ambas se encuentran en la etapa de selección del personal que laborará en la capital de Caldas, pero que cubrirán todo el Eje Cafetero.

En el caso de Datecsa, es una empresa dedicada a la venta de equipos de oficina de marcas como sharp, kyocera, bell phones y duplo, entre otras. Manizales será la sexta ciudad del país donde abra operaciones.

Por otro lado se encuentra **Alianza Fiduciaria, una compañía que maneja fideicomisos por cerca de 2,5 billones de pesos en el país, y que posee oficinas en Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla y ahora en Manizales.**

“Nos interesa estar en las regiones y ofrecer opciones para la inversión, a través de los fondos, compra de facturas, de actas de obra, de sentencias, en fin, buscamos ofrecer productos que las fiduciarias no se han atrevido a vender”, señaló el Presidente de la firma Ernesto Villamizar Mallarino.

La apertura de las nuevas empresas en la capital caldense se debe, en gran parte, a los buenos resultados que ofrece esta ciudad en el tema de seguros, pues, de acuerdo con cifras de la compañía, el 40% de los seguros que se comercializan en Manizales pasan por Delima Marsh S.A..

Esta situación genera que la ciudad sea la segunda plaza más importante en el país para la organización, después de Cali, superando a capitales más grandes como Bogotá, Barranquilla y Medellín.

La Patria

12.9. Para los años 2002 al 2008 actuaba como uno de los DIRECTORES DEL FIDEICOMISO ACCIONISTAS FINANSA el señor **JOSE FELIPE DELIMA BOHMER**, un miembro de la FAMILIA DELIMA, propietaria y controlante de ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

12.10. El día 10 de diciembre de 2003 el Doctor ALBERTO JOSE HOLGUIN ZAMORANO, en su calidad de DIRECTOR DEL FIDEICOMISO ACCIONISTAS FINANSA le expresó a CORASA por escrito la intención de integrar al PROYECTO JAMUNDI (EL RODEO) un lote de 250.000 metros cuadrados que es de propiedad de dicho fideicomiso para ser desarrollado con posterioridad al desarrollo del predio de 172.000 metros cuadrados y que se distingue con matrícula inmobiliaria 370-599658 y que estaba sujeta a dos condiciones:¹⁴

a. Al éxito del proyecto sobre el lote que se distingue con matrícula inmobiliaria 370-599658, y,

b. Que se falle a favor del FIDEICOMISO ACCIONISTAS FINANSA un proceso judicial con acción revocatoria que se adelantaba en un juzgado de la ciudad sobre parte de dicho lote de 250.000 metros cuadrados.

12.11. Esta comunicación se le presentó a CORASA antes de la celebración del primer negocio que dio lugar al FIDEICOMISO EL RODEO. Queda claro entonces que desde un comienzo era intención de todas las personas que estaban actuando en este negocio que se integrarían el LOTE UNO con el LOTE DOS para desarrollar el PROYECTO JAMUNDI.

13. En dicha comunicación, EXPRESAMENTE el DIRECTOR DEL FIDEICOMISO ACCIONISTAS FINANSA autorizó a CORASA para **"INTEGRAR EN LOS DISEÑOS URBANISTICOS Y ARQUITECTONICOS EL LOTE DEL FIDEICOMISO"**:

14. Por el mes de abril de 2004 se falló a favor del FIDEICOMISO ACCIONISTAS FINANSA la acción revocatoria que se adelantaba ante un Juzgado de Cali y el PROYECTO JAMUNDI avanzaba conforme a lo presupuestado.

15. En abril 26 de 2004 CORASA dirige comunicación al DIRECTOR DEL FIDEICOMISO ACCIONISTAS FINANSA en donde, al cumplirse las dos condiciones expresadas en la

¹⁴ Comunicación de diciembre 10 de 2003 que obra a folio 196 del anexo de pruebas

comunicación del 10 de diciembre de 2003, era indispensable incorporar al proyecto el SEGUNDO LOTE DE TERRENO.¹⁵

16. En mayo 28 de 2004 el DIRECTOR DEL FIDEICOMISO ACCIONISTAS FINANSA, Doctor ALBERTO JOSE HOLGUIN ZAMORANO ratifica el deseo de incorporar ese lote de terreno al FIDEICOMISO EL RODEO para desarrollar un gran proyecto, ya no de 768 viviendas sino de 2800 viviendas.¹⁶

16.1. En mayo 28 de 2004 el Doctor ALBERTO JOSE HOLGUIN ZAMORANO, en su calidad de DIRECTOR DEL FIDEICOMISO ACCIONISTAS FINANSA, expresa que se integraría el lote DOS para desarrollar el proyecto y a partir de la fecha del convenio se le concedería a CORASA un plazo máximo de treinta (30) meses para iniciar el proyecto en ese predio.

16.2. Se señala con precisión la oferta que hace HOLGUIN ZAMORANO para el convenio en donde se indica que el precio por metro cuadro ascendería a \$10.800, que el precio se pagaría con la cartera de los compradores y con una tasa del 24% anual.

16.3. Ofrece que si el lote se enajena antes de cumplirse los treinta (30) meses sin consentimiento de CORASA se le pagaría como indemnización la suma de OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$80.000.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA.

16.4. En Julio 12 de 2004 el representante legal de CORASA le dirige comunicación al doctor ALBERTO JOSE HOLGUIN en donde expresa lo siguiente:¹⁷

"Con relación a las condiciones expuestas por usted le informamos que las aceptamos y transcribimos a continuación:

- Plazo máximo para iniciación en su predio 30 meses
- Valor del predio para el presente año \$10.800 / m² el cual se reajustará anualmente con el incremento del salario mínimo
- El pago del predio sería contra la escrituración de cada vivienda bien sea en efectivo o con cartera garantizada con hipoteca y pagare a su favor
- En caso que dispusieran del predio antes de los 30 meses pactados reconocerían a la Constructora \$80.000.000

¹⁵ Ver comunicación de abril 26 de 2004 visible a folio 198 del anexo de pruebas.

¹⁶ Ver comunicación de mayo 28 de 2004 visible a folios 199 y 200 del anexo de pruebas

¹⁷ Ver comunicación de julio 12 de 2004 visible a folio 201 del anexo de pruebas

17. El 30 de agosto de 2004 se realizó una reunión en las oficinas de DE LIMA MARSH en donde asistieron FERNANDO RUIZ CACERES y ANDRES RUIZ AREVALO por parte de CORASA y FELIPE DE LIMA, DARIO ARISTIZABAL y ALBERTO JOSE HOLGUIN ZAMORANO por parte de los propietarios de la tierra y en donde se aprobó la integración al FIDEICOMISO EL RODEO del lote de propiedad del FIDEICOMISO ACCIONISTAS FINANSA y se aprobaron las pautas económicas del negocio.¹⁸

17.1. En esta reunión se expuso todo el proyecto con la presencia de los DIRECTORES del FIDEICOMISO EL RODEO (ALBERTO JOSE HOLGUIN y DARIO ARISTIZABAL) y los DIRECTORES DEL FIDEICOMISO FINANSA (ALBERTO JOSE HOLGUIN y JOSE FELIPE DELIMA BOHMER).

17.2. La reunión se hizo en las oficinas de DELIMA MARSH, empresa de la ORGANIZACIÓN DELIMA quien es propietaria y controlante de ALIANZA FIDUCIARIA.

17.3. En privado los propietarios de la tierra LOTE UNO y LOTE DOS comenzaron a diseñar los términos equitativos y justos para distribuirse el producto de la venta de los lotes teniendo en cuenta que el LOTE UNO comenzaría primero este desarrollo. Así lo establecieron las partes:

“7. En reunión previa celebrada a las 2.30 pm sin la presencia de los señores Ruiz, los demás presentes acordaron lo siguiente El lote pequeño tiene 107 mil M2 y el grande 245 mil, o sea que aquel es el 30.5% del total de 352 mil M2. Suponiendo que el precio del M2 salga en \$10.800, los 352 mil M2 se venderían en \$3.800 MM, de los cuales a los propietarios del lote grande les tocarían \$2641 MM y a los del pequeño \$1.159 MM que se les pagaría con el 80% de las ventas hasta completar dicha suma. Pero como ya toda la tierra estaría integrada, es posible que la más costosa sea la que se venda al final cuando ya los propietarios del lote pequeño han recibido sus \$1.159 MM. Si por aumento de precios u otro motivo la venta real es, por ejemplo por \$5.000 MM en vez de \$3.800 MM sobre el mayor valor de \$1200 MM los propietarios del lote pequeño tendrían un ajuste del 30.5% adicionales al presupuesto original de venta.

¹⁸ ACTA NUMERO UNO elaborada por ALBERTO JOSE HOLGUIN ZAMORANO del 30 de agosto de 2004 y que obra a folios 204 y 205 del anexo de pruebas

17.4. Quedo claro desde un comienzo que los PROPIETARIOS del LOTE UNO y del LOTE DOS deberían acordar los términos de la negociación entre ellos y en donde no participaría en la discusión CORASA S.A.

18. El 27 de septiembre de 2004 se realizó una reunión en las oficinas de IBICO en donde asistieron FERNANDO RUIZ CACERES y ANDRES RUIZ AREVALO por parte de CORASA y FELIPE DE LIMA, DARIO ARISTIZABAL. LILIANA HOLGUIN y ALBERTO JOSE HOLGUIN ZAMORANO por parte de los propietarios de la tierra y en donde se presentó el PROYECTO DE CONTRATO en donde se integraría el lote de propiedad del FIDEICOMISO ACCIONISTAS FINANSA al FIDEICOMISO EL RODEO.¹⁹

18.1. Se lee en dicha ACTA que ya las partes (CONSTRUCTOR y PROPIETARIOS) están trabajando sobre la base que LOTE UNO y LOTE DOS hacen parte del proyecto.

18.2. Se establece contratar vigilancia para LOTE UNO y LOTE DOS y CORASA se responsabiliza de cancelar el 50% de la vigilancia.

18.3. JOSE FELIPE DELIMA BOHMER, miembro del GRUPO DELIMA quien es controlante de ALIANZA FIDUCIARIA, es el responsable de elaborar un PROYECTO DE DOCUMENTO para integrar el LOTE UNO y el LOTE DOS y lo presenta en la reunión.

18.4. Las partes que asisten hacen las siguientes observaciones sobre dicho PROYECTO DE DOCUMENTO:

18.4.1. El proyecto de documento no dice nada sobre lo que ocurriría con el lote en caso de que por algún motivo el proyecto no se realice

18.4.2. El proyecto de documento no dice nada sobre la forma de pago del lote

18.4.3. Se hicieron otras observaciones menores pero al no tener importancia para las partes el señor ALBERTO JOSE HOLGUIN ZAMORANO no lo creyó necesario dejarlo consignado en el Acta.

¹⁹ ACTA NUMERO DOS elaborada por ALBERTO JOSE HOLGUIN y enviada a FERNANDO RUIZ el 29 de septiembre de 2004 y que obra a folios 207 a 209 del anexo de pruebas

18.5. JOSE FELIPE DELIMA BOHMER, miembro del GRUPO DELIMA quien es controlante de ALIANZA FIDUCIARIA, se hace responsable para pulir el borrador del PROYECTO DE DOCUMENTO y expresa que lo enviará en los primeros días de octubre para su análisis a los presentes.

18.6. Se deja constancia que si los presentes están de acuerdo con el PROYECTO DE DOCUMENTO procederán a firmarlo.

18.7. Una vez firmado se enviará al doctor ALBERTO JOSE HOLGUIN ZAMORANO para que éste lo entregue a ALIANZA FIDUCIARIA a fin de que se haga la integración.

19. En la primera semana de octubre el señor JOSE FELIPE DELIMA BOHMER, miembro del GRUPO DELIMA quien es controlante de ALIANZA FIDUCIARIA, y con las recomendaciones que se habían dado en la REUNION DE SEPTIEMBRE 27 DE 2004 envía un PROYECTO DE ACUERDO para la revisión de LA CONSTRUCTORA y de los PROPIETARIOS DEL LOTE denominándolo "*PRIMER BORRADOR SEPTIEMBRE 27-04*"

19.1. El abogado EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA, para estudiar el PROYECTO DE DOCUMENTO PRIVADO que se estaba analizando entre las partes le dirige la siguiente comunicación al Doctor ALBERTO JOSE HOLGUIN:

171-09-03

Santiago de Cali, Septiembre 24 de 2004

*Señor
ALBERTO JOSE HOLGUIN
VIA FAX: 3315505
CALI*

En mi calidad de asesor jurídico del ingeniero FERNANDO RUIZ CACERES y con el fin de hacer un estudio de los títulos del predio con matrícula inmobiliaria No. 370-599659 ruego hacerme llegar copia simple de la totalidad de las escrituras que se mencionan en el certificado de tradición en el capítulo denominado COMPLEMENTACION y

las que corresponden a las ANOTACIONES 1, 2 y 3 de la página 2ª.

Cordialmente,

*(Fdo.) EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA
Abogado*

19.2. El doctor ALBERTO JOSE HOLGUIN procede a remitir el 1 y 5 de octubre de 2004 los documentos solicitados y que se refieren a escrituras públicas del LOTE NUMERO DOS del FIDEICOMISO ACCIONISTAS FINANSA.²⁰

19.3. CORASA S.A. envía EL PROYECTO DE DOCUMENTO PRIVADO JAMUNDI al abogado EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA, asesor jurídico de la Empresa, para que emita un concepto sobre el mismo en comunicación de octubre 1 de 2004.²¹

19.4. El 12 de octubre el abogado brinda el CONCEPTO 201-10-04 que se transcribe a continuación:

*201-10-04
Santiago de Cali, Octubre 12 de 2004*

*Señores
RUIZ ARÉVALO CONSTRUCTORA S.A.
Vía Fax
Cali*

En relación con el documento privado denominado PRIMER BORRADOR SEPTIEMBRE 27-04 me permito expresar lo siguiente en relación con los puntos señalados en el CAPITULO denominado ACUERDAN y que no son claros porque deben existir otros documentos privados entre las

²⁰ Ver comunicaciones a folios 292 y 293 del cuaderno ANEXO DE PRUEBAS

²¹ Ver comunicación dirigida por IBICO S.A. a EDGAR NAVIA acompañando DOCUMENTO PRIVADO para su concepto visible a folio 291 cuaderno ANEXO DE PRUEBAS.

partes que no se han incorporado al texto de este acuerdo privado:

- *En relación con el PUNTO TERCERO, encuentro que se ha determinado un PRECIO BASE del lote de terreno, pero no se ha señalado quien es el responsable del pago de ese precio de la tierra y como se va a pagar, en que tiempo, etc.*
- *Igualmente se ha indicado en este PUNTO TERCERO que se incrementa el ingreso de los propietarios por que se incremente la densidad de viviendas o parte del terreno se desarrolle para fines comerciales. No esta claro este punto porque no señala cuales son los parámetros iniciales para tener en cuenta al final si se incrementaron los ingresos o no.*
- *En el PUNTO CUARTO se expresa que se tendrá que terminar el proyecto en sesenta meses. En caso de no ser posible cumplir este plazo no se indica que sucede con el Proyecto y tampoco con las obras de infraestructura que se hayan desarrollado en el predio.*
- *En el PUNTO QUINTO no se indica que porcentaje de los ingresos se destinan a pagar la venta del terreno.*
- *En el PUNTO SEXTO se señala que una vez cancelado el PRECIO BASE los propietarios tienen derecho a percibir ingresos adicionales del porcentaje de ventas del terreno pero no señala cual es el porcentaje de ventas del terreno a que tienen derecho los propietarios.*
- *En el PUNTO NOVENO considero que esta limitación de no entregar el bien inmueble en hipoteca puede perjudicar el desarrollo del proyecto porque esta exigiendo UNANIMIDAD de todos los Fideicomitentes. Considero que esta norma puede ser modificada y dejar en manos de un Comité Ejecutivo del Fideicomiso la decisión o por lo menos que se apruebe con un porcentaje diferente de fideicomitentes (70% de ellos) o alguna otra formula que no impida el desarrollo del proyecto.*

Con estas aclaraciones y modificaciones considero que el documento puede ser suscrito por la Constructora.

Cordialmente,

*(Fdo.) EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA
Abogado*

19.5. Estos comentarios y los que hicieron los propietarios fueron entregados al señor JOSE FELIPE DELIMA BOHMER, miembro del GRUPO DELIMA quien es controlante de ALIANZA FIDUCIARIA, y procedió a redactar un documento final.

19.6. El 7 de febrero de 2005 el señor JOSE FELIPE DELIMA BOHMER, miembro del GRUPO DELIMA quien es controlante de ALIANZA FIDUCIARIA, dirigió comunicación a los señores ALBERTO JOSE HOLGUIN, DARIO ARISTIZABAL y FERNANDO RUIZ CACERES en donde expresó lo siguiente: ²²

"REF. DOCUMENTO PRIVADO PROYECTO JAMUNDI

Les adjunto cuatro originales del documento de la referencia con las modificaciones sugeridas por el señor Darío Aristizabal, los cuales les agradecería firmar y devolverme a la mayor brevedad posible"

19.7. El señor FERNANDO RUIZ CACERES procedió a firmar los CUATRO EJEMPLARES y lo devolvió en forma inmediata al señor JOSE FELIPE DELIMA BOHMER, miembro del GRUPO DELIMA quien es controlante de ALIANZA FIDUCIARIA.

19.8. Lo mismo hicieron los señores ALBERTO JOSE HOLGUIN y DARIO ARISTIZABAL y le remitieron los CUATRO EJEMPLARES firmados el señor JOSE FELIPE DELIMA BOHMER, miembro del GRUPO DELIMA quien es controlante de ALIANZA FIDUCIARIA.

19.9. El señor JOSE FELIPE DELIMA BOHMER, miembro del GRUPO DELIMA quien es controlante de ALIANZA FIDUCIARIA y

²² Comunicación de FEBRERO 7 DE 2005 dirigida por JOSE FELIPE de LIMA B. a los señores ALBERTO JOSE HOLGUIN, DARIO ARISTIZABAL y FERNANDO RUIZ CACERES y recibida en recepción de las oficinas de FERNANDO RUIZ CACERES el 10 de febrero de 2005 a las 4:18 P.M., documento visible a folio 114 del anexo de pruebas

persona que es respetuosa de la palabra y de los compromisos le hizo llegar a FERNANDO RUIZ CACERES el DOCUMENTO PRIVADO a finales de febrero de 2005 debidamente firmado por todos los comparecientes.

19.10. En cuatro (4) ejemplares con igual valor probatorio para cada una de las partes y señalando como fecha del documento la de 27 de septiembre de 2004 se suscribió el DOCUMENTO PRIVADO PROYECTO JAMUNDI en donde con la participación de representantes del FIDEICOMISO EL RODEO y representantes del FIDEICOMISO ACCIONISTAS FINANSA y CORASA se acordó entre otros puntos los siguientes:²³

19.10.1. Integrar el LOTE 2 al FIDEICOMISO EL RODEO para lograr la finalidad de ampliar el proyecto de vivienda a un mayor numero de viviendas que las 768 viviendas que se desarrollaría en el LOTE 1 (EL RODEO)

19.10.2. El promotor y constructor sigue siendo CORASA.

19.10.3. Se acordó que el precio mínimo de los LOTES 1 Y 2 sería de \$10.800 el metro cuadrado para un total de \$3.813.112.800, precio que se incrementaría anualmente conforme al incremento del salario mínimo legal vigente.

19.10.4. Se establece que el precio final será mínimo el equivalente al 10% de las ventas totales que se realicen en el PROYECTO, sin que sea inferior al precio mínimo establecido en el numeral anterior.

*19.10.5. El PROYECTO DE LA CONSTRUCCION DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA TENDRA QUE TERMINARSE MAXIMO EN **SESENTA (60) MESES** iniciados a la fecha en la cual se firma el presente documento.*

19.10.6. Se establecieron formulas para cancelar inicialmente el precio del LOTE 1 y posteriormente el precio del LOTE 2.

19.10.7. Se pactó la cláusula compromisoria.

²³ Documento privado que tiene fecha 27 de septiembre de 2004 y que obra a folios 115 a 118 y que consta de cuatro folios rubricados con varias firmas de FELIPE DE LIMA, DARIO ARISTIZABAL Y FERNANDO RUIZ

C. DEL NEGOCIO REAL CELEBRADO ENTRE LAS PARTES A PARTIR DE LA MODIFICACION PACTADA EN DOCUMENTO PRIVADO PROYECTO JAMUNDI DE SEPTIEMBRE 27 DE 2004 Y LAS PARTES EN ESTE NUEVO NEGOCIO JURIDICO:

20. A partir de la firma del DOCUMENTO PRIVADO PROYECTO JAMUNDI que hemos mencionado en el hecho anterior y que tiene fecha septiembre 27 de 2004 se modificó el acuerdo inicial celebrado entre CECILMAR S.A., DARIO ARISTIZABAL E HIJOS S. C.S., GEORGINA PICO DE ARISTIZABAL, YOLANDA ARISTIZABAL DE GUTIERREZ, FIDEL ARISTIZABAL GIRALDO y MARTHA DOLORES ARISTIZABAL DE SAAVEDRA por una parte y CORASA por la otra, acuerdo que reposaba en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL denominado FIDEICOMISO EL RODEO y que constaba en la escritura pública 6589 del 22 de diciembre de 2003 de la notaría tercera de Cali.

21. Las condiciones del negocio jurídico fueron las siguientes a partir de la firma del DOCUMENTO PRIVADO PROYECTO JAMUNDI:

BENEFICIARIOS: Los beneficiarios de este negocio jurídico serían LOS BENEFICIARIOS iniciales del FIDEICOMISO EL RODEO más el FIDEICOMICO ACCIONISTAS FINANSA.

OBJETO: Era desarrollar un proyecto de vivienda en el LOTE UNO con matricula inmobiliaria No. 370-599658 y en el LOTE DOS con matricula inmobiliaria 370-599659.

Estos lotes tienen las siguientes características:

LOTE UNO: se encuentra ubicado en la región de San Isidro, Municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca, con un área de 107.721 metros cuadrados y cuyos linderos son los siguientes: Partiendo del punto A localizado en un extremo noroccidental del lote se sigue en línea quebrada en dirección NORESTE hasta el punto B en 760 metros con predios que son o fueron de JUDITH HERNANDEZ BONILLA, zanjón al medio, del punto B al punto C en dirección suroriental en 151 metros callejón que conduce a San Isidro al medio, con predios que son o fueron de Dolores Coll Vda. De Mafla. Del punto C al punto D en dirección SUROCCIDENTAL, en 432.30 metros con predios que son o fueron de Dolores Coll Vda. De Mafla,

hoy Finca Altagracia. Del punto De al punto Q en dirección Occidental en 54.40 metros con predios de Finansa S. A.. Del punto Q al punto P en dirección Suroriental en 366.50 metros, del punto P al punto A, punto de partida en línea recta con la carretera que une a Cali con Popayán en 187 metros. Este predio se identifica con la matrícula inmobiliaria 370-599658 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali.

LOTE DOS: se encuentra ubicado en la región de San Isidro, Municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca, con un área de 245.345 metros cuadrados y cuyos linderos son los siguientes: Del punto P al punto Q en dirección noroccidental en 366.50 metros con predio de Meimberg Aristizabal y Cia. S. en c. y Alberto José Holguín Zamorano. Del punto Q al punto E, en dirección occidental, en 54.40 metros, del punto E al punto F en dirección nororiental en 313.80 metros y del punto F al punto G en dirección suroriental en línea quebrada en 413 metros, todos estos puntos con predios que son o fueron de Dolores Coll Vda. De Mafla, predio denominado Finca Altagracia. Del punto G al K en dirección sur en 255 metros en línea quebrada con predio que es o fue de Alberto Martínez Arizabaleta, finca Casablanca, callejón que conduce a San Isidro al medio. Del punto K al L en dirección suroriental, en 414.10 metros bordeando el carretable de la vereda o callejón San Isidro. Del punto L al M en dirección noroccidental, en longitud de 155.70 metros con predios de Agroandes. Del punto M al N en dirección suroccidental, en 382.50 metros con predio de Agroandes. Del punto N al punto inicial P en dirección noroccidental, en 178 metros en línea recta con la carretera que conduce de Cali a Popayán. Este predio se identifica con la matrícula inmobiliaria 370-599659 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali.

PRECIO MINIMO DEL LOTE DE TERRENO : Se acordó que el precio mínimo del lote de terreno para el año 2004 sería de \$10.800 el metro cuadrado lo que generaba como PRECIO BASE TOTAL el valor de TRES MIL OCHOCIENTOS TRECE MILLONES DOSCIENTOS DOCE MIL OCHOCIENTOS PESOS (\$3.813.112.800) MONEDA LEGAL COLOMBIANA.

INCREMENTO DEL PRECIO BASE MINIMO DEL LOTE DE TERRENO:

Anualmente este precio mínimo se incrementará de acuerdo con el incremento del salario mínimo legal vigente. Se estableció igualmente que este PRECIO BASE MINIMO del lote de terreno se incrementaría cuando se presentara cualquiera de las siguientes situaciones: a) Cuando se aumente la densidad de viviendas construidas, b) Cuando varíe el tipo de las mismas, o, c) Cuando parte del terreno se desarrolla para fines comerciales.

PRECIO FINAL DEL LOTE: Se acordó que el precio final será mínimo el equivalente al 10% de todas las ventas que se realicen de los proyectos mencionados sin que sea inferior al PRECIO BASE TOTAL.

TERMINO DEL CONTRATO: Se pactó que el proyecto de construcción de las unidades de vivienda tiene que terminarse máximo en sesenta (60) meses iniciados a la fecha en la cual se firma el presente documento, o sea, contados a partir del 27 de septiembre de 2004.

SITUACION EN CASO QUE AL VENCERSE EL PLAZO DE 60 MESES NO SE HA CULMINADO EL PROYECTO:

Se estableció que si vencido el plazo de sesenta (60) meses que es del VEINTISIETE (27) DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL NUEVE (2009) sin que se haya terminado a satisfacción el proyecto, los PROPIETARIOS DEL LOTE UNO y LOS PROPIETARIOS DEL LOTE DOS tendrán la facultad de decidir si continúan o no con el mismo constructor.

DISTRIBUCION DE LOS INGRESOS: Como quiera que los PROPIETARIOS DEL LOTE UNO tenían el proyecto más adelantado se estableció que de los ingresos por ventas se distribuirían de la siguiente forma: a) Hasta alcanzar el pago del PRECIO BASE del LOTE UNO (\$1.163.386.800), el 80% de los ingresos se destinarían para los propietarios del LOTE UNO y el 20% de los ingresos se destinarían para los propietarios del LOTE DOS. b) Una vez cancelado el PRECIO BASE del LOTE UNO, el 100% de los ingresos se destinarían a cancelar el PRECIO BASE del LOTE DOS (\$2.649.726.000), y, c) Una vez cancelados el PRECIO BASE, los ingresos se distribuirían de la siguiente forma: El

30.5% para los PROPIETARIOS DEL LOTE UNO y el 69.5% para los PROPIETARIOS DEL LOTE DOS.

INFORMACION Y REUNIONES DEL PROYECTO: Se establecieron mecanismos para mantener informado a los PROPIETARIOS DEL TERRENO con reuniones mensuales y trimestrales. Y existe el compromiso de presentar informes de gestión una vez que se comience el proceso de ventas en el proyecto.

GARANTIA: Los bienes inmuebles solo se pueden dar en garantía con la autorización de todos los propietarios de los LOTES UNO y DOS.

CLAUSULA COMPROMISORIA: Se estableció que las diferencias que se presenten entre las partes serían sometidas a un TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO.

22. Se estableció igualmente que el LOTE DOS se integraría al FIDEICOMISO EL RODEO por parte de ALIANZA FIDUCIARIA y en consecuencia el PROYECTO JAMUNDI se desarrollaría con el FIDEICOMISO EL RODEO y las normas establecidas en dicho contrato de fiducia mercantil pero CON LAS MODIFICACIONES Y AMPLIACIONES establecidas en el DOCUMENTO PRIVADO PROYECTO JAMUNDI de septiembre 27 de 2004.

23. En DOCUMENTO PRIVADO que tiene fecha MAYO 4 DE 2005 pero autenticadas las firmas el 2, 3 y 18 de mayo de 2005 los señores ALBERTO JOSE HOLGUIN y JOSE FELIPE DELIMA BOHMER, en su calidad de representantes del FIDEICOMISO ACCIONISTAS FINANSA SA., DARIO ARISTIZABAL, ALBERTO JOSE HOLGUIN en su calidad de representantes del FIDEICOMISO EL RODEO y GOERGINA PICO DE ARISTIZABAL, YOLANDA ARISTIZABAL, FIDEL ARISTIZABAL y MARTHA ARISTIZABAL procedieron a ACORDAR en siete puntos lo siguiente:²⁴

1.- Integrar el LOTE 2 al FIDEICOMISO EL RODEO

2.- El constructor y promotor de la totalidad del proyecto de construcción será la sociedad RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A.

3.- El PRECIO BASE de LOTE 1 y LOTE 2 es de \$3.813.112.800

²⁴ Ver documento original aportado en cuatro (4) folios por la parte convocada al contestar la demanda

4.- El precio final será el 10% del valor de las ventas de inmuebles construidos en los dos lotes

5.- Establecen una forma gradual para distribuirse el dinero atendiendo que el LOTE 1 se encontraba más adelantado en su proyecto que el LOTE 2

6.- Sobre el mayor valor del PRECIO BASE se distribuyen los dineros en un 30.5% para propietarios de LOTE 1 y 69.5% para propietarios de LOTE 2.

7. Establecen el mecanismo de la cláusula compromisoria si existiesen diferencias entre las partes

23.1. Con este documento la totalidad de los convocados a este proceso RATIFICAN el DOCUMENTO PRIVADO que tiene fecha 27 de septiembre de 2004 y que fuese suscrito entre la CONSTRUCTORA y los delegados de los FIDEICOMISOS EL RODEO y ACCIONISTAS FINANSA.

23.2. RATIFICAN que se integre el LOTE UNO AL LOTE DOS.

23.3. RATIFICAN que el constructor sea RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A.

23.4. RATIFICAN el PRECIO BASE y la forma como se van a distribuir los dineros.

23.5. Estos documentos privados fueron entregados, como instrucción de los DIRECTORES DE LOS DOS FIDEICOMISOS EL RODEO y ACCIONISTAS FINANSA a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., quien con fundamento en dicho documento procedió a realizar las siguientes gestiones:

23.5.1. Elaboró PROYECTO DE ESCRITURA para incorporar el LOTE DOS al FIDEICOMISO EL RODEO.²⁵

23.5.2. Confirió autorizaciones y mandatos suficientes al representante legal de CORASA para que realizara todas las gestiones ante las autoridades municipales de Jamundí para obtener LICENCIA DE CONSTRUCCION para los LOTES UNO y DOS.²⁶

²⁵ Documento PROYECTO DE MINUTA elaborado por el abogado JUAN FERNANDO OSORIO BURBANO en Agosto de 2005 visible a folios 119 a 137

²⁶ Documento visible a folio 239 del ANEXO DE PRUEBAS que contiene poder especial conferido por FELIPE OCAMPO HERNANDEZ, representante legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera de los dos FIDEICOMISOS a FERNANDO RUIZ CACERES visible a folio 239 de ANEXO DE PRUEBAS

23.5.3. Solicitó autorizaciones al Doctor ALBERTO JOSE HOLGUIN ZAMORANO, Director FIDEICOMISO ACCIONISTAS FINANSA, para que la Arquitecta LILIANA BONILLA presente ante el MUNICIPIO DE JAMUNDI el PLAN PARCIAL EL RODEO vinculando tanto al lote 1 como al lote 2²⁷

23.5.4. Suscribió autorizaciones a la Arquitecta LILIANA BONILLA a nombre de los FIDEICOMISOS ACCIONISTAS FINANSA y EL RODEO para tramitar el PLAN PARCIAL EL RODEO el 10 de diciembre de 2004²⁸

24. A partir de septiembre de 2004 se realizaron reuniones con LOS PROPIETARIOS DEL LOTE UNO y LOTE DOS, se hicieron planos, diseños y estudios con los LOTES UNO y DOS, se adelantó el PROYECTO EL RODEO por parte de LA CONSTRUCTORA con fundamento en el acuerdo celebrado con los PROPIETARIOS DEL LOTE 1 y 2 que posteriormente reposa en un DOCUMENTO PRIVADO elaborado por JOSE FELIPE DE LIMA BOHMER, accionista y controlante de ALIANZA FIDUCIARIA, y que tiene fecha SEPTIEMBRE DE 2004 y RATIFICADO por todos los PROPIETARIOS DE LOS LOTES UNO y DOS por DOCUMENTO PRIVADO que tiene fecha MAYO DE 2005, que modificaba sustancialmente el ACUERDO suscrito en diciembre de 2003 y que se refería únicamente al LOTE UNO.

24.1. En reunión de 4 de marzo de 2005 y con la asistencia de DARIO ARISTIZABAL, FELIPE DE LIMA, ALBERTO JOSE HOLGUIN y FERNANDO RUIZ, entre otras decisiones se nombró un COMITÉ FIDUCIARIO, comité que tendría estas funciones y estuvo integrado por las siguientes personas: ²⁹

"Así mismo se ratificó la conveniencia de crear un Comité Fiduciario con suficiente autonomía para actuar a nombre de los propietarios de ambos lotes. Fernando Ruiz y la Constructora Ruiz Arévalo deberán reportar a este Comité, el cual se reunirá por lo menos una vez al mes y estará integrado por las siguientes personas:

²⁷ Comunicación de Diciembre 6 de 2004 dirigida por FELIPE OCAMPO HERNANDEZ a ALBERTO JOSE HOLGUIN ZAMORANO visible a folio 210 de ANEXO DE PRUEBAS

²⁸ Ver documento a folio 214 de anexo de pruebas suscrito por FELIPE OCAMPO HERNANDEZ como representante legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera de los FIDEICOMISOS ACCIONISTAS FINANSA y EL RODEO

²⁹ Ver documento visible a folio 226 del cuaderno ANEXO DE PRUEBAS

PRINCIPALES

Felipe de Lima

Darío Aristizabal

Alberto José Holguín

SUPLENTE

Ernesto de Lima Bohmer

Georgina Pico de Aristizabal

Liliana Holguín

24.2. En esta misma reunión y en relación con el FIDEICOMISO las partes vuelven a insistir que una vez suscritos los documentos se le presentará a ALIANZA FIDUCIARIA, sociedad que es controlada por el GRUPO DELIMA al que pertenecen los señores FELIPE DELIMA y ERNESTO DELIMA BOHMER.

24.3. Igualmente los asistentes propietarios de los LOTES dejan claro que el tema del PLAN PARCIAL se encuentra con tropiezos porque un señor MAFLA no le ha cumplido al señor LUIS FERNANDO ARISTIZABAL a pesar que le han pagado CIENTO OCHENTA MILLONES entre JUNIO Y AGOSTO DE 2000. Así lo consagran en dicha Acta:

"4. PLAN PARCIAL

Nuevamente se consideró necesario que LFA hablé con el señor Mafla para que termine la vuelta completa. AJH informó que por conducto de LF se pagaron \$180 MM entre Junio y Agosto del 2000. En caso de que esta gestión no prospere, será necesario tener un Plan B"

24.4. En reunión del 14 de marzo de 2005 en las OFICINAS DE ALIANZA FIDUCIARIA y cuando ya estaba firmado el DOCUMENTO PRIVADO JAMUNDI que tiene fecha SEPTIEMBRE DE 2004, los asistentes resolvieron que FELIPE OCAMPO, representante legal de ALIANZA FIDUCIARIA, redacte el nuevo texto del FIDEICOMISO EL RODEO y lo presente a los propietarios del LOTE 1 y a JOSE FELIPE DELIMA BOHMER, accionista y propietario del GRUPO CONTROLANTE de ALIANZA FIDUCIARIA, y ALBERTO JOSE HOLGUIN como representantes de los propietarios del LOTE 2.³⁰

Expresamente se estableció:

"Se resolvió que Felipe Ocampo redacte el nuevo texto del Fideicomiso El Rodeo y lo presente a todos los dueños del lote 1 y a Felipe de Lima y Alberto José, representantes de

³⁰ Ver documento visible a folio 218 del cuaderno ANEXO DE PRUEBAS.

los dueños del lote 2, para su aprobación en la semana de pascua.

