

Santiago de Cali, agosto 1 de 2019

Señor  
**JUEZ VEINTIUNO CIVIL MUNICIPAL DE CALI**  
E.S.D.

JUZGADO 21 CIVIL MUNICIPAL  
*Acuerda* 60/s  
02 AGO '19 PM02:27 *Leopoldo*

**Asunto:** Proceso verbal de menor cuantía con litisconsorcio necesario

**Radicación:** 2018-600

**Demandante:** EDGAR ALEXANDER ÁLVAREZ BARRIOS Y OTROS

**Demandados:** PROMOTORA MARCAS MALL S.A.S. y otros.

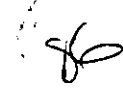
**LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL**, identificado con la cédula de ciudadanía número 14.895.549 expedida en Buga (V), abogado con tarjeta profesional No. 83.572 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderado judicial de la Sociedad URBANIZAR S.A.S., ello conforme al poder que reposa en el expediente, mediante el presente documento procedo a contestar la demanda, dentro del término legal establecido, bajo los siguientes argumentos:

La parte vinculada como Litisconsorcio necesario en el *sub lite* es la Sociedad URBANIZAR S.A.S, legalmente constituida y domiciliada en la ciudad de Santiago de Cali, ubicada en la carrera 100 No. 5-169, local 634-635, sector pasoancho, Centro Comercial Unicentro, Cali.

#### **I. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA**

Desde ahora manifiesto al despacho que me opongo a cada una de las pretensiones de la demanda, declarativas y de condena, teniendo en cuenta que carecen de fundamento fáctico y jurídico por cuanto entre la parte actora y mi representada no existió una relación de vínculo contractual o cuasicontractual que sustente las pretensiones de la demanda. Así, como tampoco, los resultados del presente proceso afectan o vinculan interés de ninguna naturaleza a URBANIZAR S.A.S., por cuanto ésta, actuó, en todo momento, en nombre y representación de PROMOTORA MARCAS MALL S.A.S., tal y como se probará más adelante.

De tal suerte que, al no existir vínculo contractual o cuasicontractual entre el demandante y el litisconsorciado URBANIZAR S.A.S.; conociendo los demandantes la relación de medio entre ésta y PROMOTORA MARCAS MALL; que la sentencia a proferirse en nada afectará a la primera, hacen improcedentes tanto las pretensiones de la demanda como la constitución del litisconsorcio necesario, en relación a URBANIZAR S.A.S.

2 

## II. PRONUNCIAMIENTO RESPECTO DE LOS HECHOS QUE FUNDAMENTAN LA DEMANDA

**HECHO PRIMERO:** Es cierto. Es un hecho que URBANIZAR S.A.S. tuvo conocimiento con posterioridad en virtud de su vínculo contractual con PROMOTORA MARCAS MALL S.A.S., en calidad de Gerente del Proyecto denominado Centro Comercial Marcas Mall y Administrador delegado del mismo.

**HECHO SEGUNDO:** Es cierto. Es un hecho que URBANIZAR S.A.S. tuvo conocimiento con posterioridad en virtud de su vínculo contractual con PROMOTORA MARCAS MALL S.A.S., en calidad de Gerente del Proyecto denominado Centro Comercial Marcas Mall y Administrador delegado del mismo.

**HECHO TERCERO:** Es cierto. Es un hecho que URBANIZAR S.A.S. tuvo conocimiento con posterioridad en virtud de su vínculo contractual con PROMOTORA MARCAS MALL S.A.S., en calidad de Gerente del Proyecto denominado Centro Comercial Marcas Mall y Administrador delegado del mismo.

**HECHO CUARTO:** Es cierto. Y es la misma razón por la cual URBANIZAR S.A.S. terminó todo vínculo contractual con PROMOTORA MARCAS MALL S.A.S.

**HECHO QUINTO:** Es cierto. El proyecto se encontraba desfinanciado y no había podido hacer cierre financiero que permitiera devolver los recursos de los inversionistas ni iniciar las obras de infraestructura, y es la misma razón por la cual URBANIZAR S.A.S., terminó todo vínculo contractual con PROMOTORA MARCAS MALL S.A.S.

**HECHO SEXTO:** Es cierto. El proyecto se encontraba desfinanciado y no había podido hacer cierre financiero que permitiera devolver los recursos de los inversionistas, ni iniciar las obras de infraestructura, y es la misma razón por la cual URBANIZAR S.A.S., terminó todo vínculo contractual con PROMOTORA MARCAS MALL S.A.S.

**HECHO SÉPTIMO:** Es cierto. El proyecto se encontraba desfinanciado y no había podido hacer cierre financiero que permitiera devolver los recursos de los inversionistas, ni iniciar las obras de infraestructura, y es la misma razón por la cual URBANIZAR S.A.S., terminó todo vínculo contractual con PROMOTORA MARCAS MALL S.A.S.

## III. HECHOS, FUNDAMENTOS Y RAZONES DE LA DEFENSA

Es menester indicar, que le corresponde a la parte actora la carga probatoria, para demostrar con grado de certeza, que confluyen en el sub lite los elementos estructurales que configuren vínculo contractual o cuasicontractual entre URBANIZAR S.A.S y los demandantes. O, mínimamente, que las results de la decisión judicial afectarán inexindiblemente al litisconsorcio necesario, en este caso, URBANIZAR S.A.S., para que, idóneamente, se haga oponible dicha decisión. En

3 87

contraevidencia de la pretensión de vincular a URBANIZAR S.A.S., como responsable de los incumplimientos en que incurrió PROMOTORA MARCAS MALL, ya se han pronunciado, con anterioridad, autoridades judiciales, exonerando de toda responsabilidad a URBANIZAR S.A.S, y a su representante legal el señor JAIRO ENRIQUE ARDILA DARTE, por casos de reclamación exactamente idénticos al presente asunto.

IV. **EXCEPCIONES DE MERITO:** Propongo las siguientes excepciones de mérito.

**1.- AUSENCIA DE LOS ELEMENTOS PARA HACER EFECTIVA LA CONFIGURACIÓN DE LITISCONSORCIO NECESARIO, POR INEXISTENCIA DE LA CALIDAD DE OBLIGADO EN CABEZA DE URBANIZAR S.A.S.**

URBANIZAR S.A.S. durante la vigencia del contrato de Gerencia delegada, compareció en todas sus actuaciones en nombre y representación de la Sociedad Promotora Marcas Mall Cali S.A.S., realizadora de un proyecto inmobiliario "Centro Comercial Marcas Mall" en Cali, y con quien URBANIZAR S.A.S. Se vinculó a raíz de una cesión de derechos políticos y posición de fideicomitente ante ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA, vocera y administradora del Fideicomiso FA-2351; y de un contrato de gerencia suscrito entre Promotora Marcas Mall S.A.S. y URBANIZAR S.A., cuyo objeto principal fue la gestión de la reestructuración económica, técnica, financiera y legal del Proyecto en mención, pero que, por incumplimiento en las cláusulas del contrato por parte de la Contratante, se da por terminado, de mutuo acuerdo, y se restituyen, tanto los derechos de usufructo, como los políticos, al socio mayoritario, PROYECTOS Y CONTRUCCIONES SAN JOSÉ LTDA, y la consecuente posición de Fideicomitente ante ACCIÓN SOCIEDAD FIUCIARIA. Tolo cual, se soportará en el acápite de pruebas de la presente contestación. En desarrollo de la forma jurídica antes descrita, es como se vincula URBANIAR S.A.S., al Proyecto inmobiliario, CENTRO COMERCIAL MARCAS MALL. Y, en desarrollo de las facultades contractuales otorgadas al CONTRATISTA (URBANIZAR S.A.S), es que se comparece ante los inversionistas y la intermediaria Acción Fiduciaria. Negocio que no nacieron a la vida jurídica con la llegada de URBANIZAR S.A.S, sino que, por el contrario, datan de fechas anteriores.

De tal suerte que, en apego a las facultades de gestión (entre otras, contractuales), otorgadas a URBANIZAR S.A. por parte de la Promotora Marcas Mall, es que se comparece a la suscripción de algunos documentos con los inversionistas, pero nunca como directamente obligado ante ellos. Es decir, nunca en calidad de cesionario de los contratos de vinculación de inversionistas al proyecto inmobiliario.

Así ha quedado demostrado en anteriores procesos tanto en un Tribunal de Arbitramento ante la Cámara de Comercio de Cali, como ante en decisión del Tribunal Superior de Cali en el mismo sentido.

Probatoriamente, no se cumple con los parámetros establecidos en el estatuto procesal para pretender que, ante sede judicial, la decisión sea oponible a Urbanizar S.A.S. o que, sin la participación necesaria de ésta, se pueda proferir sentencia de instancia.

4 88

Por las razones antes descritas, y debidamente sustentadas y soportadas, es que solicito al despacho, declare probada la presente excepción de inexistencia de los elementos para hacer efectiva la conformación de litisconsorcio necesario, con relación a URBANIZAR S.A.S.