En el mismo texto o por separado, según lo que recomiende la Fiduciaria, se creará un Comité Fiduciario autónomo para todos los efectos y especialmente para autorizar la constitución de hipotecas sobre los terrenos, al cual la Constructora Ruiz Arevalo deberá reportar mensualmente

24.5. En dicha reunión (MARZO DE 2005) se leyó una nueva versión del DOCUMENTO PRIVADO que firmarían LOS PROPIETARIOS DEL LOTE UNO y LOTE DOS y fue aprobada con algunas modificaciones y delegan nuevamente a FELIPE DE LIMA de sacarla en limpio y hacerla circular.

24.6. Este documento es el que finalmente firman los PROPIETARIOS DEL LOTE UNO y LOTE DOS que tiene fecha mayo 4 de 2005 y con autenticaciones de firma del 2, 3 y 18 de mayo de 2005 aportado por los convocados al momento de contestar la demanda.

Textualmente se lee:

"4. DOCUMENTO PRIVADO

Se leyó la nueva versión del Documento Privado que deben suscribir todos los propietarios del lote 1 con los representantes del Fideicomiso Accionistas Finansa que es propietario del lote 2. Fue aprobado con algunas modificaciones. Felipe de Lima quedó encargado de sacarlo en limpio y hacerlo circular.³¹

D. DEL TRABAJO REALIZADO POR LA CONSTRUCTORA PARA DESARROLLAR EL PROYECTO EL RODEO Y SUS INCONVENIENTES POR HECHOS AJENOS A LA CONSTRUCTORA Y DERIVADOS DE LAS AUTORIDADES MUNICIPALES Y LA C.V.C.:

25. LA CONSTRUCTORA, con fundamento en los acuerdos celebrados con los propietarios de los LOTES UNO y DOS que reposa en DOCUMENTO PRIVADO PROYECTO JAMUNDI que tiene fecha 4 de mayo de 2005, el DOCUMENTO PRIVADO PROYECTO JAMUNDI que tiene fecha septiembre 27 de 2004 y

³¹ Documento elaborado por ALBERTO JOSE HOLGUIN y entregado a CORASA el 13 de abril de 2005 visible a folio 218 del cuaderno de ANEXO DE PRUEBAS

MANDATO ESPECIAL conferido por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. a nombre de los FIDIECOMISOS EL RODEO y ACCIONISTAS FINANSA, procedió a realizar las siguientes actuaciones y gestiones profesionales para sacar adelante este PROYECTO que requería la aprobación de un PLAN PARCIAL DE DESARROLLO por parte del MUNICIPIO DE JAMUNDI:

25.1. Contrató los servicios profesionales de la Arquitecta LILIANA BONILLA OTOYA con el objetivo de elaborar, formular y tramitar la aprobación de UN PLAN PARCIAL para el predio EL RODEO (LOTE UNO Y LOTE DOS) con un área de 30.6 hectáreas e igualmente elaborar el diseño urbanístico y tramitar la aprobación del proyecto urbanístico general y hasta obtener la licencia de urbanismo.

25.2. Se realizaron por parte del DEPARTAMENTO DE PROYECTOS de CORASA liderados por el INGENIERO ALVARO JAVIER ANDRADE M. diferentes estudios de proyectos para desarrollar en el PREDIO EL RODEO, desde VIVIENDA DE INTERES SOCIAL hasta viviendas para estrato 3 y 4. En cada uno de estos proyectos intervinieron profesionales ingenieros hidráulicos, eléctricos, sanitarios, arquitectos urbanistas y comerciales.

25.3. Contrató los servicios profesionales del Ingeniero HARVY ROMAN CANDELO SINISTERRA para elaborar, formular y aprobar los prediseños de redes eléctricas, telefónicas y de gas del PROYECTO EL RODEO.

25.4. Contrató los servicios profesionales del Ingeniero GUILLERMO MORENO BECERRA para elaborar, formular y aprobar el PLAN PARCIAL para el proyecto de vivienda EL RODEO.

25.5. Canceló los impuestos del predio, los servicios públicos, las comisiones y honorarios de la Fiduciaria y todos los costos de vigilancia y protección del lote de terreno.

25.6. Se realizaron todos los estudios financieros requeridos por las autoridades municipales y departamentales.

25.7. Se adelantaron todas las gestiones requeridas ante la C.V.C. para obtener los permisos y autorizaciones

necesarios para poder lograr la aprobación del PLAN PARCIAL.

25.8. Se realizaron estudios ambientales exigidos por la CVC.

25.9. Sostuvo reuniones en forma permanente con los PROPIETARIOS de los LOTES UNO y DOS.

25.10. Mantuvo informados a los PROPIETARIOS de los LOTES UNO y DOS de las situaciones que se presentan en relación con la aprobación del PLAN PARCIAL.³²

26. El PLAN PARCIAL requerido para desarrollar este PROYECTO se presentó por parte de la ARQUITECTA LILIANA BONILLA OTOYA desde el 10 de diciembre de 2004 para su aprobación en el MUNICIPIO DE JAMUNDI y teniendo en cuenta que meses antes la misma autoridad municipal había dado un CONCEPTO PREVIO Y FAVORABLE a este PROYECTO.

26.1. El CONCEPTO FAVORABLE del PROYECTO lo emitió el MUNICIPIO DE JAMUNDI SECRETARIA DE PLANEACION Y COORDINACION a petición de la ARQUITECTA LILIANA BONILLA OTOYA el 24 de septiembre de 2004 mediante comunicación SPC 386 suscrita por la ARQUITECTA PAOLA ANDREA RODRIGUEZ.³³

26.2. El Arquitecto ANDRES RUIZ AREVALO entregó a DARIO ARISTIZABAL COPIA DEL PLAN PARCIAL EL RODEO radicado el 10 de diciembre de 2004 en comunicación de 20 de diciembre de 2004 y entregada en la misma fecha en el domicilio del destinatario.³⁴

26.3. El Arquitecto ANDRES RUIZ AREVALO entregó a FELIPE DE LIMA COPIA DEL PLAN PARCIAL EL RODEO radicado el 10 de diciembre de 2004 en comunicación de 20 de diciembre de 2004 y entregada en la misma fecha en el domicilio del destinatario "DELIMA MARSH CALI", grupo familiar que es propietario y controlante de ALIANZA FIDUCIARIA S.A.³⁵

³² Ver comunicaciones a los Miembros del Comité dirigidas a LUIS ARISTIZABAL, FELIPE DELIMA , DARIO ARISTIZABAL y ALBERTO JOSE HOLGUIN de fecha mayo 31 de 2005 visibles a folios 227 a 230 del cuaderno de ANEXO DE PRUEBAS

³³ Ver documento completo visible a folios 446 a 451 del CUADERNO ANEXO DE PRUEBAS.

³⁴ Ver documento visible a folio 215 de ANEXO DE PRUEBAS

³⁵ Ver documento visible a folio 216 de ANEXO DE PRUEBAS

26.4. El Arquitecto ANDRES RUIZ AREVALO entregó a ALBERTO JOSE HOLGUIN COPIA DEL PLAN PARCIAL EL RODEO radicado el 10 de diciembre de 2004 en comunicación de 20 de diciembre de 2004 y entregada en la misma fecha en el domicilio del destinatario.³⁶

27. La Secretaría de PLANEACION Y COORDINACIÓN DE JAMUNDI detuvo en forma injustificada este trámite por trece (13) meses a pesar de las múltiples gestiones de la ARQUITECTA LILIANA BONILLA OTOYA, quien ha obrado en forma diligente y profesional en desarrollo de esta gestión, y de CORASA.

28. El GERENTE DEL PROYECTO solicitó autorización a los PROPIETARIOS DEL LOTE UNO y del LOTE DOS para iniciar acciones legales con el abogado EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA para obligar al MUNICIPIO DE JAMUNDI a adelantar el trámite del PLAN PARCIAL mediante comunicación de SEPTIEMBRE 19 DE 2005 y dirigida a ALBERTO JOSE HOLGUIN; DARIO ARISTIZABAL y FELIPE DELIMA y señala lo siguiente entre otras cosas:³⁷

"En el mes de Julio y después de todo tipo de solicitudes y con la colaboración del Ministerio de vivienda obtuvimos respuesta negativa desconociendo la viabilidad originalmente expedida y de acuerdo con la información que nos suministra la arquitecta Liliana Bonilla, verbalmente la directora de Planeación Municipal le ha dicho que tal aprobación del plan está suspendida debido a instrucciones del alcalde.

Con base en lo anterior consideramos urgente iniciar las acciones judiciales pertinentes que les explicó el Dr. Navia que nos permitan continuar con la ejecución del programa evitando que funcionarios con comportamientos no apegados a la normatividad vigente impidan el normal evolución del programa.

De esta manera les confirmo lo que exprese en nuestra última reunión y reiteraré telefónicamente al señor de Lima en el sentido que las acciones jurídicas que iniciaremos se ejecutarán a nombre de nuestra contratista Liliana Bonilla

³⁶ Ver documento visible a folio 217 cuaderno ANEXO DE PRUEBAS

³⁷ Ver comunicación de septiembre 19 de 2005 y recepcionada por todos los destinatarios visible a folio 222 del CUADERNO ANEXO DE PRUEBAS.

hasta donde estas sean posibles y posteriormente a nombre del fideicomiso existente.

Los costos jurídicos que impliquen estas acciones serán asumidos por nuestra empresa como parte de nuestra responsabilidad en adelantar el programa”

28.1. El 3 de octubre de 2005 ALBERTO JOSE HOLGUIN y DARIO ARISTIZABAL dirigen comunicación en donde expresan que no están de acuerdo con el inicio de acciones judiciales contra el MUNICIPIO DE JAMUNDI en relación con la solicitud de aprobación del Plan Parcial.³⁸

28.2. El 3 de octubre de 2005 y en el mismo sentido el Doctor FELIPE OCAMPO HERNANDEZ expresa a RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA que se abstuviera de iniciar acciones legales a nombre del fideicomiso y en contra del MUNICIPIO DE JAMUNDI por los hechos ocurridos en los trámites de aprobación del PLAN PARCIAL EL RODEO y en los términos informados por la CONSTRUCTORA.³⁹

28.3. Es importante destacar que en SEPTIEMBRE 16 DE 2005 ALBERTO JOSE HOLGUIN le solicita a FERNANDO RUIZ que por escrito le confirme lo hablado telefónicamente con FELIPE DELIMA y en especial consagra en su comunicación:

“3º Que en los temas jurídicos relacionados con aspectos legales, tus abogados actuarán en representación de Alianza Fiduciaria S. A. como vocera del Fideicomiso Accionistas Finansa.

Cuando recibamos la confirmación anterior nos reuniremos de nuevo para decidir si aceptamos tu sugerencia de proceder por la vía judicial para agilizar la aprobación del Plan Parcial”⁴⁰

29. A finales de enero de 2006 la SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL DE JAMUNDI adopta la decisión de reiniciar el trámite del PLAN PARCIAL y ordenó ajustarlo en seis (6) aspectos que implicaron ajustar íntegramente el PLAN PARCIAL presentado inicialmente el 10 de diciembre de 2004:

³⁸ Ver documento visible a folio 220 del anexo de pruebas que contiene comunicación de 3 de octubre de 2005 suscrita por ALBERTO JOSE HOLGUIN Z. y DARIO ARISTIZABAL G.

³⁹ Ver comunicación de OCTUBRE 3 DE 2005 visible a folio 221 del anexo de pruebas.

⁴⁰ Ver comunicación de SEPTIEMBRE 16/05 visible a folio 223 del anexo de pruebas.

29.1. Incremento en la sección de la vía principal del proyecto.

29.2. Trazado de vías alrededor de todas las zonas verdes, las cuales deberían ser excluidas del área contabilizada como cesión pública obligatoria para zona verde.

29.3. Planteamiento de súper manzanas máximo de 120 x 120 metros.

29.4. Afectación de la glorieta propuesta en el PBOT correspondiente a la intersección de la vía Panamericana con las Avenidas La Morada y Cacique Jamundí como área de reserva vial.

29.5. Localización de una franja de protección y aislamiento de cinco metros de las viviendas existentes sobre el callejón que conduce a la vereda El Guabal.

29.6. Inclusión del valor de la construcción del equipamiento en la Simulación financiera.

29.1. Ya para esta época el señor ALBERTO JOSE HOLGUIN venía expresando su inconformidad por el retardo en la aprobación del PLAN PARCIAL y dirige comunicación en FEBRERO 6 DE 2006 en donde habla de unos plazos hasta el 24 de diciembre de 2005 que se prorrogarían hasta el 13 de febrero de 2006. En dicha comunicación pretende el señor ALBERTO JOSE HOLGUIN unilateralmente modificar los acuerdos celebrados: ⁴¹

A. Dar plazo hasta el 24 de Diciembre del 2005 para que el Plan Parcial estuviera totalmente aprobado;

B. Reconocer a usted la suma de \$30 millones de pesos como parte del costo del Plan Parcial, siempre y cuando se haya cumplido el punto A;

C. En caso de que el punto A no se cumpla para la fecha indicada, desistiríamos de hacer este negocio entre usted, la Constructora Ruiz Arevalo y nosotros, quedando todos eximidos de cualquier responsabilidad o indemnización que

⁴¹ Ver comunicación completa de la comunicación de FEBRERO 6 DE 2006 visible a folio 231 del CUADERNO DE ANEXO DE PRUEBAS dirigida por ALBERTO JOSE HOLGUIN a FERNANDO RUIZ CACERES

se pudiera derivar de los acuerdos verbales o escritos que hayamos efectuado;

D. Como consecuencia del Punto C, nosotros quedaríamos en libertad de hacer este negocio con quien queramos..."

29.2. Dando respuesta a esta comunicación y con copia a los señores FELIPE DELIMA, DARIO ARISTIZABAL y FELIPE OCAMPO, representante legal de ALIANZA FIDUCIARIA quien es vocera de los FIDEICOMISOS ACCIONISTAS FINANSA y EL RODEO, expresó entre otras cosas y en relación con lo que me interesa destacar, lo siguiente el señor FERNANDO RUIZ CACERES en carta de FEBRERO 7 DE 2006:⁴²

"1.- Los plazos para el desarrollo del proyecto estaban claramente establecidos en el fideicomiso que constituimos para tal fin los cuales fueron modificados de común acuerdo en acta que suscribimos el 27 de septiembre de 2004 donde este se amplio hasta por 60 meses es decir hasta el 27 de septiembre de 2009. Por lo tanto estos no pueden modificarse sin la presencia de todos los propietarios que firmaron dicho documento y sin la autorización que debe conferirme la junta directiva de la Constructora.

.....

Con base en lo anterior es obvio que no aceptamos variaciones en los plazos acordados y mucho menos el transar nuestros intereses en el proyecto por la suma por usted mencionada..."

29.3. El señor ALBERTO JOSE HOLGUIN, dando respuesta a la comunicación anterior expresó lo siguiente:⁴³

"La carta que le envié el 6 de febrero pasado es un fiel resumen del acuerdo verbal a que usted y yo llegamos en la reunión que tuvimos en el Club Campestre el sábado 17

⁴² Ver comunicación de febrero 7 de 2006 y debidamente recibida por los destinatarios y constancia de AEROENVIOS de 8 de febrero de 2006 visible a folios 232 a 233 del anexo de pruebas.

⁴³ Ver comunicación de Febrero 13 de 2006 visible a folio 235 del cuaderno ANEXO DE PRUEBAS

de diciembre, acuerdo que para mí era más serio que si se hubiera firmado ante un Notario.

Por su respuesta del 7 de febrero último me doy cuenta de que yo estaba totalmente equivocado.

En consecuencia, por ahora me abstendré de participar en las reuniones relacionadas con el Fideicomiso "El Rodeo" a las que usted asista, pues considero absurdo hacer negocios con personas para quienes la palabra empeñada carece de valor"

29.4. Para nada en esta comunicación de febrero 7 e igualmente ninguno de los otros destinatarios expresó que el plazo no vencía el 27 de septiembre de 2009 como lo señaló en forma clara el CONSTRUCTOR FERNANDO RUIZ CACERES.

29.5. En febrero 28 de 2006 la CONSTRUCTORA dirige comunicación a todos los miembros principales del COMITÉ FIDUCIARIO (DARIO ARISTIZABAL, ALBERTO JOSE HOLGUIN y FELIPE DELIMA) pero además con copia al DOCTOR FELIPE OCAMPO, representante legal de ALIANZA FIDUCIARIA, en donde les informa los adelantos en el PLAN PARCIAL y agrega al final lo siguiente:⁴⁴

"Finalmente con base en lo anterior y en los documentos suscritos es que invitamos al fideicomiso Finansa a trasladar el predio que complementa el programa conforme al Documento privado que suscribimos para ese fin de septiembre 27 de 2004 el cual debe ser formalizado a través de escritura pública cuya minuta preparo y puse a disposición Fiduciaria Alianza desde junio del año pasado. Cabe recordar que el Plan Parcial fue preparado y radicado para ambos predios por expresa autorización que dieron los propietarios de los mismos

29.6. En comunicación de mayo 31 de 2006 el señor ALBERTO JOSE HOLGUIN expresa que no encuentra la ampliación del plazo y en forma inmediata en Junio 16 de 2006 con copia a FELIPE DELIMA, DARIO ARISTIZABAL y FELIPE OCAMPO (representante legal de ALIANZA FIDUCIARIA) les acompaña COPIA AUTENTICA del documento privado de fecha

⁴⁴ Ver comunicación de febrero 28 de 2006 visible a folios 236 y 237 del cuaderno ANEXO DE PRUEBAS

SEPTIEMBRE 27 de 2004 y en donde en el NUMERAL 5 de los ACUERDOS aparece el plazo de 60 meses.⁴⁵

30. Simultáneamente a la primera radicación del PLAN PARCIAL que se hizo en DICIEMBRE 10 DE 2004, la CVC expidió la RESOLUCION DG 572 BIS DE 2004 donde estableció los lineamientos y términos de referencia para los aspectos ambientales de un PLAN PARCIAL y definió un formato estricto para la presentación del documento de soporte del PLAN PARCIAL.

31. Por estas dos razones, fue necesario realizar nuevos estudios ambientales para el predio y ajustar de nuevo el PLAN PARCIAL a las nuevas exigencias del MUNICIPIO DE JAMUNDI, contratando consultores externos adicionales que tuvieron que realizar nuevos estudios y complementarlos con los anteriores, lo que generó una inversión en tiempo cercana a los cinco meses del año 2006.

31.1. ACUAVALLE emitió concepto favorable el 17 de mayo de 2006 en donde aprueba la FACTIBILIDAD TECNICA de dotar de redes de acueducto el PROYECTO y con fundamento en CONCEPTO FAVORABLE que había brindado el MUNICIPIO DE JAMUNDI el 24 de agosto de 2004 en OFICIO SPC 386 emitido por la Arquitecta PAOLA ANDREA RODRIGUEZ RODRIGUEZ.⁴⁶

32. El 10 de JUNIO se radica de nuevo el PLAN PARCIAL en la SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL DE YUMBO y la cual emite CONCEPTO DE VIABILIDAD mediante oficio No. S.P.C. 431 del 27 de junio de 2006.⁴⁷

33. Una vez aprobado el 27 de junio de 2006 por el MUNICIPIO DE JAMUNDI, fue radicado el 11 de julio en la CVC para su concertación ambiental.

34. El 8 de agosto de 2006 mediante oficio SPC 549 la SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL informó a LA CONSTRUCTORA que el PLAN PARCIAL no había sido concertado con la CVC exigiendo además:

⁴⁵ Ver comunicaciones de mayo 31 y junio 16 de 2006 visibles a folios 241 y 242 del cuaderno ANEXO DE PRUEBAS

⁴⁶ Ver comunicación de ACUAVALLE de MAYO 17 DE 2006 visible a folios 315 a 317 del cuaderno ANEXO DE PRUEBAS

⁴⁷ Ver comunicación del MUNICIPIO DE JAMUNDI visible a folio 313 y 314 del cuaderno ANEXO DE PRUEBAS

34.1. Complemento a los estudios ambientales presentados, en especial una modelación de la hidrología a 100 años y la batimetría del Zanjó del Medio.

34.2. Actualización de la autorización para la construcción de un pozo profundo para la provisión de agua potable ante la CVC.

34.3. Provisión de áreas de protección de cerca de 3.2 hectáreas tanto para el pozo como para la PTAP y la PTAR, implicando una significativa reducción en el área urbanizable del predio.

35. Este trabajo adicional exigido por la CVC implicó además trabajar en forma coordinada con el PLAN MAESTRO DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO elaborado para JAMUNDI por ACUAVALLE para que los estudios estuvieran conforme a ese trabajo y poder lograr que fuera aprobado ante la CVC.

36. Igualmente fue necesario ajustar el urbanismo derivado de las nuevas exigencias ambientales que surgieron de la comunicación del 8 de agosto de 2006 citada en el hecho 34 de esta demanda.

37. Entre Agosto de 2006 hasta Junio de 2007 con el trabajo excelente de la Arquitecta LILIANA BONILLA OTOYA y la Gerencia de CORASA se aportaron documentos, exigencias, requerimientos, análisis y estudios de orden financiero y técnico que exigieron tanto el MUNICIPIO DE JAMUNDI como la C.V.C.

38. A pesar de todas las dificultades y tropiezos que impusieron las autoridades municipales el día 9 de junio de 2007 se obtuvo de la SECRETARIA DE PLANEACION Y COORDINACION DE JAMUNDI la CONVOCATORIA A VECINOS en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 44 del Acuerdo 009 de 2007 y 8 del Decreto 2181 de 2006 para que se presenten con sus recomendaciones y observaciones en relación con el PLAN PARCIAL EL RODEO que presentó ALIANZA FIDUCIARIA S.A. por intermedio de CORASA.

39. Esta convocatoria fue publicada en el DIARIO OCCIDENTE No. 2775 en su PAGINA SEGUNDA de la edición del 9-10 de Junio de 2007.⁴⁸

40. Ante las decisiones adoptadas por los FIDEICOMITENTES, tanto del FIDEICOMISO EL RODEO como del FIDEICOMISO ACCIONISTAS FINANSA, no se pudo continuar con el trámite pendiente que era la aprobación final ante la CVC por haber cumplido todas sus recomendaciones, como se señalará más adelante.

E. DE LA DECISION UNILATERAL DE LOS FIDEICOMITENTES DEL FIDEICOMISO EL RODEO DE DAR POR TERMINADO EL DOCUMENTO PRIVADO PROYECTO JAMUNDI CELEBRADO CON LA CONSTRUCTORA Y LA LIQUIDACION DEL FIDEICOMISO:

41. LA CONSTRUCTORA, con fundamento en el DOCUMENTO PRIVADO PROYECTO JAMUNDI, presentó a los PROPIETARIOS DEL LOTE UNO (FIDEICOMISO EL RODEO) en agosto de 2006 el PLAN INICIAL de construir 1550 VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL VIS pero una alternativa de construir VIVIENDA MEDIA en menor cantidad pero con un mayor valor de ventas y generando un mayor valor del lote de terreno en un 43.6%.

41.1. Estas reuniones se realizaron desde Agosto de 2006 hasta noviembre de 2006 en donde se presentaban nuevas alternativas que valorizarían el PROYECTO y el lote de terreno.⁴⁹

41.2. En comunicación de NOVIEMBRE 20 DE 2006 los representantes del FIDEICOMISO FINANSA expresan que ante una propuesta de desarrollo diferente a la inicial es indispensable suscribir un nuevo acuerdo con los propietarios del LOTE UNO y la CONSTRUCTORA.⁵⁰

42. En forma unilateral los DIRECTORES DEL FIDEICOMISO EL RODEO y obrando igualmente en su calidad de BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO, procedieron a enviar comunicación el 20 de noviembre de 2006 en donde le exponen a CORASA que se debe celebrar un nuevo acuerdo y que el acuerdo con el FIDEICOMISO EL RODEO se vence el 22 de diciembre de 2003, desconociendo los términos y plazos consagrados en el DOCUMENTO PRIVADO PROYECTO JAMUNDI.

⁴⁸ Ver ejemplar del PERIODICO OCCIDENTE a folios 294 a 301 del cuaderno ANEXO DE PRUEBAS en su página 2

⁴⁹ Ver comunicaciones visibles a folios 243 a 264 del cuaderno ANEXO DE PRUEBAS

⁵⁰ Ver comunicación visible a folio 259 del cuaderno ANEXO DE PRUEBAS

42.1. Igualmente desconocieron que en reunión del 4 de marzo de 2005 se había establecido lo siguiente con presencia de DARIO ARISTIZABAL, FELIPE DE LIMA, ALBERTO JOSE HOLGUIN y FERNANDO RUIZ:

"3. FIDEICOMISO EL RODEO

La idea de integrar los dos lotes en un solo fideicomiso implica que las condiciones sean las mismas para ambos. En consecuencia Felipe y Fernando revisarán el texto que dio origen al Fideicomiso El Rodeo y lo compararán con el sugerido para la integración del lote 2, de tal forma que de común acuerdo se hagan las modificaciones que sean necesarias para que lo convenido sea aceptado por los propietarios de ambos lotes.

Se convino que el plazo para terminar el proyecto sea de 60 meses contados desde la fecha de constitución del Fideicomiso El Rodeo.⁵¹

43. CORASA, con ánimo de seguir adelante con el negocio jurídico celebrado, procedió a dirigir comunicación el 12 de diciembre de 2006 en donde recuerda LOS COMPROMISOS Y ACUERDOS ADQUIRIDOS desde septiembre de 2004 pero con el mejor ánimo les expone a los PROPIETARIOS DE LA TIERRA que podría modificarse el PLAN INICIAL consagrado en el DOCUMENTO PRIVADO PROYECTO JAMUNDI con una alternativa de compra del lote de terreno por parte de CORASA, adquiriendo el lote de terreno en la suma de CUATRO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$4.950.000.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA.⁵²

43.1. Nuevamente el 30 de marzo de 2007 la CONSTRUCTORA dirige comunicación a DARIO ARISTIZABAL, ALBERTO JOSE HOLGUIN y FELIPE DELIMA con copia a FELIPE OCAMPO invitando a todos a una reunión para discutir las propuestas formuladas en las diferentes reuniones anteriores pero estas personas NUNCA aceptaron la invitación a reunirse para dialogar sobre el tema.⁵³

⁵¹ Ver documento FIDEICOMISO EL RODEO REUNION DEL VIERNES 4 DE MARZO A LAS 4.00 P.M. visible a folio 226 del cuaderno ANEXO DE PRUEBAS.

⁵² Ver comunicación de diciembre 12 de 2006 visible a folios 261 a 263 dirigida a ALBERTO JOSE HOLGUIN DARIO ARISTIZABAL Y FELIPE DELIMA del cuaderno ANEXO DE PRUEBAS

⁵³ Ver comunicación de marzo 30 de 2007 visible a folio 264 del cuaderno ANEXO DE PRUEBAS

44. En comunicación del 15 de noviembre de 2006 que se radicó el 15 de diciembre de 2006 en ALIANZA FIDUCIARIA S.A., los señores ALBERTO JOSE HOLGUIN y DARIO ARISTIZABAL GIRALDO en su calidad de DIRECTORES y representantes del FIDEICOMISO EL RODEO le solicitan al DOCTOR FELIPE OCAMPO HERNANDEZ que le comunique a CORASA que a partir del 22 de diciembre del año en curso esta corriendo el término de seis meses para que ejerza su opción para que cancele a los beneficiarios del fideicomiso sus derechos sobre el inmueble que constituye el patrimonio, con fundamento en el PARAGRAFO PRIMERO DE LA CLAUSULA SEPTIMA de la escritura pública 6589 del 22 de diciembre de 2003.⁵⁴

45. ALIANZA FIDUCIARIA en comunicación del 18 de diciembre de 2006 y solamente radicada el 28 de diciembre de 2006 en la empresa, procedió a enviar comunicación a CORASA conforme a las instrucciones impartidas por los DIRECTORES DEL FIDEICOMISO EL RODEO.⁵⁵

46. En forma inmediata CORASA contestó dicha comunicación a ALIANZA FIDUCIARIA en donde se le expresaba que conforme al DOCUMENTO PRIVADO PROYECTO JAMUNDI que conocía perfectamente ALIANZA, se habían modificado varias cláusulas del contrato originalmente celebrado y que el término se vence el 27 de septiembre de 2009, que ya no era un solo lote sino dos lotes incluyendo el LOTE DOS del FIDEICOMISO ACCIONISTAS FINANSA y como quiera que la instrucción impartida por los DIRECTORES DEL FIDEICOMISO EL RODEO no se ajustaban a la realidad contractual, se le pedía a ALIANZA FIDUCIARIA que aclarara ese punto a dichas personas.⁵⁶

46.1. Expresamente en dicha comunicación se manifiesta:

"-Por documento privado del 27 de septiembre de 2004 los representantes de los FIDEICOMISOS EL RODEO y ACCIONISTAS FINANSA S.A. procedimos a modificar algunos de los términos contractuales que se habían establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA celebrado entre

⁵⁴ Ver comunicación de 15 de noviembre de 2006 DIRIGIDA a ALIANZA FIDUCIARIA por ALBERTO HOLGUIN Y DARIO ARISTIZABAL pero solo radicada el 15 de diciembre de 2006 visible a folio 469 del cuaderno ANEXO DE PRUEBAS

⁵⁵ Ver comunicación de 18 de diciembre de 2006 entregada a CORASA el 18 de diciembre de 2006 ver cuaderno ANEXO DE PRUEBAS

⁵⁶ Ver respuesta de LA CONSTRUCTORA en donde se anexa el documento privado con fecha 27 de septiembre de 2004 visible a folios 470 y 471 del cuaderno ANEXO DE PRUEBAS

las partes y que esta contenido en la escritura pública No. 6589 del 22 de diciembre de 2003 de la notaría 3ª de Cali. De estas nuevas instrucciones y acuerdos entre las partes se le dio oportuna notificación a la FIDUCIARIA y dicho documento reposa en los archivos de ustedes...

Igualmente y con los FIDEICOMITENTES se han realizado diferentes reuniones que reposan en actas suscritas por ellos en donde se refieren en todo momento a las modificaciones que sufrió nuestro contrato inicial de diciembre de 2003 con los acuerdos de septiembre 27 de 2004. Por todo lo anterior expresamos que la instrucción impartida por los FIDEICOMITENTES del FIDEICOMISO EL RODEO no esta conforme a lo pactado entre las partes y por lo tanto ruego a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. aclarar esta parte que el plazo para desarrollar el proyecto vence el 27 de septiembre de 2009 y no el 22 de diciembre de 2006"

46.2. Esta comunicación en donde se expresaba que el término vencía el 27 de septiembre de 2009 NUNCA fue refutada ni por ALIANZA FIDUCIARIA ni por los miembros del COMITÉ FIDUCIARIO.

47. El 2 de enero de 2007 ALIANZA FIDUCIARIA S.A. procedió informar a los señores ALBERTO JOSE HOLGUIN ZAMORANO y DARIO ARISTIZABAL GIRALDO sobre la posición jurídica asumida por CORASA en el sentido que el término para desarrollar el PROYECTO era de 60 meses contados a partir de la firma del DOCUMENTO PRIVADO PROYECTO JAMUNDI.⁵⁷

48. Tanto ALIANZA FIDUCIARIA como los DIRECTORES DEL FIDEICOMISO EL RODEO y el FIDEICOMISO ACCIONISTAS FINANSA y los BENEFICIARIOS guardaron silencio desde el 2 de enero de 2007 hasta el 20 de junio de 2007.

48.1. En este lapso el representante legal de CORASA se reunió varias veces con el Doctor JOSE FELIPE DE LIMA BOHMER quien siempre garantizó que los acuerdos entre las partes se respetarían y que dialogaría con los directores del FIDEICOMISO EL RODEO para buscar una solución, pero nunca se presentó una formula conciliatoria.

⁵⁷ Ver comunicación de ALIANZA FIDUCIARIA dirigida a ALBERTO JOSE HOLGUIN ZAMORANO y DARIO ARISTIZABAL GIRALDO de fecha 2 de enero de 2007 visible a folio 472 cuaderno ANEXO DE PRUEBAS

48.2. El Doctor JOSE FELIPE DE LIMA BOHMER siempre expresó que el buen nombre de ALIANZA FIDUCIARIA se garantizaba y que la FIDUCIARIA no permitiría que se lesionara su buen nombre y su seriedad en los negocios y mucho menos el nombre del GRUPO DELIMA y que garantizaba que se cumpliría el acuerdo que reposaba en el documento con fecha septiembre 27 de 2007 que él se había encargado de elaborar y de distribuir entre todas las partes.

49. El 20 de junio de 2007 ALIANZA FIDUCIARIA le dirige comunicación a los FIDEICOMITENTES y al GERENTE DEL PROYECTO (CORASA) en donde les informa que con fundamento en la instrucción del 12 de junio de 2007 de LOS FIDEICOMITENTES se citaba a todas las partes para el día 25 DE JUNIO DE 2007 a las 4:00 P.M. en la NOTARIA DECIMA DE CALI para proceder a firmar la escritura de cancelación del COMODATO, la restitución del LOTE UNO a los FIDEICOMITENTES, la terminación y liquidación del FIDEICOMISO EL RODEO.⁵⁸

50. CORASA procedió el 25 de junio de 2007 en horas de la mañana a radicar una comunicación a ALIANZA FIDUCIARIA en donde ratificaba que el contrato inicialmente celebrado se había modificado por el DOCUMENTO PRIVADO PROYECTO JAMUNDI de septiembre de 2004 y en consecuencia se le solicitaba a ALIANZA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO que suspendiera cualquier actuación hasta que se pronunciara la SUPERINTENDENCIA FINANCIERA y ejercer el derecho que tiene la FIDUCIARIA conforme al numeral 5º artículo 1234 del Código de Comercio de pedir instrucciones a la SUPERINTENDENCIA, como cuando en este caso, la instrucción impartida por LOS FIDEICOMITENTES cuando conforme a los contratos celebrados el plazo que tenía el GERENTE DEL PROYECTO se vencía el 27 de septiembre de 2009.⁵⁹

50.1. ALIANZA FIDUCIARIA, empresa del GRUPO DELIMA y que entre sus controlantes se encuentran JOSE FELIPE DELIMA BOHMER, guardó silencio frente a esta petición y nunca dio respuesta desde junio 25 de 2007 hasta hoy JULIO DE 2009.

51. El 25 de Junio de 2007 el representante de CORASA, Ingeniero FERNANDO RUIZ CACERES se hizo presente en la

⁵⁸ Ver comunicación de ALIANZA FIDUCIARIA dirigida a FIDEICOMITENTES y GERENTE DEL PROYECTO de fecha 2º de junio de 2007 visible a folio 473 cuaderno ANEXO DE PRUEBAS

⁵⁹ Ver comunicación de junio 25 de 2007 visible a folios 474 a 482 del cuaderno anexo de pruebas

NOTARIA DECIMA DE CALI y se encontró que existían dos versiones de la minuta de restitución de los bienes fideicometidos y liquidación del contrato.

51.1. En una no figuraba como compareciente el GERENTE DEL PROYECTO y en otra si figuraba pero que debía firmar sin presentar ninguna modificación a su texto. Ante esta situación, el Ingeniero RUIZ CACERES procedió a realizar una declaración bajo la gravedad del juramento en donde dejaba constancia de la situación presentada.⁶⁰

52. Por escritura pública No. 2717 del 25 de junio de 2007 de la NOTARIA DECIMA DE CALI los FIDEICOMITENTES y ALIANZA FIDUCIARIA procedieron a dar por terminado el fideicomiso, a liquidarlo y a restituirle el LOTE UNO a los FIDEICOMITENTES.⁶¹

F. DE LAS DECISIONES UNILATERALES DE ALIANZA FIDUCIARIA S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y REPRESENTANTE LEGAL DEL FIDEICOMISO ACCIONISTAS FINANSA Y DE SUS DIRECTORES ALBERTO JOSE HOLGUIN ZAMORANO Y JOSE FELIPE DELIMA BOHMER QUE OCASIONARON EL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DEL DOCUMENTO PRIVADO PROYECTO JAMUNDI CELEBRADO CON LA CONSTRUCTORA:

53. ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera y administradora del FIDEICOMISO ACCIONISTAS FINANSA tuvo conocimiento inmediato en septiembre de 2004 del DOCUMENTO PRIVADO PROYECTO JAMUNDI celebrado entre CORASA con los DIRECTORES DEL FIDEICOMISO ACCIONISTAS FINANSA.

53.1. Pero adicionalmente tuvo conocimiento porque el DOCUMENTO PRIVADO PROYECTO JAMUNDI se lo hizo llegar el señor JOSE FELIPE DELIMA BOHMER a la FIDUCIARIA directamente.

53.2. Y además porque el señor FELIPE OCAMPO HERNANDEZ estuvo presente en varias reuniones que se hicieron como consta en las actas aportadas al proceso.

53.3. Y porque en varias oportunidades LA CONSTRUCTORA durante 2005 y 2006 dirigió comunicaciones en donde aportó el

⁶⁰ Ver declaración bajo la gravedad del juramento que se adelantó ante el NOTARIO DECIMO DE CALI por parte del Ingeniero FERNANDO RUIZ CACERES visible a folio 487 y 487 vto. del cuaderno de anexo de pruebas.

⁶¹ Ver escritura pública No. 2717 del 25 de junio de 2007 de la NOTARIA DECIMA DE CALI visible a folios 488 a 493 del cuaderno ANEXO DE PRUEBAS

DOCUMENTO PRIVADO con fecha 27 de septiembre de 2004 y además porque hizo mención en forma permanente de este hecho en varias comunicaciones.

53.4. Y porque en el DOCUMENTO PRIVADO de MAYO 4 DE 2005 todos los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO EL RODEO y los DIRECTORES DEL FIDEICOMISO ACCIONISTAS FINANSA se ratificó la incorporación del LOTE 2 al FIDEICOMISO EL RODEO.

53.5. ALIANZA FIDUCIARIA adicionalmente NUNCA desde SEPTIEMBRE DE 2004 HASTA MARZO DE 2008 ejerció la FACULTAD DE DEJAR EN SUSPENSO las decisiones del DIRECTOR DEL FIDEICOMISO como lo consagra el punto 6.1. del FIDEICOMISO.⁶²

53.4. Porque con las personas que se negociaba el LOTE NUMERO DOS y que hacían parte del FIDEICOMISO ACCIONISTAS FINANSA son las personas que tienen el control de ALIANZA FIDUCIARIA como es la FAMILIA DELIMA BOHMER quienes han reconocido ante la CAMARA DE COMERCIO DE CALI y en la diferente publicidad que tienen que ellos tienen y ejercen el CONTROL de ALIANZA FIDUCIARIA.

54. En virtud a ese conocimiento preparó la minuta de la escritura pública para integrar el LOTE NUMERO DOS al FIDEICOMISO EL RODEO conforme a las instrucciones que reposaban en el DOCUMENTO PRIVADO.

54.1. Este documento lo elaboró el abogado JUAN FERNANDO OSORIO BURBANO, Director Jurídico de ALIANZA FIDUCIARIA para esa época.⁶³

54.2. Este documento fue revisado por todos los miembros del COMITÉ FIDUCIARIO como consta en las diferentes Actas aportadas a la demanda.

54.3. Este documento fue revisado y se le brindó el visto bueno por el departamento jurídico de LA CONSTRUCTORA el 28 de agosto de 2005.

55. A pesar que los DIRECTORES DEL FIDEICOMISO ACCIONISTAS FINANSA, Señores ALBERTO JOSE HOLGUIN

⁶² Ver folio 071 del ANEXO DE PRUEBAS que contiene el folio 24 del CONTRATO DE FIDEICOMISO ACCIONISTAS FINANSA y que expresa la FACULTAD QUE TIENE ALIANZA FIDUCIARIA de ejercer ese derecho frente a las decisiones de los DIRECTORES DEL FIDEICOMISO.

⁶³ Ver documento visible a folio 119 a 137 del cuaderno de ANEXO DE PRUEBAS

ZAMORANO y JOSE FELIPE DE LIMA BOHMER, suscribieron el DOCUMENTO PRIVADO PROYECTO JAMUNDI, ALIANZA FIDUCIARIA nunca suscribió la escritura pública porque expresaba que necesitaba autorización expresa por parte de ellos.

56. CORASA, en múltiples comunicaciones requirió a ALIANZA FIDUCIARIA y a los DIRECTORES DE LOS FIDEICOMISOS ACCIONISTAS FINANSA y EL RODEO para que cumplieran ese trámite pero nunca lo hicieron.

57. En agosto de 2006 CORASA presentó a los propietarios de la tierra (LOTES UNO Y DOS) dos alternativas para desarrollar los lotes: Uno con VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) como era el proyecto inicial de 1550 viviendas o uno con VIVIENDAS DE VALOR MEDIO de 600 unidades.⁶⁴

58. En estas alternativas si se construía VIS el valor de los LOTES UNO Y DOS ascendería a \$3.447.000.000 y si se acogía la VIVIENDA TIPO MEDIA el valor ascendería a \$4.950.000.000, con un mayor valor del 43.60% para los propietarios de la tierra y que se construiría y vendería en menor tiempo (18 meses menos).

59. Se les presentaba a los PROPIETARIOS DEL LOTE UNO Y DOS el PROYECTO ORIGINAL DE CONSTRUIR VIVIENDA DE INTERES SOCIAL pero también y conforme a los estudios de CORASA se presentaba una alternativa de construir viviendas de mayor valor (450 de 70 millones y 150 de 120 millones) en menor tiempo y con una mayor rentabilidad para los PROPIETARIOS DE LOS LOTES UNO Y DOS.

60. Los DIRECTORES DEL FIDEICOMISO ACCIONISTAS FINANSA en forma unilateral el 20 de noviembre de 2006 expresaron que CONDICIONABAN el traslado del LOTE DOS al FIDEICOMISO EL RODEO si se celebraba un nuevo acuerdo entre LA CONSTRUCTORA y los propietarios del LOTE UNO, desconociendo los términos del DOCUMENTO PRIVADO PROYECTO JAMUNDI suscrito en septiembre de 2004.

61. Los DIRECTORES DEL FIDEICOMISO ACCIONISTAS FINANSA no volvieron a presentar ninguna alternativa y permitieron que se liquidara el FIDEICOMISO EL RODEO como lo he narrado anteriormente, dejando expresa constancia que

⁶⁴ Ver comunicaciones que obran en el ANEXO DE PRUEBAS visible a folios 243 a 258.

uno de los DIRECTORES del FIDEICOMISO ACCIONISTAS FINANSA era el DIRECTOR DEL FIDEICOMISO EL RODEO y el otro es uno de los accionistas y propietarios de ALIANZA FIDUCIARIA.

62. Posteriormente el FIDEICOMISO ACCIONISTAS FINANSA y los antiguos beneficiarios del FIDEICOMISO EL RODEO procedieron por escritura pública 1196 de marzo 14 de 2008 de la NOTARIA SEGUNDA DE CALI a transferir a título de fiducia tanto el LOTE UNO como el LOTE DOS y dieron en venta a I. C. PREFABRICADOS S.A. este globo de terreno por la suma de TRES MIL TRESCIENTOS DOCE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS (\$3.312.157.500) MONEDA LEGAL COLOMBIANA como claramente se desprende de la lectura de dicho instrumento público.⁶⁵

63. Ante la venta del LOTE UNO y del LOTE DOS, es imposible continuar con el acuerdo celebrado y que reposa en DOCUMENTO PRIVADO PROYECTO JAMUNDI y en la escritura en donde se constituyó el FIDEICOMISO EL RODEO, a pesar que el plazo vence en septiembre de 2009.

G. DE LOS PERJUICIOS MATERIALES OCASIONADOS POR LOS CONVOCADOS ANTE EL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DEL DOCUMENTO PRIVADO PROYECTO JAMUNDI CELEBRADO CON LA CONSTRUCTORA:

64. A partir del 25 de junio de 2007 la situación jurídica y fáctica de este negocio que estaba respaldado en el DOCUMENTO PRIVADO PROYECTO JAMUNDI firmado en septiembre de 2004 fue la siguiente:

64.1. El LOTE NUMERO UNO quedo en manos de los BENEFICARIOS del FIDEICOMISO EL RODEO.

64.2. El LOTE NUMERO DOS nunca fue aportado al FIDEICOMISO EL RODEO por parte de ALIANZA FIDUCIARIA, a pesar de la instrucción impartida en el DOCUMENTO PRIVADO PROYECTO JAMUNDI.

64.3. Todas las gestiones y estudios realizados por la CONSTRUCTORA se hicieron con fundamento en los LOTES NUMEROS UNO y DOS.

⁶⁵ Ver escritura pública No. 1196 del 14 de marzo de 2008 de la notaría 2ª de Cali a folios 494 a 501 del cuaderno ANEXO DE PRUEBAS.

64.4. Se hizo una inversión importante en estudios técnicos para lograr la aprobación del PLAN PARCIAL y para diseñar el PROYECTO JAMUNDI que ha quedado sin poder ser utilizado ante el incumplimiento de los propietarios de la tierra.

64.5. El trámite de aprobación del PLAN PARCIAL quedó suspendido cuando solo faltaba la última revisión de la CVC ante la decisión adoptada por los propietarios de la tierra.

65. Los perjuicios materiales (daño emergente y lucro cesante) ocasionados a LA CONSTRUCTORA por los convocados son los siguientes:

65.1. DAÑO EMERGENTE:

Se cuantifican en este punto todos los gastos y costos en que incurrió LA CONSTRUCTORA para el desarrollo de este PROYECTO, gastos y costos que no podrán ser recuperados ante la decisión adoptada por los propietarios de la tierra:

**COMISIONES PAGADAS A ALIANZA FIDUCIARIA
\$ 14.255.171**

**HONORARIOS CANCELADOS A PROFESIONALES
\$ 430.091.798**

PROFESIONAL	POR SALARIO				POR CONTRATO	CONCEPTO
	SALARIO COMPLETO + PRESTACIONES	SALARIO ESPECIFICO RODEO	MESES LABORADOS	SUB TOTAL		
LILIANA BONILLA					\$ 66.700.000	ELABORACION PLAN PARCIAL
S.T INGENIEROS					\$ 1.223.048	DISEÑO ELECTRICO
LEONEL MUÑOZ					\$ 7.000.000	CONSULTORIA CVC
HECTOR MOSQUERA ARCILA					\$ 1.750.000	TOPOGRAFIA CANALES
ALBERTO HIGUERA MARIN					\$ 2.700.000	TOPOGRAFIA
GERENCIA (VER NOTA)	\$ 12.000.000	\$ 4.500.000	43	\$ 193.500.000		PROFESIONAL A CARGO DEL PROYECTO
DIRECCION COMERCIAL (VER NOTA)	\$ 4.500.000	\$ 1.687.500	43	\$ 72.562.500		PROFESIONAL A CARGO DEL PROYECTO
ARQUITECTO (VER NOTA)	\$ 2.250.000	\$ 843.750	43	\$ 36.281.250		PROFESIONAL A CARGO DEL PROYECTO
INGENIERO (VER NOTA)	\$ 3.000.000	\$ 1.125.000	43	\$ 48.375.000		PROFESIONAL A CARGO DEL PROYECTO
TOTAL CONTRATO + SALARIOS					\$ 430.091.798	

**IMPUESTOS PAGADOS SOBRE LOS BIENES
INMUEBLES \$ 1.494.497**

OTROS GASTOS \$ 1.931.102

ITEM	CONCEPTO	VALOR
AUROS COPIAS	FOTOCOPIAS PLAN PARCIAL	\$ 657.750
DOCUPRINT	PLANOS PLAN PARCIAL	\$ 184.184
MANUEL VARONA	ESTUDIO PLANIMETRICO	\$ 870.000
DIGIPLATER	IMPRESION PLANOS	20880
NOTARIA TERCERA DE CALI	LEGALES	198288
	TOTAL	\$ 1.931.102

TOTAL DAÑO EMERGENTE A JUNIO 2007 \$ 447.772.568

65.2. LUCRO CESANTE:

Se cuantifican en este punto los dineros que habría obtenido LA CONSTRUCTORA si se hubiese desarrollado el proyecto. Conforme al PLAN INICIAL, el proyecto constaría de 1550 VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL de un precio de 50 SALARIOS MINIMOS LEGALES VIGENTES, lo que generaría unas ventas totales equivalentes a 77.500 SALARIOS MINIMOS LEGALES VIGENTES en un tiempo aproximado de cinco años. La rentabilidad para el CONSTRUCTOR DE VIVENDA DE INTERES SOCIAL es del 12% del precio de las ventas, lo que generaría una rentabilidad para la CONSTRUCTORA en este proyecto si se hubiese desarrollado de NUEVE MIL TRESCIENTOS (9300) SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES en Colombia.

66. Estos perjuicios se sufrieron única y exclusivamente por la conducta desarrollada por los convocados al no cumplir con el acuerdo celebrado y que reposa en el DOCUMENTO PRIVADO con fecha SEPTIEMBRE DE 2004.

67. Me han conferido poder especial para actuar en el presente proceso como apoderado principal de la RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A.

III. LAS PRETENSIONES

La convocante RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A. CORASA S.A., a través de apoderado formuló las siguientes pretensiones:

PRETENSIONES PRINCIPALES

PARTE I PRETENSIONES DECLARATIVAS

PRIMERO.- DECLARAR que entre la sociedad RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A. por una parte y los señores CECILMAR S.A., DARIO ARISTIZABAL E HIJOS S. C. S., GEORGINA RICO DE ARISTIZABAL, YOLANDA ARISTIZABAL DE GUTIERREZ, FIDEL ARISTIZABAL GIRALDO y MARTHA DOLORES ARISTIZABAL DE SAAVEDRA se celebró un CONVENIO el 22 de diciembre de 2003 y que reposa en la escritura pública No. 6589 de la notaría tercera de Cali para que RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A. desarrollara un PROYECTO DE CONSTRUCCION en un LOTE ubicado en el MUNICIPIO DE JAMUNDI y cuyas principales condiciones eran las siguientes:

CONTRATO DE FIDEICOMISO: *Con el lote de terreno se constituiría un fideicomiso en ALIANZA FIDUCIARIA S.A. que se denominaría FIDEICOMISO EL RODEO.*

FIDEICOMITENTE: *Los fideicomitentes son las sociedades CECILMAR S.A., DARIO ARISTIZABAL E HIJOS S. C. S. y las personas naturales GEORGINA RICO DE ARISTIZABAL, YOLANDA ARISTIZABAL DE GUTIERREZ, FIDEL ARISTIZABAL GIRALDO, MARTHA DOLORES ARISTIZABAL DE SAAVEDRA.*

FIDUCIARIA: *Es la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A.*

GERENTE DEL PROYECTO: *La sociedad RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A.*

PERSONAS DELEGADAS PARA REPRESENTAR A LOS FIDEICOMITENTES E IMPARTIR INSTRUCCIONES A LA FIDUCIARIA: *Se designaron a los señores ALBERTO JOSE HLGUIN ZAMORANO y DARIO ARISTIZABAL GIRALDO y con la suplencia de LILIANA HOLGUIN HOLGUIN y LUIS FERNANDO ARISTIZABAL RIVERA.*

BENEFICIARIOS: Los beneficiarios del patrimonio autónomo son los mismos FIDEICOMITENTES en un valor equivalente al diez por ciento (10%) del valor de la venta de cada UNIDAD construida en el PROYECTO, estimada en 50 salarios mínimos mensuales vigentes al momento de la firma de la promesa de compraventa en los siguientes porcentajes:

CECILMAR S.A.	52.302%
DARIO ARISTIZABAL E HIJOS S. C. S.	31.893%
GEORGINA PICO DE ARISTIZABAL	11.610%
YOLANDA ARISTIZABAL DE GUTIERREZ	2.607%
FIDEL ARISTIZABAL GIRALDO	0.909%
MARTHA DOLORES ARISTIZABAL DE S.	0.679%

LA CONSTRUCTORA sería beneficiaria de los remanentes o excedentes del fideicomiso.

OBJETO: El convenio celebrado tenía por objeto que ALIANZA mantuviera la titularidad jurídica de los bienes fideicometidos y permita que CORASA desarrollara por su cuenta y riesgo el proyecto de construir 768 unidades de vivienda en el lote fideicometido, para que una vez desarrollado el proyecto ALIANZA en asocio con CORASA suscriban las escrituras de venta previa comprobación que se le hubiese cancelado los beneficios del 10% de cada venta a LOS FIDEICOMITENTES.

CONFORMACION DEL FIDEICOMISO: LOS FIDEICOMITENTES transfirieron a ALIANZA para conformar e integrar el fideicomiso el lote de terreno que se encuentra ubicado en la región de San Isidro, Municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca, con un área de 107.721 metros cuadrados y cuyos linderos son los siguientes: Partiendo del punto A localizado en un extremo noroccidental del lote se sigue en línea quebrada en dirección NORESTE hasta el punto B en 760 metros con predios que son o fueron de JUDITH HERNANDEZ

BONILLA, zanjón al medio, del punto B al punto C en dirección suroriental en 151 metros callejón que conduce a San Isidro al medio, con predios que son o fueron de Dolores Coll Vda. De Mafla. Del punto C al punto D en dirección SUROCCIDENTAL, en 432.30 metros con predios que son o fueron de Dolores Coll Vda. De Mafla, hoy Finca Altagracia. Del punto De al punto Q en dirección Occidental en 54.40 metros con predios de Finansa S. A.. Del punto Q al punto P en dirección Suroriental en 366.50 metros, del punto P al punto A, punto de partida en línea recta con la carretera que une a Cali con Popayán en 187 metros. Este predio se identifica con la matricula inmobiliaria 370-599658 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali.

TERMINO DEL FIDEICOMISO: *Se estableció en la CLAUSULA DECIMA PRIMERA que el término de duración del presente contrato es de treinta y seis (36) meses pero que podría prorrogarse por mutuo acuerdo sin perjuicio a lo establecido en el PARAGRAFO PRIMERO DE LA CLAUSULA SEPTIMA que concede un plazo de seis (6) meses contados a partir del vencimiento del término para adquirir la totalidad de los derechos de beneficio que a la fecha no se hubiesen cancelado.*

OBLIGACION ESPECIAL: *Se estableció en el CONTRATO CELEBRADO que existía la necesidad de constituir una EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS para poder desarrollar el proyecto y que la primera opción para conformarla serían LOS FIDEICOMITENTES como accionistas.*

OBLIGACIONES ESPECIALES DE CONSTRUCTORA RUIZ AREVALO S.A: *Conforme al CONTRATO celebrado entre las partes se establecieron unas obligaciones económicas a CORASA que es importante destacar a continuación:*

- 1. A pagar todos los impuestos nacionales, departamentales y nacionales sobre el bien inmueble transferido al Fideicomiso.*
- 2. A pagar todos los servicios públicos que sean a cargo del bien inmueble transferido al Fideicomiso.*

3. Tener la custodia y tenencia del inmueble transferido al Fideicomiso y por lo tanto a cancelar la vigilancia necesaria para mantener libre de perturbación dicho bien.

4. Los Fondos para desarrollar el proyecto son aportados exclusivamente por CORASA.

5. Cumplir con todas las obligaciones de la CLAUSULA QUINTA 5.3. y CLAUSULA OCTAVA 8.5. del contrato fiduciario.

6. Pagar todas las comisiones y honorarios que cobraría ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como sociedad fiduciaria en el FIDEICOMISO EL RODEO.

SEGUNDO.- DECLARAR que este acuerdo inicial celebrado en DICIEMBRE 22 DE 2003 fue modificado, adicionado y complementado en virtud al DOCUMENTO PRIVADO PROYECTO JAMUNDI con fecha 27 de septiembre de 2004 suscrito por RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A. por una parte, y por ALBERTO JOSE HOLGUIN obrando como representante legal de CECILMAR S.A. y DARIO ARISTIZABAL obrando como representante legal de DARIO ARISTIZABAL E HIJOS S. C. S. obrando como REPRESENTANTES DEL FIDEICOMISO EL RODEO y por ALBERTO JOSE HOLGUIN y FELIPE DE LIMA B. obrando como DIRECTORES Y REPRESENTANTES DEL FIDEICOMISO FINANSA por la otra parte.

TERCERO.- DECLARAR que en virtud al DOCUMENTO PRIVADO PROYECTO JAMUNDI con fecha SEPTIEMBRE 27 DE 2004 las partes acordaron entre otros puntos los siguientes:

1. Integrar el LOTE 2 al FIDEICOMISO EL RODEO para lograr la finalidad de ampliar el proyecto de vivienda a un mayor numero de viviendas que las 768 viviendas que se desarrollaría en el LOTE 1 (EL RODEO)

2. El promotor y constructor sigue siendo CORASA.

3. Se acordó que el precio mínimo de los LOTES 1 Y 2 sería de \$10.800 el metro cuadrado para un total de \$3.813.112.800, precio que se incrementaría anualmente conforme al incremento del salario mínimo legal vigente.

4. Se establece que el precio final será mínimo el equivalente al 10% de las ventas totales que se realicen en el PROYECTO, sin que sea inferior al precio mínimo establecido en el numeral anterior.

5. El PROYECTO DE LA CONSTRUCCION DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA TENDRA QUE TERMINARSE MAXIMO EN **SESENTA (60) MESES** iniciados a la fecha en la cual se firma el presente documento.

6. Se establecieron formulas para cancelar inicialmente el precio del LOTE 1 y posteriormente el precio del LOTE 2.

7. Se pactó la cláusula compromisoria.

CUARTO.- DECLARAR que en virtud a la modificación, adición y complementación que por DOCUMENTO PRIVADO PROYECTO JAMUNDI con fecha SEPTIEMBRE 27 DE 2004 suscribieron las partes se modificó igualmente el acuerdo suscrito desde el 22 DE DICIEMBRE DE 2003 y que reposaba en la escritura pública NO. 6589 del 22 de diciembre de 2003 de la notaría tercera de Cali y a partir de esa fecha las condiciones del negocio jurídico fueron las siguientes:

BENEFICIARIOS: Los beneficiarios de este negocio jurídico serían LOS PROPIETARIOS DEL LOTE UNO que eran los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO EL RODEO y LOS PROPIETARIOS DEL LOTE DOS que era el FIDEICOMISO ACCIONISTAS FINANSA.

OBJETO: Era desarrollar un proyecto de vivienda en el LOTE UNO con matricula inmobiliaria No. 370-599658 y en el LOTE DOS con matricula inmobiliaria 370-599659.

Estos lotes tienen las siguientes características:

LOTE UNO: se encuentra ubicado en la región de San Isidro, Municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca, con un área de 107.721 metros cuadrados y cuyos linderos son los siguientes: Partiendo del punto A localizado en un extremo noroccidental del lote se sigue en línea quebrada en dirección NORESTE hasta el punto B en 760 metros con predios que son o fueron de JUDITH HERNANDEZ BONILLA, zanjón al medio, del punto B al punto C en dirección suroriental en 151 metros callejón que conduce a San Isidro al medio, con predios que son o

fueron de Dolores Coll Vda. De Mafla. Del punto C al punto D en dirección SUROCCIDENTAL, en 432.30 metros con predios que son o fueron de Dolores Coll Vda. De Mafla, hoy Finca Altagracia. Del punto De al punto Q en dirección Occidental en 54.40 metros con predios de Finansa S. A.. Del punto Q al punto P en dirección Suroriental en 366.50 metros, del punto P al punto A, punto de partida en línea recta con la carretera que une a Cali con Popayán en 187 metros. Este predio se identifica con la matricula inmobiliaria 370-599658 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali.

LOTE DOS: se encuentra ubicado en la región de San Isidro, Municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca, con un área de 245.345 metros cuadrados y cuyos linderos son los siguientes: Del punto P al punto Q en dirección noroccidental en 366.50 metros con predio de Meimberg Aristizabal y Cia. S. en c. y Alberto José Holguín Zamorano. Del punto Q al punto E, en dirección occidental, en 54.40 metros, del punto E al punto F en dirección nororiental en 313.80 metros y del punto F al punto G en dirección suroriental en línea quebrada en 413 metros, todos estos puntos con predios que son o fueron de Dolores Coll Vda. De Mafla, predio denominado Finca Altagracia. Del punto G al K en dirección sur en 255 metros en línea quebrada con predio que es o fue de Alberto Martínez Arizabaleta, finca Casablanca, callejón que conduce a San Isidro al medio. Del punto K al L en dirección suroriental, en 414.10 metros bordeando el carretable de la vereda o callejón San Isidro. Del punto L al M en dirección noroccidental, en longitud de 155.70 metros con predios de Agroandes. Del punto M al N en dirección suroccidental, en 382.50 metros con predio de Agroandes. Del punto N al punto inicial P en dirección noroccidental, en 178 metros en línea recta con la carretera que conduce de Cali a Popayán. Este predio se identifica con la matricula inmobiliaria 370-599659 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali.

PRECIO MINIMO DEL LOTE DE TERRENO : Se acordó que el precio mínimo del lote de terreno para el año 2004 sería de \$10.800 el metro cuadrado lo que generaba como PRECIO BASE TOTAL el valor de TRES MIL OCHOCIENTOS

TRECE MILLONES DOSCIENTOS DOCE MIL OCHOCIENTOS PESOS (\$3.813.112.800) MONEDA LEGAL COLOMBIANA.

INCREMENTO DEL PRECIO BASE MINIMO DEL LOTE

DE TERRENO: Anualmente este precio mínimo se incrementará de acuerdo con el incremento del salario mínimo legal vigente. Se estableció igualmente que este PRECIO BASE MINIMO del lote de terreno se incrementaría cuando se presentara cualquiera de las siguientes situaciones: a) Cuando se aumente la densidad de viviendas construidas, b) Cuando varíe el tipo de las mismas, o, c) Cuando parte del terreno se desarrolla para fines comerciales.

PRECIO FINAL DEL LOTE: Se acordó que el precio final será mínimo el equivalente al 10% de todas las ventas que se realicen de los proyectos mencionados sin que sea inferior al PRECIO BASE TOTAL.

TERMINO DEL CONTRATO: Se pactó que el proyecto de construcción de las unidades de vivienda tiene que terminarse máximo en sesenta (60) meses iniciados a la fecha en la cual se firma el presente documento, o sea, contados a partir del 27 de septiembre de 2004.

SITUACION EN CASO QUE AL VENCERSE EL PLAZO DE 60 MESES NO SE HA CULMINADO EL PROYECTO:

Se estableció que si vencido el plazo de sesenta (60) meses que es del VEINTISIETE (27) DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL NUEVE (2009) sin que se haya terminado a satisfacción el proyecto, los PROPIETARIOS DEL LOTE UNO y LOS PROPIETARIOS DEL LOTE DOS tendrán la facultad de decidir si continúan o no con el mismo constructor.

DISTRIBUCION DE LOS INGRESOS: Como quiera que los PROPIETARIOS DEL LOTE UNO tenían el proyecto más adelantado se estableció que de los ingresos por ventas se distribuirían de la siguiente forma: a) Hasta alcanzar el pago del PRECIO BASE del LOTE UNO (\$1.163.386.800), el 80% de los ingresos se destinarían para los propietarios del LOTE UNO y el 20% de los ingresos se destinarían para los propietarios del LOTE DOS. b) Una vez cancelado el PRECIO BASE del LOTE UNO, el 100% de los ingresos se destinarían a cancelar el PRECIO BASE del LOTE DOS (\$2.649.726.000), y, c) Una vez cancelados el PRECIO

BASE, los ingresos se distribuirían de la siguiente forma: El 30.5% para los PROPIETARIOS DEL LOTE UNO y el 69.5% para los PROPIETARIOS DEL LOTE DOS.

INFORMACION Y REUNIONES DEL PROYECTO: *Se establecieron mecanismos para mantener informado a los PROPIETARIOS DEL TERRENO con reuniones mensuales y trimestrales. Y existe el compromiso de presentar informes de gestión una vez que se comience el proceso de ventas en el proyecto.*

GARANTIA: *Los bienes inmuebles solo se pueden dar en garantía con la autorización de todos los propietarios de los LOTES UNO y DOS.*

CLAUSULA COMPROMISORIA: *Se estableció que las diferencias que se presenten entre las partes serían sometidas a un TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO.*

QUINTO.- DECLARAR que con fundamento en el DOCUMENTO PRIVADO PROYECTO JAMUNDI con fecha MAYO 4 DE 2005 que suscribieron como REPRESENTANTES Y DIRECTORES DEL FIDEICOMISO ACCIONISTAS FINANSA S.A., señores ALBERTO JOSE HOLGUIN y JOSE FELIPE DE LIMA BOHMER como PROPIETARIOS DEL LOTE DOS y DARIO ARISTIZABAL y ALBERTO JOSE HOLGUIN como REPRESENTANTES DEL FIDEICOMISO EL RODEO y como representantes de las sociedades CECILMAR S.A. y DARIO ARISTIZABAL E HIJOS S. C.S., GEORGINA PICO DE ARISTIZABAL, YOLANDA ARISTIZABAL, FIDEL ARISTIZABAL y MARTHA ARISTIZABAL como PROPIETARIOS DEL LOTE UNO ratificaron los acuerdos celebrados entre CONSTRUCTORA RUIZ AREVALO S.A. y los REPRESENTANTES de los FIDEICOMISOS ACCIONISTAS FINANSA S.A. y EL RODEO que reposaban en DOCUMENTO PRIVADO PROYECTO JAMUNDI con fecha SEPTIEMBRE 27 DE 2004 descritos en las declaraciones TERCERA y CUARTA.

SEXTO.- DECLARAR que ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO ACCIONISTAS FINANSA S.A. no ejerció la facultad de dejar en suspenso las decisiones adoptadas por los DIRECTORES DEL FIDEICOMISO ACCIONISTAS FINANSA que obran y constan en el DOCUMENTO PRIVADO PROYECTO JAMUNDI con fecha SEPTIEMBRE 27 DE 2004 y en el DOCUMENTO PRIVADO PROYECTO JAMUNDI con fecha MAYO 4 DE 2005.

SEPTIMO.- DECLARAR que ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO ACCIONISTAS FINANSA S.A. recibió las instrucciones impartidas por los DIRECTORES DEL FIDEICOMISO ACCIONISTAS FINANSA que obran y constan en el DOCUMENTO PRIVADO PROYECTO JAMUNDI con fecha SEPTIEMBRE 27 DE 2004 y en el DOCUMENTO PRIVADO PROYECTO JAMUNDI con fecha MAYO 4 DE 2005 y en desarrollo de dichas instrucciones autorizó a la sociedad RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A. a desarrollar su PROYECTO DE NEGOCIO y a presentar el PLAN PARCIAL EL RODEO incluyendo el DENOMINADO LOTE DOS conjuntamente con el DENOMINADO LOTE UNO.

OCTAVO.- DECLARAR que ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO EL RODEO recibió las instrucciones impartidas por los DIRECTORES DEL FIDEICOMISO EL RODEO que obran y constan en el DOCUMENTO PRIVADO PROYECTO JAMUNDI con fecha SEPTIEMBRE 27 DE 2004 y en el DOCUMENTO PRIVADO PROYECTO JAMUNDI con fecha MAYO 4 DE 2005 y en desarrollo de dichas instrucciones autorizó a la sociedad RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A. a desarrollar su PROYECTO DE NEGOCIO y a presentar el PLAN PARCIAL EL RODEO incluyendo el DENOMINADO LOTE DOS conjuntamente con el DENOMINADO LOTE UNO.

NOVENO.- DECLARAR que en virtud a que los señores DARIO ARISTIZABAL y ALBERTO JOSE HOLGUIN como REPRESENTANTES DEL FIDEICOMISO EL RODEO y como representantes de las sociedades CECILMAR S.A. y DARIO ARISTIZABAL E HIJOS S. C.S., GEORGINA PICO DE ARISTIZABAL, YOLANDA ARISTIZABAL, FIDEL ARISTIZABAL y MARTHA ARISTIZABAL como PROPIETARIOS DEL LOTE UNO y beneficiarios del FIDEICOMISO EL RODEO unilateralmente procedieron a liquidar el FIDEICOMISO EL RODEO en JUNIO 25 DE 2007 y que posteriormente y conjuntamente con el FIDEICOMISO ACCIONISTAS FINANSA procedieron a transferir a I.C. PREFABRICADOS S.A. por intermedio del FIDEICOMISO TERRANOVA los LOTES UNO y DOS a que se refieren las anteriores declaraciones en MARZO DE 2008 por intermedio de la escritura pública No. 1196 de marzo 14 de 2008 de la notaría segunda del círculo de Cali le es IMPOSIBLE a la sociedad RUIZ

AREVALO CONSTRUCTORA S.A. desarrollar el PROYECTO JAMUNDI que había pactado con los convocados.

DECIMO.- DECLARAR que el ACUERDO celebrado entre las partes convocante y convocados vencía el VEINTISIETE (27) DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL NUEVE (2009) conforme a las declaraciones anteriores.

DECIMO PRIMERO.- DECLARAR que los convocados incumplieron el ACUERDO celebrado el 22 de diciembre de 2003 y posteriormente adicionado, modificado y complementado en DOCUMENTO PRIVADO PROYECTO JAMUNDI CON FECHA SEPTIEMBRE 27 DE 2004 y ratificado por DOCUMENTO PRIVADO PROYECTO JAMUNDI CON FECHA MAYO 4 DE 2005 al dar en venta el lote de terreno UNO y DOS en marzo de 2008 antes del vencimiento del plazo para el vencimiento del CONVENIO suscrito con el CONVOCANTE y proceder igualmente a liquidar y dar por terminado el FIDEICOMISO EL RODEO en forma unilateral en junio 25 de 2007.

DECIMO SEGUNDO.- DECLARAR que los convocados son responsables en forma solidaria por los perjuicios materiales de lucro cesante y daño emergente y perjuicios morales ocasionados al convocante por el incumplimiento al ACUERDO celebrado el 22 de diciembre de 2003 y posteriormente adicionado, modificado y complementado en septiembre 27 de 2004.