## **2.- REPRESENTACIÓN CONTRACTUAL DEL LITISCONSORTE NECESARIO (URBANIZAR S.A.S.) CON EL DIRECTAMENTE OBLIGADO:**

Sustento la presente excepción en los siguientes elementos de hecho y de derecho:

Establece el Código Civil en tratándose de representación: artículo 1505: "Lo que una persona ejecuta a nombre de otra, estando facultado por ella o por la ley para representarla, produce respecto del representado iguales efectos que si hubiese contratado él mismo"

Lo anterior, en concordancia con el artículo 640 ibídem, reza: "Los actos del representante de la corporación, en cuanto no excedan de los límites del ministerio que se le ha confiado, son actos de la corporación; en cuanto excedan de estos límites sólo obligan personalmente al representante"

Si observamos en el contrato de Gerencia suscrito el 29 de agosto de 2016, en su anexo 1, Gestiones administrativas, se acordó en el literal (m): "Actuar como representante del CONTRATANTE en todos los aspectos técnicos, en el proyecto objeto del contrato, **en todos y cada uno de los actos en los cuales se requiera**"

En el mismo anexo GESTIÓN DE CARTERA en el PARÁGRAFO 1 del numeral 5. Se acordó: "Efectuar las gestiones de índole financiero no implica en forma alguna que el CONTRATISTA deba responsabilizarse por la oportuna obtención de los recursos y, por lo tanto, de no llegar a obtenerlos no estará en ningún caso obligado a proveer con sus recursos los fondos requeridos para el desarrollo del proyecto"

En el PARÁGRAFO 3 del mismo numeral se acordó: "Siempre que el CONTRATISTA haya celebrado los contratos, en los términos antes estipulados y sin perjuicio de la obligación de recaudo, en el evento en que los terceros vendedores, adquirientes o arrendatarios no cumplan con las obligaciones de pago y como consecuencia de ello el proyecto no cuente con el presupuesto suficiente para ser ejecutado dentro de los cronogramas antes establecidos, el CONTRATISTA queda relevado de responsabilidad por dicha circunstancia"

Y continúa el PARÁGRAFO 4: "No obstante la facultad de contratación otorgada al CONTRATISTA dentro del presente documento, éste para hacer uso de la misma, debe revisar y analizar junto con el CONTRTANTE y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del fideicomiso FA-2351 MARCAS MALL, los contratos que a la fecha se encuentren suscritos con relación al proyecto, para determinar la conveniencia de continuar con los mismos o proceder a su terminación y liquidación. La terminación y liquidación de los contratos que a la fecha se encuentran vigentes con relación al proyecto, deberá tomarse de consuno entre el CONTRATISTA, el CONTRATANTE, y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del fideicomiso FA-2351 MARCAS MALL, quedando por ende la facultad de contratación del CONTRATISTA restringida a aquellos contratos que a la fecha no se encuentren vigentes"

Como podrá observar el Despacho, existen suficientes elementos que prueban que URBANIZAR S.A.S., actuó facultado y en representación de PROMOTORA MARCAS MALL, y que, se comprometió, a nombre de ésta, únicamente hasta donde le fue permitido. Fíjese no más, que, en relación al negocio de la presente demanda, venía de tiempo atrás.

De modo que, URBANIZAR S.A.S., no hizo otra cosa que desplegar su accionar de conformidad a los propósitos por los cuales fue contratada, como se observa en el acta de Asamblea General de accionistas del 29 de agosto de 2016 "...De acuerdo con la situación actual del proyecto Marcas Mall, es necesario nombrar Gerente del proyecto que tenga la experiencia en desarrollo de centros comerciales, por lo anterior se pone a consideración a la sociedad comercial URBANIZAR S.A.S. que cuenta con la experiencia en el desarrollo de proyectos de centros comerciales tales como el de Unicentro Cali. Por lo anterior se solicita aprobación a la Asamblea, para que

*La sociedad URBANIZAR S.A. ejecute todas las obligaciones y funciones de Gerente del Proyecto Marcas Mall, que se encuentren en el contrato de fiducia mercantil inmobiliaria Fideicomiso FA-2351 Marcas Mall Cali, y que involucren aspectos de índole administrativa, legal, comercial, económica, financiera y todos los demás relacionados con la necesidad de gestionar y desarrollar el proyecto..."*

Por las razones antes descritas, y debidamente sustentadas y soportadas, es que solicito al despacho, declare probada la presente excepción de representación contractual del litisconsorciado (URBANIZAR S.A.S.) demandado con el directamente obligado.

### **3.- COBRO DE LO NO DEBIDO:**

Esta excepción es consecuencia de las dos anteriores, toda vez que, el vinculado litisconsorciado (URBANIZAR S.A.S.), al no ser el directamente obligado para con los demandantes, pero, además, haber actuado en nombre y representación contractual del directamente obligado, trae como consecuencia, que el accionante pretende un cobro, cuya fuente da la obligación, no recae en cabeza de URBANIZAR S.A.S., sino, en otra persona. Presentándose un vicio, por error en cuanto a la persona obligada, y cobrando a otro, lo que no se debe.

Hemos demostrado, prolíficamente, que URBANIZAR S.A.S., no es el obligado para con los demandantes y que, éstos, pueden obtener resolución judicial sin la necesaria participación de URBANIZAR S.A.S., porque en nada afectará, eventualmente, los intereses de ésta.

Es por ello que la excepción de COBRO DE LO NO DEBIDO, se propone bajo el entendido de que URBANIZAR S.A.S. no le debe nada a la demandante, puesto que las acciones desplegadas por la contratista, se hicieron en virtud de un contrato de Gerencia cuyas facultades se extinguieron por mutuo acuerdo entre las partes, dando aplicabilidad al aforismo jurídico según el cual: "en derecho las cosas se deshacen como se hacen". Solicito al Despacho, declarar probada la presente excepción.

#### 4.- FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA:

A la luz de las normas sustantivas y las cláusulas contractuales, transcritas en líneas superiores, tratándose de representación *"Lo que una persona ejecuta a nombre de otra, estando facultado por ella o por la ley para representarla, produce respecto del representado iguales efectos que si hubiese contratado él mismo"* En suma, ni URBANIZAR S.A.S, ni el señor JAIRO ENRIQUE ARDILA DUARTE, persona natural, representante legal, son los llamados a responder procesalmente por las acreencias dinerarias a favor de los demandantes. Solicito al despacho declarar probada la presente excepción.

#### V. PRUEBAS:

Pido se tengan en cuenta las siguientes pruebas:

1. Acuerdo General de Cesión de Derechos, suscrito entre URBANIZAR S.A. y PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SAN JOSE LTDA, que prueba un negocio sujeto a condiciones suspensivas que, por el hecho de no verificarse en su totalidad, fue terminado de mutuo acuerdo.
2. Resciliación del Acuerdo General de Cesión de Derechos entre Urbanizar S.A y Proyectos y Construcciones San José, que prueba la inexistencia de un acuerdo de cesión de las obligaciones de los inversionistas, y por ende la improcedencia de la vinculación de litisconsorcio necesario con relación a URBANIZAR S.A.S.
3. Contrato de Usufructo de Acciones Suscrito entre Proyectos y Construcciones San José Ltda y Urbanizar S.A. que prueba la llegada de URBANIZAR S.A. al proyecto con posterioridad a la suscripción del contrato de vinculación del inversionista demandante objeto del presente proceso.
4. Resciliación del Contrato de Usufructo de Acciones de la sociedad Promotora Marcas Mall, suscrito entre Proyectos y Construcciones San José y Urbanizar S.A.
5. Resciliación del contrato de cesión de derechos fiduciarios y de beneficio del fideicomiso FA-2351 Marcas Mall.
6. Contrato de Cesión de Posición Contractual de Fideicomitente dentro del Fideicomiso FA-2351 MARCAS MALL CALI.
7. Resciliación del Contrato de Cesión de posición contractual de Fideicomitente dentro de Fideicomiso FA-2351 Marcas Mall.
8. Comunicación a PROMOTORA MARCAS MALL, acerca de las resciliaciones.
9. Comunicación con sello de recibido a ACCION FIDUCIARIA acerca de las resciliaciones tanto de la Cesión de Posición Contractual como del Contrato de Cesión de derechos fiduciarios y de beneficio del fideicomiso Fa 2351 Marcas Mall.

- 91
10. Contrato de Gerencia de Proyecto suscrito entre Promotora Marcas Mall y Urbanizar S.A.
  11. Acta de liquidación del contrato de prestación de servicios suscrito entre Promotora Marcas Mall S.A.S. y URBANIZAR S.A.
  12. Copia del Auto Interlocutorio No. 0809 del Juzgado 5 Civil del Circuito de Cali, mediante el cual se resolvió a favor una demanda ejecutiva en contra de Jairo Enrique Ardila Duarte, por haber actuado en nombre y representación de Urbanizar S.A.S, que, a su vez, actuó en representación de la PROMOTORA MARCAS MALL S.A.S.
  13. Copia de la decisión del Tribunal Superior de Cali Sala Civil, Magistrado Julián Alberto Villegas, mediante el cual se resolvió en segunda instancia a favor una demanda ejecutiva en contra de Jairo Enrique Ardila Duarte, por haber actuado en nombre y representación de Urbanizar S.A.S, que, a su vez, actuó en representación de la PROMOTORA MARCAS MALL S.A.S.
  14. Copia del Auto No. 5 del 5 de julio de 2018 proferido por el Tribunal de Arbitramento de la Cámara de Comercio de Cali, mediante el cual excluyen a URBANIZAR S.A.S. del proceso arbitral que un inversionista quiso vincular de la misma manera como ahora se observa en el presente asunto.
  15. Copia sin firma del Acta No. 02 del 5 de julio de 2018 del mismo Tribunal de Arbitramiento de la Cámara de Comercio de Cali, donde admiten la demanda contra PROMOTORA MARCAS MALL CALI S.A.S, sin incluir en ella a URBANIZAR S.A.S (el original firmado reposa en el archivo del Tribunal de Arbitramiento de la Cámara de Comercio de Cali).