DECIMO TERCERO.- DECLARAR que ante el incumplimiento de LOS CONVOCADOS se declare terminado el acuerdo suscrito entre estos y RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A. celebrado inicialmente el 22 de diciembre de 2003 entre CECILMAR S.A. y DARIO ARISTIZABAL E HIJOS S. C.S., GEORGINA PICO DE ARISTIZABAL, YOLANDA ARISTIZABAL DE GUTIERREZ, FIDEL ARISTIZABAL GIRALDO y MARTHA DOLORES ARISTIZABAL DE SAAVEDRA como PROPIETARIOS DEL LOTE UNO y posteriormente adicionado, modificado y complementado mediante DOCUMENTO PRIVADO de fecha septiembre 27 de 2004 y ratificado por DOCUMENTO PRIVADO de fecha mayo 4 de 2005 entre los nombrados anteriormente y además el FIDEICOMISO ACCIONISTAS FINANSA.

PARTE II

PRETENSIONES DE CONDENA

PRIMERO.- CONDENAR, como consecuencia de las declaraciones anteriores a los convocados en forma solidaria, sociedad **CECILMAR S.A. EN LIQUIDACION**, sociedad **DARIO ARISTIZABAL E HIJOS S. C. S.**, señor **JOSE FELIPE DE LIMA BOHMER**, señor **ALBERTO JOSE HOLGUIN ZAMORANO**, patrimonio autónomo **FIDEICOMISO ACCIONISTAS FINANSA**, patrimonio autónomo constituido mediante documento privado y cuyo vocero y administrador es la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, señora **GEORGINA PICO DE ARISTIZABAL**, señor **FIDEL ARISTIZABAL GIRALDO**, señor **DARIO ARISTIZABAL GIRALDO**, señora **YOLANDA ARISTIZABAL DE GUTIERREZ**, y señora **MARTHA DOLORES ARISTIZABAL DE SAAVEDRA** a pagar a la sociedad convocante **RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A.** las siguientes sumas de dinero por concepto de perjuicios ocasionados por dicho incumplimiento:

DAÑO EMERGENTE:

La suma de CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y DOS MIL QUINIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS (\$ 447.772.568) MONEDA LEGAL COLOMBIANA de JUNIO DE DOS MIL SIETE (2007) por concepto de daño emergente que se discrimina de la siguiente forma:

CONCEPTO	VALOR
ALIANZA FIDUCIARIA	\$ 14.255.171
HONORARIOS PROFESIONALES	\$ 430.091.798
IMPUESTOS	\$ 1.494.497
OTROS GASTOS	\$ 1.931.102

LUCRO CESANTE:

La suma equivalente a CUATRO MIL SEISCIENTOS VEINTIUN MILLONES CIENTO SETENTA MIL PESOS (\$4.621.170.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA que equivalen a la fecha de presentación de la demanda arbitral a NUEVE MIL TRESCIENTOS (9300) SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES en Colombia para la época del pago por concepto de lucro cesante que corresponde a las utilidades que hubiese podido generar al convocante el desarrollo del proyecto que consistía en construir 1550 VIVIENDAS DE INTERES

SOCIAL de un precio de 50 SALARIOS MINIMOS LEGALES VIGENTES cada una, lo que generaría unas ventas totales equivalentes a 77.500 SALARIOS MINIMOS LEGALES VIGENTES en un tiempo aproximado de cinco años. La rentabilidad para el CONSTRUCTOR DE VIVENDA DE INTERES SOCIAL es del 12% del precio de las ventas, lo que generaría una rentabilidad para la CONSTRUCTORA en este proyecto si se hubiese desarrollado de NUEVE MIL TRESCIENTOS (9300) SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES en Colombia.

SEGUNDO.- ORDENAR que la suma de CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIES MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y DOS MIL QUINIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS (\$ 447.772.568) MONEDA LEGAL COLOMBIANA que corresponde a DAÑO EMERGENTE se actualice con fundamento en el INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR desde JUNIO DE 2007 hasta la fecha del laudo arbitral.

TERCERO.- CONDENAR a los convocados en forma solidaria, sociedad **CECILMAR S.A. EN LIQUIDACION**, sociedad **DARIO ARISTIZABAL E HIJOS S. C. S.**, señor **JOSE FELIPE DE LIMA BOHMER**, señor **ALBERTO JOSE HOLGUIN ZAMORANO**, patrimonio autónomo **FIDEICOMISO ACCIONISTAS FINANSA**, patrimonio autónomo constituido mediante documento privado y cuyo vocero y administrador es la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, señora **GEORGINA PICO DE ARISTIZABAL**, señor **FIDEL ARISTIZABAL GIRALDO**, señor **DARIO ARISTIZABAL GIRALDO**, señora **YOLANDA ARISTIZABAL DE GUTIERREZ**, y señora **MARTHA DOLORES ARISTIZABAL DE SAAVEDRA** a pagar a la sociedad convocante **RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A.** igualmente la indexación que corresponde al DAÑO EMERGENTE en la forma que se ha señalado en la CONDENA del PUNTO SEGUNDO de estas pretensiones.

CUARTO.- ORDENAR que la suma equivalente a NUEVE MIL TRESCIENTOS (9300) SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES EN COLOMBIA se liquiden en pesos colombianos al momento del laudo arbitral con fundamento en el valor en pesos colombianos del SALARIO MINIMO MENSUAL fijado por el GOBIERNO NACIONAL para el año en que se dicte el laudo arbitral.

QUINTO.- CONDENAR a los convocados en forma solidaria, sociedad **CECILMAR S.A. EN LIQUIDACION**, sociedad **DARIO ARISTIZABAL E HIJOS S. C. S.**, señor **JOSE FELIPE DE LIMA BOHMER**, señor **ALBERTO JOSE HOLGUIN ZAMORANO**, patrimonio autónomo **FIDEICOMISO ACCIONISTAS FINANSA**, patrimonio autónomo constituido mediante documento privado y cuyo vocero y administrador es la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, señora **GEORGINA PICO DE ARISTIZABAL**, señor **FIDEL ARISTIZABAL GIRALDO**, señor **DARIO ARISTIZABAL GIRALDO**, señora **YOLANDA ARISTIZABAL DE GUTIERREZ**, y señora **MARTHA DOLORES ARISTIZABAL DE SAAVEDRA** a pagar a la sociedad convocante **RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A.** igualmente el valor del LUCRO CESANTE en la forma que se ha señalado en la CONDENADA del PUNTO CUARTO de estas pretensiones.

SEXTO.- CONDENAR a los convocados en forma solidaria, sociedad **CECILMAR S.A. EN LIQUIDACION**, sociedad **DARIO ARISTIZABAL E HIJOS S. C. S.**, señor **JOSE FELIPE DE LIMA BOHMER**, señor **ALBERTO JOSE HOLGUIN ZAMORANO**, patrimonio autónomo **FIDEICOMISO ACCIONISTAS FINANSA**, patrimonio autónomo constituido mediante documento privado y cuyo vocero y administrador es la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, señora **GEORGINA PICO DE ARISTIZABAL**, señor **FIDEL ARISTIZABAL GIRALDO**, señor **DARIO ARISTIZABAL GIRALDO**, señora **YOLANDA ARISTIZABAL DE GUTIERREZ**, y señora **MARTHA DOLORES ARISTIZABAL DE SAAVEDRA** a pagar a la sociedad convocante **RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A.** a pagar las anteriores sumas de dinero dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que quede ejecutoriado el laudo arbitral dictado por el Tribunal de Arbitramento.

SEPTIMO.- CONDENAR a los convocados en forma solidaria, sociedad **CECILMAR S.A. EN LIQUIDACION**, sociedad **DARIO ARISTIZABAL E HIJOS S. C. S.**, señor **JOSE FELIPE DE LIMA BOHMER**, señor **ALBERTO JOSE HOLGUIN ZAMORANO**, patrimonio autónomo **FIDEICOMISO ACCIONISTAS FINANSA**, patrimonio autónomo constituido mediante documento privado y cuyo vocero y administrador es la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, señora **GEORGINA PICO DE ARISTIZABAL**, señor **FIDEL ARISTIZABAL**

GIRALDO, señor **DARIO ARISTIZABAL GIRALDO**, señora **YOLANDA ARISTIZABAL DE GUTIERREZ**, y señora **MARTHA DOLORES ARISTIZABAL DE SAAVEDRA** a pagar a la sociedad convocante **RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A.** intereses comerciales moratorios equivalentes a 1.5 veces el interés bancario corriente desde la fecha en que debían hacer el pago de las condenas que impondrá el laudo arbitral hasta la fecha del pago efectivo liquidados sobre el valor en pesos colombianos determinados en el laudo arbitral.

OCTAVO.- CONDENAR a los convocados en forma solidaria, sociedad **CECILMAR S.A. EN LIQUIDACION**, sociedad **DARIO ARISTIZABAL E HIJOS S. C. S.**, señor **JOSE FELIPE DE LIMA BOHMER**, señor **ALBERTO JOSE HOLGUIN ZAMORANO**, patrimonio autónomo **FIDEICOMISO ACCIONISTAS FINANSA**, patrimonio autónomo constituido mediante documento privado y cuyo vocero y administrador es la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, señora **GEORGINA PICO DE ARISTIZABAL**, señor **FIDEL ARISTIZABAL GIRALDO**, señor **DARIO ARISTIZABAL GIRALDO**, señora **YOLANDA ARISTIZABAL DE GUTIERREZ**, y señora **MARTHA DOLORES ARISTIZABAL DE SAAVEDRA** a pagar a la sociedad convocante **RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A.** las costas de este Tribunal de Arbitramento y las Agencias en Derecho.

PRETENSIONES SUBSIDIARIAS

En el evento remoto que el TRIBUNAL no considere las PRETENSIONES PRINCIPALES que tienen respaldo jurídico y probatorio suficiente propongo las siguientes PRETENSIONES SUBSIDIARIAS DECLARATIVAS Y DE CONDENAS para que se valoren en el laudo arbitral:

PARTE I

PRETENSIONES SUBSIDIARIAS DECLARATIVAS

PRIMERO.- DECLARAR que mediante DOCUMENTO PRIVADO PROYECTO JAMUNDI con fecha 27 de septiembre de 2004 suscrito por RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A. por una parte, y por ALBERTO JOSE HOLGUIN obrando como representante legal de CECILMAR S.A. EN LIQUIDACION y DARIO ARISTIZABAL obrando como representante legal de

DARIO ARISTIZABAL E HIJOS S. C. S. quienes dicen obrar como REPRESENTANTES DEL FIDEICOMISO EL RODEO y por ALBERTO JOSE HOLGUIN y FELIPE DE LIMA B. quienes dicen obrar como DIRECTORES Y REPRESENTANTES DEL FIDEICOMISO FINANSA acordaron entre otros puntos los siguientes:

1. *Integrar el LOTE 2 al FIDEICOMISO EL RODEO para lograr la finalidad de ampliar el proyecto de vivienda a un mayor numero de viviendas que las 768 viviendas que se desarrollaría en el LOTE 1 (EL RODEO)*
2. *El promotor y constructor sigue siendo CORASA.*
3. *Se acordó que el precio mínimo de los LOTES 1 Y 2 sería de \$10.800 el metro cuadrado para un total de \$3.813.112.800, precio que se incrementaría anualmente conforme al incremento del salario mínimo legal vigente.*
4. *Se establece que el precio final será mínimo el equivalente al 10% de las ventas totales que se realicen en el PROYECTO, sin que sea inferior al precio mínimo establecido en el numeral anterior.*
5. *EL PROYECTO DE LA CONSTRUCCION DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA TENDRA QUE TERMINARSE MAXIMO EN **SESENTA (60) MESES** iniciados a la fecha en la cual se firma el presente documento.*
6. *Se establecieron formulas para cancelar inicialmente el precio del LOTE 1 y posteriormente el precio del LOTE 2.*
7. *Se pactó la cláusula compromisoria.*

BENEFICIARIOS: *Los beneficiarios de este negocio jurídico serían LOS PROPIETARIOS DEL LOTE UNO que eran los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO EL RODEO y LOS PROPIETARIOS DEL LOTE DOS que era el FIDEICOMISO ACCIONISTAS FINANSA.*

OBJETO: *Era desarrollar un proyecto de vivienda en el LOTE UNO con matricula inmobiliaria No. 370-599658 y en el LOTE DOS con matricula inmobiliaria 370-599659.*

Estos lotes tienen las siguientes características:

LOTE UNO: *se encuentra ubicado en la región de San Isidro, Municipio de Jamundí, departamento del Valle del*

Cauca, con un área de 107.721 metros cuadrados y cuyos linderos son los siguientes: Partiendo del punto A localizado en un extremo noroccidental del lote se sigue en línea quebrada en dirección NORESTE hasta el punto B en 760 metros con predios que son o fueron de JUDITH HERNANDEZ BONILLA, zanjón al medio, del punto B al punto C en dirección suroriental en 151 metros callejón que conduce a San Isidro al medio, con predios que son o fueron de Dolores Coll Vda. De Mafla. Del punto C al punto D en dirección SUROCCIDENTAL, en 432.30 metros con predios que son o fueron de Dolores Coll Vda. De Mafla, hoy Finca Altagracia. Del punto D al punto Q en dirección Occidental en 54.40 metros con predios de Finansa S. A.. Del punto Q al punto P en dirección Suroriental en 366.50 metros, del punto P al punto A, punto de partida en línea recta con la carretera que une a Cali con Popayán en 187 metros. Este predio se identifica con la matrícula inmobiliaria 370-599658 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali.

LOTE DOS: *se encuentra ubicado en la región de San Isidro, Municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca, con un área de 245.345 metros cuadrados y cuyos linderos son los siguientes: Del punto P al punto Q en dirección noroccidental en 366.50 metros con predio de Meimberg Aristizabal y Cia. S. en c. y Alberto José Holguín Zamorano. Del punto Q al punto E, en dirección occidental, en 54.40 metros, del punto E al punto F en dirección nororiental en 313.80 metros y del punto F al punto G en dirección suroriental en línea quebrada en 413 metros, todos estos puntos con predios que son o fueron de Dolores Coll Vda. De Mafla, predio denominado Finca Altagracia. Del punto G al K en dirección sur en 255 metros en línea quebrada con predio que es o fue de Alberto Martínez Arizabaleta, finca Casablanca, callejón que conduce a San Isidro al medio. Del punto K al L en dirección suroriental, en 414.10 metros bordeando el carretable de la vereda o callejón San Isidro. Del punto L al M en dirección noroccidental, en longitud de 155.70 metros con predios de Agroandes. Del punto M al N en dirección suroccidental, en 382.50 metros con predio de Agroandes. Del punto N al punto inicial P en dirección noroccidental, en 178 metros en línea recta con la*

carretera que conduce de Cali a Popayán. Este predio se identifica con la matricula inmobiliaria 370-599659 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali.

PRECIO MINIMO DEL LOTE DE TERRENO : Se acordó que el precio mínimo del lote de terreno para el año 2004 sería de \$10.800 el metro cuadrado lo que generaba como PRECIO BASE TOTAL el valor de TRES MIL OCHOCIENTOS TRECE MILLONES DOSCIENTOS DOCE MIL OCHOCIENTOS PESOS (\$3.813.112.800) MONEDA LEGAL COLOMBIANA.

INCREMENTO DEL PRECIO BASE MINIMO DEL LOTE DE TERRENO: Anualmente este precio mínimo se incrementará de acuerdo con el incremento del salario mínimo legal vigente. Se estableció igualmente que este PRECIO BASE MINIMO del lote de terreno se incrementaría cuando se presentara cualquiera de las siguientes situaciones: a) Cuando se aumente la densidad de viviendas construidas, b) Cuando varíe el tipo de las mismas, o, c) Cuando parte del terreno se desarrolla para fines comerciales.

PRECIO FINAL DEL LOTE: Se acordó que el precio final será mínimo el equivalente al 10% de todas las ventas que se realicen de los proyectos mencionados sin que sea inferior al PRECIO BASE TOTAL.

TERMINO DEL CONTRATO: Se pactó que el proyecto de construcción de las unidades de vivienda tiene que terminarse máximo en sesenta (60) meses iniciados a la fecha en la cual se firma el presente documento, o sea, contados a partir del 27 de septiembre de 2004.

SITUACION EN CASO QUE AL VENCERSE EL PLAZO DE 60 MESES NO SE HA CULMINADO EL PROYECTO: Se estableció que si vencido el plazo de sesenta (60) meses que es del VEINTISIETE (27) DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL NUEVE (2009) sin que se haya terminado a satisfacción el proyecto, los PROPIETARIOS DEL LOTE UNO y LOS PROPIETARIOS DEL LOTE DOS tendrán la facultad de decidir si continúan o no con el mismo constructor.

DISTRIBUCION DE LOS INGRESOS: Como quiera que los PROPIETARIOS DEL LOTE UNO tenían el proyecto más adelantado se estableció que de los ingresos por ventas se

distribuirían de la siguiente forma: a) Hasta alcanzar el pago del PRECIO BASE del LOTE UNO (\$1.163.386.800), el 80% de los ingresos se destinarían para los propietarios del LOTE UNO y el 20% de los ingresos se destinarían para los propietarios del LOTE DOS. b) Una vez cancelado el PRECIO BASE del LOTE UNO, el 100% de los ingresos se destinarían a cancelar el PRECIO BASE del LOTE DOS (\$2.649.726.000), y, c) Una vez cancelados el PRECIO BASE, los ingresos se distribuirían de la siguiente forma: El 30.5% para los PROPIETARIOS DEL LOTE UNO y el 69.5% para los PROPIETARIOS DEL LOTE DOS.

INFORMACION Y REUNIONES DEL PROYECTO: *Se establecieron mecanismos para mantener informado a los PROPIETARIOS DEL TERRENO con reuniones mensuales y trimestrales. Y existe el compromiso de presentar informes de gestión una vez que se comience el proceso de ventas en el proyecto.*

GARANTIA: *Los bienes inmuebles solo se pueden dar en garantía con la autorización de todos los propietarios de los LOTES UNO y DOS.*

CLAUSULA COMPROMISORIA: *Se estableció que las diferencias que se presenten entre las partes serán sometidas a un TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO.*

SEGUNDO.- DECLARAR que en virtud a que los señores DARIO ARISTIZABAL y ALBERTO JOSE HOLGUIN como REPRESENTANTES DEL FIDEICOMISO EL RODEO y como representantes de las sociedades CECILMAR S.A. y DARIO ARISTIZABAL E HIJOS S. C.S., GEORGINA PICO DE ARISTIZABAL, YOLANDA ARISTIZABAL, FIDEL ARISTIZABAL y MARTHA ARISTIZABAL como PROPIETARIOS DEL LOTE UNO y beneficiarios del FIDEICOMISO EL RODEO unilateralmente procedieron a liquidar el FIDEICOMISO EL RODEO en JUNIO 25 DE 2007 y que posteriormente y conjuntamente con el FIDEICOMISO ACCIONISTAS FINANSA procedieron a transferir a I.C. PREFABRICADOS S.A. por intermedio del FIDEICOMISO TERRANOVA los LOTES UNO y DOS a que se refieren las anteriores declaraciones en MARZO DE 2008 por intermedio de la escritura pública No. 1196 de marzo 14 de 2008 de la notaría segunda del círculo de Cali le es IMPOSIBLE a la sociedad RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A. desarrollar el PROYECTO

JAMUNDI que había pactado con ALBERTO JOSE HOLGUIN obrando como representante legal de CECILMAR S.A. EN LIQUIDACION y DARIO ARISTIZABAL obrando como representante legal de DARIO ARISTIZABAL E HIJOS S. C. S. quienes dicen obrar como REPRESENTANTES DEL FIDEICOMISO EL RODEO y por ALBERTO JOSE HOLGUIN y FELIPE DE LIMA B. quienes dicen obrar como DIRECTORES Y REPRESENTANTES DEL FIDEICOMISO FINANSA

TERCERO.- DECLARAR que el ACUERDO celebrado entre las partes convocante y convocados vencía el VEINTISIETE (27) DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL NUEVE (2009) conforme a las declaraciones anteriores.

CUARTO.- DECLARAR que CECILMAR S.A. EN LIQUIDACION, DARIO ARISTIZABAL E HIJOS S. C. C., ALBERTO JOSE HOLGUIN ZAMORANO y JOSE FELIPE DE LIMA BOHMER incumplieron el ACUERDO celebrado en DOCUMENTO PRIVADO PROYECTO JAMUNDI CON FECHA SEPTIEMBRE 27 DE 2004 al dar en venta el lote de terreno UNO y DOS en marzo de 2008 antes del vencimiento del plazo para el vencimiento del CONVENIO suscrito con el CONVOCANTE y proceder igualmente a liquidar y dar por terminado el FIDEICOMISO EL RODEO en forma unilateral en junio 25 de 2007.

QUINTO.- DECLARAR que CECILMAR S.A. EN LIQUIDACION, DARIO ARISTIZABAL E HIJOS S. C. C., ALBERTO JOSE HOLGUIN ZAMORANO y JOSE FELIPE DE LIMA BOHMER son responsables en forma solidaria por los perjuicios materiales de lucro cesante y daño emergente y perjuicios morales ocasionados al convocante por el incumplimiento al ACUERDO que consta en DOCUMENTO PRIVADO PROYECTO JAMUNDI CON FECHA SEPTIEMBRE 27 DE 2004.

SEXTO.- DECLARAR que ante el incumplimiento de LOS CONVOCADOS CECILMAR S.A. EN LIQUIDACION, DARIO ARISTIZABAL E HIJOS S. C. C., ALBERTO JOSE HOLGUIN ZAMORANO y JOSE FELIPE DE LIMA BOHMER se declare terminado el acuerdo suscrito entre estos y RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A. que consta en DOCUMENTO PRIVADO de fecha septiembre 27 de 2004.

PARTE II

PRETENSIONES SUBSIDIARIAS DE CONDENA

PRIMERO.- CONDENAR, como consecuencia de las declaraciones anteriores en forma solidaria a la sociedad **CECILMAR S.A. EN LIQUIDACION**, a la sociedad **DARIO ARISTIZABAL E HIJOS S. C. S.**, al señor **JOSE FELIPE DE LIMA BOHMER** y al señor **ALBERTO JOSE HOLGUIN ZAMORANO** a pagar a la sociedad convocante **RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A.** las siguientes sumas de dinero por concepto de perjuicios ocasionados por dicho incumplimiento:

DAÑO EMERGENTE:

La suma de CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y DOS MIL QUINIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS (\$ 447.772.568) MONEDA LEGAL COLOMBIANA de JUNIO DE DOS MIL SIETE (2007) por concepto de daño emergente que se discrimina de la siguiente forma:

CONCEPTO	VALOR
ALIANZA FIDUCIARIA	\$ 14.255.171
HONORARIOS PROFESIONALES	\$ 430.091.798
IMPUESTOS	\$ 1.494.497
OTROS GASTOS	\$ 1.931.102

LUCRO CESANTE:

La suma equivalente a CUATRO MIL SEISCIENTOS VEINTIUN MILLONES CIENTO SETENTA MIL PESOS (\$4.621.170.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA que equivalen a la fecha de presentación de la demanda arbitral a NUEVE MIL TRESCIENTOS (9300) SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES en Colombia para la época del pago por concepto de lucro cesante que corresponde a las utilidades que hubiese podido generar al convocante el desarrollo del proyecto que consistía en construir 1550 VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL de un precio de 50 SALARIOS MINIMOS LEGALES VIGENTES cada una, lo que generaría unas ventas totales equivalentes a 77.500 SALARIOS MINIMOS LEGALES VIGENTES en un tiempo aproximado de cinco años. La rentabilidad para el CONSTRUCTOR DE VIVENDA DE INTERES SOCIAL es del 12% del precio de las ventas, lo que generaría una rentabilidad para la CONSTRUCTORA en este proyecto si se hubiese desarrollado

de NUEVE MIL TRESCIENTOS (9300) SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES en Colombia.

SEGUNDO.- ORDENAR que la suma de CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIES MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y DOS MIL QUINIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS (\$ 447.772.568) MONEDA LEGAL COLOMBIANA que corresponde a DAÑO EMERGENTE se actualice con fundamento en el INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR desde JUNIO DE 2007 hasta la fecha del laudo arbitral.

TERCERO.- CONDENAR en forma solidaria a la sociedad **CECILMAR S.A. EN LIQUIDACION**, a la sociedad **DARIO ARISTIZABAL E HIJOS S. C. S.**, al señor **JOSE FELIPE DE LIMA BOHMER** y al señor **ALBERTO JOSE HOLGUIN ZAMORANO** a pagar a la sociedad convocante **RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A.** igualmente la indexación que corresponde al DAÑO EMERGENTE en la forma que se ha señalado en la CONDENA del PUNTO SEGUNDO de estas pretensiones.

CUARTO.- ORDENAR que la suma equivalente a NUEVE MIL TRESCIENTOS (9300) SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES EN COLOMBIA se liquiden en pesos colombianos al momento del laudo arbitral con fundamento en el valor en pesos colombianos del SALARIO MINIMO MENSUAL fijado por el GOBIERNO NACIONAL para el año en que se dicte el laudo arbitral.

QUINTO.- CONDENAR en forma solidaria a la sociedad **CECILMAR S.A. EN LIQUIDACION**, a la sociedad **DARIO ARISTIZABAL E HIJOS S. C. S.**, al señor **JOSE FELIPE DE LIMA BOHMER** y al señor **ALBERTO JOSE HOLGUIN ZAMORANO** a pagar a la sociedad convocante **RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A.** igualmente el valor del LUCRO CESANTE en la forma que se ha señalado en la CONDENA del PUNTO CUARTO de estas pretensiones.

SEXTO.- CONDENAR en forma solidaria a la sociedad **CECILMAR S.A. EN LIQUIDACION**, a la sociedad **DARIO ARISTIZABAL E HIJOS S. C. S.**, al señor **JOSE FELIPE DE LIMA BOHMER** y al señor **ALBERTO JOSE HOLGUIN**

ZAMORANO a pagar a la sociedad convocante **RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A.** a pagar las anteriores sumas de dinero dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que quede ejecutoriado el laudo arbitral dictado por el Tribunal de Arbitramento.

SEPTIMO.- CONDENAR en forma solidaria a la sociedad **CECILMAR S.A. EN LIQUIDACION**, a la sociedad **DARIO ARISTIZABAL E HIJOS S. C. S.**, al señor **JOSE FELIPE DE LIMA BOHMER** y al señor **ALBERTO JOSE HOLGUIN ZAMORANO** a pagar a la sociedad convocante **RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A.** intereses comerciales moratorios equivalentes a 1.5 veces el interés bancario corriente desde la fecha en que debían hacer el pago de las condenas que impondrá el laudo arbitral hasta la fecha del pago efectivo liquidados sobre el valor en pesos colombianos determinados en el laudo arbitral.

OCTAVO.- CONDENAR en forma solidaria a la sociedad **CECILMAR S.A. EN LIQUIDACION**, a la sociedad **DARIO ARISTIZABAL E HIJOS S. C. S.**, al señor **JOSE FELIPE DE LIMA BOHMER** y al señor **ALBERTO JOSE HOLGUIN ZAMORANO** a pagar a la sociedad convocante **RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A.** las costas de este Tribunal de Arbitramento y las Agencias en Derecho.

IV. OPOSICION

Las partes convocadas ya descritas al inicio de este laudo, a través de sus apoderados contestaron tanto la demanda inicial, como la demanda reformada, formulando las siguientes excepciones de fondo:

Excepciones de merito del apoderado JOSE HOOVER SALAZAR RIOS

1-INEXISTENCIA DEL DOCUMENTO QUE DICE CONTENER LA CLAUSULA COMPROMISORIA.

Como quiera que ha quedado suficientemente demostrado que el documento privado de fecha septiembre 27 del 2004, base de esta intrépida convocatoria fue anulado, recogido y dejado sin efectos, es decir, **NO EXISTE** desde el mismo 27 de

septiembre del 2004 por no haber cumplido tránsito a la vida jurídica, no puede ser utilizado ante los estrados judiciales como medio de prueba para pretender demostrar la existencia de una presunta cláusula compromisoria en virtud de la cual se le permita convocar un Tribunal Arbitral.

No podemos olvidar, como reiteradamente lo ha confirmado nuestra jurisprudencia patria que 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"**. 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"**.

Al sacar a la luz pública este documento y utilizarlo pretendiendo hacerlo valer ante este Tribunal, se atenta contra una eficaz, recta y cumplida justicia; se está engañando, se está induciendo en error y con viciada actuación se está pretendiendo obtener un laudo arbitral contrario a la ley. En tal virtud deberá el Tribunal determinar si con estos antecedentes se puede establecer una relación jurídica procesal suficiente que permita atar y vincular a las partes, para que una vez definida y mientras subsista, se establezca en esa forma el ámbito dentro del cual habrá de desenvolverse el trámite arbitral quedando delimitada su competencia y capacidad de decisión.

2-FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA.

Teniendo en cuenta que ni el Fideicomiso Accionistas Finansa, ni su vocera Alianza Fiduciaria han suscrito documento alguno vigente, que contenga Cláusula Compromisoria con la sociedad Ruiz Arévalo Constructora, esta No tiene legitimación en la causa para Convocar este Tribunal de Arbitramento.

En tal virtud, deberá este Tribunal declararla así.

El tratadista Devis Echandía, en su obra *"Compendio de Derecho Procesal"*, que señala que estar legitimado en la causa

significa tener derecho a exigir que se resuelva sobre la existencia o no de las pretensiones formuladas, por lo que si una de las partes carece de esa calidad, no será posible adoptar una decisión de fondo, debiéndose limitar el juez a declararse inhibido para hacerlo, por lo que, en este caso no se debió proferir una decisión de mérito sino inhibitoria.

La justicia arbitral sólo está permitida constitucionalmente si está habilitada por las partes. El sustento de la justicia arbitral es el acto **voluntario y libre** de los contratantes de acudir a los árbitros. Como quiera que *"el arbitramento tiene que partir de la base de que es la voluntad de las partes en conflicto, potencial o actual, la que habilita a los árbitros para actuar"*.

"Presupuesto sustancial de la pretensión, conocido con el nombre de legitimación en la causa", "que no puede fluir cuando la pretensión se esgrime por quien no tiene la facultad para ello, por ministerio de la ley sustancial, o cuando se pretende el derecho frente a la persona que no está legalmente llamado a responder" (Cita jurisprudencial contenida en la obra del profesor Hernando Morales Molina.)

La Corte Constitucional, en su sentencia C-294 de 1995, dispuso que el carácter excepcional del artículo 116 de la Carta no permite convertir el arbitramento en una regla general, **sino que éste debe ser siempre materia del contrato y del acuerdo entre las partes**. De allí concluye que ***"es la misma Carta Política la que exige, como conditio sine qua non de la justicia arbitral, que sea la voluntad de las partes la que la estatuya en los términos de ley. No basta, pues, la consagración legal del arbitramento. Es necesario, además, porque así lo dispone la norma constitucional, que los árbitros estén 'habilitados por las partes'. Habilidad que tiene que ser plena..."***

3. FALTA DE INTERES JURÍDICO. (Falta de Causa y Derecho Para Pedir.)

No ha sido en verdad, leal la sociedad convocante al acomodar los hechos para pretender derechos. Lo cierto es que con los hechos así planteados se confirma la falta de interés jurídico

para intentar la acción, lo que sirve de soporte para presentar esta otra excepción que me veo precisado a formular. No otra cosa puede deducirse de su contexto. Y lo anterior se entiende con mayor facilidad, si se recuerda que *"en los casos en que la ley habla del interés jurídico para el ejercicio de una acción, debe entenderse que ese interés venga a ser la consecuencia **de un perjuicio sufrido o que haya de sufrir la persona que alega el interés**"; es más, con ese perjuicio "...es preciso que se hieran directa, real y determinadamente, los derechos del que se diga lesionado, ya porque puedan quedar sus relaciones anuladas, o porque sufran desmedro en su integridad". ("Inexistencia del perjuicio.")*

Así se ha expresado ésta Corporación, añadiendo que *"el derecho de donde se derive el interés jurídico debe existir, lo mismo que el perjuicio, al tiempo de deducirse la acción, en las acciones de esta naturaleza tales principios sobre el interés para obrar en juicio se concretan en el calificativo de legítimo o jurídico, para significar, en síntesis, que al intentar la acción debe existir un estado de hecho contrario al derecho". (G. J. LXII P. 431).*

Por estar demostrada suficientemente esta excepción, sumada a la contestación de los hechos que de esta demanda arbitral hubiere de hacer, deberá ser decretada así.

4. Carencia Absoluta de Fundamento real y jurídico en las pretensiones de la Convocante. Y, en general, cualesquiera otras excepciones del mismo linaje que llegaren a confundirse o demostrarse en el curso de la actuación, ya que por tratarse de un proceso Arbitral, los Señores Arbitros deberán tener en cuenta que, oficiosamente les corresponde declarar probadas aquellas que resulten de los hechos acreditados en el expediente, así sea que las partes les hayan dado diferente denominación particular.

EXCEPCIONES DE MERITO DE LA APODERADA TATIANA MONTEALEGRE MCMICHEN

En nombre y representación de los señores GEORGINA PICO DE ARISTIZABAL, MARTHA DOLORES ARISTIZABAL DE SAAVEDRA, YOLANDA ARISTIZABAL DE GUTIERREZ, FIDEL ARISTIZABAL

GIRALDO, DARIO ARISTIZABAL GIRALDO y de las sociedades DARIO ARISTIZABAL E HIJOS S.C.S. y CECILMAR S.A. EN LIQUIDACION y debidamente autorizada por ellos, propongo las siguientes excepciones orientadas a enervar las pretensiones de la demanda.

A) INEXISTENCIA DEL DOCUMENTO PRIVADO PROYECTO JAMUNDI.

El documento de fecha 27 de septiembre de 2004, que la convocante tiene como soporte básico para solicitar la integración de este Tribunal de Arbitramento no existe, tal como se narró en la contestación a los hechos de la demanda, pruebo esta afirmación con los documentos que la misma convocante aporta como pruebas documentales que reposan en el expediente. En la misma reunión en la que estuvieron tanto la convocante como algunos de los convocados se recogió dicho borrador para destruirlo y solamente el constructor obrando de mala fe decidió guardarlo para si.

En el **documento definitivo**, o sea el de fecha **04 de mayo del año 2005**, otorgado por los señores Felipe de Lima y Alberto José Holguín como directores del Fideicomiso Accionistas Finanza S.A. y el Fideicomiso el Rodeo el último, Darío Aristizabal en representación del Fideicomiso El rodeo y además las personas naturales Georgina Pico de Aristizabal, Yolanda Aristizabal, Fidel Aristizabal y Martha Aristizabal con su firma auténtica ante Notario acordaron que se suscribiría la escritura pública que permitiera formalizar los acuerdos de dicho documento privado y para tal efecto encargaron esa gestión a Alianza Fiduciaria como era lo legal y procedente.

Hago notar, tal como lo señalé en la contestación al hecho 23 que en las comunicaciones que obran a folios 218, 225, 226 son actas de las reuniones en las cuales asistió el señor Fernando Ruiz Arévalo y en todas hubo un punto tratado "DOCUMENTO PRIVADO" en el cual se manifestaba por los presentes cada vez las modificaciones que se iban haciendo hasta llegar al DOCUMENTO PRIVADO DEFINITIVO DEL 04 DE MAYO DE 2005, el cual apporto como prueba documental.