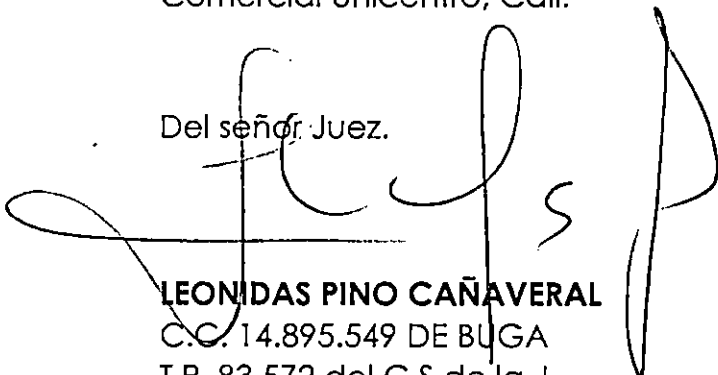
**VI. ANEXOS:**

- 1.- Copia de la contestación por el traslado.

**VII. NOTIFICACIONES:**

Las notificaciones las podré recibir en mi correo electrónico [tertulio.cali07@gmail.com](mailto:tertulio.cali07@gmail.com) o en la dirección de correo electrónico de URBANIZAR S.A.S y en físico en el domicilio principal de la Empresa, ubicada en la carrera 100 No. 5-169, local 634-635, sector pasoancho, Centro Comercial Unicentro, Cali.

Del señor Juez.

  
**LEONIDAS PINO CAÑAVERAL**  
C.C. 14.895.549 DE BUGA  
T.P. 83.572 del C.S de la J.

**ACUERDO GENERAL DE CESIÓN DE DERECHOS**

**Entre**

**URBANIZAR S.A**  
(Cesionario)

**Y**

**PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SAN JOSÉ LTDA.**  
(El Cedente - Accionista de la Promotora Marcas Mall Cali SAS y Beneficiario del  
fideicomiso FA – 2351 MACAS MALL)

**De fecha 20 de Septiembre de 2016**

8  
92

13  
1

## TABLA DE CONTENIDO (VERIFICAR NUMERACION)

|                                                                         |                               |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| PRIMERA.- DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN.....                            | 6                             |
| SEGUNDA. OBJETO .....                                                   | 6                             |
| TERCERA. CONDICIONES SUSPENSIVAS .....                                  | 10                            |
| CUARTA. DECLARACIONES Y GARANTÍAS .....                                 | 11                            |
| QUINTA. INDEMNIDAD .....                                                | 16                            |
| SEXTA. VIGENCIA, TERMINACIÓN Y REEMBOLSO DE PASIVO.....                 | 17                            |
| SÉPTIMA. LEY APLICABLE.....                                             | 17                            |
| OCTAVA. CLÁUSULA COMPROMISORIA.....                                     | 17                            |
| NOVENA. PREVALENCIA DEL CONTRATO.....                                   | 18                            |
| DÉCIMA. CONFIDENCIALIDAD .....                                          | 18                            |
| DÉCIMA PRIMERA. IMPUESTOS .....                                         | 18                            |
| DÉCIMASEGUNDA. AUSENCIA DE RENUNCIA .....                               | 18                            |
| DÉCIMA TERCERA. INVALIDEZ O NULIDAD PARCIAL.....                        | 19                            |
| DÉCIMA CUARTA. EJEMPLARES .....                                         | 19                            |
| DÉCIMA QUINTA. MODIFICACIONES.....                                      | ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO. |
| DÉCIMA SEXTA NOTIFICACIONES .....                                       | ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO. |
| DÉCIMA SÉPTIMA. CESIÓN .....                                            | 20                            |
| FIRMAS .....                                                            | 20                            |
| ANEXO 1 – RELACION DE LOS INMUEBLES QUE COMPONEN EL PROYECTO.....       | 21                            |
| ANEXO 2 - CONTRATOS OPERATIVOS DEL FIDEICOMISO FA 2351 MARCAS MALL..... | ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO. |
| ANEXO 3 – PASIVOS REVELADOS .....                                       | ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO. |

9  
93

**ACUERDO DE CESIÓN DE DERECHOS DE PARTICIPACION  
PROYECTO CENTRO COMERCIAL MARCAS MALL CALI**

Entre los suscritos, a saber:

Por una parte:

1. JOSE OLMEDO MANJARRES VALENCIA, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.159.983 de Bogotá, quien actúa en nombre y representación de la sociedad **PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SAN JOSE LTDA.** Nit.900.164.492-9, con domicilio principal en Santiago de Cali, constituida mediante escritura pública No.2446 del 19 de Julio de 2007, de la Notaría Doce de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio de Cali, el 30 de Julio de 2007 bajo el número 8207 del libro IX, en calidad de gerente, y para el presente contrato como accionista de la **PROMOTORA MARCAS MALL CALI S.A.S.**, y por tanto beneficiario del Fideicomiso FA-2351 Marcas Mall (en adelante el "Proyecto o el Fideicomiso"), cuya vocera y administradora es Acción Sociedad Fiduciaria S.A., quien en adelante se denominará "**LA COMPAÑÍA**" "**EL CEDENTE**" o "**BENEFICIARIO DEL FIDEICOMISO**", según el asunto que se reflera en este acuerdo, puesto que jurídicamente será la misma persona.

Por la otra parte:

2.; **JAIR O ENRIQUE ARDILA DUARTE**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 16.714.877 de Cali, quien obra en nombre y representación legal de la sociedad **URBANIZAR S. A.**, con NIT. 890.332.968-8, sociedad con domicilio principal en Cali Valle, sociedad constituida por Escritura Pública No 180 del 23 de enero de 1987, de la Notaría Décima de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio del 23 de enero de 1987, bajo el número 90478 del Libro IX, Matrícula Mercantil No. 186475-4, NIT. 890.332.968-8, sociedad transformada de sociedad limitada a sociedad anónima, por Escritura Pública No. 3954 del 19 de octubre de 2006 en la Notaría Trece de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio el 17 de enero de 2007 bajo el No. 557 del libro IX, por una parte, quien en adelante se denominará "**El Cesionario**";

Para efectos prácticos y de comprensión del acuerdo, El Cesionario, el Cedente, el Beneficiario del Fideicomiso y la compañía, conjuntamente se denominarán las "**Partes**" e individualmente una "**Parte**" o la "**Otra Parte**".

Las Partes hemos convenido en celebrar el presente acuerdo de **CESION DE DERECHOS** en adelante **EL CONTRATO**<sup>1</sup>, sobre los derechos de participación que tiene Proyectos y Construcciones San Jose Ltda., en el proyecto comercial Marcas Mall de Cali, a desarrollarse sobre los lotes de terreno ubicados en la

<sup>1</sup> Art. 1494 C.C.: Fuente de Obligaciones: Las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convenciones.

Carrera 1ª No.54-99; carrera 1ª No.52-41; carrera 1ª No.52-175, de la nomenclatura urbana de la ciudad de Cali, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No.370-695292; 370-444496 y 370-780114, actualmente de propiedad del Fideicomiso los dos primeros; y el tercero a nombre de su actual propietario inscrito JORGE ERNESTO CONTRERAS MAYORGA. que se registrará por las siguientes cláusulas, previos los siguientes:

### CONSIDERANDOS:

1. Que el señor JOSE OLMEDO MANJARRES VALENCIA, es el socio registrado y titular del noventa y siete por ciento (97%) de las cuotas sociales de LA COMPAÑÍA.
2. Que el 12 de marzo de 2013 mediante documento privado denominado "Acuerdo de alianza estratégica entre el grupo promotor y desarrollador del proyecto denominado Marcas Mall en la ciudad de Cali y el Grupo Inversor Asociado" en adelante el "Acuerdo de la Promotora" LA COMPAÑÍA participó como parte en el grupo inversionista, con un porcentaje del 70,4% sobre el total de la participación.
3. Que mediante documento privado del 10 de enero de 2014 se inscribió en el registro mercantil de la Cámara de Comercio de Cali, la sociedad comercial Promotora Marcas Mall Cali SAS, para desarrollar las obligaciones pactadas en el *"Acuerdo de alianza estratégica entre el grupo promotor y desarrollador del proyecto denominado MARCAS MALL en la ciudad de Cali y el Grupo Inversor Asociado"*.
4. Que LA COMPAÑÍA actualmente es socio activo de la sociedad Promotora Marcas Mall Cali SAS, en adelante la ("Promotora"), con una participación accionaria del setenta y uno punto dos por ciento (71.2%), es decir siete mil ciento veinte acciones (7.120) de las diez mil acciones en circulación. Lo anterior teniendo en cuenta su participación inicial y la venta y cesión de acciones que hizo David Esteban Buitrago Calcedo a LA COMPAÑÍA.
5. Que el CEDENTE, dentro del ACUERDO DE ALIANZA ESTRATÉGICA celebrado entre EL GRUPO PROMOTOR Y DESARROLLADOR DEL PROYECTO DENOMINADO MARCAS MALL EN LA CIUDAD DE CALI y EL GRUPO INVERSOR ASOCIADO el 12 de marzo de 2013, tiene el carácter de partícipe del GRUPO INVERSIONISTA con una participación actual del sesenta y nueve punto dos por ciento (69.2%) de los derechos de beneficio que resulten del desarrollo, ejecución y construcción del proyecto "Centro Comercial Marcas Mall Cali".
6. Que dentro de la estructuración y comercialización del proyecto comercial Marcas Mall, el GRUPO INVERSIONISTA tenía previsto colocar en el mercado o vender participación de sus derechos de beneficio que tiene en el

10  
94

proyecto comercial Marcas Mall; atribución convenida y otorgada en el ACUERDO DE ALIANZA ESTRATÉGICA, por los grupos asociados.

7. Que la Promotora Marcas Mall Cali SAS, constituyó un contrato de fiducia mercantil inmobiliaria denominado FIDEICOMISO FA-2351 MARCAS MALL cuya vocera y administradora es Acción Sociedad Fiduciaria S.A., quien en adelante se denominará "La Fiduciaria", aportando los inmuebles distinguidos con los número de matrícula inmobiliaria Nos. 370-695292; 370-444496, según certificados de tradición expedidos por la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali, que hacen parte del Proyecto comercial Marcas Mall.
8. Que en atención a la atribución que trata el punto sexto de los considerandos, LA COMPAÑÍA, ha decidido constituir usufructo irrevocable en el cien por ciento (100%) de los derechos políticos que tiene en la sociedad Promotora Marcas Mall Cali SAS, esto es, el setenta y uno punto dos por ciento (71.2%), y el cien por ciento (100%) de los derechos de beneficio que actualmente tiene en el proyecto comercial denominado Marcas Mall Cali., esto es, el sesenta y nueve punto dos por ciento (69.2%).
9. Que el proyecto Marcas Mall actualmente presenta dificultades financieras que han impedido continuar con su desarrollo y el pago de sus obligaciones, haciéndose necesaria una reestructuración financiera, técnica y comercial del mismo por parte de una empresa con experticia en el desarrollo, construcción y comercialización de centros comerciales, por lo cual el CEDENTE en su condición de socio mayoritario ha decidido adelantar conversaciones con URBANIZAR S.A, empresa idónea y con experiencia en la materia.
10. Que el presente Contrato busca regular de forma Integral la adquisición directa o indirecta por parte del Cesionario de: (i) Los derechos de beneficios del sesenta y nueve punto dos por ciento (69.2%) en el Proyecto que tiene actualmente LA COMPAÑÍA, con ocasión a la firma del Acuerdo de la Promotora, (ii) La cesión del setenta y uno punto dos por ciento (71.2%) de los derechos políticos y la posición contractual que la Promotora detenta en su condición de fideicomitente en el Fideicomiso FA - 2351 Marcas Mall, (iii) la Cesión de los derechos de beneficio que tiene el CEDENTE en el Fideicomiso FA - 2351 Marcas Mall en un porcentaje equivalente al sesenta y nueve punto dos por ciento (69.2%) que LA COMPAÑÍA tiene en el Proyecto. (iv) Constitución de usufructo irrevocable de los derechos políticos que tiene el CEDENTE en la Promotora Marcas Mall Cali SAS, en una porción equivalente al 71,2% de las acciones en circulación.
11. Que el CEDENTE, desde marzo del año 2013, contrato los servicios de la firma del arquitecto Oscar Vásquez y la empresa de renovación urbana EMRU, con el fin de tramitar y sacar la aprobación ante la oficina de planeación de la ciudad de Cali del Plan Parcial denominado , Plan Parcial de

renovación urbano Marcas Mall, que tiene incidencia directa en las manzanas incluida No 1, donde se desarrolla el centro comercial Marcas Mall, denominada No1, y las denominadas No 2, No 3 y N 4, licencia que a la fecha se encuentra en la oficina de la alcaldía para su respectiva firma.

Por lo tanto, en consideración a lo anteriormente dispuesto, las Partes acuerdan celebrar el presente ACUERDO DE CESION DE DERECHOS, el cual empezará a regir a partir de la fecha de la firma de este documento y se regulará por lo previsto en las siguientes

## CLÁUSULAS

**PRIMERA.- Definiciones e Interpretación:** Los términos utilizados en el texto del presente Contrato que se incluyen con letra inicial en mayúscula tendrán el significado que se les asigna en este documento. Los términos que denoten singular también incluyen el plural y viceversa, siempre y cuando el contexto así lo requiera. Los términos que no estén expresamente definidos se deberán entender en el sentido corriente y usual que dichos términos tienen en el lenguaje técnico correspondiente o en el natural y obvio según el uso general de los mismos.

**SEGUNDA. Objeto.** El objeto del presente acuerdo es: (i) Los derechos de beneficios del sesenta y nueve punto dos por ciento (69.2%) en el Proyecto que tiene actualmente LA COMPAÑÍA, con ocasión a la firma del Acuerdo de la Promotora, (ii) La cesión del setenta y uno punto dos por ciento (71.2%) de los derechos políticos y la posición contractual que la Promotora detenta en su condición de fideicomitente en el Fideicomiso FA - 2351 Marcas Mall, (iii) la Cesión de los derechos de beneficio que tiene el CEDENTE en el Fideicomiso FA - 2351 Marcas Mall en un porcentaje equivalente al sesenta y nueve punto dos por ciento (69.2%) que LA COMPAÑÍA tiene en el Proyecto. (iv) Constitución de usufructo Irrevocable de los derechos políticos que tiene el CEDENTE en la Promotora Marcas Mall Cali SAS, en una porción equivalente al 71,2% de las acciones en circulación, para que use los derechos de voz y de voto en las Asambleas de la Promotora, de conformidad con las siguientes reglas:

**2.1.** Una vez se hubiere realizado la cesión de derechos referidos en el párrafo anterior al cesionario, este se obliga a lo siguiente:

- a) El **CESIONARIO** aportará toda su capacidad técnica y experticia para desarrollar el Proyecto, mediante la reestructuración financiera, técnica, comercial y legal, siendo esta una obligación de hacer que aceptan las partes. Por lo anterior, todos los hechos, actos de terceros que generen la imposibilidad del Cesionario de finiquitar el Proyecto, no generará ninguna sanción económica o financiera al **CESIONARIO**.

95

- b. El **CESIONARIO** le reconocerá y pagará al **CEDENTE**, el cincuenta por ciento (50%)<sup>2</sup> del cien por ciento (100%) de las utilidades netas, que el **CESIONARIO** obtuviere del proyecto comercial Marcas Mall de Cali, a desarrollarse sobre los lotes de terreno ubicados en la Carrera 1ª No.54-99; carrera 1ª No.52-41; carrera 1ª No.52-175, de la nomenclatura urbana de la ciudad de Cali, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No.370-695292; 370-444496 y 370-780114, actualmente de propiedad del Fideicomiso los dos primeros; y el tercero a nombre de su actual propietario inscrito, señor JORGE ERNESTO CONTRERAS MAYORGA,. Se entenderán como utilidades netas del proyecto todas aquellas correspondientes a la explotación y desarrollo de cualquier proyecto inmobiliario sobre la manzana No. 1, así como las derivadas de las conexiones del Centro Comercial con todas las manzanas que integran el Plan Parcial Marcas Mall
- b) C. Para el reconocimiento y pago del cincuenta por ciento (50%)<sup>3</sup> de las utilidades netas, liquidadas sobre la participación cedida al cesionario que corresponde al 69.2%, que recibiere el **CESIONARIO** como beneficiario del proyecto comercial Marcas Mall de Cali, a desarrollarse sobre los lotes de terreno ubicados en la Carrera 1ª No.54-99; carrera 1ª No.52-41; carrera 1ª No.52-175, de la nomenclatura urbana de la ciudad de Cali, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No.370-695292; 370-444496 y 370-780114, actualmente de propiedad del Fideicomiso los dos primeros; y el tercero a nombre de su actual propietario inscrito, JORGE ERNESTO CONTRERAS MAYORGA. Se entenderán como utilidades netas del proyecto todas aquellas correspondientes a la explotación y desarrollo de cualquier proyecto inmobiliario sobre la manzana No. 1, así como las derivadas de las conexiones del Centro Comercial con todas las manzanas que integran el Plan Parcial Marcas Mall 4 del Plan Parcial de renovación urbana Marcas Mall y de todo y futuro aprovechamientos de la marca registrada Marcas Mall. el **CESIONARIO** constituirá un fideicomiso<sup>4</sup> Fideicomiso de garantía y fuente de pago a su nombre, en el que estarán depositados todos los derechos políticos y económicos objeto de la presente cesión y en el que otorgará y se designará al **CEDENTE** como beneficiario de dichos derechos de beneficio en un porcentaje del cincuenta por ciento (50%). Con lo anterior, se garantiza el vehículo jurídico para el pago de las utilidades al **CEDENTE**. En este fideicomiso constituido por el **CESIONARIO**, si el modelo de negocio lo permite, el **CEDENTE** será participe en el cincuenta por ciento (50%) de la bolsa inmobiliaria en la cual estará el derecho de propiedad de los locales comerciales que resulten del Proyecto marcas Mall Cali, una vez se hayan pagado el total de los pasivos ocasionados por el desarrollo del proyecto, pasivos que podrán quedar o no garantizados con el producido económico de dichos locales comerciales incluidos en la bolsa inmobiliaria mencionada, y que en todo caso quedará debidamente regulado en el Fideicomiso de garantía y fuente de pago que se celebre.

<sup>3</sup> El treinta y cuatro punto seis por ciento (34.6%)

<sup>4</sup> Fideicomiso de garantía y fuente de pago a nombre de Urbanizar S.A.