Por lo tanto, ruego a los señores Árbitros declarar la inexistencia del documento aludido por el convocante de fecha 27 de septiembre de 2004 y como consecuencia declarar la existencia del documento del 04 de mayo de 2005, el cual si fue

firmado por todos los convocados a diferencia del primero con reconocimiento del mismo ante Notario Público quien da fé de dicho acto (art. 295 CPC)

B) NO HABER SUSCRITO EL DOCUMENTO EN EL CUAL SE ENCUENTRA PACTADA LA CLÁUSULA ARBITRAL

El artículo 116 de la Constitución Política contempla la figura del arbitramento como extraordinario, ya que además de ser transitorio así como lo señala también la sentencia en comento "*exige la habilitación por las partes, lo que significa que, por definición, debe ser convenido, no impuesto...*", este artículo según lo señala la sentencia C-163-99 debe ser interpretado en concordancia con el 29 de la Carta "*...según el cual toda persona tiene derecho a ser juzgado ante un juez o tribunal competente y con observancia de la plenitud de las formas propias de cada juicio...*"

La sentencia C-1140/00 de la Sala Civil de la CSJ (MP. Carlos Ignacio Jaramillo) señala que "*...es necesario recordar que el arbitramento es una institución que goza de diáfano respaldo constitucional, entendido legalmente-como un mecanismo por medio del cual las partes involucradas en un conflicto de carácter transigible, defieren su solución a un tribunal arbitral...*" Agregando que las principales características del arbitramento se pueden destacar "*(a) su carácter voluntario, in concreto negocial, por lo que, contrario a lo que acontece con los Juzgadores ordinarios, nadie puede ser obligado o forzado a acudir ante los árbitros, sino ha expresado previamente su intento en tal sentido, a través de un pacto arbitral;...*"

Así mismo, la sentencia C-163-99 (MP, Alejandro Martínez Caballero) señala como finalidad y fundamento de la justicia arbitral lo siguiente: "*...Así pues, la justicia arbitral implica la suscripción voluntaria de un contrato o negocio jurídico, por medio del cual las partes renuncian a la jurisdicción ordinaria y acuerdan someter la solución de cuestiones litigiosas, que surgen o pueden surgir de relaciones jurídicas determinadas a la decisión de árbitros...*". (...) De lo expuesto es fácil concluir

que el sustento de la justicia arbitral es el acto voluntario y libre de los contratantes de acudir a los árbitros, como quiera que "el arbitramento tiene que partir de la base de que es la voluntad de las partes en conflicto, potencial o actual, la que habilita a los árbitros para actuar. Por consiguiente, la habilitación de los árbitros, es un requisito constitucional imperativo sin el cual no es procedente la justicia arbitral..." *El arbitramento forzado está proscrito por la sentencia C-2424, 20-v-1997*).

Es por lo anterior, que le ruego a los señores Árbitros se declare probada ésta excepción, dado que el convocante está usando como base de esta demanda arbitral un documento del año 2004 en el cual ninguno de mis poderdantes manifestó su voluntad expresa de adherirse a dicho pacto ni a las condiciones en el documento establecidas, pues si bien en la Sentencia SU-091 de 2001 se determinó arbitraje como un procedimiento judicial exige que su origen sea voluntario, "...nace, pues, el arbitramento de la declaración de voluntad de quienes tienen controversias..."

C) FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA

Dado que ninguno de mis poderdantes, a saber los señores GEORGINA PICO DE ARISTIZABAL, MARTHA DOLORES ARISTIZABAL DE SAAVEDRA, YOLANDA ARISTIZABAL DE GUTIERREZ, FIDEL ARISTIZABAL GIRALDO, DARIO ARISTIZABAL GIRALDO y de las sociedades DARIO ARISTIZABAL E HIJOS S.C.S. y CECILMAR S.A. EN LIQUIDACION suscribieron en su propio nombre ni en representación de las compañías que representan documento alguno con la sociedad RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A. alguno de sus socios no están legitimados por la parte pasiva de este proceso para actuar, pues para ser parte, se debe tener un «**legítimo interés**» en el caso que se ventile en un proceso judicial. La legitimación (*legitimatio*) en derecho procesal significa tener la titularidad del derecho que está en cuestionamiento, sea como actor o como demandado.

Para intervenir en un proceso, es necesario que existan dos presupuestos, tener legitimación en el proceso y legitimación en la causa. La primera, **la legitimación procesal (*legitimatio ad procesum*)**, es aquella que debe probar el compareciente

para justificar la calidad con la que comparece. Diferente de la legitimación procesal, está **la legitimación sustancial (*legitimatio ad causam*)**, que corresponde a la justificación que debe hacerse en todo proceso de ser el verdadero titular del derecho que se alega para ser parte. En otras palabras, la *legitimatio ad causam* es aquella demostración que debe hacer el compareciente de ser el titular del derecho sustancial que será materia de sentencia de fondo.

COUTURE, por ejemplo, decía "**La legitimación en el derecho sustancial implica la titularidad del derecho que se cuestiona** Distinguimos entonces, por un lado, **la legitimación sustancial, o titularidad del derecho que ésta cuestionado (parte en sentido sustancial)** y por otro el ejercicio directo de ese derecho en el proceso, o legitimación procesal (parte en el sentido procesal). **Toda persona humana tiene legitimación ad causam; no toda persona humana tiene legitimación ad**

processum. (...).

Por su parte el tratadista **HERNANDO DEVIS ECHANDÍA** respecto al interés en la legitimación de la causa, manifiesta que tal como sucede con el interés en la pretensión o excepción, ésta "no implica la titularidad del derecho sustancial pretendido, y ambos son personales, subjetivos y actuales y son presupuestos materiales para la sentencia de fondo; pero puede tenerse la segunda sin que exista el primero, porque no haya un interés serio y actual en los resultados del juicio". Adicionalmente, indica que además de tener la legitimación en la causa, es necesario tener interés en el derecho sustancial y explica: "La legitimación en la causa **determina quienes están jurídicamente autorizados para obtener una sentencia de fondo sobre las pretensiones formuladas en la demanda**, en cada caso concreto, y quienes aparecen como partes en el debate judicial sobre esas pretensiones".

"(...) si se propone [la demanda] contra otra persona no habrá legitimación pasiva en el demandado, **no habrá la legitimatio ad causam ya que no será la persona "a quien, conforme a la ley corresponde contradecir la pretensión del demandante o frente a la cual permite la ley que se declare la relación jurídica sustancial objeto de la demanda"** (Devis Echandía, Compendio de Derecho Procesal,

Teoría General del Proceso, T. I. Biblioteca Jurídica Dike, Medellín, 1993, p. 270)”.

D) INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO EL RODEO POR PARTE DE RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A. CORASA S.A.

Dada que la única relación contractual o extracontractual existente entre mis poderdantes y el convocante fue con la suscripción de la escritura pública 6589 del 22 de diciembre de 2003, en virtud de la cual se constituyó el fideicomiso el Rodeo me referiré a los varios incumplimientos de las gestiones que le fueron encomendadas para realizar en su calidad de Promotor del proyecto de vivienda que se pretendía desarrollar.

- a. PAGO DE IMPUESTOS, TASAS, CONTRIBUCIONES, TASAS Y MULTAS ENTRE OTRAS. (numeral 3.3. y 6.7 E.P. 6589 del 22.12.03) - De acuerdo con la comunicación de fecha 02 de mayo de 2007 de Alianza fiduciaria S.A., dirigida a los señores Alberto José Holguín y Darío Aristizabal, *"no reposan recibos de pago de impuestos ni de servicios públicos correspondientes al predio de propiedad del fideicomiso de la referencia..."*
- b. PROMOCION, GERENCIA, CONSTRUCCION Y VENTAS DEL PROYECTO (numeral 5.1. E.P. 6589 del 22.12.03) De acuerdo con la comunicación mencionada en el literal a) anterior, y tal como consta en las pruebas documentales aportadas por el convocante no se cumplió con dichas gestiones, tanto es así que mis poderdantes se vieron obligados a darle las instrucciones a la fiduciaria, como vocera del fideicomiso, que de acuerdo con lo señalado en el contrato, se diera aplicación a su terminación y posterior liquidación por vencimiento del término, y obviamente sin que se hubiera cumplido con el objeto del mismo.
- c. APROBACION DEL PLAN PARCIAL Y GESTION ANTE EL MUNICIPIO DE JAMUNDI.- En la comunicación SPC 273 del 12 de abril de 2007, el Secretario de Planeación da respuesta un derecho de petición que se elevó ante dicha dependencia con el fin de tener certeza respecto de los avances de los trámites para la obtención de la aprobación

del Plan Parcial, para el desarrollo del proyecto de construcción que le fue encomendado en el contrato de fideicomiso el Rodeo y se puede concluir que no hubo una aprobación de dicho plan, cuyo fallido trámite fue iniciado desde el mes de diciembre del año 2003.

De la lectura de las comunicaciones de Alianza Fiduciaria S.A. y de la Secretaria de Planeación del Municipio de Jamundí, las cuales resumo en los literales a-c y adjunto como pruebas, es claro que quienes, han sufrido graves perjuicios económicos han sido los fideicomitentes del fideicomiso el Rodeo, pues siempre confiaron en la gestión y buena fe del constructor y promotor del negocio y después de tres años y medio lograron comprobar que su inmueble no tuvo mejoras y que además el proyecto tampoco se había llevado a cabo.

V. PRUEBAS

En desarrollo del proceso arbitral el Tribunal decretó y practicó cada una de las pruebas pedidas por los apoderados de las partes. Es así como respecto a las pruebas solicitadas por el apoderado de la convocante el Tribunal decreto como prueba documental la relacionada por el apoderado en su escrito de demanda, siendo estas:

- Certificados de existencia y representación legal de las sociedades LATINO S.A. y AGROCUENCA S.A. en donde se deja constancia de la situación de control que tienen sobre ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
- Copia de documentos inscritos en CAMARA DE COMERCIO DE CALI sobre la situación de control sobre ALIANZA FIDUCIARIA S.A. quien ejerce el GRUPO DELIMA.
- Copia de comunicación de EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA de septiembre de 2004 a ALBERTO JOSE HOLGUIN.
- Copia de comunicación de EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA de octubre de 2004 a RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA.
- CARPETA ANEXA con documentos que se relacionaron detalladamente y con un INDICE documentos relacionados en la demanda inicial que consta de 501 folios dividido en SIETE CAPITULOS y que comienza en el folio 1-7 con el PODER y termina con el folio 494-501 de TRANSFERENCIA A TITULO DE FIDUCIA MARZO 14/08. Esta carpeta tiene un

CAPITULO I que contiene desde el PODER a folios 1-7 hasta la RENDICION DE CUENTAS DE CONTRATO ANTES MENCIONADO a folios 149-162. EL CAPITULO II ETAPA PRECONTRACTUAL desde comunicaciones a folios 163-164 hasta reformulación numeral 10.2.3. a folio 197. EL CAPITULO III CORRESPONDENCIA ENTRE ASOCIADOS 2004-2007 desde COMUNICACIONES FERNANDO RUIZ a folios 198-202 hasta comunicación de marzo 30 de 2007 a folios 264. EL CAPITULO IV CONTRATOS, COSTO DEL PROYECTO, ESTUDIO FINANCIERO que va desde CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES a folios 265 hasta PAGO DE IMPUESTOS PREDIAL UNIFICADO a folios 284-286. EL CAPITULO V CORRESPONDENCIA ADICIONAL que va desde certificación cancelación inscripción de demanda a folio 287 hasta comunicaciones varias folios 291 a 293. CAPITULO VI ACTUACION CONSTRUCTORA AÑOS 2004-2007 PARA APROBAR EL PLAN PARCIAL desde DIARIO OCCIDENTE a folios 294-301 hasta COMUNICACIÓN a LILIANA BONILLA a folios 467. Y CAPITULO VII CORRESPONDENCIA DEL CONFLICTO ENTRE ASOCIADOS Y TERMINACION DEL ACUERDO EN FORMA UNILATERAL desde comunicación plazo para opción de compra a folios 468 transferencia a título de fiducia marzo 14 de 2008 a folios 494-501.

- Así mismo se decretaron y practicaron el Interrogatorios de parte de ALBERTO JOSE HOLGUIN ZAMORANO en su calidad de Representante Legal de la Sociedad CECILMAR S.A. EN LIQUIDACION, DARIO ARISTIZABAL GIRALDO, en su calidad de representante legal de la sociedad DARIO ARISTIZABAL E HIJOS SCS, GEORGINA PICO DE ARISTIZABAL, FIDEL ARISTIZABAL, YOLANDA ARISTIZABAL, MARTHA DOLORES ARISTIZABAL Y FELIPE OCAMPO HERNANDEZ en su condición de representante legal de la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A. las fecha y hora de recepción de cada una de estas declaraciones consta en las actas que dan fe de las audiencias surtidas por éste Tribunal.

TESTIMONIAL

Respecto a la prueba testimonial solicitada por el apoderado de la convocante el Tribunal decretó la recepción de las declaraciones de las siguientes personas:

CARLOS J. BARONA, HENRY DIAZ BENAVIDES, MANUEL FERNANDO BANGUERO, LUZ HELENA ALVAREZ, ALVARO JAVIER ANDRADE MOSCOSO, ANDRES RUIZ AREVALO, FELIPE ESCOBEDO, CARLOS SAA, ANDREA ECHEVERRY, LILIANA AREVALO, LILIANA BONILLA OTOYA, LEONEL ANDRES MUÑOZ AZCARATE, JARBY ROMAN CANDELO SINISTERRA, GUILLERMO MORENO BECERRA, LUIS FERNANDO ARISTIZABAL RIVERA, LILIANA HOLGUIN HOLGUIN, GINA ARISTIZABAL, JUAN FERNANDO OSORIO BURBANO. El apoderado de la convocante desistió de la recepción de las declaraciones de los señores LILIANA HOLGUÍN HOLGUÍN, CARLOS J. BARONA, HENRY DIAZ BENAVIDEZ Y MANUEL FERNANDO BANGUERO, GINA ARISTIZABAL, LUZ HELENA ALVAREZ, LILIANA AREVALO DE RUIZ, LEONEL ANDRES MUÑOZ Y JARBY ROMAN CANDELO, desistimientos que fueron aceptados por el Tribunal y que constan en autos No. 18 del 30 de octubre de 2009 y 20 del 4 de diciembre de 2009 respectivamente.

Las fecha y hora de recepción de las declaraciones obra en el expediente.

PERICIAL

Respecto a la prueba pericial solicitada por el apoderado del convocante el Tribunal designó al INGENIERO CIVIL Armando Eraso Caicedo quien se hizo acompañar del señor Felipe L. Tedesco Orozco CONTADOR público. El perito dio respuesta a cada una de las preguntas formuladas por el apoderado de la convocante, así como a la solicitud de aclaraciones presentada por éste último. Advirtiéndole que el dictamen no fue objetado por error grave.

OFICIOS

El Tribunal a través de la secretaría, ordenó librar cada uno de los oficios solicitados por el apoderado de la convocante; de ello da cuenta el auto de decreto de pruebas y cada una de los libros que se abrieron y que tienen relación con las respuestas

allegadas al proceso. La entidades a las que se les remitió oficio de conformidad con la petición de pruebas del convocante fueron: MUNICIPIO DE JAMUNDI, CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DEL VALLE DEL CAUCA CVC y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

PRUEBAS DE LOS CONVOCADOS

PRUEBAS DE LA PARTE CONVOCADA FIDEICOMISO ACCIONISTAS FINANZA S.A. REPRESENTADO POR LA SOCIEDAD ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO.

DOCUMENTALES

Respecto A La prueba documental el Tribunal tuvo como prueba la totalidad de los documentos acompañados al escrito de contestación y relacionados en el punto correspondiente.

TESTIMONIALES

El Tribunal decretó y recepcionó las declaraciones de Alberto José Holguín Zamorano y José Felipe de Lima B ello se puede constatar en actas del 5 y 26 de noviembre de 2009.

DECLARACION DE PARTE.

En cuanto a la solicitud de interrogatorio de parte el Tribunal decretó la recepción de la declaración del señor representante legal de la sociedad Ruiz Arévalo Constructora S.A. Corasa S.A. Fernando Ruiz Cáceres quien absolvió interrogatorio en audiencia adelantada el 3 de diciembre de 2009.

PRUEBAS DE LA PARTE CONVOCADA, señores GEORGINA PICO DE ARISTIZABAL, como persona natural y socia gestora de la sociedad DARIO ARISTIZABAL E HIJOS S.C.S., MARTHA DOLORES ARISTIZABAL DE SAAVEDRA, YOLANDA ARISTIZABAL DE GUTIERREZ, FIDEL ARISTIZABAL GIRALDO y DARIO ARISTIZABAL GIRALDO en su propio nombre y de la sociedad DARIO ARISTIZABAL E HIJOS & CIA S.C.S, y de la sociedad CECILMAR S.A. EN LIQUIDACION, representada por el

señor ALBERTO JOSE HOLGUIN ZAMORANO, en su calidad de Liquidador, en la contestación de la demanda.

Sobre las pruebas solicitadas por la apoderada de los convocados antes relacionados el Tribunal tuvo como pruebas las documentales relacionadas y aportadas al proceso, así mismo y frente a los demás medios probatorios se pronunció así.

INTERROGATORIOS DE PARTE.

Se decretó y practicó el interrogatorio de parte del representante legal de la sociedad Ruiz Arévalo Constructora S.A. Corasa S.A. señor Fernando Ruiz Cáceres quien absolvió el cuestionario en audiencia surtida el 3 de diciembre de 2009.

TESTIMONIALES

Con relación a la prueba testimonial el Tribunal decretó la recepción de la declaración de ALBERTO JOSE HOLGUÍN ZAMORANO, como testigo, testimonio que se recibió el 5 de noviembre de 2009.

VI. ALEGACIONES

En audiencia celebrada el día 15 de marzo de 2010 a partir de las 2:30 p.m., los apoderados de las partes convocante y convocada, en este caso el doctor EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA y JOSE HOOVER SALAZAR RIOS, presentaron en forma oral un resumen de sus alegatos y acompañaron cada uno escritos que incorporaban sus alegaciones dirigidas cada una a fundamentar tanto sus pretensiones como sus defensas. La apoderada TATIANA MONTEALEGRE MCMICHEN, de unos convocados ya explicados anteriormente, remitió por escrito debidamente refrendado en su firma y contenido ante notario público de Santa Fe de Bogotá sus alegaciones encaminadas a desvirtuar las pretensiones de la parte convocante. (Acta No. 22)

VII. SUSPENSIONES DEL TERMINO PARA TRAMITE DEL PROCESO ARBITRAL DECRETADAS POR PETICION DE LAS PARTES DE COMUN ACUERDO

Las partes intervinientes y sus apoderados de común acuerdo plantearon en el curso del proceso desarrollado en veintidós (22) sesiones las siguientes peticiones de suspensión de trámite que se verificaron y destacan a continuación:

- Del 6 de noviembre inclusive al 25 de noviembre de 2009 inclusive con un intervalo de 20 días.
- Del 5 de diciembre inclusive al 15 de diciembre de 2009 inclusive con un intervalo de 11 días.
- Del 17 de diciembre de 2009 inclusive al 31 de enero de 2010 inclusive con un intervalo de 45 días.

Lo cual se tradujo en una sumatoria de 76 días que frente al plazo de seis meses contados a partir de la primera audiencia de trámite para tal efecto se traduce en la ejecución de cuatro meses, cuatro días, encontrándose por tanto el Tribunal en tiempo hábil para emitir el fallo.

VIII. CONSIDERACIONES

Finalizada la anterior relación, procede el Tribunal a determinar la naturaleza de los contratos celebrados entre las partes y de los cuales la parte convocante impetra un presunto incumplimiento que se traduzca en el nacimiento de una responsabilidad civil que traiga el reconocimiento de perjuicios, por lo cual es pertinente, a juicio del Tribunal, conocer los contratos en toda su estructura, sus características, estipulaciones más significativas y su concordancia con la ley tanto mercantil como civil.

1. Contrato de Fiducia

Se conoce en el expediente dentro de la prueba documental arrimada por la parte convocante, de la existencia de una escritura pública número 6589 de fecha diciembre 22 del 2003 de la Notaria Tercera del círculo de Cali, en donde las

sociedades CECILMAR S.A., DARIO ARISTIZABAL E HIJOS S.C.S., y las personas naturales GEORGINA PICO DE ARISTIZABAL, YOLANDA ARISTIZABAL DE GUTIERREZ, FIDEL ARISTIZABAL GIRALDO, MARTHA DOLORES ARISTIZABAL DE SAAVEDRA en su condición de fideicomitentes, la sociedad fiduciaria denominada ALIANZA FIDUCIARIA S.A., y como gerente del proyecto la sociedad llamada RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A. antes sociedad limitada; quienes manifestaron que celebraban un contrato de fiducia mercantil irrevocable de carácter inmobiliario llamado FIDEICOMISO EL RODEO, cuyo patrimonio autónomo del mismo nombre estaba conformado por un lote de terreno ubicado en la región de San Isidro, jurisdicción del municipio de Jamundí, Departamento del Valle del Cauca, con un área de 107,721 m², cuyos linderos aparecen descritos de la siguiente manera:

“Partiendo del punto A localizado en un extremo Noroccidental del lote se sigue en línea quebrada en dirección Noreste hasta el punto B en longitud de 760 m con predios que son o fueron de Judith Hernández Bonilla, zanjón al medio del punto B al C en dirección Suroriental, en longitud de 151 m callejón que conduce a San Isidro al medio, con predios que son o fueron de Dolores Coll viuda de Mafla. Del punto C al punto D en dirección Suroccidental, en longitud de 432.30 m con predios que son o fueron de Dolores Coll viuda de Mafla (finca Altagracia). Del punto D al punto Q en dirección Occidental en longitud de 54.40 m, con predios de Finansa S.A. Del punto Q al punto P en dirección Suroriental en longitud de 356.50 m, del punto P al punto A, punto de partida en línea recta con la carretera que une a Cali con Popayán, en longitud de 187 m.”

Este primer aparte nos establece la integración de las partes intervinientes, las calidades de los mismos en su actuar y lo más interesante, el tipo de contrato pactado como es el de una fiducia mercantil, regulada en el artículo 1226 del Código de Comercio, que en su tenor nos expresa *“un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario”*.

De esta definición legal transcrita surgen los tres elementos constitutivos de la misma en cuanto a las personas o sujetos intervinientes, el elemento patrimonial representado en los bienes que el fideicomitente le transfiere al fiduciario, el encargo de confianza o misión que se encomienda por el fideicomitente al fiduciario respecto a los bienes fideicomitados y finalmente lo que se busca lograr a través de dicho contrato.

Aspectos que aparecen igualmente determinados en la cláusula **primera** en los numerales del 1.1 al 1.9, destacándose en tal clausulado adicionalmente la presencia de unas personas delegadas por los **fideicomitentes** con facultades de instruir y aprobar a la fiduciaria aquellos aspectos atinentes al desarrollo del contrato, recayendo en los señores ALBERTO JOSE HOLGUIN ZAMORANO y DARIO ARISTIZABAL GIRALDO como principales y como suplentes la señora LILIANA HOLGUIN HOLGUIN y LUIS FERNANDO ARISTIZABAL RIVERA.

Igualmente en la referida cláusula aparecen en el punto 1.4 **como beneficiarios del patrimonio autónomo** los fideicomitentes con porcentajes del beneficio, determinados así:

CECILMAR S.A.	52.302%
DARIO ARISTIZABAL E HIJOS S.C.S.	31.893%
Georgina Pico de Aristizabal	11.610%
Yolanda Aristizabal de Gutiérrez	2.607%
Fidel Aristizabal Giraldo	0.909%
Martha Dolores Aristizabal	0.679%

La Constructora RUIZ AREVALO aparece bajo la calidad de gerente del proyecto, o sea, la encargada de llevar a cabo la promoción, dirección, administración y control, implicando por ello gestiones **de índole técnico, administrativo, legal, financiero, y comercial**. En resumen, su labor está enfocada a proporcionar *"todos los medios necesarios para el normal desarrollo del proyecto y el cabal cumplimiento de las gestiones que se le encarguen actuaran siempre en su propio nombre y por su cuenta y riesgo."* Aspectos importantes a considerar más adelante para determinar las obligaciones de su cargo en el contrato de fiducia que es eminentemente de naturaleza bilateral, lo cual entraña unas obligaciones recíprocas de su

cargo y que serán importantes más adelante en el señalamiento de la existencia de responsabilidad civil o no, como también para estructurar los elementos de dicha responsabilidad que permitan deducir o no la existencia del hecho originador del daño, sunexo causal y la presencia de responsabilidad o no para deducir de ello la existencia o no de perjuicios materiales y morales como se plantea por la parte convocante en las pretensiones principales y subsidiarias de la demanda arbitral.

En el texto de la escritura en mención se conoce que *"el presente contrato tiene por objeto que **ALIANZA** mantenga la titularidad jurídica de los bienes fideicomitidos, que RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA Ltda. desarrolle por su cuenta y riesgo el proyecto contentivo de aproximadamente 768 unidades de vivienda en el lote fideicomitado, para que una vez desarrollado el proyecto, **ALIANZA** en representación del fideicomiso suscriba conjuntamente con RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA Ltda., las escrituras públicas de compraventa otorgadas por RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA Ltda., previa comprobación del pago proporcional de los beneficios por parte de RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA Ltda., a los FIDEICOMITENTES o la existencia de una instrucción irrevocable al otorgante del crédito individual de vivienda para que al desembolso del mismo le gire directamente a los fideicomitentes dicho beneficio, o en su defecto la existencia de garantías y/o títulos valores otorgados o endosados a favor de los fideicomitentes que garanticen el recaudo de cartera hipotecaria del proyecto proporcional a favor de los FIDEICOMITENTES."* (Cláusula segunda)

Así tenemos en dicho texto el elemento teleológico o estructural del contrato de fiducia mercantil, que implica el sentido en que se constituye o se señala el encargo de confianza para el cumplimiento del objetivo por parte del fiduciario, como es procurar a través de su gestión profesional el logro de la finalidad establecida por los fideicomitentes.

Se conoce igualmente en el texto de la aludida escritura el señalamiento de un **término de duración** determinado, como es el de treinta y seis meses (36) prorrogables por mutuo acuerdo entre las partes, sin perjuicio de un término o plazo adicional de seis (6) meses contados a partir del vencimiento del término inicial, que se concede a la entidad gerente del proyecto RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A., para adquirir la

totalidad de los derechos de beneficio que a la fecha no se hubiesen cancelado, en otras palabras, plantear y hacer uso de la opción de compra del bien que constituye el elemento patrimonial de la fiducia. Encontrándose el referido contrato dentro del límite establecido en la ley como es el de no exceder de 20 años (artículo 1230 del C. de Cio.). Aspecto crucial en el desarrollo de la decisión a tomar por este Tribunal por cuanto está ligado a la causal de terminación de la fiducia relacionada con el transcurso del tiempo máximo de duración previsto o estipulado en el contrato (artículo 1240 del C. de Co.).

Se destaca igualmente en el texto de la aludida escritura la conformación del **patrimonio autónomo** denominado FIDEICOMISO EL RODEO, recaído sobre el lote de terreno localizado en la región de San Isidro, jurisdicción del municipio de Jamundí, Departamento de Valle del Cauca, con área de 107.721m², de linderos ya destacados anteriormente, que de acuerdo con el artículo 1226 del C. de Co., constituye el bien objeto de gestión encomendada a la fiduciaria, en donde en forma clara y precisa se ha verificado la tradición de tal bien inmueble lo cual ha permitido la conformación del patrimonio aludido, con todos los riesgos o beneficios que afecten tal bien. (Cláusula tercera-cláusula cuarta)

En dicho contrato de fiducia incorporado a la mentada escritura pública se conoce en su texto la declaración que hace el gerente del proyecto **RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A.**, en el sentido de expresar que el proyecto (fin del contrato de fiducia a favor de los fideicomitentes) **será de su cuenta y riesgo y bajo su entera responsabilidad** sobre el predio(s) que conforman el fideicomiso para lo cual *"... se encargará de la promoción, gerencia, construcción y ventas del proyecto, de conformidad con la ley (...)* **RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A.**, *contratará a los demás contratistas y subcontratistas necesarios para desarrollar el proyecto; **siempre actuará en su propio nombre y representación** y nunca en nombre y representación o como vocera del fideicomiso"* (...) **"El PROYECTO tendrá una GERENCIA desempeñada por RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A., cumpliendo con las siguientes funciones: 5.3.1. Cumplir con las metas previstas para la estructuración y desarrollo del PROYECTO en lo que respecta a recursos y tiempo, ajustándose a la programación y flujo de caja presentado para esos efectos.**

5.3.2. Manejar en forma íntegra el **PROYECTO**. (...) 5.3.4. Elaborar los estudios de **factibilidad, diseños, flujos de caja** y demás estudios financieros necesarios para el desarrollo del **PROYECTO**. (...) 5.3.8. Rendir a los fideicomitentes y a la fiduciaria un informe mensual de ejecución del proyecto.” (Lo resaltado en negrilla es nuestro)

En otros apartes del contrato de fiducia (cláusula octava numerales 8.5 y siguientes) se establecen las **obligaciones de las partes** que son fiel reflejo de lo consagrado en la ley mercantil en los artículos 1234, 1235, y 1236, de las cuales para el presente laudo es importante destacar: para el caso de la fiduciaria sus obligaciones serán de medio y no de resultado y acorde a lo anterior deberá: “8.1.1. Realizar todas las gestiones necesarias para el cumplimiento del objeto del CONTRATO de conformidad con las instrucciones impartidas por los órganos del FIDEICOMISO y lo previsto en el presente contrato”, (...) “8.1.4. Mantener los bienes del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios”.

Para el caso de la gerencia del proyecto **RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A.**, se tiene en la referida cláusula en el numeral 8.5 como principales obligaciones la de “8.5.1. Salir al saneamiento por vicios redhibitorios del **PROYECTO** así como de las **UNIDADES** resultantes del mismo, frente al **FIDEICOMISO, ALIANZA** y a los terceros a quienes le sean transferidas las **UNIDADES** resultantes del **PROYECTO** en desarrollo de este contrato”, (...) “8.5.9. Suministrar oportunamente a **ALIANZA** todos los recursos necesarios para el pago de impuestos, gastos y costos generados por los bienes del Fideicomiso.” “8.5.10. Responder por la custodia y tenencia de los bienes fideicomitados durante el término que ejerza esta función” “8.5.11. Dentro de los seis (06) meses siguientes a la firma del presente contrato, acordar con los FIDEICOMITENTES el número de etapas en que se desarrollará el **PROYECTO** y la ubicación de cada una de ellas dentro del predio del fideicomiso” (...) “8.5.14. Asumir la responsabilidad frente al FIDEICOMISO y frente a terceros por los contratos que llegaren a celebrarse en desarrollo del presente CONTRATO”.

Finalmente dentro de la estructura del contrato de fiducia ya conocido, se conoce en la cláusula décima primera, en el numeral 11.2 **las causales de terminación del contrato**, que

se discriminan a continuación: "11.2.1. *Haberse cumplido su finalidad*", "11.2.2. **Haberse cumplido por termino de duración**", "11.2.3. **Por decisión de LOS FIDEICOMITENTES en los eventos consagrados en el parágrafo Primero de la cláusula séptima del presente instrumento.**" "11.2.4. *Haberse presentado la renuncia del fiduciario, cuando se den las causales del artículo 1232 del C. de Co.*" "11.2.5. *Haberse presentado el acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del C. de Co.*" (Lo resaltado es nuestro)

Aspecto significativo en el desarrollo del presente laudo para dilucidar la responsabilidad o no como elemento objetivo de los deberes de las partes o sujetos intervinientes en la relación jurídico patrimonial (deudor/acreedor) frente al cumplimiento o no de obligaciones que traigan como resultado la extinción de las mismas y deriven entonces en la terminación del contrato que nos ocupa en el presente caso.

2. Contrato de Comodato

Seguidamente en la misma escritura pública aparece incorporado en su texto un contrato de **COMODATO**, en donde Alianza Fiduciaria S.A., como vocera del Fideicomiso El Rodeo celebra tal convenio en su calidad de comodante y RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A., a través de su representante legal el señor Fernando Ruiz Cáceres lo suscribe bajo su calidad de comodataria teniendo como principal objeto entregarle por la fiduciaria a título de comodato precario el lote de terreno ubicado en la región de San Isidro, jurisdicción del municipio de Jamundi, Departamento de Valle del Cauca de un área de 107.721m² y cuyos linderos ya fueron descritos (cláusula primera), teniendo por tanto RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A., la "*custodia y mera tenencia del mentado lote y siendo de su cargo como principal obligación*"(cláusula primera), "*la conservación del aludido bien y su restitución en el tiempo convenido o cuando se lo solicite el comodante.*" (Cláusula segunda). Teniendo así mismo en tal contrato un termino de duración igual al plazo convenido para el contrato de fiducia (cláusula cuarta).

Expuesto lo anterior y para decidir la controversia, el Tribunal encuentra que su tarea interpretativa en el desarrollo de este laudo, deberá partir necesariamente de conocer las

circunstancias que rodearon la formación del contrato de fiducia y el de comodato antes y después de su suscripción; examinar la fidelidad de las partes frente a la intención y móviles de los contratantes y ello nos permitirá, con la consideración de las pruebas arrojadas al proceso, concluir si existe o no una responsabilidad civil de carácter contractual con el consiguiente reconocimiento o no de perjuicios como se pretende por la parte convocante.

En el análisis de los contratos en mención, encontramos que los mismos se ajustan a los dictados de la ley civil y mercantil, contienen los elementos esenciales y de la naturaleza de todo contrato, muestran las calidades en que actuaron las partes vinculadas a los mismos, sus obligaciones y los motivos para dar término a la relación contractual, permitiendo al Tribunal formular más adelante las consideraciones pertinentes sobre si han de prosperar o no las pretensiones o excepciones, o si la parte convocante probó los supuestos de hecho a partir de los cuales pretende deducir las consecuencias jurídicas planteadas en el petitum de su libelo.

3. Consideraciones Generales acerca de los fundamentos de Derecho Invocados por la parte Convocante en la Demanda Arbitral

En la solicitud de convocatoria del presente Tribunal y en su reforma, el señor apoderado de RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A. destacó como fundamentos de derecho de sus pretensiones y hechos la aplicación de dos principios como son: **LA BUENA FE Y EL RESPETO AL ACTO PROPIO.**

Sobre tales fundamentaciones, el Tribunal se permite plantear su punto de vista sobre su aplicabilidad o no en el presente asunto, sobre su consideración como se plantea por la parte convocante y en especial, si los contratos ya destacados anteriormente, estuvieron cobijados o no por tales principios, así tenemos:

Principio de la buena fe

Expone el abogado de la parte convocante que "... las normas consagradas en el Código Civil (artículo 1603 y siguientes) y en el C. de Co., consagran que los contratos deben celebrarse y ejecutarse de buena fe y mi representada celebró un contrato

en la creencia de que los convocados cumplirían con sus obligaciones contractuales en la forma y términos pactados, máxime siendo la buena fe un postulado constitucional como lo consagra el artículo 83 que dice:

Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelantan ante estas.

El incumplimiento de los convocados es evidente, como se probará en el curso del proceso. Acciones y omisiones de los CONVOCADOS, quienes han actuado de mala fe y muy lejana a la de un buen hombre de negocios, que le han causado perjuicios económicos cuantiosos al demandante y que constituyen el fundamento de esta acción."