- c) Si el CEDENTE o el CESIONARIO adquieren directa o indirectamente derechos de propiedad en la sociedad Marcas Mall S.A.S. o derechos de beneficio en el Fideicomiso FA - 2351 Marcas Mall y fueran pagadas por cada una de las Partes, los derechos que otorguen esas adquisiciones quedarán en cabeza de cada una de las Partes. Si el CEDENTE o el CESIONARIO adquieren directa o indirectamente derechos de propiedad en la sociedad Marcas Mall S.A.S. o derechos de beneficio en el Fideicomiso FA - 2351 Marcas Mall y fueran pagadas con utilidades del Proyecto o metros cuadrados del Proyecto, las Partes acuerdan que estos derechos deberán ser cedidos al Fideicomiso de garantía y fuente de pago a nombre de Urbanizar S.A. para que se repartan las utilidades del proyecto de conformidad con la cláusula 2.1 de este Contrato.
- d) El CESIONARIO con ocasión de la cesión de todos los derechos que se hace mediante el presente contrato realizará el pago de las obligaciones existentes del CEDENTE hasta por ocho mil seiscientos millones (\$8,600,000,000) de pesos. Este pago se realizará única y exclusivamente con cargo al Proyecto inmobiliario y con límites en los recursos existentes en el mismo, sin que dicha obligación afecte directamente el patrimonio propio de la sociedad Urbanizar S.A. Fideicomiso FA - 2351 Marcas Mall podrá emitir certificado fiduciario que respalden el pago de dichas obligaciones. Estas obligaciones estarán relacionadas en el Anexo 3. Igualmente, efectuado el pago de estas obligaciones por parte del CESIONARIO, este obligará a entregar los títulos respectivos al CEDENTE.
- e) El CESIONARIO dispondrá con cargo al cincuenta por ciento (50%) de las utilidades o rentas que le puedan corresponder al CEDENTE con objeto de la cesión de sus derechos de participación y/o beneficios económicos del proyecto Centro Comercial Marcas Mall, una suma mensual de Veinte millones de pesos moneda corriente (\$20,000,000.00), que consignará en cuenta corriente o de ahorro, que informe el CEDENTE al CESIONARIO, los primeros cinco (5) días de cada mes, iniciando en el mes de octubre 2016, siempre y cuando el Fideicomiso FA - 2351 Marcas Mall cuenta con los recursos para realizar este pago, sin que en ningún caso genere intereses ni sanciones de ninguna naturaleza.
- f) **PARAGRAFO PRIMERO:** EL CEDENTE declara que los pasivos que harán parte de este negocio jurídico son los relacionados en el Anexo 3, y que si hubiere pasivos no revelados de la compañía que deberán ser debidamente determinados y fueran pagados por el CESIONARIO con cargo al Fideicomiso FA - 2351 MARCAS MALL CALI, serán pagados con cargo a las utilidades que se le entregarán al CEDENTE de la forma establecida en el numeral 2.1 literal b) y c) de este cláusula. Igualmente, el Fideicomiso FA - 2351 MARCAS MALL CALI no asumirá ni pagará pasivos de la Promotora Marcas Mall S.A.S., que no sean relacionadas en el desarrollo del Proyecto Inmobiliario.

- g) En el evento que el CEDENTE pagará con recursos propios parcial o totalmente la obligaciones a las que hace referencia esta cláusula, se subrogará automáticamente en dicho pago en el Fideicomiso FA - 2351 Marcas Mall

**PARAGRAFO SEGUNDO:** En el evento que el CESIONARIO y/o el CEDENTE invirtieran recursos financieros para el desarrollo del Proyecto que lo hiciera acreedor de un porcentaje de renta, derecho de propiedad, beneficio o cualquier título de participación, diferentes a los derechos objeto de la presente cesión, previamente informará a la otra parte de este hecho a fin que se pueda determinar claramente su porcentaje de renta, derecho de propiedad, beneficio o título de participación, en los cuales la otra parte no tendrá derecho alguno.

**PARAGRAFO TERCERO:** Habiendo el CEDENTE realizado las obligaciones de hacer que en este Contrato se compromete, podrá solicitar en cualquier momento información a la Fiduciaria del estado del avance del Proyecto, teniendo acceso a los documentos que integren el Fideicomiso FA - 2351 Marcas Mall

**2.2. Documentos por entregar en la Fecha de Cierre:** La fecha de cierre será cuando estén celebrados y realizados todos los contratos a que se comprometen las Partes, en una fecha no inferior a treinta (30) días contados a partir de la firma del presente documento. En la Fecha de Cierre, LA COMPAÑÍA y Beneficiario del Fideicomiso, se comprometen a entregar al Cesionario lo siguiente:

- a. Copia certificada del acta de Asamblea de Accionistas de la Promotora Marcas Mall Cali S.A.S., que aprueba la cesión de los derechos políticos y la posición de fideicomitente del setenta y uno punto dos por ciento (71.2%) en el Fideicomiso FA-2351 MARCAS MALL.
- b. Registro en el libro de accionistas de la contrato de usufructo irrevocable de los derechos políticos de las acciones que tiene LA COMPAÑÍA en la Promotora Marcas Mall Cali SAS.
- c. Copia certificada por Acción Fiduciaria S.A. de la cesión de los derechos de beneficio en el Proyecto en un porcentaje equivalente al sesenta y nueve punto dos por ciento (69.2%) al Cesionario.
- d. Copia del Acta autenticada de la Junta de Socios de LA COMPAÑÍA, en la que aprueba la constitución de usufructo irrevocable de los derechos políticos de las acciones que tiene en la Promotora, en un porcentaje equivalente al setenta y uno coma dos (71,2%) de las acciones en circulación. Este usufructo será constituido por 4 años y para su terminación deberá contar con la aprobación del cesionario.
- e. Copia de la inscripción en el libro de accionistas de la Promotora de la constitución del usufructo de los derechos políticos Marcas Mall Cali S.A.S. de las acciones al Cesionario.

f. Certificación del revisor fiscal de la Promotora Marcas Mall Cali S.A.S. en que conste la cesión de los derechos políticos de las acciones al Cesionario.

**2.3. Otras obligaciones de LA COMPAÑÍA accionista de la Promotora, beneficiario del Fideicomiso y socio del Acuerdo de la Promotora.** Adicionalmente a los documentos descritos y relacionados en el numeral 2.2 anterior, en la Fecha de Cierre de la presente negociación, LA COMPAÑÍA y accionista de la Promotora, beneficiario del Fideicomiso y socio del Acuerdo de la Promotora se compromete a entregar al cesionario lo siguiente:

- a. Certificado expedido por el representante legal de la Promotora en el que conste que los derechos políticos de las acciones de LA COMPAÑÍA tienen constituido usufructo irrevocable por 4 años a favor del Cesionario, en donde conste que el Cesionario es quien tiene el uso y el goce del setenta y uno punto dos por ciento (71.2%) de los derechos políticos de las acciones que tiene LA COMPAÑÍA en la Promotora Marcas Mall Cali S.A.S. así como la constancia de que dichos títulos de participación se encuentran libres de todo Gravamen;
- b. Certificación del representante legal de la Promotora Marcas Mall Cali S.A.S., en la que se manifieste que entre la fecha de firma del presente Contrato y la Fecha de Cierre no ha ocurrido un Efecto Material Adverso que afecte a la Compañía.
- c. Certificación expedida por la Promotora Marcas Mall Cali S.A.S., sobre la cesión del sesenta y nueve punto dos por ciento (69.2%) de los derechos que actualmente tiene como consecuencia del Acuerdo de la Promotora.
- d. LA COMPAÑÍA se compromete a dejar sin validez y efectos cualquier autorización entregada al señor Carlos Valderrutén para la venta del Proyecto inmobiliario, así como cualquier otra autorización a un tercero que no sea el Cesionario para la venta o negociación del Proyecto.

**TERCERA. Condiciones Suspensivas.** Las Partes acuerdan que las condiciones que se indican a continuación deberán cumplirse previamente a la fecha de cierre del Contrato de Cesión:

**3.1. Cesión de los derechos de beneficio que tiene la Compañía en el Fideicomiso FA-2351 MARCAS MALL.**

**3.2. Cesión de los derechos políticos y de posición contractual de fideicomitente del setenta y uno punto dos por ciento (71.2%) en el Fideicomiso FA-2351 MARCAS MALL.**

13  
9A

**3.2.** Constitución de usufructo irrevocable por 4 años de los derechos políticos de las acciones que tiene LA COMPAÑÍA en la Promotora Marcas Mall Cali S.A.S. y su perfeccionamiento mediante el registro en el libro de registro de accionistas de la Promotora.

**3.4.** La vigencia y la validez de todas y cada una de las declaraciones y garantías que se establecen en la Cláusula Cuarta del presente Contrato; y

**3.5.** La constitución de un fideicomiso de administración y fuente de pago por parte del **CESIONARIO** en ACCION FIDUCARIA S.A., en el que reposarán todos los derechos económicos que adquiera de LA COMPAÑÍA en el Proyecto y los derechos políticos de las acciones que tiene LA COMPAÑÍA en la Promotora, y en el que el cedente será beneficiario del 50% de los derechos de beneficio económico sobre las utilidades netas del proyecto de acuerdo con lo establecido en el literal b del numeral 2.1 de la Cláusula segunda.

#### **CUARTA. Declaraciones y Garantías.**

**4.1. LA COMPAÑÍA, Beneficiario del Fideicomiso, accionista de la Promotora e integrante del Acuerdo de la Promotora, declara, garantiza y confirma al CESIONARIO, que a la firma del presente Contrato y hasta la Fecha de Cierre, las siguientes afirmaciones son veraces, correctas y completas:**

**4.1.1. Capacidad Legal y Obligación Exigible.** LA COMPAÑÍA, Beneficiario del Fideicomiso, accionista de la Promotora e integrante del Acuerdo de la Promotora, tiene pleno derecho y capacidad para suscribir el presente Contrato de Cesión y para cumplir con sus términos y condiciones, en particular, que la suscripción, otorgamiento y cumplimiento de este Contrato de Cesión: (i) no contraviene ni está en conflicto con sus estatutos; (ii) no contraviene ni constituye una violación de alguna disposición legal u orden judicial que obligue o le sea aplicable; (iii) no requiere de consentimiento alguno por parte de un tercero; (iv) no constituye una causal de aceleración en la exigibilidad de cualesquiera de las obligaciones a su cargo; (v) no constituye una causal de terminación anticipada o de incumplimiento de algún contrato en que sea parte.