Destaca el apoderado de la convocante que la relación contractual se vio afectada por *"la ocurrencia de situaciones imprevistas no imputables a los contratantes, el incumplimiento de una de las partes y la modificación unilateral de contrato por parte de uno de los contratantes."*

Concluye finalmente que el principio de la buena fe se ha convertido en la piedra angular del derecho privado moderno. Sus aplicaciones son variadas e importantes los efectos de ellas para la vida en comunidad. En particular, en el campo contractual destaca la importante función que cumple la buena fe en la integración del contenido de los contratos, del cual se deriva una necesaria corrección y lealtad en las relaciones entre particulares. Existen en sus palabras unos *"deberes secundarios de conducta"* que generan responsabilidad contractual cuando los mismos tienen relación directa con los principales deberes de prestación derivados del correspondiente negocio jurídico (deber de protección, deber de información, deber de consejo, deber de fidelidad, deber de reserva), todo lo cual deriva en un incumplimiento del principio de la buena fe, aplicable al caso debatido.

Frente a esta posición ideológica de la parte convocante, en la exposición del principio de la buena fe como violado por la parte convocada, el Tribunal se permite exponer unas consideraciones al respecto que servirán para fijar su criterio y posición sobre su aplicabilidad o no en el presente evento.

Es importante señalar a la parte convocante que la ley mercantil establece en el artículo 871 de que los contratos deben celebrarse y ejecutarse de buena fe y, en consecuencia, obligan no solo a lo pactado en ellos sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos según la ley, la costumbre o la equidad natural. Así mismo la buena fe es la conciencia de haberse adquirido el dominio de las cosas, por medios legítimos exentos de fraude y de todo otro vicio (artículo 768 del Código Civil). Como dijera la Corte Suprema de Justicia, *"por buena fe entienden los expositores la opinión o creencia en que uno está que posee legalmente una cosa y por mala fe el procedimiento en que falta la sinceridad y reina la malicia. Cuestiones ambas de conciencia en que por no aparecer generalmente de manifiesto, ninguna regla o cartabón puede establecer la legislación civil sobre ella y queda a buen criterio del juzgador definir las en caso concreto."* (Casación 30.09.1924.G.J.T.XXXII, 111)

La buena fe siempre se ha considerado como la columna fundamental de cualquier ordenamiento jurídico y es por ello que el artículo 769 del Código Civil establece que la buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley prevé la presunción contraria.

La buena fe contractual a que alude el artículo 871 del Código de Comercio debe entenderse como la obligación de las partes de conducirse honrada y concienzudamente en la forma y ejecución del respectivo negocio jurídico, sin atenerse necesariamente a la letra del mismo. Es por ello que la norma referida luego de señalar que los contratos deberán celebrarse y ejecutarse de buena fe, advierte lo siguiente: *"En consecuencia obligarán no solo a lo pactado sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos según la ley, la costumbre, o la equidad natural"*.

La obligación que el artículo 871 consagra para los contratantes de observar una determinada conducta de respeto, lealtad y honradez, es algo que debe cumplirse. Su inobservancia debe aparecer acreditada en el proceso cuando se alega la ausencia de dicho principio. La Corte alguna vez aludió a la dificultad en que se encuentra el juzgador para verificar aquello. Al efecto dijo: *"Si muy difícil es para cualquiera apreciar la buena o mala fe con que otro ha procedido en determinado caso, mucho más difícil y grave es para el juzgador hacer una apreciación rotunda"*

en asunto tan delicado, que pertenece al fuero interno y desprender de ella un fallo absolutorio o condenatoria que pueda resultar injusto". (Casación 30, septiembre 1924, XXI, 111; 16 de julio 1931; XXXIX, 185).

Si la buena fe siempre se presume, y el hecho contrario a la misma no se acredita o de alguna manera no se quebranta la referida presunción, no es dable por esta circunstancia el logro de la invalidez contractual. Así mismo la validez o invalidez de un contrato se predica únicamente para el momento de su formación o celebración. **No es posible admitir invalidez posterior al momento de la formación.** (Renato Scognamiglio, Teoría General del Contrato, Universidad Externado de Colombia. Traducción al español, Bogotá, 1983, pág. 307).

Como bien sostiene **Jaime Alberto Arrubla Paucar** (Contratos Mercantiles, Ed. Dike, 1987, pág. 189) "**el contrato al momento de su nacimiento cumple o no cumple con el supuesto de hecho señalado en la ley y la invalidez, como sanción se gesta precisamente en ese momento sin que sea dable que en un momento posterior se incurra en la disconformidad**". Según lo predicado como fundamento de la buena fe por la parte convocante, su afirmación la radica en momentos posteriores y no al momento de la celebración del contrato de fiducia y mandato ulterior, lo cual no cumple con lo expuesto por la doctrina extranjera y nacional reproducida anteriormente y que este Tribunal recoge como criterio propio.

Para el Tribunal, en consecuencia, la buena fe como criterio de conducta en este proceso no aparece demeritada, ya que los hechos que pudieran informarla en cuanto a la etapa previa a la celebración del contrato de fiducia y posteriormente en su ejecución entre las partes convocante y convocada, no aparecen claramente establecidos y probados en el sentido de ocurrencia de situaciones imprevistas, incumplimiento de una parte y modificación unilateral del contrato por uno de los contratantes para significar la presencia de los deberes de conducta propios de la buena fe. No puede afirmarse con contundencia que CECILMAR S.A. EN LIQUIDACION, DARIO ARISTIZABAL E HIJOS S.C.S., y las personas naturales GEORGINA PICO DE ARISTIZABAL, YOLANDA ARISTIZABAL DE GUTIERREZ, FIDEL ARISTIZABAL GIRALDO, MARTHA DOLORES ARISTIZABAL DE SAAVEDRA en su condición de fideicomitentes y la sociedad

fiduciaria denominada ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera y administradora del fideicomiso Accionistas Finansa hayan procedido de mala fe en razón del vínculo jurídico que se examina en este proceso arbitral, ratificando lo predicado en el artículo 835 del C. de Co., cuando destaca "**... quien alegue la mala fe o la culpa de una persona o afirme que ésta conoció o debió conocer determinados hechos, deberá probarlo**". (Lo resaltado es nuestro).

Principio del Respeto al Acto Propio

Invoca el señor apoderado de la parte convocante con apoyo en principios constitucionales y doctrinales la aplicación de dicho principio, en el sentido de impedir a un sujeto de derecho modificar unilateralmente su decisión cuando ha emitido un acto que ha generado una situación particular, concreta y definida a favor de otro, pues la confianza del administrado no surge por la convicción de la apariencia de legalidad de una actuación, sino por la seguridad de haber obtenido una posición jurídica definida a través de un acto que creó situaciones particulares y concretas a su favor. En sus palabras, este principio es una limitación al ejercicio de derechos consistentes en la fidelidad de los individuos a las decisiones que toman, sin que puedan revocarlas por sí mismos.

El Tribunal frente a la invocación de tal principio, amarrado en palabras del apoderado de la parte convocante al principio de la buena fe, destaca que tal argumentación tiene su excepción en el caso de los contratos mercantiles y en especial en el que nos ocupa en el presente caso, por cuanto una de las formas de darle terminación a la fiducia, es por declaración unilateral expresamente acordada en donde la facultad en tal sentido tiene su aserto en ponerle fin al contrato cuando no se cumple con la finalidad del mismo, cuando existe imposibilidad absoluta de realizarlo, cuando resulta inadecuado o inconveniente, admitiéndose que esto es una protección y defensa de los intereses de los fideicomitentes.

Es generalizada la doctrina americana, en la justificación de la terminación unilateral del contrato de fiducia, cuando resulta imposible su realización o expira el plazo o término máximo señalado por la ley para cumplir el contrato, e inclusive cuando aparecen hechos sobrevinientes a su celebración, que tornan el contrato inadecuado para cumplir sus fines, tesis muy afín con

la teoría de la imprevisión o revisión de los contratos existente en nuestro Código de Comercio en el artículo 868 y en el derecho administrativo con la entrada de la fiducia a la contratación estatal, donde las cláusulas exorbitantes y de caducidad son propias de la manifestación unilateral en la terminación de los contratos.

En el caso que nos ocupa, tal como se destacó en capítulo anterior en la presentación del contrato de fiducia pactado entre la parte convocante y los convocados, sus características, obligaciones y forma de terminación, es determinante la reiteración en la cláusula décima primera, numeral 11.2. de los motivos que se pueden invocar para dar por terminado el contrato anotado, lo cual desvirtúa la tesis de la limitación del ejercicio de los derechos de los individuos en un contrato, de guardar absoluta fidelidad a las decisiones que han tomado, en otras palabras, a no revocarlas por sí mismos, máximo en el presente caso, que como se tratará y considerará en otros capítulos de este laudo, el incumplimiento del contrato sí se ha producido por una de las partes y ello ha sido el motivo de la declaratoria de terminación del convenio, en absoluta concordancia con lo dispuesto tanto en la ley como en el texto del mismo contrato, es decir se cumplieron las directrices del artículo 1603 del Código Civil en cuanto a la ruptura del mismo, cuando pese a la obligatoriedad del contrato -ser una ley para las partes- existen causas legales para ello.

Uniéndose a lo anterior y tal como se expresó en consideración pasada, el principio de la buena fe tampoco se encuentra vulnerado por la presunta mala fe en las actuaciones de la parte convocada como se le endilga por la parte convocante. De tal forma que los fundamentos de derecho invocados, en consideración del Tribunal no aparecen claramente vulnerados, ni sirven de apoyo a los planteamientos de la solicitud de declaratoria de responsabilidad civil contractual con base en incumplimiento de obligaciones de una de las partes contratantes, teniendo en cuenta los razonamientos anteriores con apoyo en citas doctrinales y jurisprudenciales ya destacadas.

4. Las Pruebas: Análisis y Conclusiones

Procede el Tribunal a continuación a verificar el examen de los medios probatorios traídos al proceso por las partes en

contienda, a efecto de deducir de ellos la validez de las pretensiones de la actora o por el contrario la defensa acertada y concluyente de los demandados.

4.1. Frente al Documento Privado de Septiembre 27 del 2004

En la parte de los antecedentes de este laudo, el Tribunal tuvo ocasión de dejar claramente definida la posición al respecto, sosteniendo la eficacia autónoma de la cláusula compromisoria incorporada a dicho documento destacando su poder vinculante y la generación de todos sus efectos entre quienes lo pactaron. Por lo tanto no habrá lugar a mayor discusión y consideraciones al respecto por estar clarificado tal punto, no recogiendo, ni contrastando los planteamientos en las excepciones de mérito y en las alegaciones de fondo de los apoderados de la parte convocada.

4.2. Cumplimiento del Contrato de Fiducia Mercantil

En el análisis de las pruebas solicitadas y recogidas en torno a este punto por la parte convocante se tiene lo siguiente:

4.2.1. Documentales

A instancia de la parte convocante: (Cuaderno No. 01 – folios 047-051 – Carpeta anexa – Cuaderno No. 6 folios 063-064 – Cuaderno No. 10 folios 074-075)

- PODER
- CERT. DE EXIST. Y REPR. LEGAL CONVOCANTE Y CONVOCADOS
- CONTRATO FIDEICOMISO EL RODEO Y DE COMODATO
- FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION Y GARANTIA
- CONTRATO INCREMENTO AL FIDEICOMISO
- DOCUMENTO PRIVADO PROYECTO JAMUNDÍ (SEP27/04)
- MODIFACION AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL *EL RODEO*
- CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE (MAR 29/04)

- RENDICION DE CUENTAS DE CONTRATO ANTES MENCIONADO
- COMUNICACIONES FELIPE OCAMPO Y FERNANDO RUIZ – Ene 29/02
- REFERENCIA CONCEPTO ABOGADA JULIETA RODRIGUEZ
- COMUNICACIONES FERNANDO RUIZ – LUIS FERNANDO ARISTIZABAL Y ALBERTO HOLGUIN-FECHA MARZO 16/02-
- REF. INTERES POR EL LOTE
- MINUTA FIDUCIA MERCANTIL - FIDEICOMISO ÉXITO
- COMUNICACIÓN GINA ARIZTIZABAL – RUIZ AREVALO- SEP 11/02
- DERECHO DE PETICION PILAR RODRIGUEZ-SEP 12/02
- LICENCIA AMBIENTAL- PROGRAMA DE VIVIENDA:
- CIUDADELA TERRANOVA–MUN.JAMUNDI
- COMUNICACIONES – JUNIO 17/03 - REF.CARACTERISTICAS DEL PROYECTO
- COMUNICACIÓN ALBERTO HOLGUIN- FERNANDO RUIZ-DIC 10/03
- REFORMULACION NUMERAL 10.2.3 DE CONTRATO- DIC 15/03
- COMUNICACIONES FERNANDO RUIZ- ALBERTO J. HOLGUIN- REF: INTERES POR SEGUIR ADELANTE CON EL PROYECTO EN EL PRIMER SEMESTRE DEL AÑO 2004
- COMUNICACION ANDRES RUIZ A. – ARQ. PEDRO MEJIA-AGO 11/04
- ACTA N#1 JUNTA DEL FIDEICOMISO SOBRE LOTE JAMUNDÍ
- COMUNICACIONES-SEP DE 2004
- ACTA N#2 JUNTA DEL FIDEICOMISO SOBRE LOTE JAMUNDÍ
- COM. PLAN PARCIAL EL RODEO DIC DE 2004
- FIDEICOMISO EL RODEO REUNION MAR 14/05
- COMUNICACIONES OCT-SEP DE 2005

- FIDEICOMISO EL RODEO REUNION ENE 26/05-FEB 25/05-MAR4/05
- COMUNICACIONES- REF. PLAN PARCIAL- MAYO DE 2005
- COMUNICACIONES FEB-MAR/06
- TRAMITE DE NOTIFICACION DE LA CERTIFICACION DE APROBACION
- DEL PLAN PARCIAL EL RODEO
- COMUNICACIÓN ANDRE RUIZ- LILIANA BONILLA - REF. DOCUMENTOS SOLICITADOS CATAY Y RODEO- MAYO 29/06
- COMUNICACIONES DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2006-REF. INFORME DEL PROYECTO
- PRESENTACION URBANIZACION EL RODEO
- COMUNICACIONES NOV 20/06
- PLAN PARCIAL EL RODEO
- COMUNICACIÓN MAR 30/07-REF. QUINTAS DE LAS VERANERAS
- CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES 2005
- ESTIMATIVO DE COSTOS PROYECTO EL RODEO JAMUNDI
- CONTRATOS DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES
- CUADRO COMPARATIVO DE LAS PROPUESTAS DE DESARROLLO PLAN PARCIAL SAN ISIDRO I - JAMUNDI, VALLE
- PAGO DE IMPUESTOS - PREDIAL UNIFICADO
- CERTIFICACION JUZGADO SOBRE LA CANCELACION DE INSCRIPCION DE LA DEMANDA DE REFERENCIA
- COMUNICACIÓN ALBERTO HOLGUIN - FERNANDO RUIZ
- CERTIFICADO DE TRADICION
- COMUNICACIONES VARIAS OCT DE 2004
- DIARIO OCCIDENTE, JUNIO 9-10/2007

- SIMULACIONES FINANCIERAS ANDRES RUIZ AREVALO
- PLANO DE LA UBICACIÓN Y COORDENADAS DEL POZO
- PLAN PARCIAL EL RODEO, COMUNICACIÓN OCTUBRE 20/2006 FERNANDO RUIZ CACERES
- FIDEICOMISO EL RODEO DIEGO ALFONSO CABALLERO
- SOLICITUD RESOLUCION DEL EQUILIBRIO FINANCIERO DEL CONTRATO LILIANA BONILLA OTOYA
- COPIA DE OFICIO S.P.C 431, CONCEPTO DE VIABILIDAD
- FACTIBILIDAD TECNICA SERVICIOS DE ACUEDUCTOS ALEXANDER SANCHEZ RODRIGUEZ
- FIDEICOMISO EL RODEO FERNANDO RUIZ CACERES
- DOCUMENTOS DEL INGENIERO LEONEL ANDRES MUÑOZ
- SOLICITUD DE TRAMITE DE APROBACION
- COPIA DE LA AYUDA DE MEMORIA LILIANA BONILLA OTOYA
- RESULTADOS DEL ESTUDIO NORMATIVO Y COMERCIAL DEL PROYECTO
- COPIA DE OFI. RADICADOS EN EL CONCESIONARIOS UTDVVC
- REMISION DE DOCUMENTOS LILIANA BONILLA OTOYA
- RESPUESTA AL COMUNICADO DE LILIANA BONILLA OTOYA
- SOLICITUD CAMBIO DE LAS PAGINAS DEL DOCUMENTO DE SOPORTE SAN ISIDRO
- COMUNICADO A FERNANDO RUIZ Y RESOLUCION INCO.0063 DE OCTUBRE 8/2003
- OFICIO INCO 007711 DE AGOSTO 30/2005 LILIANA BONILLA
- COMUNICADO UTDVVCC-1417-05 MAXIMILIANO GONZALEZ
- RESPUESTA AL DERECHO DE PETICION RADICADO EN LA SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL Y EL CONCEJO MUNICIPAL JAMUNDI
- RESPUESTA AL DERECHO DE PETICION DE FECHA JULI 14/2005

- OFICIOS RADICADOS EN INCO
- DETERMINANTES TECNICAS Y TRAZADO DE LA VIA PANAMERICANA
- CONCEPTO DE NO VIABILIDAD
- DERECHO DE PETICION PARA PAOLA RODRIGUEZ
- DERECHO DE PETICION PARA CONCEJO MUNICIPAL
- CONCEPTO DE NO VIABILIDAD
- COPIA DE OFI. ENVIADO A PAOLA RODRIGUEZ
- COPIA DE PLANES PARCIALES
- COMUNICADO DE ANDRES RUIZ A LILIANA BONILLA OTOYA
- OFI. ENVIADO A LA SECRETARIA DE PLANEACION Y COORDINACION JAMUNDI
- COPIA DE OFI. ENVIADO A LA DIRECTORA DE PLANEACION
- CARTA A EMCALI
- OF. ENVIADO A LA SECRETARIA DE PLANEACION Y COORDINACION JAMUNDI
- AUTORIZACION PARA LA PRESENTACION DEL PLAN
- CONCEPTO TECNICO POZO PREDIO EL RODEO
- ACTUALIZACION CONDICIONADA DE FACTIBILIDAD TECNICA SERVICIO DE ACUEDUCTO
- REMISION PLAN PARCIAL LILIANA BONILLA
- ENVIO DE DOCUMENTOS PLAN PARCIAL EL RODEO
- COMUNICADO A ANDRES RUIZ
- SOLICITUD DE VIABILIDAD DE POZO PARA CONSUMO HUMANO
- FACTIBILIDAD DE SERVICIOS
- OFI. SIN NUMERO DEL 17 DE SEPTIEMBRE 2004
- DOCUMENTOS ACOMPAÑAMIENTO PLAN PARCIAL
- INDICE DE INFORME EJECUTIVO DE SERVICIOS PUBLICOS

- COMUNICACIÓN
- COPIA DEL OFICIO SPC 386
- PLAN PARCIAL Y PROYECTO URBANISTICO EL RODEO
- CUADROS DE AREAS
- COMUNICADO DE SOLICITUD DE INFORMACION
- ACLARACIONES DEL COMUNICADO 19 DE JUNIO 2004
- COMUNICADO AL PROYECTO DE VIVIENDA EL RODEO
- ACLARACION A INQUIETUDES PLANTEADAS
- COMUNICACIÓN A LILIANA BONILLA
- COMUNICACIÓN PLAZO PARA LA OPCION FELPE OCAMPO A FERNANDO RUIZ
- COMUNICACIÓN ALBERTO HOLGUIN Y DARIO ARISTIZABAL-FELIPE OCAMPO REF. FIDEICOMISO EL RODEO – CANCELAR DERECHOS A BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO
- COMUNICACIÓN- JUN 20/07
- COMUNICACIÓN DE JUNIO 25/07- FERNANDO RUIZ- FELIPE OCAMPO – RESPUESTA A VENCERSE LA OPCION DE COMPRA
- COM. SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA - FERNANDO RUIZ JULIO 3/07
- ACTA DE DECLARACION DE JURAMENTO PARA FINES EXTRAPROCESALES FERNANDO RUIZ-JUNIO 25/07
- ESCRITURA PÚBLICA- RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL
- TRANSFERENCIA A TITULO DE FIDUCIA-MARZO 14/08
- Certificados de existencia y representación legal de las sociedades LATINO S.A. y AGROCUENCA S.A. en donde se deja constancia de la situación de control que tienen sobre ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
- Copia de documentos inscritos en CAMARA DE COMERCIO DE CALI sobre la situación de control sobre ALIANZA FIDUCIARIA S.A. que ejerce el GRUPO DELIMA

- Copia de comunicación de EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA de septiembre de 2004 a ALBERTO JOSE HOLGUIN
- Copia de comunicación de EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA de octubre de 2004 a RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA

DESARROLLO DE LAS PRUEBAS

Estas pruebas documentales antes relacionadas, el Tribunal las acoge plenamente en su parte formal por estar acordes con los lineamientos legales-procesales en materia probatoria, unidos a que no fueron desconocidas ni tachadas de falsas por la parte convocada en el desarrollo del proceso arbitral.

5. INTERROGATORIO DE PARTE: (Cuaderno No. 12 – folios 126 hasta 144)

Interrogatorio de parte y testimonio de Alberto José Holguín Zamorano

El señor ALBERTO JOSE HOLGUIN ZAMORANO en su calidad de representante legal de la sociedad CECILMAR S.A. EN LIQUIDACION, absolvió interrogatorio de parte en audiencia respectiva (Cuaderno de actas, audiencia del 5 de noviembre de 2009) que nos brindó aspectos significativos frente a la causa del proceso arbitral como son:

- **Sobre existencia documento o acuerdo:**

A la pregunta del apoderado de la parte actora sobre su firma en el documento privado denominado Proyecto Jamundí, después de febrero 7 del 2005, contesto: *"Habla ALBERTO JOSE HOLGUIN, ese documento se firmó el 27 de septiembre del 2004, el mismo día en que se hizo el acta que yo llamo No. 2 que está fechada a septiembre 27 de 2004 y en esa misma reunión ese documento se recogió por las observaciones que se anotan en una pregunta que me hicieron antes, por eso yo digo que no existe, porque ese documento se reemplazó y estoy convencido que la carta de Felipe De lima que ya es del 2005 se refiere al segundo documento no a ese del 2004, de modo que la respuesta es que no firmé con posterioridad sino que la firme el **27 de septiembre del 2004**".* (Lo resaltado es nuestro).

- **Sobre el plazo de sesenta (60) meses en el contrato de Fiducia a cargo del gerente del proyecto RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A.**

A la pregunta del apoderado de la parte actora sobre tal punto, respondió el absolvente.

*"El acta si dice 60 meses y ahí lo dice pero esos 60 meses son parte de un todo y el todo era realizar un proyecto, se llame acuerdo No. 1, acuerdo No. 2, documento privado del 2004, del 2005, era hacer un proyecto, desarrollarlo con éxito en beneficio de la Constructora Ruiz Arévalo y los dueños de la tierra, se le puso un plazo por la presentación que en ese momento hizo don Fernando; el doctor Ruiz para ganar más tiempo en la zona que iba a ser una gran área **pero como no se hizo absolutamente nada, no se sacó ni una palada de tierra, no se hizo absolutamente nada en tres años y medio en ese lote**" (...)* (Cuaderno No. 12, folio 131), (Lo resaltado es nuestro).

- **Sobre el mutuo acuerdo entre las partes para dar por terminado el Proyecto Jamundi ante la no aprobación del plan parcial.**

A la pregunta del apoderado de la parte actora, respondió el absolvente así: *"Yo recuerdo muy bien esa reunión, a titulo de que, pues hombre a titulo de victimas si queremos llamarlo así de lo que estaba ocurriendo, victima de mis compañeros de asociación que también eran víctimas, habían pasado meses y meses y meses, Fernando nos decía una cosa hoy y mañana otra, todas positivas pero desafortunadamente ninguna resultaba, entonces en esos días me acuerdo muy bien que Fernando se iba para México a pasar Navidad y yo me reuní con él en el club Campestre con el ánimo de buscar alguna solución final para que eso no se extendiera eternamente; la relación con él estaban excelentes (sic) y ese día resolvimos **que en la semana después de Navidad, en la primera semana de enero sino había salido el Plan Parcial, de común acuerdo las partes lo daban por terminado y se acababa la relación, Fernando desafortunadamente cuando regresó se olvidó de eso y yo lamentablemente le tuve que mandar una carta sumamente dura que no se si el Tribunal la conoce, no sé si viene al caso leerle, pero la***

verdad verdadera es que para mi vale más la palabra que lo escrito y Fernando Ruiz y yo, convinimos determinadas cosas en esa reunión y la más importante fue esa... (...) "Es muy dura pero desgraciadamente es la reacción a una falta absoluta de seriedad que no respetó la palabra empeñada". (Lo resaltado es nuestro).

- **Sobre el origen del negocio que dio nacimiento al contrato de Fiducia Mercantil y comodato:**

A la pregunta del apoderado de la parte actora, el absolvente expresó lo siguiente, "*Habla Alberto José Holguín de nuevo, el negocio del lote 1 pues es un negocio sencillísimo, simplemente los propietarios del lote 1 entre los cuales estaba yo a través de una sociedad de familia que era Cecimar y el resto era familia Aristizabal negociamos con Fernando con X condiciones entregando un lote de 107.000 m² en números redondos para que él desarrollara un plan de vivienda de interés social de la categoría más baja en ese momento, eran casas como de 20 millones o 22 millones de pesos, fue un negocio facilísimo, con base en eso se hizo el Fideicomiso El Rodeo...*"

"... la primera es de 22 de diciembre de 2003, que pasa ese día, se constituye el Fideicomiso El Rodeo con un lote de 107.000 m² en números redondos, para que por su cuenta y riesgo lo desarrolle la Constructora Ruiz Arévalo, diciembre 22 del 2006 se termina el plazo de 3 años que tenía ese Fideicomiso para cumplir su objetivo pero se amplía a 6 meses, porque había una cláusula que daba a la Constructora una opción de compra de la tierra que no se hubiera desarrollado, que en este caso era toda porque no se iba a desarrollar ni un m². Por consiguiente hubo que esperarse **hasta junio 25 del 2007 que es la tercera fecha que yo nombro para hacer la escritura que dio por terminado el Fideicomiso El Rodeo. Está claro, se establece en diciembre del 2003, vence el término el 22 de diciembre del 2006 y hay que prorrogar los 6 meses más que se vencen en junio del 2007...**" (Cuaderno No. 12 – folio 138), (Lo resaltado es nuestro).

- **Sobre los perjuicios ocasionados ante el incumplimiento del gerente del Proyecto Jamundí**

A la pregunta del apoderado de una de las partes que integran la parte convocada, contesto el absolvente:

*"Contesta Alberto José Holguín, ya estoy aprendiendo de **beneficio no se obtuvo nada, un perjuicio enorme fue lo que hubo**, tuvimos 350.000 metros congelados, no fuera del mercado, porque no estaba fuera del mercado, legalmente estaban en el mercado, estaban congelados a través de un documento de ley entregados a Fernando Ruiz, a la Constructora Ruiz Arévalo, **y se perdieron los mejores 3 años que duró el Fideicomiso legalmente, mas por lo menos 6 meses de conversaciones previas a la ocasión del Fideicomiso, mas por lo menos 6 meses más hasta que se liquidó el Fideicomiso y hasta que me mandó Dios a IC Prefabricados**, pero se perdió el mejor momento," (...) "De modo que nosotros tuvimos un perjuicio del tamaño que ustedes quieran, 350.000 metros que valían X pesos, produciendo el 0% durante 4 años, cuales beneficios tiene o que íbamos a tener, pues hombre un precio que se pactaba con él por metro cuadrado que no lo iba a pagar con un porcentaje sobre las ventas de las viviendas pero eso nunca se obtuvo". (Cuaderno No. 12 – folio 139), (lo resaltado es nuestro)*

- **Sobre aprobación del plan parcial y la concertación ambiental del Proyecto Jamundi**

A la pregunta de un apoderado de la parte convocada, el absolvente, expresó:

*"Contesta Alberto José Holguín, **yo se que jamás hubo aprobación de la CVC, ni de plan parcial**, ni de nada, pero si no me falla la memoria creo que hay alguna carta por ahí o algún comentario que está en algunos papeles de estos que deben estar acá, en que Fernando dice que el plan parcial ya se aprobó, lo cual no es cierto". (Cuaderno No. 12 – folio 139), (lo resaltado es nuestro).*

- **Sobre la opción de compra por parte del gerente del Proyecto Jamundi**

A la pregunta de uno de los apoderados de la parte convocada, el absolvente expresó:

"Habla Alberto José Holguín, claro que si la fiduciaria le avisó a la constructora que vencía el término de los 3 años, en

diciembre del 2006, había 6 meses hasta junio del 2007, en los cuales él tenía la opción, repito como ya lo dije antes, de adquirir la tierra que no se hubiera desarrollado, como no se había desarrollado nada él tenía la opción de comprar los 350.000 metros, se le dijo y no hizo uso de la opción”.

- **Sobre preventa de casas a empleados del club Campestre**

A pregunta de árbitro, el absolvente expreso:

“... al club Campestre fue y esto lo del club Campestre yo lo hablo porque tanto él como yo somos socios del club y me pidió a mí el favor de que le ayudara con los... que se los reuniera, porque él quería hacerles la presentación del proyecto para ver si algunos tenían interés, a mi me pareció buenísimo porque era posibilidad de hacer algo, eso fue muy empezando, yo conseguí pues que me ayudaran ahí que se reunieran como 50 o 60 muchachos de los cuales todos tenían interés, porque ninguno tiene casa, y todos se quedaron esperando, todo lo que se les dijo ese día fue ilusionarlos y hasta ahí llego el cuento, de modo que ahí no hubo nada” (...) *“dibujitos, y propuestas que nos cambiaba todos los días como les dije antes, eso parecía un yoyo aumentando el número de viviendas, a lo último nos dijo que en vez de hacer viviendas de interés social clase baja, que era el objetivo original, hiciéramos unas viviendas de 80 millones o 70 millones que eran en ese momento el tope de la vivienda de interés social,” (...)* *“no hizo nada pero tenía que hacerlo todo”.* (Cuaderno No. 12 – folio 138).

- **Sobre obligaciones y compromisos de Ruiz Arévalo Constructora en el contrato de fiducia**

A pregunta de apoderado de una de las partes convocadas, el absolvente expresó:

“La respuesta es facilísima, todas, eso es la respuesta, todas, las obligaciones todas eran de Fernando Ruiz”

“pero que obligaciones?” *“Ir allá con unas palas y unos tractores y mover la tierra y nivelarla y hacer desagües y hacer infraestructura de servicios públicos, alcantarillado, eventualmente trazar calles, hacer proyecciones,” (...)* *“Los cronogramas, y posteriormente hacer la casa modelo, hacer la publicidad, financiar la obra y después vender eso es todo,*

nosotros no teníamos que hacer nada, pagar los impuestos prediales, correr con todos los gastos desde el momento en que se constituyo el Fideicomiso...”, “desafortunadamente hombre hizo muchas proyecciones muy bonitas, yo tengo aquí dibujitos muy bonitos, casitas muy bien pintadas, loteo...” (...) “...**la respuesta muy concreta es que el tenía la obligación de hacer todo y no hizo nada**”. (Cuaderno No. 12- folio 138), (lo resaltado es nuestro).

El señor DARIO ARISTIZABAL GIRALDO en su condición de representante legal de la sociedad DARIO ARISTIZABAL E HIJOS S.C.S, (Cuaderno No. 12 – folios 155-159) la señora GEORGINA PICO DE ARISTIZABAL, como persona natural y como socia gestora de la sociedad DARIO ARISTIZABAL E HIJOS S.C.S, (Cuaderno No. 12 – folios 174-177) YOLANDA ARISTIZABAL DE GUTIERREZ, como persona natural (Cuaderno No. 12 – folios 215-217), MARTHA DOLORES ARISTIZABAL DE SAAVEDRA como persona natural (Cuaderno No. 12 – folios 218-220) y FIDEL ARISTIZABAL GIRALDO como persona natural (Cuaderno No. 12 – folios 221-223), todos los cuales como absolventes frente a interrogatorio verificado por el apoderado de la parte actora y por los árbitros, destacaron al unísono en sus respuestas, reproduciendo como expresión modelo lo dicho por Georgina Pico de Aristizabal: *“Vea el fideicomiso fue por 3 años, de diciembre del 03 al diciembre del 06, y en esos 3 años no se realizo absolutamente ni siquiera presento un plan parcial ni una licencia de construcción absolutamente nada, entonces, por eso se termino y hubo que dar 6 meses más para la liquidación que creo lo exigió el fideicomiso”*.

Respecto a prórroga del plazo del proyecto Jamundí, a pregunta del apoderado de la parte actora:

“...no hubo prórroga de 60 meses como usted dice, hubo un documento privado en mayo de 2005, que hablaba de la repartición de la plata no de prórroga doctor”.

El interrogatorio de parte al doctor FELIPE OCAMPO HERNANDEZ en su calidad de representante legal de la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en su calidad de vocera del fideicomiso accionistas Finansa, expresó:

- **Sobre incorporación del lote numero 2 al proyecto Jamundí y su fallida operación**

A pregunta de apoderado de la parte actora expresó:

"...se encontraban en negociaciones con la Constructora Ruiz Arévalo para incluir en el Fideicomiso El Rodeo el proyecto El Rodeo en el cual estaban el lote número 1 que ha sido en cuestión de este Tribunal, el lote numero 2 contiguo al anterior que es propiedad del fideicomiso accionistas Finansa, en esta escritura pública debía ser suscrita por Felipe Ocampo el presente quien les habla en calidad de representante legal de Alianza como vocera y administrador de ambos fideicomisos porque yo soy una persona que tengo la capacidad jurídica de obligar, modificar y reformar estos contratos..."(...) *"finalmente este documento no se firmo, no se elevó a escritura pública porque no hubo un acuerdo definitivo sobre los puntos que trae este acuerdo entre Ruiz Arévalo, el grupo de fideicomitentes de accionistas Finansa y el grupo de fideicomitentes El Rodeo, entonces pues como es obvio la fiduciaria cumplió con instrucciones del director del fideicomiso de elaborar el proyecto de modificación de circularse a todas las partes y quedando en espera de que se lo devolvieran firmado para proceder a firmarlo, suscribirlo, correrlo en notaria y llevarlo a registro público, **cosa que como ya narré no sucedió porque no hubo acuerdo.**"* (Cuaderno No. 12 – folios 162), (lo resaltado es nuestro).

- **Sobre opción de compra del lote vinculado al contrato de fiducia a favor de Ruiz Arévalo Constructora S.A.**

A pregunta del apoderado de la parte actora manifestó:

"El 18 de diciembre le dirigí al doctor Fernando Ruiz en representación de la Constructora una carta que dejo copia para el Tribunal en la que le dije de acuerdo con la instrucción que recibí de los delegados del fideicomiso El rodeo le informaba que a partir del 22 de diciembre del 2006, y de acuerdo con el contrato de Fiducia que consta en la escritura pública de constitución del mismo, Fideicomiso El Rodeo, empezaba a correr el plazo que él tenía de 6 meses para ejercer la primera opción de liquidar los derechos relativos al lote, para que se quedara con el lote, y que de no serlo así en junio se vencía ese plazo y por lo tanto procedería a la restitución, terminación y liquidación del Fideicomiso, perdón doctor Montalvo le dejo copio..."

"...el doctor Fernando Ruiz concretando la respuesta no ejerció la opción, ni manifestó quererla ejercer."