**4.1.2. Títulos de Participación.** LA COMPAÑÍA, Beneficiario del Fideicomiso, y accionista de la Promotora, tiene un título válido y suficiente sobre los títulos de participación. Que los títulos que componen el capital social de la Promotora, los derechos de beneficio sobre el Proyecto: (i) se encuentran libres de cualquier Gravamen, (ii) fueron válidamente emitidos, suscritos y pagados en su totalidad, (iii) fueron adquiridos en cumplimiento de la ley aplicable a la Promotora y a el Proyecto, (iv) representan el setenta y uno punto dos por ciento (71.2%) del capital de la Promotora y el sesenta y nueve punto dos por ciento (69.2%) de los derechos de beneficio del Proyecto, (v) tienen todos los derechos que les son inherentes, incluyendo, pero sin limitarse a, el derecho a recibir dividendos de la Promotora o utilidades del Proyecto; (vi) no han sido objeto de aceptación de

oferta alguna por parte de los accionistas de la Promotora para la transferencia de los mismos o de los derechos de beneficio del Proyecto y (vii) no han sido objeto de promesa de contrato distinto del presente Contrato de Cesión.

#### **4.1.3. Organización Corporativa:**

- a. **LA COMPAÑÍA.** (i) es una sociedad comercial del tipo de las limitadas, (ii) se encuentra debidamente organizada y existente de acuerdo con las leyes de la República de Colombia, tiene plena capacidad legal necesaria para desarrollar sus negocios tal y como los viene desarrollando a la fecha del presente Contrato, (iii) se encuentra debidamente representada por las personas facultadas por la junta de socios para ello, (iv) no cuenta con ningún organismo diferente a la junta de socios con capacidad de tomar decisiones, (v) en la Compañía no existen: (a) acuerdos que restrinjan su administración, propiedad o control, (b) causales para invocar un procedimiento bajo la ley 1116 de 2006, o cualquier otra norma de insolvencia o que la sustituya, modifique o adicione, ni (c) ninguna situación o causal que obligue a su disolución y liquidación;
- b. **La Promotora Marcas Mall Cali S.A.S.** (i) es una sociedad comercial del tipo de las sociedades por acciones simplificadas, (ii) se encuentra debidamente organizada y existente de acuerdo con las leyes de la República de Colombia, tiene plena capacidad legal necesaria para desarrollar sus negocios tal y como los viene desarrollando a la fecha del presente Contrato, (iii) se encuentra debidamente representada por las personas facultadas por la Asamblea de Accionistas para ello, (iv) no cuenta con ningún organismo diferente a la asamblea general de accionistas con capacidad de tomar decisiones, (v) en la Compañía no existen: (a) acuerdos que restrinjan su administración, propiedad o control, (b) causales para invocar un procedimiento bajo la ley 1116 de 2006, o cualquier otra norma de insolvencia o que la sustituya, modifique o adicione, ni (c) ninguna situación o causal que obligue a su disolución y liquidación;
- c. **Fideicomiso FA-2351 MARCAS MALL o el Proyecto** (i) es un contrato de fiducia mercantil inmobiliario que es un patrimonio autónomo administrado por la Fiduciaria (ii) se encuentra debidamente organizado y existente de acuerdo con las leyes de la República Colombia, tiene plena capacidad legal necesaria para desarrollar sus negocios tal y como los viene desarrollando a la fecha del presente Contrato, (iii) Será constituido un comité fiduciario en el que el Cesionario tendrá dos de tres miembros principales y suplentes (iv) no cuenta con ningún organismo diferente al Comité Fiduciario con capacidad de tomar decisiones, (v) en el Proyecto no existen: (a) a diferencia del Acuerdo de la promotora, otros acuerdos que restrinjan su administración, propiedad o control, (b) causales para invocar un procedimiento de insolvencia o liquidación bajo la legislación Colombia, ni (c) ninguna situación o causal que obligue a su disolución y liquidación;

**4.1.5. Composición del Capital.** La composición del capital social de la Promotora, previamente al Contrato que se contempla en el presente Contrato, es la siguiente:

14  
98

a. Capital de la Promotora Marcas Mall Cali S.A.S.:

| ACCIONISTA                                | No. ACCIONES | %          |
|-------------------------------------------|--------------|------------|
| Proyectos y Construcciones San Jose Ltda. | 7120         | 71,2       |
| Hector Fabio Villegas Solis               | 800          | 8,0        |
| Guillermo Jurado Llanos                   | 80           | 0,8        |
| Grupo Civiscorp S.A.S.                    | 580          | 5,8        |
| Puerto Navia & Cia. SCS.                  | 280          | 2,8        |
| S.C.S.M Colombia S.A.S.                   | 280          | 2,8        |
| Urbo Colombia S.A.S.                      | 580          | 5,8        |
| Dussan Giraldo Inmobiliaria S.A.S.        | 280          | 2,8        |
| <b>TOTAL</b>                              | <b>10000</b> | <b>100</b> |

La anterior composición accionaria consta en el libro de registro de accionistas de la Promotora y en los estatutos de la Promotora

No existe (i) opciones de compra o venta de los títulos que componen el capital social de las Compañías o emisión de los mismos o derechos convertibles en los mismos; (ii) incrementos o reducciones de capital pendientes; (iii) suscripciones o emisiones pendientes de títulos que componen el capital social de la Promotora; (iv) modificaciones a los estatutos pendientes diferentes a la constitución del órgano social de administración de la Junta Directiva; (v) fusiones, escisiones o transferencia de negocio o similar pendientes; (vi) acuerdos de accionistas o acuerdos semejantes entre los accionistas; (vii) títulos que componen el capital social de la Promotora distintos a los indicados en esta Cláusula 4.1.5 o que otorguen derechos especiales o privilegios, incluyendo, pero sin limitarse a, acciones con dividendo preferencial y sin derecho a voto o acciones privilegiadas; (ix) restricción de voto de los accionistas; y (x) acuerdos que limiten los derechos de los accionistas sobre los títulos que componen el capital social de la Promotora o sobre sus derechos políticos.

4.1.6. Composición de los derechos de beneficio Fideicomiso FA-2351 MARCAS MALL: La composición de los derechos de Beneficio del Proyecto, previamente al Contrato de Cesión que se contempla en el presente Contrato, es la siguiente:

Q

| BENEFICIARIO                              | %    |
|-------------------------------------------|------|
| Proyectos y Construcciones San Jose Ltda. | 69,2 |
| Hector Fabio Villegas Solis               | 8,0  |

11

|                                    |            |
|------------------------------------|------------|
| Guillermo Jurado Llanos            | 0,8        |
| Grupo Civiscorp S.A.S.             | 5,8        |
| Puerto Navia & Cía. SCS.           | 2,8        |
| S.C.S.M Colombia S.A.S.            | 2,8        |
| Urbo Colombia S.A.S.               | 5,8        |
| Dussan Giraldo Inmobiliaria S.A.S. | 2,8        |
| Oswaldo Pérez Gutiérrez            | 1.0        |
| Oscar Vasquez Velasquez            | 1.0        |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>100</b> |

La anterior composición de derechos de beneficio consta en registro de Beneficiarios que tiene la Fiduciaria

No existe (i) opciones de compra o venta de los beneficios que tiene la Compañía; (ii) incrementos o reducciones de los Beneficios en el Proyecto de la Compañía; (iii) suscripciones pendientes de títulos que componen el total de derechos de beneficio en el Proyecto; (iv) modificaciones al Contrato Fiduciario que constituye el Proyecto, y que el órgano de administración será el Comité Fiduciario; (v) Transferencia de negocio o similar pendientes; (vi) Acuerdos semejantes entre por alguno de los Beneficiarios; (vii) Los derechos de beneficio del Proyecto distintos a los indicados en esta Cláusula 4.1.6 o que otorguen derechos especiales o privilegios, incluyendo, pero sin limitarse a, utilidades o Beneficios preferenciales; (x) acuerdos que limiten los derechos de Beneficio en el Proyecto diferentes al Acuerdo de la Promotora. (xi) Ni existen gravámenes ni limitaciones a los beneficios del Fideicomiso.

**4.1.7. Labores Previas.** Las labores preparatorias y previas para la firma del presente Contrato se han llevado a cabo de forma íntegra, completa y a satisfacción de las Partes.

**4.1.8. Poderes.** La Promotora no ha otorgado a terceros poderes que se encuentren actualmente vigentes para la negociación del proyecto Marcas Mall.

**4.1.9. Cumplimiento de estatutos, leyes y contratos.** La celebración y ejecución de la Cesión y todos los contratos que deben ejecutar las Partes con ocasión a este documento no constituyen: (a) una violación de sus estatutos; (b) violación de ley, sentencia, decreto, orden o resolución expedida por cualquier corte, autoridad gubernamental u organismo de supervisión y vigilancia a cuya jurisdicción estén sujetas las Compañías; (c) una causal de aceleración en la exigibilidad de cualesquiera de sus obligaciones; o (d) una causal de terminación anticipada o de incumplimiento de algún contrato en que sean parte Compañía, la Promotora, los Beneficiarios.

15  
99

**4.1.11. Inmuebles.** (i) Respecto del Proyecto: El Proyecto es propietario de los todos los inmuebles que se encuentran descritos en el Anexo [1] (los "Inmuebles"), respecto de los cuales tiene un título válido y suficiente para ser propietario, tenedor y usuario exclusivo de los mismos. Los Inmuebles (i) se encuentran libre de todo Gravamen; (ii) el de mayor extensión conocidos como lote Baxter, con Matrícula Inmobiliaria No. 370-695292 fue válidamente adquirido y pagado en su totalidad; los conocidos como la Balinera, Matrícula Inmobiliaria No. 370-444496 y especialidades eléctricas del propietario JORGE ERNESTO CONTRARAS MAYORGA) con Matrícula Inmobiliaria No 370-780114, se encuentran con saldos pendientes de pago; (iii) fueron debidamente adecuados para operar en los términos en que actualmente opera; y (iv) el Proyecto cuenta con todas las autorizaciones y permisos necesarios o convenientes para utilizar los Inmuebles de la manera como está descrito en el Fideicomiso FA-2351 MARCAS MALL, incluyendo, pero sin limitarse a, licencias de construcción; (v) los Inmuebles no han sido prometidos en venta a terceros o son objeto de algún acuerdo de opción o similar que obligue al Proyecto a transferir los mismos; y (vi) Todos los impuestos asociados a la tenencia y uso de los Inmuebles se serán asumidos con cargo a los recursos del Proyecto.

**4.1.12. Contratos Operativos.** (a) Todos los Contratos que el FIDEICOMISO FA-2351 MARCAS MALL ha suscrito para realizar el Objeto del Contrato de Fiducia Mercantil, se encuentran vigentes y son exigibles de acuerdo con sus términos y condiciones y no ha ocurrido ningún incumplimiento que pudiera generar un Efecto Material Adverso, salvo la relación de contratos incumplidos relacionados en el Anexo 2.

**4.1.13. Inexistencia de Pasivos No Revelados.** La Promotora y el FIDEICOMISO FA-2351 MARCAS MALL no tienen pasivos de ninguna naturaleza excepto por los pasivos totalmente revelados o cuyas reservas se han reflejado fielmente en los Estados Financieros, todos los cuales se describen en el Anexo 3 del presente Contrato, siendo tales reservas adecuadas y razonables. De existir otros pasivos, estos deberán ser asumidos por la Promotora.

**4.1.14. Garantías.** El CEDENTE en su condición de Beneficiario no ha otorgado garantías con las acciones en la Promotora Marcas Mall Cali S.A.S., ni con los beneficios en el Fideicomiso FA-2351 MARCAS MALL, a favor de terceros, ni son de ninguna otra manera responsables por ninguna obligación de terceros u obligaciones compartidas con terceros (Incluyendo contratos de Endeudamiento) que se encuentren actualmente vigentes

**4.1.21. Propiedad Industrial.** (a) *Know how*, secretos industriales y *goodwill*. Respecto de la totalidad del *know how*, secretos industriales y *goodwill* requeridos de la Promotora Marcas Mall Cali S.A.S. y el Fideicomiso FA-2351 MARCAS MALL., tales como diseños, planos, insignia comercial, marca, entre otros, para proyectar el Centro Comercial Marcas Mall de Cali, incluyendo, pero sin limitarse a, listados de clientes, sistemas operativos utilizados, métodos de prestación de servicio, eficiencias obtenidas por los diferentes métodos de prestación del

servicio, tarifarios de servicios, Información de contratos vigentes, la Promotora Marcas Mall Cali S.A.S. y el Fideicomiso FA-2351 MARCAS MALL, son (i) propietarias del derecho exclusivo para su utilización dentro del país de domicilio respectivo; (ii) la Compañía y el Proyecto son las beneficiarias y usuarias exclusivas de los mismos y no ha suscrito contratos de licencia o franquicias sobre los mismos; (iii) fueron válidamente adquiridos; (iv) sus actuales accionistas, socios y representantes legales han tenido acceso a dicha Información, pero están obligados bajo cláusulas de confidencialidad que en todo caso mediante el presente documento se les impiden usar y/o revelarla.

**4.2. Del Cesionario.** EL CESIONARIO, garantiza y confirma a la Otra Parte que la firma del presente Contrato y hasta la Fecha de Cierre, las siguientes afirmaciones son veraces, correctas y completas:

**4.2.1. Capacidad.** El CESIONARIO tiene pleno poder y autoridad para suscribir el presente Contrato y para cumplir con las obligaciones adquiridas en virtud del mismo, de conformidad con lo establecido en sus estatutos y normas que lo regulen.

**4.2.2. Cumplimiento de Leyes y Contratos.** El CESIONARIO declara que ni la celebración, ni la ejecución del presente Contrato de Cesión constituyen: (a) violación de ley, sentencia, decreto, orden o resolución expedida por cualquier corte, autoridad gubernamental o superintendencia a cuya jurisdicción esté sujeto el Cesionario; (b) una causal de aceleración en la exigibilidad de cualquiera de sus obligaciones; o (c) una causal de terminación anticipada o de incumplimiento de algún contrato en que sea parte el Cesionario.

**QUINTA. OBLIGACIÓN DE INDEMNIDAD Y CONDICIONES DE LA INDEMNIDAD.** Con sujeción a los términos y condiciones de esta Cláusula Quinta, la COMPAÑÍA se obligan a mantener indemne al CESIONARIO (la "Obligación de Indemnidad"), frente a cualquier daño o perjuicio, incluidos los honorarios legales razonables y los costos razonables en los que haya incurrido el CESIONARIO (dicho daño o perjuicio se denominará como el "Monto de Indemnidad"), que se derive para el Cesionario de (i) la inexactitud o falta de veracidad de cualquiera de las declaraciones y garantías otorgadas tanto por la COMPAÑÍA o los Beneficiarios del Proyecto, contenidas en la Cláusula Cuarta del presente Contrato (en adelante, de manera individual una "Inexactitud" y de manera conjunta las "Inexactitudes"), o (ii) procesos, demandas, acciones de grupo, acciones populares, tutelas, denuncias, querellas, investigaciones -sean judiciales, administrativas o arbitrales, requerimientos, distintos de los de Información, iniciada por terceros o por autoridades gubernamentales competentes en contra del Cesionario o la Promotora (en adelante, de manera individual, una "Reclamación"), que se hayan originado o tengan como fundamento hechos anteriores a la Fecha de Cierre y que no hubieren sido declarados, cuya responsabilidad sea concreta y derivada de un fallo o sentencia ejecutoriada, y no simplemente de una reclamación.

16  
10

**5.1. Las Obligaciones de Indemnidad de la Compañía por Inexactitudes o Reclamaciones, estarán sujetas a las siguientes reglas:**

**5.1.1.** Que haya transcurrido, entre la Fecha de Cierre y la fecha en la que se notifica la existencia de la Reclamación o Inexactitud al Cesionario, un plazo no mayor de: (i) tres (3) años si la Reclamación o Inexactitud es de índole laboral; (ii) el término legal para que queden en firme las declaraciones tributarias de las cuales se derivan las Reclamaciones o Inexactitudes, si la Reclamación o Inexactitud es tributaria, o (iii) veinticuatro meses (24) meses si la Reclamación o Inexactitud es de cualquier naturaleza distinta a laboral o tributaria;

**5.1.2.** Las Reclamaciones o Inexactitudes no se encuentren registradas o provisionadas de manera individual y en su totalidad en los Estados Financieros del Proyecto con corte a 30 de julio de 2016. Tratándose de defectos de provisiones o reservas la Obligación de Indemnidad será por el monto del defecto correspondiente;

**5.1.3.** Las Reclamaciones o Inexactitudes se deriven o relacionen con actos o hechos ocurridos en o antes de la Fecha de Cierre; y

**5.1.4.** La COMPAÑÍA y el Beneficiario del Proyecto serán responsables por el valor de todas las Obligaciones de Indemnidad.

**SEXTA. Vigencia, Terminación.** La validez de este Contrato terminará : (i) Por decisión unilateral del CEDENTE en caso de treinta días hábiles contados a partir de la firma de este Contrato de Compraventa, no se hayan llevado a cabo las condiciones suspensivas previstas en la Cláusula Tercera del presente Contrato; (ii) Por mutuo acuerdo de ambas Partes de conformidad con el acuerdo escrito de desistimiento en que así lo señalen.

**SEPTIMA: Ley Aplicable.** El presente Contrato se regirá e interpretará de conformidad con las leyes de la República de Colombia (la "Ley Aplicable") y estará sujeto al mecanismo de resolución de disputas establecido en la Cláusula siguiente.

**OCTAVA. Cláusula Compromisoria.** Toda diferencia o controversia que surja entre las Partes a causa de este Acuerdo o en relación con el mismo, y que no hayan sido resueltas por **LAS PARTES** de manera amigable en un término de treinta (30) días contados a partir de la notificación de alguna de **LAS PARTES** sobre la existencia de la controversia, se resolverá por un tribunal de arbitramento, de acuerdo con las siguientes reglas: (1) El arbitraje será de carácter legal; (2) El tribunal estará integrado por tres (3) árbitros designados de común acuerdo por las partes y, a falta de acuerdo, por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Cali de la lista A de árbitros de dicho Centro; (3) las tarifas y honorarios del tribunal se sujetarán a las reglas y tarifas previstas para el efecto por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Cali; (4) el

tribunal funcionará en Cali, en la sede del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de esta ciudad y fallará en derecho. Los costos del Tribunal de Arbitramento, incluyendo los honorarios de los árbitros, serán asumidos por las Partes en iguales proporciones.

**NOVENA. Prevalencia del Contrato.** Este Contrato de Cesión reemplaza en su integridad y deja sin efecto cualquier otro acuerdo verbal o escrito celebrado entre las mismas Partes con anterioridad a su fecha de suscripción con el mismo objeto.

**DÉCIMA. Confidencialidad.** Las Partes se comprometen a mantener en reserva y de manera confidencial, toda la información relativa a la Cesión aquí prevista, al contenido de este Contrato y cualquier otro documento relacionado con lo anterior y a los términos de su ejecución y cumplimiento. Por lo tanto, no divulgarán dicha información a terceros sin la aprobación previa por escrito de la Otra Parte, salvo la información a las autoridades ante las cuales fuere necesario adelantar cualquier trámite.