- **Liquidación del Fideicomiso por incumplimiento del contrato de fiducia – Comodato**

A pregunta del apoderado de la parte actora, el absolvente manifestó:

"...y posteriormente el 20 de junio del 2007 le dirijo una carta a todos los beneficiarios del Fideicomiso El Rodeo y a Fernando Ruiz en calidad de gerente del proyecto, en la que lo cito a la notaria el 25 de junio del 2007 a la notaria decima, a las 4 de la tarde para poder firmar la escritura por medio de la cual íbamos a cancelar el comodato, restituirle el lote a los beneficiarios, terminar el contrato de fiducia y liquidarla..." (...) *"...en efecto ese día a la notaria fuimos todos, comparecimos todos, pero estando en su derecho el doctor Fernando Ruiz representante de la Constructora nos informo verbalmente que él no iba a comparecer en el acto de acomodación del comodato, restitución de un bien, terminación y liquidación del fideicomiso pues porque no compartía que el plazo estuviera vencido y los demás argumentos que han sido esgrimidos por la parte convocante de este Tribunal..." (...)* *"...procedimos a suscribir la minuta de cancelación del contrato, restitución de un bien y temáticamente sin la presencia y comparecencia de Fernando Ruiz..."*

- **Sobre adición o prórroga del plazo otorgado en el contrato de Fiducia**

A pregunta de árbitro el absolvente expreso:

"El proyecto de reforma al contrato, de adición, etc., no lo firmaron las partes porque no hubo acuerdo en varios puntos de fondo, y todo nace con la dificultad frente al municipio de Jamundí de concretar un proyecto y obtener por decreto final la aprobación del plan parcial del proyecto El Rodeo, entonces durante el año 2005, 2006, se gastaron muchas energías frente al municipio de Jamundí, para obtener el plan parcial, pero el municipio de Jamundí no concretaba nada..." (...) ***"...no hubo acuerdo y por lo tanto la minuta no se firmó."*** (Lo resaltado es nuestro)

"...hay un cambio de plazo y después el doctor Fernando Ruiz se lo solicitó a la fiduciaria y la fiduciaria no hizo caso de ese plazo y asumió como plazo el originalmente constatado en la escritura pública..." (...) *"...en ese documento se reúnen las partes los grupos que ya mencione de Finansa, El Rodeo de Ruiz Cáceres y llegan a un acuerdo pero como es lógico ese acuerdo debe materializarse en un otro si al contrato que dio origen la constitución del Fideicomiso El Rodeo, la única forma de modificar el contrato de Fiducia del Fideicomiso El Rodeo es mediante un contrato de otro si de Fiducia El Rodeo..."*

- **Interrogatorio de parte y Testimonio de José Felipe De Lima Bohmer** (Cuaderno No. 12 - folio 106-125 y 233-245)
- **Origen del contrato de fiducia**

A pregunta del Tribunal, sobre el conocimiento de los hechos del proceso por el cual se le trae a testimoniar, expresó:

"... la primera fecha importante es el 22 de diciembre del 2003, fecha en la cual se constituye el Fideicomiso El Rodeo en Alianza Fiduciaria con los terrenos que aportan las familias Aristizabal y Cecilmar S.A., que es básicamente don Alberto José Holguín y su familia, el 27 de septiembre de 2004, es la fecha de un documento inexistente jurídicamente por que dicho documento fue anulado y recogido por no haber cumplido transito en la vía jurídica, ese mismo día el 27 de septiembre del 2004 levantamos un acta la cual se denomino acta No. 2 a las tres de la tarde y en el punto 6 se habla de un borrador de integración de los lotes uno y dos, se le hicieron observaciones al mismo y nos comprometimos a continuar trabajándolo en su momento para obtener una versión final".

- **Liquidación del Fideicomiso El Rodeo – Razón o causa**

A pregunta del Tribunal el absolvente comento:

".. el 22 de diciembre del 2006 es el día que se le venció el plazo a Ruiz Arévalo para el desarrollo del terreno, se cumplieron los 3 años otorgados y la fiduciaria le notifica a Ruiz Arévalo de los 6 meses adicionales que tiene según el acuerdo solo para ejercer a primera opción de compra de los derechos de beneficio o de los terrenos, aquí quiero recalcar este punto por que es importante para ustedes señores

árbitros recordar que Ruiz Arévalo tenía la opción por los 3 años y 6 meses adicionales donde el tuvo la opción de ejercer esa compra, el 25 de junio del 2007 se cumplieron los términos del contrato suscrito, se termina y se liquida el Fideicomiso El Rodeo de acuerdo a los términos pactados, **se restituyen los bienes y se da la terminación y liquidación del Fideicomiso** sin iniciar Ruiz Arévalo obras en el predio ni haber ejercido la opción de compra otorgada..." (Cuaderno No. 12- folios 107), (lo resaltado es nuestro).

- **Responsabilidad del gerente del proyecto Jamundí**

A pregunta del Tribunal, expreso el testigo:

"... el papel de Ruiz Arévalo como promotor como normalmente se hacen estos proyectos es a cuenta y riesgo del mismo, sus honorarios, sus pérdidas y ganancias estaban estrechamente ligadas al desarrollo de los predios, no existió ni normalmente existen este tipo de acuerdos, gastos y costos que los dueños de los predios deben cancelar, los mismos deben ser sufragados por el proyecto cuando este se inicia o durante el proceso a los que normalmente se les denomina como gastos pre operativos, jamás se pacto cosa distinta, por lo tanto, no entiendo como a estas alturas Fernando Ruiz Arévalo cobra sus salarios." (...) "...no conozco proyectos de esta índole en donde los propietarios de los terrenos deban asumir costos de obra o costos de honorarios o costos de salarios para el promotor o para su equipo de trabajo o para los profesionales que se contraten..." (...) "...cuando todos sabemos pues a bien que el objetivo final no se logró y que la licencia de urbanismo final no se logró, se logró unas licencias previas en dos fechas que específicamente la del 24 de septiembre del 2004 y la del 27 de junio del 2006, que como bien saben todos ustedes esas no fueron licencias definitivas del proyecto..."

A pregunta de apoderado de una de las partes convocadas, el testigo expresó:

"...bueno, Felipe De Lima responde, las obligaciones de la Constructora en el Proyecto eran sacar adelante todos los permisos, todas las licencias necesarias que debía suministrar el municipio de Jamundí, los permisos de la CVC, todos los temas pues sobre servicios públicos sacar adelante o las

gestiones necesarias para planes de subsidios, tenía que sacar adelante la aprobación del plan de la licencia, que como lo mencione en mi primer declaración no se logro definitivamente, eso pues es a groso modo lo que le corresponde a Ruiz Arévalo.”

- **Sobre aprobación plan parcial**

A pregunta de apoderado de una de las partes convocadas, el testigo expresó:

“...no conozco que Ruiz Arévalo haya adelantado y haya logrado tener las licencias definitiva, tampoco conozco que hubiere hecho gestión necesaria para haber colocado la primera piedra en el Proyecto, tampoco conozco y tengo la certeza que no hizo ningún desarrollo en el predio, tampoco tengo conocimiento y estoy casi seguro que no existe gestión final lograda sobre los temas ambientales requeridos...”

- **Sobre cumplimiento cronograma por gerencia del proyecto Jamundí**

A pregunta de apoderada de una de las partes convocada, expresó el testigo:

“...no el cronograma nunca se cumplió, lo que recuerdo claramente es que el promotor y constructor Ruiz Arévalo tuvo muchos inconvenientes en los tramites de licencias y permisos en el municipio de Jamundí, los cuales le llevaron retrasos en el cronograma de actividades.”

- **Sobre no incorporación del lote numero 2 al proyecto Jamundí**

A pregunta del apoderado de la parte actora el testigo expresó:

*“...este borrador de minuta fue elaborado por el abogado Osorio miembro en ese momento de Alianza Fiduciaria, del equipo jurídico de Alianza fiduciaria, es un borrador que también se circularizo para observaciones de las partes, para terminar **quiero aclarar que dicha minuta no está firmada, se circularizo pero no fue firmada por las partes.**”* (Lo resaltado es nuestro)

- **Testimonio de Juan Fernando Osorio Burbano** (Cuaderno No. 12 – folios 200-208)

- **Testimonio de Luis Fernando Aristizabal Rivera** (Cuaderno No. 12 – folios 224-232)

Esta prueba fue concluyente en el sentido de que dicha persona en su exposición agrego al expediente el conocimiento de haberse instaurado hacia finales del 2009 una demanda ordinaria de responsabilidad civil por parte de Ruiz Arévalo Constructora S.A., contra la sociedad Alianza Fiduciaria S.A., con presentación del mismo apoderado en el tramite arbitral el doctor Edgar Javier Navia Estrada y en donde el origen de la misma es el caso debatido en el proceso arbitral de la referencia, relacionándose los mismos hechos y pretensiones, con cuantía similar a la planteada en este proceso arbitral. Esta situación no había sido informada por el señor apoderado de la parte actora al Tribunal, teniéndose entonces ello como un proceder no leal ni de buena fe con el desarrollo del presente arbitramento.

- **Testimonio de Andrés Oliverio Ruiz Arévalo** (Cuaderno No. 12– folios 002-034)

Información sobre que es el plan parcial

A pregunta de apoderado de una de las partes convocadas, el testigo expresó:

"...la definición de plan parcial, es la herramienta que utilizan los Municipios para ampliar sus perímetros urbanos o modificar terrenos existentes para el mejoramiento, cambio o ampliación de los usos de tierra urbana, los planes parciales estudian los mismos elementos que un plan de ordenamiento territorial los cuales deben ser solucionados como por ejemplo el suministro de agua, el alcantarillado, la energía, el teléfono, gas, diseño de vías, densidades, paisajismo, etc.,..."

¿Por qué no se pudo aprobar el plan parcial?

A pregunta del apoderado de la parte actora:

*"...bueno, **porque no se pudo salir** nosotros íbamos en una carrera para terminar todo el plan parcial, se chulearon absolutamente todos los puntos y llego un momento en que extrañamente planeación municipal y la Alcaldía bajo su reino, o sea, ni para adelante ni para atrás, en el expediente hay cartas de la doctora Liliana Bonilla, de nosotros sobre ese tema, pero creo que también otro de los temas principales de*

*porque no se desarrollo ese tema fue por el retiro a mi modo de veri injustificado de las personas del Fideicomiso El Rodeo y Finanzas, en retirar el lote justamente cuando ya estábamos al punto de iniciar las ventas y de estar a menos de 6 7 meses **de iniciar el pago de la cuota a parte de las viviendas que en ese momento teníamos vendidas.***" (Cuaderno No. 12 – folio 014), (Lo resaltado es nuestro).

- **Sobre constitución empresa de servicios públicos en el proyecto Jamundí**

A pregunta de apoderado de la parte actora:

"Si, lastimosamente por estar en una zona de apartada del casco urbano del municipio de Jamundí, este proyecto tenía unas trabas en el suministro de agua, la empresa de servicios de Jamundí presentaba una columna de agua muy pequeña y el proyecto de Emcali estaba a muy largo plazo, solamente nos podían vender agua en bloque,"

- **Testimonio de Andrea Echeverri Giraldo** (Cuaderno No. 12 – folio 015)

- **Sobre aprobación plan parcial**

A pregunta de árbitro:

"... y en la última reunión pues que tuvimos con ella (se refiere a Liliana Bonilla) nos menciona que sencillamente era cuestión de días puesto que ya se había llevado a cabo la publicación del edicto exigido y esa era prácticamente el último paso a través del cual pues ya se daba por cumplido el plazo para que se otorgara y dejara en firme pues el plan parcial."

- **Testimonio de Liliana Bonilla Otoy** (Cuaderno No. 12 – folios 062-079)

- **Sobre cumplimiento cronograma en gestiones, proyectos urbanísticos, cesión de zonas verdes, solicitud de licencias de urbanismo**

A pregunta de apoderado de la parte convocada expresó:

"Habla Liliana Bonilla, de las que usted está diciendo se refiere a las gestiones una vez expedido el plan parcial, la expectativa era que la constructora pudiera iniciar de

inmediato la construcción de un primer conjunto entonces obtener una licencia de urbanismo para un primer conjunto entonces el cronograma pusimos simultáneamente acabamos de formular y estábamos tramitando que se pudieran hacer estos planos para lo correspondiente a la primera etapa..."
(...) *"allí habían pues unas actividades que no se pudieron hacer porque no se aprobó el plan parcial que dependían de eso..."*

A pregunta de árbitro del Tribunal sobre plazos que se pacto con la Constructora Ruiz Arévalo para el desarrollo del Proyecto Jamundí para obtención del plan parcial, y las licencias respectivas ambientales, contestó:

*"Habla Liliana Bonilla, **se hizo un contrato de prestación de servicios por un periodo de 4 meses** posteriormente nunca fue una prórroga, fue formal, nunca se hizo una prórroga formal de ese tiempo sino que se fueron dando las cosas y extendiendo el tiempo sin que se modificara para nada ni la cuantía ni nada sino que se hizo el acompañamiento, pero inicialmente lo pactado era ese tiempo, **en ese tiempo lo que se hizo fue la formulación, la entrega de la radicación no se obtuvieron pues los permisos.**"* (Cuaderno No. 12 – folio 077), (lo resaltado es nuestro)

A pregunta de apoderado de la parte convocada sobre adelantamiento de gestiones, solicitud de licencias de urbanismo, cronogramas, aprobación plan parcial, contestó:

"Habla Liliana Bonilla, de las que usted está diciendo se refieren a las gestiones una vez expedido el plan parcial, la expectativa era que la Constructora pudiera iniciar de inmediato la construcción de un primer conjunto entonces obtener una licencia de urbanismo para un primer conjunto, entonces el cronograma pusimos simultáneamente acabamos de formular y estábamos tramitando que se pudieran hacer estos planos para lo correspondiente a la primera etapa..."
(...) *"...**allí habían pues unas actividades que no se pudieron hacer porque no se aprobó el plan parcial que dependían de eso,** la una era que son las que aparecen abajo en las semanas 15 y 16, escrituras de cesión de zonas verdes, sino había decreto de opción a plan parcial pues no podía haber licencias por lo tanto no podía haber escrituras*

de cesión de zonas verdes y no podía haber la formalidad de la licencia de urbanismo.” (Cuaderno No. 12 – folio 076), (lo resaltado es nuestro).

- **Testimonio de Álvaro Javier Andrade Moscoso** (Cuaderno No. 12 – folios 084-090)
- **Sobre presencia de cronograma para ejecutar el proyecto Jamundí vinculado al contrato de fiducia - comodato**

A pregunta de apoderado de la parte convocada, expresó:

“No, los cronogramas quedaron pues en la parte de pre factibilidad, pues nunca llegamos a la etapa de construcción, ni de venta, ni nada de esas cosas, que pues están contempladas dentro de ese cronograma.” (...) “Si dentro del documento hay unos cronogramas de obra que involucran parte de la aprobación y permisos con las entidades públicas...”

- **Testimonio de Luis Fernando Aristizábal Rivera** (Cuaderno No. 12 – folios 224 –232 vto)

A pregunta de la presidenta del Tribunal sobre el conocimiento del proyecto Jamundi, respondió:

“Si, haciendo un resumen cronológico empezaría, repito en el momento que los predios eran de una sociedad familiar y de una sociedad del doctor Alberto José Holguín si mal no recuerdo en su momento pudo haber sido Cecilmar sino él como persona natural, ese detalle no lo recuerdo, eran dos predios, un predio de 200.000 metros mal contados y otro predio de 110.000 metros, esos predios después, uno de los predios fue, por un producto de una negociación fue a parar a manos de un Fideicomiso de Alianza Fiduciaria, Accionistas Finanza, buscando la vocación, cuando, buscando una vocación más importante y tratando de buscar un valor agregado a los predios los cuales en su momento eran predios totalmente rurales, donde su vocación en su momento era netamente agrícola y viendo la importancia que estaba tomando Jamundí y viendo la importancia que de alguna forma se venían desarrollando proyectos de vivienda de interés social a los alrededores de los predios citados, se

*me contactó en su momento para tratar de ver la posibilidad de incluir los predios en el perímetro, en el plan de ordenamiento territorial del municipio de Jamundí y de esta forma repito, tratar de usufructuar los lotes de una forma más importante y por obvias razones pues su valor, la gestión la cual fui autorizado para llevar a cabo y finalmente se llegó a feliz término porque se logró incluir los predios en el plan de ordenamiento territorial de Jamundí donde quedaron con una vocación de vivienda de interés social, posteriormente más adelante aparece la persona Fernando Ruiz Arévalo el cual conocí a través de un amigo en común, lo contacté, hablamos al respecto, me contó su experticia en el tema de vivienda de interés social, me pareció que era una persona seria que tenía los conocimientos, de hecho pues con los proyectos que venía desarrollando se veía que conocía del tema, finalmente se logró un acuerdo con él, en que él iba a desarrollar los predios de, a través del mecanismo de producto para vivienda de interés social, donde los dueños de los predios aportaban la tierra con un valor estimado ya, el cual estaba acordado en documentos y tuvo esa etapa, empezó, desafortunadamente las cosas no se dieron, el señor Arévalo no pudo desarrollar los lotes en los tiempos que se habían estimado y de hecho pues se perdió un tiempo bastante importante sobre todo para los propietarios de la tierra porque, pues era el "bum" de la construcción en ese momento de vivienda de interés social, el gobierno esta ávido de asignar subsidios y **fue un fracaso total, simplemente puedo mencionar que ni siquiera el plan de ordenamiento, perdón ni siquiera la etapa del plan de licencia no se podía llevar a cabo y pues se fracasó y el hecho es que hoy en día los lotes están sin haber puesto ni siquiera la primera piedra, eso es básicamente el resumen sin entrar muy en detalle, del conocimiento que tengo de los lotes hasta la actualidad**". (Lo resaltado es nuestro).*

A la pregunta de la presidenta del Tribunal sobre la labor que cumplió como intermediario entre las partes contratantes, respondió:

"Así como lo mencioné en la pregunta pasada, entro a detallar un poco más, yo diría puntualmente tuve dos actividades principales en el tema, el primero fue,

vuelvo y repito fui contratado de alguna forma por los dueños de los predios para lograr ante el municipio de Jamundí que incluyeran en el plan de ordenamiento territorial los predios y que su vocación fuera o su uso de suelo fuera destinado a vivienda de interés social, por qué vivienda de interés social, porque la zona era una zona árida de vivienda de interés social, de hecho se estaba llevando a cabo un producto muy importante denominado Terranova, todo destinado para la vivienda de interés social, fui contratado para eso, vuelvo y repito se llevó a feliz término a lo cual fui contratado porque finalmente el municipio de Jamundí incluyó los dos predios en el plan de ordenamiento territorial, donde fueron predios que pasaron de ser rurales a urbanos o semiurbanos y con una destinación específica para la construcción de vivienda de interés social, esa sería la primer actividad que yo tuve que ver con el tema de los lotes, la segunda fue que fui llamémoslo así, el intermediario o comisionista que puso, que presentó tanto a los dueños de los predios como al desarrollador o constructor que iba a ser Ruiz Arévalo, yo fui el que los contacte y entre ellos decidieron hacer una negociación la cual está plasmada en documentaciones que aquí deben conocer al respecto, le repito fueron dos actividades puntuales las que yo tuve que ver". (Lo resaltado es nuestro).

A la pregunta del apoderado de la parte convocante sobre el cumplimiento de la gestión cumplida por él, la cual alude estaba incompleta, respondió:

*"No sé a qué se refieren, porque si de hecho fui contratado, estamos hablando en un, fui contratado inicialmente en el año 2000 y finalmente el predio se incluye, perdón al plan de ordenamiento territorial de Jamundí en el 2001 y aquí estamos hablando de algo que se, de un acta del 2003 y así como claramente lo dice, el valor por el cual fui contratado fue cancelado en su momento si no me lo hubieran cancelado pues simplemente quisiera decir de que mi labor no fue completa y mi labor si fue totalmente completa, **el único alcance o el compromiso que yo adquirí con los propietarios de la tierra fue, que el uso de suelo de***

esos predios fuera cambiado de una actividad totalmente agrícola a una actividad totalmente urbana como es la vivienda de interés social, ese fue el compromiso y el cual se llevó a cabo a feliz término". (Lo resaltado es nuestro).

A la pregunta del apoderado de la parte convocante sobre actuación o no en la aprobación del plan parcial, respondió:

"Si, en algún momento se comunicaron conmigo, me dijeron que como podía yo ayudarles a obtener el tema del Plan Parcial, yo simplemente les dije que yo no, mi actividad, o sea en ese momento ni tenía el tiempo, ni tenía la disponibilidad, ni el conocimiento para llevar a cabo el tema de Plan Parcial, en el entendido sobre todo que era una actividad que depende netamente del constructor, **el Plan Parcial lo normal en este tipo de productos lo obtiene es el constructor mas no los dueños del predio, no conozco documento alguno en el cual yo me haya comprometido a que el alcance de mi labor, no solamente incluía incorporar el predio al plan de ordenamiento territorial sino que a su vez también tenía que lograr yo un Plan Parcial y no conozco documento alguno donde de alguna forma los dueños de la tierra quedaban comprometidos cuando firmaron el acuerdo con el doctor Ruiz Arévalo, en que ellos tenían que sacar el Plan Parcial o colaborar con la obtención del Plan Parcial".** (Lo resaltado es nuestro).

A la pregunta del apoderado de la parte convocante sobre si él podía averiguar o hacer averiguaciones porque razón el plan parcial no salía en su momento adelante, dados sus contactos en Jamundí, respondió:

"Hice unas averiguaciones muy por encima y la conclusión a la que se llegó en su momento era que había un disgusto bastante grande por parte del Alcalde que en su momento, no recuerdo cual era el Alcalde en su momento **y la Administración Municipal con la Constructora Ruiz Arévalo porque encontraron en que había una etapa, había iniciado una etapa de preventa de un proyecto el cual ni siquiera tenía la aprobación del Municipio y vuelvo y repito, ni siquiera tenía el Plan Parcial**

aprobado entonces eso generó un disgusto bastante grande y fue lo que de alguna forma logré averiguar en que estaban siendo muy exigentes con la aprobación de proyecto, porque no entendían como una persona irresponsablemente había salido a vender casas, sobre todo viviendas de interés social que era tan importante para el Municipio sin ni siquiera haber obtenido los permisos para esto". (Lo resaltado es nuestro).

A la pregunta del apoderado de la parte convocada sobre si se logro conseguir los permisos para desarrollar el proyecto Jamundi como plan parcial, licencia de ventas, licencia de construcción por parte del constructor como lo había mencionado antes, respondió:

*"Si, de hecho hay un documento muy importante que quisiera aportar y es un documento que le dirige Planeación Municipal a la doctora Liliana Bonilla que era la persona contratada para gestionar el Plan Parcial por parte de la Constructora Ruiz Arévalo, documento el cual es contundente, es un documento el cual Planeación le dice claramente que está lejos de obtener el Plan Parcial porque hay siete puntos claros los cuales él en ese momento tiene que de alguna forma subsanar o empezar a trabajar, **o sea que realmente la gestión para obtener el Plan Parcial fue una gestión muy precaria, muy diría yo muy mal manejada porque leyendo este documento se ve claramente que se estaba lejos de obtener el Plan Parcial y estamos hablando de que esto sucedió machismos meses y años después de que el negocio había iniciado entre los dueños de la tierra y la Constructora Ruiz Arévalo, este es el documento que quisiera que quedara, solicito permiso para entregar este documento"**.* (Lo resaltado es nuestro).

A la pregunta de uno de los árbitros sobre el papel que cumplió el señor Mafla ante Planeacion Municipal de Jamundí, respondió:

"Responde Luis Fernando Aristizábal, el señor Mafla participó en la consecución de estudios, de la gran mayoría de estudios que solicitaba en su momento Planeación Municipal

para llevar a cabo incorporar el predio en el plan de ordenamiento territorial, una serie de estudios que se tenían que hacer en el tema de topografía, en el tema de curvas de nivel, en el tema de servicios, en el tema de ambiente, es decir, un listado completo importante y grande el cual solicita Planeación Municipal para llevar a cabo este tipo de tramitología o de trámite.

Referente al señor Mafla estamos hablando que esta actividad o el alcance de mi gestión, estamos hablando que esto pasó hace ya más de diez años, yo en su momento, el señor Mafla vivía en la ciudad de Jamundí, no tengo ni idea donde vive hoy en día, si vive en Jamundí, que hace, a que está dedicado en este momento, hace mucho tiempo, muchos años no lo veo, realmente lo vi durante el tiempo que de alguna forma llevamos a cabo la gestión que nos estamos refiriendo pero después no lo volví a ver”.

Y agrega en la misma respuesta sobre la existencia de una demanda ante el Juzgado 15 Civil del Circuito de Cali contra Alianza Fiduciaria sobre los mismos puntos tratados en este Tribunal

“Habla Luis Fernando Aristizábal, quisiera con el premiso de ustedes agregar un documento más el cual básicamente se trata de lo siguiente y es que es importante tener conocimiento en que, aquí ante el Tribunal de alguna forma se considera que los responsables de lo que venía sucediendo por parte del doctor Ruiz Arévalo son los propietarios de la tierra, en su momento también se menciona a Luis Fernando Aristizábal porque supuestamente no tuvo el alcance final de obtener los permisos los cuales vuelvo y repito, eran total responsabilidad de Ruiz Arévalo y por otro lado la verdad no lo entendemos y no lo entiendo personalmente, en que ante el Juzgado 15 Civil de Circuito se entabla una demanda por parte de Ruiz Arévalo contra Alianza Fiduciaria, donde si se lee el alcance de esa demanda es culpando a Alianza Fiduciaria entonces quisiera que eso también hiciera parte de el expediente”. (Lo resaltado e nuestro).

- **Testimonio de Guillermo Moreno Becerra** (Cuaderno No. 12 – folios 209-214)

A la pregunta de apoderado de la parte convocante, sobre la cancelación de su labor con la firma Ruiz Arevalo, respondió:

*"Eh de la firma pactada me dieron un anticipo cierto, que correspondía más o menos al 20% de lo que dice allí y como no se continuo con el resto del contrato a pesar de que se había entregado, **no me cancelo el resto de plata**". (Lo resaltado es nuestro).*

A la pregunta de apoderado de la parte convocada, sobre la realización de las obras de aguas lluvias ante Acuavalle y CVC del proyecto Jamundí, respondió:

*"Los tramites como lo dije anteriormente eran dos entidades de control una era, ACUAVALLE y la otra era la CVC, **ante Planeación de Jamundí no se tomó ninguna actuación**, por lo tanto los dos tramites que se agotaron como le digo ACUAVALLE abastecimiento y CVC drenaje por qué, porque se estaba drenando a causes superficiales por lo cual la Dar Sur Occidental es la que controla los drenajes de aguas residuales". (Lo resaltado es nuestro)*

A la pregunta de apoderado de la parte convocada, sobre diseño de sistemas de redes domiciliarias respondió:

"Yo no diseñe para redes domiciliarias como lo dije anteriormente, los SSP no se que son de pronto me lo pueden aclarar por favor."

A pregunta del apoderado de la parte actora sobre la viabilidad del proyecto declaro:

"Luego de recibir el plano maestro de Acuavalle con respecto al drenaje de aguas lluvias que era como se dice el Talón de Aquiles del proyecto, se determino realizar unas obras de Jarillones de control por el canal futuro que drenaría las aguas de Jamundí de la zona centro ..." (...) "y que pasaría por un costado del predio el rodeo ante esa eventualidad de control de aguas lluvias que era su Talón de Aquiles era viable el proyecto..."

- **Testimonio de Carlos Alberto Saa Luna** (Cuaderno No. 12 – folios 080-083)

A pregunta del apoderado de la parte actora sobre las obligaciones de cargo de la empresa Ruiz Arévalo Constructora S.A., en su condición de revisor fiscal de la misma, manifestó:

"Habla Carlos Alberto Saa, porque este era un compromiso que estaba pactado en el fideicomiso que se ha contratado para el desarrollo de este proyecto."

A pregunta de apoderado de la parte convocada sobre que conocía él de los contratos, de las obligaciones de obtener las autorizaciones, licencias, permisos, especialmente el plan parcial, las licencias de construcción, contesto:

"Habla Carlos Alberto Saa, dentro del Fideicomiso esta labor le correspondía a la Sociedad Ruiz Arévalo Constructora S.A." (Cuaderno No. 12 – folio 083), (lo resaltado es nuestro).

La parte actora presento al Tribunal solicitud de desistir de un grupo de declaraciones de los testigos dentro de las pruebas decretadas en su favor, vinculadas a GINA ARISTIZABAL, LUZ ELENA ALVAREZ, LILIANA AREVALO DE RUIZ, LEONEL ANDRES MUÑOZ y JARBY ROMAN CANDELO S., la cual una vez tramitada fue aceptada por el Tribunal.

• **Testimonio de Juan Fernando Osorio Burbano**

A pregunta del apoderado de los convocados sobre la expresión por cuenta y riesgo declaro: *"... en desarrollo de ciertos eventos fiduciarios como el caso particular del fideicomiso el Rodeo, quien asume la calidad de promotor del proyecto adquiere una serie de responsabilidades en el desarrollo del fideicomiso entre los cuales en ejercicio de esa propia calidad de promotor debe como lo plasma el contrato encargarse de la promoción, gerencia, construcción, ventas del proyecto, siempre de conformidad con la ley de su cuenta y riesgo, suscribiendo en desarrollo sus obligaciones todas sus calidades propias de la función que asumen para llevar a feliz término ese tipo de obligaciones..."*

Testimonio de Felipe Escobedo (Cuaderno No. 12 – folios 091-105)

A la pregunta de la presidenta del Tribunal sobre su papel en el proceso relacionado con la firma del contrato entre Ruiz Arevalo y el Fideicomiso el Rodeo, Finansa respondió:

"Procedo entonces a narrar los hechos a través de una presentación, habla Felipe Escobedo, esta es la primera diapositiva donde se presenta el proyecto, donde se va localizar el proyecto, lo que ustedes ven allí en rojo abajo en este planito es la ubicación de un lote denominado el Rodeo, lo que se ve acá arriba en gris es el casco urbano de Jamundí, la presentación esta a cargo de la Constructora Corasa y del Departamento de Arquitectura y Diseño, en cuanto a los antecedentes y en lo que a mi concierne en cuanto al archivo que me corresponde de manejo del proyecto, tengo un oficio del 2002 donde estos dos señores Alberto José Holguin y Luís Fernando Aristizabal envían información a la oficina consistente en escrituras y planos para dar inicio a los estudios pertinentes para la elaboración de un proyecto de urbanismo y arquitectura, estos dos planos son anexos a este paquete de información uno donde aparece escuetamente la localización del predio denominado como El Rodeo que vimos en la primera filmina con rojo y un plano del POT de Jamundí que consiste en el plano de las áreas de actividad, lo que se ve acá en rojito nuevamente es el lote denominado El Rodeo y el resto de la mancha corresponde al área urbana del Municipio de Jamundí, ese plano corresponde al U22 del POT de Jamundí, una vez recibida la información se empiezan a elaborar este tipo de gráficos que son planimétricos donde se establece la cabida del lote, sus áreas, acá hay una área que corresponde al lote denominado 1 y un área acá correspondiente al lote denominado 2, pues hace una valoración gráfica, se calcula una cabida aproximada, estos datos son de áreas son aproximados, al lote numero 1 le corresponde aproximadamente 108.000 y el lote 2 aproximadamente 240.000 m², se hizo un calculo posterior a eso del numero de viviendas posibles a incorporarse en el lote denominado lote 1, ese calculo arroja un cuadro de áreas donde se tiene presente, el área bruta, el área neta urbanizable, son áreas que van saliendo una vez se descuenten las áreas que corresponden a vías, a zonas verdes que tienen que ser cedidas a.....al Municipio pero vuelvo y repito estos gráficos muy aproximados son cálculos sin detalle, simplemente para tener una posibilidad del numero de viviendas a construirse, es un ejercicio que se hace previo al arranque formal del proyecto

pero si igual para todos hay que hacer esto para tener una idea de hacia donde podría ir el proyecto urbanístico y arquitectónico, como parte de los preliminares también se realiza una visita al lote, arriba podemos ver una foto del área del lote a nivel del suelo donde se alcanzan a ver unos linderos, el estado de conformación del predio pues en este caso no muestran el encerramiento y pues se hacia de pronto un poquito difícil la ubicación en cuanto a área y linderos así que se siguen tomando mas fotografías aprovechando la visita y al final se concluye que es necesario una foto aérea para poder establecer los linderos, si de pronto apagamos esa luz podemos ver un poco mejor las fotos por favor”.

A la pregunta del árbitro del Tribunal sobre remisión plan parcial a la CVC para su concertación, respondió:

*“Iniciamos en el 2004, ya estamos en el 2006, en el 2006 pues ya acabamos el 2006, en noviembre del 2006 fue Planeación remite el plan parcial a la CVC para su concertación, este es un oficio que le dirige también a los consultores la Secretaria de Planeación adjuntándole el oficio de radicación ante la CVC para la concertación y donde la invita pues a una reunión ya acá en la CVC para discutir los ajustes que la CVC tenga para el proyecto, ya estamos en diciembre del 2006 y esta es la respuesta de planeación, de CVC para planeación con las consideraciones a tener en cuenta por la CVC para su concertación, entonces acá en diciembre del 2006 dice diciembre 06 del 2006 el oficio de la CVC, dice que no se concerta, que tiene que ajustarse a las recomendaciones en cuanto a islamientos todas estas obras adicionales de infraestructura para la adecuación de los zanjones, unos metros más allá del plan parcial, unos metros antes del plan parcial y todo el tema en cuanto a las cargas que hablamos ahora, entonces esa es la respuesta de la CVC para eso, en diciembre del 2006, entonces eso requiere hacer un ajuste a todo el plan parcial en todos sus componentes, documentación, Planimetría, simulación urbanística financiera, contratar un levantamiento topográfico única y exclusivamente para las acequias según recomendación de la CVC, preparar el documento nuevamente **y solamente hasta abril 17 del 2007, es decir 4 meses más tarde se obtiene ya el***

documento conforme a los requisitos de la CVC, entonces acá vuelvo y saco 4 copias de esos documentos se los envió a Liliana, a los consultores para que vuelvan y radiquen, este es un oficio del 2007 donde los consultores envían los oficios de radicación para la obtención de la concertación ante la CVC". (Lo resaltado es nuestro).

A la pregunta del apoderado de la parte convocante sobre la aprobación del plan parcial del proyecto Jamundí, respondió:

"Realmente faltaba la adopción por parte de la Alcaldía, la opción del decreto, la opción del plan parcial mediante un decreto, que debe producir la Alcaldía una vez se agotara la comunicación..... a vecinos y a propietarios y proceder a la aprobación de ese plan parcial, para poder desarrollar el proyecto urbanístico" (Lo resaltado es nuestro).

A la pregunta de arbitro sobre el plazo del cronograma para la adopción del plan parcial, respondió:

"Habla Felipe Escobedo, sí como dije anteriormente eran 5 meses los que se tenían con cronograma exactamente, bueno el cronograma se fijo desde el 2004, cierto, más o menos marzo del 2004, 5 meses adelante para la adopción del plan parcial, ese cronograma de trabajo se tuvo que ver ajustado a medida que los requerimientos tanto de planeación y de la CVC fueran apareciendo en ese lapso de tiempo, no sé si contesto su pregunta". (Lo resaltado es nuestro)

6. LA PRUEBA PERICIAL:

El Tribunal designó al Ingeniero Civil Armando Eraso Caicedo a efecto de que, previa evaluación de los documentos aportados al proceso arbitral y a la contabilidad de la sociedad convocante, rindiera un dictamen en donde se describieran todos los gastos, costos e inversiones en que presuntamente incurrió la Constructora Ruiz Arévalo S.A., en el proyecto denominado Jamundí, se estableciera la rentabilidad presunta que hubiese obtenido la Constructora en tal proyecto teniendo como base 1550 viviendas VIS, descripción de perjuicios ocasionados por la conducta de la parte convocada y su cuantificación.

Esta prueba pericial después de su presentación en tiempo hábil, fue objeto de solicitud de aclaración tanto por el apoderado de la parte convocante como por el Tribunal, arrojando las siguientes conclusiones:

- No fue posible determinar en el dictamen unas fechas ciertas de inicio y terminación de las obras por cuanto no hubo aprobación de plan parcial, licencias ambientales, adecuación de terrenos, etc.
- Ratificaron en el dictamen que era fundamental la aprobación del plan parcial por las autoridades competentes para adelantar el proyecto El Rodeo en los lotes 1 y 2. Significaron en qué consistía el plan parcial y cuáles eran los alcances del mismo. Los planes parciales están regidos por la ley 388 de 1997 y el decreto reglamentario 2181 de 2006 que reglamentan las disposiciones relativas a la formulación y adopción.
- Reiteran que la última solicitud de plan parcial presentado por Ruiz Arévalo Constructora S.A., en junio de 2006, se hizo con base en 600 unidades de vivienda para los estratos 3 y 4, no habiendo cumplido con lo acordado en el contrato de fiducia para el Fideicomiso El Rodeo, como era la construcción de vivienda de interés social.
- Se destaco en el peritaje que no les fue posible determinar costos e inversiones en el trabajo de profesionales, en horas de administración y en horas de gerencia desde diciembre de 2003 hasta junio de 2007 en el proyecto El Rodeo.
- Destacan que en el proyecto El Rodeo no se incurrió en ningún costo directo pues la obra de construcción como tal no se inició.
- El perito solamente relacionó gastos que fueron realizados por Ruiz Arévalo Constructora S.A., para el desarrollo del proyecto Jamundí, pero no se brindó certeza sobre la necesidad de esos gastos, legalidad de los mismos y proporción del gasto.

- Se hizo una simulación de un proyecto de vivienda de interés social desarrollado en la ciudad de Santa Fe de Bogotá, lo cual no fue aclarado suficientemente ante lo irreal de su presentación, de una construcción levantada en zona urbana frente a un proyecto a levantar en zona rural de municipio de Jamundí alejada de su perímetro urbano y sujeta a unas adecuaciones ambientales, de servicios públicos y de acceso carretable.
- Se planteó en el peritaje una indemnización en monto de \$109'251.785.00 sin estar aclarado su origen, su legalidad, su necesidad, ni comprobación del desembolso financiero real, etc.
- En la prueba pericial se aportó una prueba documental encontrada en los archivos de Ruiz Arévalo Constructora S.A., incorporada al proceso, consistente en el oficio 39-38-546 de fecha **junio 26 del 2007** emitido por la Secretaria de Planeación y Coordinación del municipio de Jamundí y dirigido a la arquitecta Liliana Bonilla Otoyá como directora del plan parcial "El Rodeo", en donde le negaba la aprobación del plan parcial por la carencia de algunos requisitos tales como:

(i) No se ajustaba al perfil de la vía panamericana; (ii) le hacían ver que debió presentar una solución de acceso; (iii) le reiteran que en relación a la distribución de cargas el municipio no asume ninguna de ellas; (iv) que en los planes parciales se debe plantear el área de reserva para el equipamiento; (v) que las cesiones obligatorias no se presentaron adecuadamente y (vi) que las aéreas mencionadas en la solicitud no coinciden con las que figuran en los certificados de tradición. (Lo resaltado es nuestro).

Lo cual demostraba y desvirtuaba la posición de la parte convocante en su acervo probatorio de que el Plan Parcial del proyecto Jamundí para el Fideicomiso El Rodeo estaba aprobado por el municipio de Jamundí cuando ello no era cierto ni real, unido lo anterior, como bien lo expusieron los apoderados de la parte convocada en sus alegatos de conclusión, de que fue una prueba oculta, de la cual algunos de los testigos de dicha parte actora conocían de tal negativa y no la expusieron como era su deber.

Es importante destacar que esta prueba no fue objeto de objeción alguna por las partes intervinientes, de tal forma que adoptó la calificación de prueba plena. Adicionalmente la parte convocante presentó prueba del pago de los honorarios al señor perito. (Cuaderno No.14- folios 1 a 508, tomo I y II, Cuaderno No. 15 - folios 001 a 0024)

7. OFICIOS:

Se emitieron oficios al MUNICIPIO DE JAMUNDI para que, a costa de la parte convocante se procediera a enviar con destino a este TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO todos y cada uno de los documentos que obren en dicha dependencia con relación a la gestión que realizó LA CONSTRUCTORA para la aprobación del PLAN PARCIAL EL RODEO. (Cuaderno No.5- folio 056). El cual no fue contestado por tal entidad.

Respecto a la CORPORACION REGIONAL DEL CAUCA CVC para que a costa de la parte convocante se procediera a enviar con destino a este TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO todos y cada uno de los documentos que obran en dicha dependencia con relación a la gestión que realizó LA CONSTRUCTORA para la aprobación del PLAN PARCIAL EL RODEO. (Cuaderno No. 5 – folio 057), esta brindó a través de la doctora Gloria Elena Arizabaleta Corral-Directora Territorial-Dirección Ambiental Suroccidente lo siguiente que guarda importancia para la definición de la actuación cumplida por la gerencia del proyecto Jamundí:

*"En virtud de su solicitud, **es importante anotar que la propuesta del plan parcial no fue concertada finalmente...**"* (Lo resaltado es nuestro). Cuaderno No. 13 folio 001)

Con relación a información suministrada por Acuavalle, con fecha 15 de noviembre del 2006 que suscribe el señor Alexander Sánchez Rodríguez – Subgerente Operativo en comunicación dirigida a la Constructora Ruiz Arevalo en cabeza de su gerente, que aparece agregada en el cuaderno No. 13 folios 371-372), se conoció que para el predio el Rodeo donde se iba a desarrollar redes de acueducto, destacó que la solicitud de factibilidad técnica era viable, **siempre y cuando se reunieran los siguientes requisitos:**

"El certificado del uso del suelo, expedido por la oficina de planeación de Jamundí en donde se certificara que es apto para el desarrollo de vivienda.

Que "tenga factibilidad técnica para la disposición y tratamiento de las aguas residuales, expedida por la CVC". (Lo resaltado es nuestro).

Pruebas estas que al Tribunal trajeron como clara y meridiana conclusión de que ciertamente ni el plan parcial ni las autorizaciones en materia de tratamiento de aguas residuales y uso del suelo había sido obtenida por la gerencia del proyecto Jamundí Ruiz Arevalo Constructora S.A.-CORASA S.A., para los años 2006 y 2007.

Pruebas de la Parte Convocada

8. Interrogatorio de parte del señor FERNANDO RUIZ CACERES – Representante legal parte convocante, presentó como resultado lo siguiente:

A pregunta de uno de los apoderados de la parte convocada sobre la aprobación del plan parcial para el proyecto Jamundí en el Fideicomiso El Rodeo, manifestó:

*"Habla Fernando Ruiz. Pues su apreciación sobre que el plan parcial no tuvo aprobación si corresponde a otra falacia de la que se está tratando de montar dentro de este Tribunal, que ya no me extraña en personas como la que usted representa. **Es tan claro de que el plan parcial tuvo aprobación**, que el ultimo tramite que teníamos que gestionar nosotros antes del decreto era la notificación ante el municipio de Jamundí y la posterior publicación en un diario de reconocida publicación..."*
(...) "...me es muy difícil de memoria, pero muy seguramente podrán ustedes apreciarlas en los documentos que nosotros ya hemos entregado a consideración del Tribunal, donde está la publicación, hecha por fiduciaria Alianza de la aprobación, acá gracias a Dios dentro de este expediente tan extenso encuentro Diario de Occidente del 9 y 10 de junio del 2007 que aparece que la Secretaría de Planeación de Jamundí convoca a los vecinos e informa sobre lo que yo estoy mencionando que era del último trámite que está previsto en la normatividad para que se entregue la resolución de aprobación..." (Cuaderno No. 12 – folios 178 a 199), (lo resaltado es nuestro).

"... a pesar de eso, creo que la doctora Liliana Bonilla ya les explicó con absoluta certeza que el plan parcial fue perfectamente aprobado finalmente por el municipio de Jamundí a pesar de los inconvenientes que les he mencionado en esta ocasión..."

"Y la doctora Liliana Bonilla con su amplio conocimiento del tema se acercó, explicó, y el trámite continuó y tan es un hecho que continuó que el plan parcial fue aprobado como ya es de conocimiento de ustedes."

"Yo no sé de cuantos planes parciales ha tenido usted conocimiento doctor, yo por lo menos en este proyecto solo conozco de uno, que es un plan parcial que hemos trabajado, presentado y logrado la aprobación del municipio de Jamundí..."

"En el caso particular del plan parcial único, le repito, para refrescar su memoria, que estamos hablando de El Rodeo, solamente se presentó una versión durante todo el tiempo, ante las autoridades de Jamundí, que fue la versión que tuvo aprobación..."

A pregunta de uno de los árbitros sobre la realización o no de la opción de compra a favor de Ruiz Arévalo Constructora S.A., pactada en el contrato de Fiducia, manifestó:

"...yo no hice formalmente uso de la opción de compra prevista dentro del contrato fiduciario por considerar que los plazos establecidos en dicho contrato habían sido ampliados y modificados de común acuerdo entre las partes."

A pregunta de uno de los árbitros si se había levantado una casa o unidad modelo en el sitio denominado El Rodeo manifestó:

"No, porque hubiera sido ilegal doctor, hubiera sido ilegal porque como ustedes lo saben debíamos obtener la aprobación del plan parcial para poder proceder a este tipo de construcciones como al que usted menciona; pero teníamos los recursos acopiados y toda la capacidad operativa para ejecutarlo inmediatamente."

A pregunta de uno de los árbitros de si la firma que representaba había obtenido los permisos de la CVC y el plan parcial, sobre fechas de aprobación y autorización, manifestó.

"Como ya lo señale doctor, sí nosotros estuvimos a muy pocos días de obtener esos permisos, pero no podemos decir haberlos obtenido."

A pregunta de árbitro sobre funciones que cumplió el señor Luis Fernando Aristizabal ante el municipio de Jamundí, manifestó:

"...el plan parcial, tuvo evidentemente demoras dentro del proceso ante las autoridades de Jamundí, debidas fundamentalmente al pésimo ambiente generado por la gestión, trámite, llámenlo como quieran, hecho por el señor Luis Fernando Aristizabal."

"A ver, las funciones que cumplió el señor Luis Fernando Aristizabal hasta donde nosotros tenemos entendido fueron previas a la existencia de cualquier acercamiento entre la constructora y los propietarios del terreno y fueron ofrecidas a nosotros como una gestión cumplida y terminada con los permisos obtenidos para el desarrollo del proyecto..."

9. Testimoniales

Frente a la práctica y recepción de los testimonios de los señores ALBERTO JOSE HOLGUIN ZAMORANO, JOSE FELIPE DELIMA BOHMER, GEORGINA PICO DE ARISTIZABAL, DARIO ARISTIZABAL GIRALDO, FIDEL ARISTIZABAL, FELIPE OCAMPO, que fueron decretados en el auto No. 14 de 22 de septiembre de 2009, cuando el Tribunal abrió a pruebas el proceso arbitral, estos fueron recogidos todos por cuanto se presentaron al proceso por convocatoria igualmente de la parte actora, en su doble condición de representantes legales y testigos en algunos casos y cuyos resultados ya fueron destacados en el capítulo de pruebas de la parte convocante.

8. Prueba documental

Se tuvieron en cuenta en su valor probatorio los documentos aportados por los apoderados de la parte convocada en la contestación a la demanda arbitral, en su forma dual de comparecencia al proceso, entre los cuales sobresale el derecho de petición presentado a la secretaría de planeación y coordinación del municipio de Jamundí y la respuesta que con fecha 12 de abril se brinda destacando que a la fecha se presentó por la doctora Liliana Bonilla Otoya un proyecto de plan parcial El Rodeo para desarrollar un proyecto de 2.000 soluciones de vivienda, pero destacándose en el numeral cuarto

que en la revisión de archivos de esa dependencia "...no se encontró ningún documento que acredite acuerdos previos de viabilidad de nuevo proyecto de vivienda." Y reitera el mismo comunicado "8. A la fecha no se ha radicado ningún plan parcial denominado Quintas de las Veraneras."

9. Conclusiones

Del análisis y contraste de las pruebas antes relacionadas acopiadas por la parte convocante y por la parte convocada, el Tribunal llega a las siguientes conclusiones:

- Existió entre las partes convocante y convocada un contrato de Fiducia mercantil para desarrollar un proyecto inmobiliario, al igual que un contrato de comodato sobre el lote entregado por los fideicomitentes a la Fiduciaria y por esta al gerente del proyecto, para los fines del contrato fiduciario.
- Que en dicho contrato se pactó un término o plazo de 36 meses contado desde la fecha del documento, para la ejecución del proyecto denominado Jamundí.
- Que igualmente se pactó a favor del gerente del proyecto, o sea Ruiz Arévalo Constructora S.A., una opción de compra del lote o parte del lote no ejecutado en su plan de vivienda, que debía ser propuesta dentro de los 6 meses siguientes al vencimiento inicial ya destacado.
- Que el proyecto denominado Jamundí se planteó exclusivamente para adelantar un proyecto de construcción de vivienda de interés social.
- Que el proyecto denominado Jamundí incluyó la entrega por parte del los fideicomitentes del denominado lote número uno y luego el denominado lote número dos contiguo al primero, pero solamente se verificó y concluyó con el lote número uno, dado que la inclusión del denominado lote numero dos no se realizó por no haberse cumplido con algunas de las condiciones pactadas.
- El cumplimiento de las obligaciones de la empresa Ruiz Arévalo S.A., como gerente del proyecto Jamundí incorporado al contrato de Fiducia y comodato precario eran por " su cuenta y riesgo absoluto", lo que significa que eran de su cargo o responsabilidad todas las actuaciones dirigidas a

obtener permisos para construcción, licencias urbanísticas, plan parcial, permisos ambientales, adecuación de terrenos, vías de acceso, constitución de empresa de servicios públicos, elaboración de plan de ventas de unidades residenciales, contratación de personal idóneo para la realización de los fines ya señalados y rendición de informes mensuales de su gestión entre otras.

- La cláusula compromisoria para definir las diferencias entre las partes convocante y convocada, incluida en el documento privado del 27 de septiembre de 2004 resulta plenamente válida para la integración del Tribunal de arbitramento y su convocatoria, siendo esta autónoma frente a los reclamos sobre la existencia o validez del documento que la contiene, tal y como fuera planteado por la parte convocada.
- Que dicho documento privado de fecha septiembre 27 del 2004, a pesar de su validez para efectos de la cláusula compromisoria como contrato autónomo, ciertamente no puede modificar el contrato de fiducia mercantil incorporado a la escritura pública 6589 del 22 de diciembre del 2003 de la Notaria Tercera del Circulo de Cali, por estar sujeto a una serie de ritualidades como lo previene el artículo 1228 del Código de Comercio, dándole el carácter de contrato solemne, es decir que los efectos que se tratan de irrogarle por la parte actora no podían tener plena eficacia sino era en otro documento elevado a escritura pública ante notario que tuviese los alcances de ser un acto jurídico modificatorio o aclaratorio.
- Que igualmente se que observa dicho documento privado no tiene efectos legales frente a Alianza Fiduciaria S.A., que no lo suscribió y que tampoco fue vinculada como convocada en la presente demanda arbitral, ni frente a los Fideicomisos de los que era su representante legal.
- Que el documento privado no puede producir efectos respecto de los fideicomisos a quienes se les pretende endilgar obligaciones derivadas del convenio pues, tal y como ya se mencionó, quien podía vincular a los referidos patrimonios jamás lo suscribió no derivando obligaciones para los mismos.
- Que el plan parcial para el lote número uno, denominado El Rodeo, no fue aprobado a la constructora, de acuerdo con la

comunicación 39-38-546 de junio 26 del 2007 emitida por la Secretaría de Planeación y Coordinación del Municipio de Jamundí, Departamento del Valle del Cauca, aportada al proceso dentro de la prueba pericial, teniendo como significado que la constructora Ruiz Arévalo S.A., no podía ejecutar el plan de vivienda acordado en el término acordado en el contrato de Fiducia ya destacado.

- Que la gerencia del proyecto, la sociedad Ruiz Arévalo Constructora S.A. – CORASA S.A., no obtuvo en tiempo hábil aprobaciones o autorizaciones para el proyecto Jamundí, respecto a los permisos ambientales y de servicios públicos que le debían otorgar la CVC y ACUAVALLE para proyectos de construcción de casas o unidades residenciales en zona rural del municipio de Jamundí.
- Que la gerencia del proyecto Jamundí (Fideicomiso El Rodeo) Ruiz Arévalo S.A. – CORASA S.A., no cumplió con el plazo o término señalado para el desarrollo del proyecto Jamundí, pactado en el contrato de Fiducia ya conocido, quedando en mora en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales y dando certeza y validez a la declaratoria de extinción del contrato por parte de la Fiduciaria Alianza S.A.
- Que no son válidas ni fueron probadas como eximentes para el no cumplimiento de la aprobación del plan parcial, las presuntas fallas planteadas por Ruiz Arévalo Constructora S.A. – CORASA S.A., causadas por las conductas adoptadas por los funcionarios de planeación y coordinación del municipio de Jamundí, así como por la presunta actuación y comportamiento del señor Luis Fernando Aristizabal Rivera originando un presunto rechazo.
- Que en el acopio probatorio se demostró que Alianza Fiduciaria S.A., como vocera y administradora del Fideicomiso El Rodeo en su momento, no recibió instrucción alguna de tal Fideicomiso que le significara haber dado autorización a la arquitecta Liliana Bonilla Otoyá para presentar el plan parcial del proyecto Jamundí, máxime que la solicitud de aprobación de dicho plan era de diciembre del 2004 y el documento con el cual se establece por la convocada la presencia de las instrucciones es de mayo del 2005, no existiendo probado tal evento ante la falta de coincidencia en las fechas de

presentación del plan en mención ante la autoridad competente.

- Que los presuntos perjuicios materiales irrogados por la parte convocante como causados en su favor ante la decisión de la convocada de dar por terminado el contrato de Fiducia en donde se le traslada tal incumplimiento a los fideicomitentes para situar las condiciones de la acción de responsabilidad contractual, no se lograron demostrar en el proceso con la prueba testimonial y prueba pericial recaudadas, por cuanto los cálculos de la posible rentabilidad del proyecto fueron hipotéticos, se basaron en simulaciones financieras que no se ajustaron a la realidad, ya que el proyecto no nació a la luz al no haber sido aprobado por la autoridad competente el plan parcial para el mismo.
- Que para el Tribunal resulta no clara ni leal, la conducta asumida por la parte convocante a través de su apoderado judicial, de su representante legal y testigos suyos, de reiterar de manera repetitiva que el plan parcial para el proyecto El Rodeo estaba aprobado, cuando en el tiempo que medió entre la presentación del plan parcial por la arquitecta Liliana Bonilla Otoyá ante autoridad competente y la última decisión final del municipio de Jamundí, a través de su oficina de Planeación y Coordinación, era elocuente y expresa en su no aprobación para ese momento. Tampoco es clara la posición no conocida al interior del Tribunal de que se está y estaba ventilando ante la justicia ordinaria un proceso ordinario de responsabilidad civil contra Alianza Fiduciaria S.A., que tiene como partes demandante y demandada además a las mismas que aparecen en la presente demanda arbitral, narración de hechos, planteamiento de pretensiones y cuantía similares o iguales a lo conocido en el presente proceso arbitral.
- Que no asiste razón a la parte convocante en solicitar la declaratoria de terminación del contrato de Fiducia de El Rodeo ante el incumplimiento de la parte convocada, cuando en el texto del aludido contrato se expresó claramente que su terminación sería al cabo de 36 meses, contados desde la fecha de celebración del contrato o sea, en diciembre del 2006 y se liquidaría una vez concluída la fase de la opción de compra como derecho a favor de la gerencia del proyecto Jamundí, o sea en junio de 2007, lo cual en el tiempo se

efectuó de manera precisa, según los plazos ya señalados y conocidos en el expediente, o sea que el incumplimiento no es de la parte convocada sino por el contrario de la parte convocante como deudor.

- Que de la prueba documental arrojada igualmente en materia de informes brindados por la CVC y ACUAVALLE, se concluyó por el Tribunal que ciertamente no había existido concertación entre la CONSTRUCTORA RUIZ AREVALO S.A. como gerente del proyecto Jamundí y dichas entidades para reunir los requisitos que se exigían en materia ambiental y de manejo de aguas residuales.
- Igualmente se conoció de la irregular actuación cumplida en materia de preventas de futuras unidades residenciales del proyecto Jamundi por parte de la gerencia del proyecto Jamundi, sociedad RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A., como motivo de rechazo por el Municipio de Jamundi en las actuaciones surtidas previamente por esta última entidad dado que todavía no tenía los permisos pertinentes de Plan Parcial y Proyecto urbanísticos.
- Así mismo dentro del acopio probatorio, se aclaró lo relativo a la actuación cumplida por el señor Luis Fernando Aristizabal Rivera como intermediario en los trámites previos a la obtención del Plan Parcial y autorizaciones ambientales y de manejo de aguas residuales, todas ellas, posteriores a la actuación de la referida persona, por cuanto lo que se encontró probado fue que el señor Aristizabal logró la inclusión del Lote de propiedad del Fideicomiso el Rodeo en el P.O.T del Municipio de Jamundi antes del inicio del proyecto Jamundi dentro de las obligaciones a cargo del gerente del proyecto. (RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A.)

10. Las pretensiones de la parte convocante

En ese orden de ideas se hace importante que se refiera el Tribunal a la validez o no de las pretensiones declarativas y de condena invocadas por la parte actora, lo cual realiza bajo las siguientes

Consideraciones

Conforme con el artículo 1602 del Código Civil, todo contrato legalmente celebrado es ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por consentimiento mutuo o causas legales, significando lo anterior la aplicación del principio de la obligatoriedad de los contratos, en donde una vez celebrado con el conjunto de las formalidades que le son propias, todo contrato civil o mercantil adquiere perfección y su destino es el de producir los efectos que por su medio buscaron los contratantes, es decir, se convierte en un acto celebrado con total seriedad por las partes y con miras a tener plena seguridad en lo acordado.

De otro lado, en el artículo 1608 de la misma obra se proclama cuándo el deudor está en mora, lo cual se produce al no haber cumplido la obligación dentro del término estipulado, salvo que la ley en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora, en los casos en los que la prestación no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto tiempo y el deudor lo ha dejado pasar sin darla o ejecutarla; en los demás casos, cuando el deudor ha sido reconvenido por el acreedor.

Como lo ha establecido el Tribunal, la parte convocante gerente del proyecto denominado Jamundí dentro del Fideicomiso El Rodeo, **incumplió sus obligaciones** en cuanto al plazo de duración del contrato de Fiducia El Rodeo y de comodato, que consta en la escritura pública número 6589 de diciembre 22 del 2003 protocolizada ante la Notaria Tercera del Circulo de Cali, al no llevar a cabo tal proyecto en el tiempo acordado, no originándose por tanto responsabilidad en la parte convocada, que derive, como se pretende en el cuerpo de la demanda arbitral, plantear incumplimiento de un deber contractual, la existencia de un daño y una relación de causalidad entre estos. Lo primero, indica la inejecución de las obligaciones contraídas en el contrato, que en el presente caso no existen demostradas en cabeza de la parte convocada, sino por el contrario en la parte convocante por la no puesta en marcha ni realización del proyecto Jamundí en el lote denominado El Rodeo ubicado en la zona rural del municipio de Jamundí ante la no aprobación del

plan parcial ya antes explicado, ni tener las autorizaciones ambientales y urbanísticas y de servicios públicos ya explicadas y haber entonces incurrido en la mora como deudor de que nos habla el artículo 1608, numeral 1º del C.C.

Es importante destacar que la expresión "*responsabilidad contractual*" se emplea frecuentemente como sinónimo de incumplimiento de contrato, pero en la realidad no existe una situación jurídica que se pueda llamar de esa manera por cuanto hay que tener en cuenta que partiendo de la definición del contrato como un acuerdo de voluntades destinado a crear obligaciones y derechos correlativos entre las partes, se forma y produce efectos, mas el contrato, como tal, no se cumple ni se incumple. Las que en realidad de verdad se satisfacen o no, se ejecutan o no, se pagan o no se pagan, se cumplen o se incumplen, son las obligaciones que para las partes que lo celebraron nacen del contrato y, por lo mismo, las que se cumplen o se incumplen son estas mismas obligaciones, no el contrato.

Esta afirmación se corrobora por todas las normas legales que rigen la llamada responsabilidad contractual, contenidas casi todas en el título XII del libro cuarto del Código Civil.

En el caso del **daño**, éste se concreta con la prueba de la lesión o detrimento que sufre el actor o demandante en su patrimonio, porque no siempre el incumplimiento de uno de los extremos de cualquier contrato de índole bilateral como el que nos ocupa ocasiona perjuicios al otro, pues eventos se dan en que no se produce daño alguno, es por lo que se ha precisado que cuando se demanda judicialmente el pago de los perjuicios, le incumbe al actor demostrar el daño cuya reparación solicita y su cuantía, debido este último aspecto a que la condena que por este tópico se haga, no puede ir más allá del detrimento patrimonial sufrido por la víctima, carga de la prueba en cabeza del demandante que la establece el artículo 1757 del Código Civil, que dispone que incumbe probar las obligaciones a quien alega su existencia. La parte actora en el presente caso no demostró ni probó al Tribunal el daño o agravio experimentado por su cliente, dada la responsabilidad pactada y acordada en el contrato de fiducia mercantil "...por su cuenta y riesgo" y las obligaciones de su cargo en cuanto a trámites administrativos, obtención de licencias urbanísticas, permisos ambientales, desarrollo de plantas para manejo de acueducto y energía,

celebración de contratos de toda índole y colocación de personal especializado en la estructura y desarrollo de planes urbanísticos de vivienda de interés social, en el plazo o término de duración acordado.

Finalmente, el **nexo de causalidad** entre el incumplimiento del contrato y el daño ocasionado, tampoco aparece estructurado en el trámite arbitral con el acopio probatorio, de tal forma que la acción de resarcimiento en materia contractual propuesta por la parte actora, ha debido demostrar todos los elementos que estructuran la responsabilidad, es decir, la lesión en el patrimonio de la víctima, la preexistencia del negocio jurídico origen de la obligación no ejecutada, la inejecución imputable al demandado y la relación de causalidad ya expresada (Ver sentencia de la Corte Suprema de justicia del 13 de octubre de 1949, sentencia del 29 de septiembre de 1978, sentencia de marzo 27 del 2003).

Estas circunstancias constituyen razón suficiente para que el Tribunal no acoja las pretensiones declarativas principales segunda, tercera, quinta, sexta, séptima, octava, novena, décima, undécima, décimo segunda y décima tercera y pretensiones de condena del primero al octavo y subsidiarias declarativas salvo la primera la cual se considerará probada parcialmente en su numeral 7º y las de condena invocadas por la parte convocante (según reforma de demanda integrada) consistentes en declarar la existencia de incumplimiento de obligaciones en la parte convocada dentro del contrato de fiducia mercantil – comodato para desarrollar el proyecto Jamundí ubicado en la zona rural del municipio de Jamundí, Departamento del Valle del Cauca, el nexo causal entre el deber incumplido y el daño producido, con la condena al resarcimiento de perjuicios, dada la prueba recaudada sobre la demostración de la mora en cabeza de la sociedad Ruiz Arévalo Constructora S.A., como gerente en el aludido proyecto al no cumplir como deudor las obligaciones dentro del término estipulado y traer como consecuencia el despacho desfavorable de las mismas ya enumeradas.

También es importante destacar por el Tribunal que la demanda arbitral incoada en este proceso no estuvo bien dirigida contra Alianza Fiduciaria S.A.

En efecto, las reclamaciones que eventualmente deba o debía formular la gerencia del proyecto Jamundí como beneficiario a la fiduciaria como vocera y administradora del patrimonio autónomo solo podían dirigirse contra la fiduciaria en asuntos que comprometieran su responsabilidad y nunca contra el patrimonio autónomo como se planteó, en abierta violación de lo rituado en los artículos 1226 y 1243 del Código de Comercio.

Ciertamente, si en una demanda de esta naturaleza sólo pudiera llamarse al fiduciario como vocero del patrimonio autónomo, ello significaría que en el presunto caso de resultar probada su negligencia en la gestión, dentro de las obligaciones de medio, la responsabilidad patrimonial no recaería en el fiduciario, sino en el patrimonio autónomo tergiversándose el alcance del aludido artículo 1243 del Código de Comercio. Por el camino que propone el señor apoderado de la parte actora, simultáneamente se llega a un absurdo y a una paradoja; el primero, consistente en que el causante del daño dejaría de responder por el simple hecho de ser titular del patrimonio autónomo que administró indebidamente y la segunda, en que el interesado en exigir la responsabilidad, en caso de salir victorioso en sus pretensiones, resultaría perjudicado porque el pago de la indemnización afectaría el patrimonio autónomo, el que terminaría doblemente disminuido: en una primera ocasión, a causa de los desaciertos del fiduciario y, en una segunda oportunidad, por razón de tener que atender la condena impuesta en la sentencia.

11. Las excepciones de merito de la parte convocada

Para el Tribunal resulta claro y meridiano que la excepción de mérito propuesta por la parte convocada denominada INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO EL RODEO POR PARTE DE RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A., adquiere plena validez en su proposición, por cuanto se logró con el acopio probatorio demostrar el incumplimiento en la gestión a cargo de la parte convocante como gerente del proyecto Jamundí y no haber cumplido con las obligaciones de su cargo en el término estipulado de duración, lo cual le brindó certeza a la posición de los convocados de dar por terminado el contrato de fiducia mercantil – comodato acordado entre las partes ya descritas a lo largo de la redacción de este laudo y no dar lugar a responsabilidad civil alguna con el consecuente resarcimiento de perjuicios.

El reconocimiento de esta excepción hace que el Tribunal deseche la verificación y consideración de las demás excepciones planteadas, al quedar claramente definido el incumplimiento imputable en este caso a la gerencia del proyecto Jamundí Ruiz Arévalo Constructora S.A.

12. Condena en costas

Con fundamento en lo previsto en el artículo 392 del Código de Procedimiento Civil aplicable por extensión a este trámite arbitral, habiendo resultado vencida la parte actora o convocante, como así se declarará en la parte resolutive, es del caso condenarla al pago a la totalidad de las costas causadas en este proceso, incluyendo las agencias en derecho, en donde estas se determinan teniendo en cuenta lo dispuesto por el Consejo Superior de la Judicatura, en el acuerdo 1887 de 27 de junio de 2003, modificado parcialmente por el acuerdo 2222 del 10 de diciembre del mismo año. Según la siguiente liquidación:

1) Por concepto de reembolso a la parte demandada de la cantidad que depositó a título de honorarios de árbitros, secretario y gastos de funcionamiento y administración del Tribunal, la suma de	\$170.593.22 8
2) Agencias en derecho para cada uno de los apoderados de Quince millones de pesos.	\$30.000.000
3) Total	\$200.593.22 8

13. Decisión

Con base en lo anteriormente expuesto, el Tribunal de Arbitramento, integrado para dirimir en derecho las

diferencias suscitadas entre Ruiz Arévalo Constructora S.A., y Cecilmar S.A. en liquidación, Darío Aristizabal e Hijos S.C.S., Alianza Fiduciaria S.A., como vocera y administradora del fideicomiso accionistas Finansa, Georgina Pico de Aristizabal, Fidel Aristizabal Giraldo, Darío Aristizabal Giraldo, Yolanda Aristizabal de Gutiérrez y Martha Dolores Aristizabal de Saavedra, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

- 1.** Tener por probada la pretensión primera de las pretensiones principales de la demanda inicial, reformada e integrada, invocada por la parte convocante.
- 2.** Negar las pretensiones declarativas segunda, tercera, quinta, sexta, séptima, octava, novena, décima, undécima, décimo segunda y décima tercera de la demanda inicial, reformada e integrada, invocada por la parte convocante
- 3.** Negar parcialmente la pretensión cuarta declarativa, de la demanda inicial, reformada e integrada, invocada por la parte convocante aceptándose por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia lo atinente a la existencia del pacto arbitral.
- 4.** Negar las pretensiones de condena, primera, segunda, tercera, cuarta, quinta, sexta, séptima y octava, propuestas por la parte actora en su escrito de la demanda inicial, reformada e integrada.
- 5.** Declarar parcialmente probada la pretensión primera subsidiaria declarativa de la parte actora, en relación al numeral siete de la misma en cuanto al reconocimiento de la cláusula compromisoria, y negar la segunda, tercera, cuarta, quinta y sexta del escrito de demanda inicial reformada e integrada.
- 6.** Negar las pretensiones subsidiarias de condena de la parte actora en los numerales Primero, Segundo, Tercero, cuarto, quinto, sexto, séptimo, octavo del escrito de demanda inicial reformada e integrada.
- 7.** Declarar probada la excepción de INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO EL RODEO POR PARTE DE RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A., propuesta por la parte convocada, ante el no cumplimiento de sus obligaciones en cuanto al plazo o duración del Contrato de fiducia mercantil – comodato acordado.
- 8.** Como consecuencia a lo anterior, condenar a la Sociedad Ruiz Arévalo Constructora S.A., a pagar a CECILMAR S.A. EN LIQUIDACION, DARIO ARISTIZABAL E HIJOS S.C.S., ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera y administradora del fideicomiso Accionistas Finansa, las personas naturales JOSE FELIPE

DELIMA BOHMER, ALBERTO JOSE HOLGUIN ZAMORANO, GEORGINA PICO DE ARISTIZABAL, FIDEL ARISTIZABAL GIRALDO, DARIO ARISTIZABAL GIRALDO, YOLANDA ARISTIZABAL DE GUTIERREZ y MARTHA DOLORES ARISTIZABAL DE SAAVEDRA, dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria del presente laudo, a título de costas causadas en este proceso la suma de DOSCIENTOS MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS VENTIOCHO PESOS, según la siguiente discriminación:

1) Por concepto de reembolso a la parte demandada de la cantidad que depositó a título de honorarios de árbitros, secretario y gastos de funcionamiento y administración del Tribunal, la suma de	\$170.593.22 8
2) Agencias en derecho para cada uno de los apoderados de Quince millones de pesos.	\$30.000.000
3) Total	\$200.593.22 8

9. Ordenar que por Secretaría se expidan copias auténticas de este laudo con destino a cada una de las partes y copia simple con destino al Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali.

10. Señalar para verificar audiencia en caso de solicitud de aclaraciones o modificaciones o error aritmético en él resuelve del presente laudo, **el día jueves ocho (8) del mes de abril del año 2010 a las dos y treinta de la tarde (2:30 p.m.)**

11. Una vez en firme el presente laudo, la Presidenta procederá a protocolizar el expediente en una de las notarías del Círculo Notarial de Cali, Departamento del Valle del Cauca, con cargo al rubro de gastos del Tribunal.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

MARIELA CARRILLO BEDOYA
La Presidenta

HUMBERTO BUENO CARDONA
Árbitro

FLAVIO DELGADO RIVERA
Árbitro

LUIS MIGUEL MONTALVO PONTON
Secretario