La Parte receptora de la información, mantendrá tal información en confidencialidad, restringirá la divulgación de dicha información a sus empleados de confianza y asesores, y en caso de tener subsidiarias o Vinculadas, a los empleados de confianza de las subsidiarias y Vinculadas, que tengan necesidad de conocerla, y notificará a tales empleados las obligaciones asumidas en el presente Contrato. Igualmente, la Parte receptora utilizará la información únicamente para los fines establecidos en este Contrato, no divulgará dicha información a terceros sin la aprobación previa por escrito de la Otra Parte, protegerá dicha información con cuidado para evitar su divulgación no autorizada, ejerciendo el mismo grado de cuidado que utiliza la Parte receptora para proteger su propia información confidencial, de naturaleza similar.

Las Partes no tendrán ningún derecho o licencia en relación con la información confidencial, y tampoco podrán copiar, reproducir, publicar, o distribuir, en todo o en parte, dicha información sin el permiso previo, expreso y escrito de la Otra Parte. Las Partes restituirán o destruirán todos los documentos o cualquier otro material que contenga o comprenda información confidencial en todas las copias y resúmenes, si los hubiere, hechos por el Cesionario, la Compañía los Socios de la Compañía, en el caso de que este Contrato se resuelva.

Las obligaciones de confidencialidad de las Partes aquí señaladas mantendrán su vigencia hasta cinco (5) años después de la Fecha de Cierre.

**DÉCIMA PRIMERA. Impuestos.** Todos los impuestos generados por la firma, ejecución y cumplimiento del presente Contrato de Compraventa, serán asumidos por la Parte a quien legalmente le corresponda.

**DÉCIMASEGUNDA. Ausencia de Renuncia.** El incumplimiento, retardo o ejercicio parcial de una de las Partes de cualquier derecho, recurso, facultad o

17  
101

privilegio bajo el presente Contrato, no se considerará como una renuncia al mismo.

**DÉCIMA TERCERA.:** Si cualquier autoridad competente declara nula e inexigible cualquier disposición de este Contrato, la validez o legalidad del resto de este Contrato no se verán afectadas. La disposición prohibida o inexigible se considerara reemplazada por una disposición que sea válida y exigible y que sea la que más se acerque a la expresión de la intención de la disposición prohibida o inexigible.

**DÉCIMA QUINTA. Modificaciones.** Este Contrato sólo podrá modificarse por medio del consentimiento escrito de todas las Partes que lo suscriben. Ninguna dispensa a cualquier término o disposición de este Contrato se interpretará como una renuncia futura o permanente de dicho término o disposición, o de cualquier otro término o disposición.

**DÉCIMA SEXTA Notificaciones.** Cualquier notificación entre las Partes deberá hacerse por escrito, a las siguientes direcciones y números:

**DÉCIMA SÉPTIMA. Cesión.** El presente Contrato no podrá cederse total ni parcialmente por ninguna de las Partes que suscriben el mismo.

**EL CEDENTE, COMPAÑÍA BENEFICIARIO DE DERECHOS FIDUCIARIOS:**

Dirección: Carrera 100 No. 5 -169 oficina 313D edificio Oasis Centro  
Comercial Unicentro, Cali, Valle del Cauca – Colombia.  
Teléfono: (2) 3714400  
Correo Electrónico: mv.consultorfinanciero@gmail.com

**EL CESIONARIO:**

Dirección: Carrera 100 No. 5 -169 oficina 718 - 719 edificio Oasis Centro  
Comercial Unicentro, Cali, Valle del Cauca – Colombia.  
Teléfono: (2) 5248400  
Correo Electrónico: jeardila@urbanizar.co

Las comunicaciones se entenderán recibidas (i) el mismo día de la entrega, si la comunicación hubiere sido entregada personalmente, (ii) el primer (1er) día hábil siguiente a la fecha de recibo, si la comunicación hubiere sido enviada por fax o por correo electrónico con constancia de recepción, y (iii) el tercer (3er) día hábil siguiente a la fecha de envío certificado, si la comunicación hubiere sido enviada por correo certificado.

La información aquí contenida podrá ser modificada en cualquier momento. En todo caso, la modificación sólo será efectiva para cada una de las partes al quinto (5º) día hábil siguiente a aquel en que la(s) otra(s) parte(s) hubiere(n) recibido la comunicación indicativa de la modificación de la información.

**DÉCIMA SÉPTIMA. Cesión.** El presente Contrato no podrá cederse total ni parcialmente por ninguna de las Partes que suscriben el mismo, salvo las cesiones contempladas de los derechos económicos y políticos a un fideicomiso.

En constancia de lo anterior, las Partes suscriben este Contrato de Cesión el día 20 de septiembre de 2016, en tres (3) ejemplares del mismo tenor y valor legal.

### FIRMAS

José M. Manjón V.  
C.C. 44.159.583 B/L

EL CEDENTE, COMPAÑÍA, BENEFICIARIO DE DERECHOS FIDUCIARIOS

Proyectos y Construcciones San José LTDA  
900.164.492.21

José M. Manjón V.

EL CESIONARIO

— Luis Enrique Jarama D.  
C.C. 16.714.877 con

18  
102

**RESCILIACION DEL ACUERDO GENERAL DE CESIÓN DE DERECHOS ENTRE  
URBANIZAR S.A Y PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SAN JOSÉ LTDA**

Por una parte:

1. JOSE OLMEDO MANJARRES VALENCIA, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.159.983 de Bogotá, quien actúa en nombre y representación de la sociedad **PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SAN JOSE LTDA.** Nit.900.164.492-9, con domicilio principal en Santiago de Cali, constituida mediante escritura pública No.2446 del 19 de Julio de 2007, de la Notaría Doce de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio de Cali, el 30 de Julio de 2007 bajo el número 8207 del libro IX, en calidad de gerente, y como accionista de la PROMOTORA MARCAS MALL CALI S.A.S., y por tanto beneficiario del Fideicomiso FA-2351 Marcas Mall, quien en adelante se denominará "LA COMPAÑÍA" "EL CEDENTE" o "BENEFICIARIO DEL FIDEICOMISO".

Por la otra parte:

2.; **JAIRO ENRIQUE ARDILA DUARTE**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 16.714.877 de Cali, quien obra en nombre y representación legal de la sociedad **URBANIZAR S. A.**, con NIT. 890.332.968-8, sociedad con domicilio principal en Cali Valle, sociedad constituida por Escritura Pública No 180 del 23 de enero de 1987, de la Notaría Décima de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio del 23 de enero de 1987, bajo el número 90478 del Libro IX, Matrícula Mercantil No. 186475-4, NIT. 890.332.968-8, sociedad transformada de sociedad limitada a sociedad anónima, por Escritura Pública No. 3954 del 19 de octubre de 2006 en la Notaría Trece de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio el 17 de enero de 2007 bajo el No. 557 del libro IX, por una parte, quien en adelante se denominará "EL CESIONARIO";

Para efectos prácticos y de comprensión, El Cesionario, el Cedente, el Beneficiario del Fideicomiso y la compañía, conjuntamente se denominarán las "Partes" e individualmente una "Parte" o la "Otra Parte".

**ANTECEDENTES**

1. Las Partes el 20 de septiembre de 2016 celebraron el Acuerdo de CESION DE DERECHOS, sobre los derechos de participación que tiene Proyectos y Construcciones San Jose Ltda., en el proyecto comercial Marcas Mall de Cali, a desarrollarse sobre los lotes de terreno ubicados en la Carrera 1ª No.54-99; carrera 1ª No. 52-41; Carrera 1ª No. 52-175, de la nomenclatura urbana de la ciudad de Cali, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No.370-695292; 370-444496 y 370-780114, actualmente de propiedad del Fideicomiso FA-2351 Marcas

Mall los dos primeros; y el tercero a nombre de su actual propietario inscrito JORGE ERNESO CONTRARAS MAYORGA

2. Que con el Acuerdo mencionado se buscaba regular de forma Integral la adquisición directa o indirecta por parte del Cesionario de: (i) Los derechos de beneficio del sesenta y nueve punto dos por ciento (69.2%) en el Proyecto que tiene actualmente LA COMPAÑÍA, con ocasión a la firma del Acuerdo de la Promotora, (ii) La cesión del setenta y uno punto dos por ciento (71.2%) de los derechos políticos y la posición contractual que LA COMPAÑÍA en su condición de Accionista de la Promotora Marcas Mall Cali SAS, detenta en condición de fideicomitente en el Fideicomiso FA - 2351 Marcas Mall, (iii) la Cesión de los derechos de beneficio que tiene el CEDENTE en el Fideicomiso FA - 2351 Marcas Mall en un porcentaje equivalente al sesenta y nueve punto dos por ciento (69.2%) que LA COMPAÑÍA tiene en el Proyecto. (iv) Constitución de usufructo irrevocable de los derechos políticos que tiene el CEDENTE en la Promotora Marcas Mall Cali SAS, en una porción equivalente al 71,2% de las acciones en circulación.
3. Después de un año de trabajo, y sin recibir el pago por sus honorarios, URBANIZAR S.A. dio por terminado el Contrato de Gerencia suscrito, por incumplimiento contractual del Contratante.
4. Por lo anteriormente expuesto las partes proceden a celebrar el presente documento de resciliación del Acuerdo GENERAL DE CESIÓN DE DERECHOS Entre URBANIZAR S.A (Cesionario) Y PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SAN JOSÉ LTDA, que se registrá por las siguientes cláusulas:

### CLÁUSULAS

**PRIMERA:** Las partes de común acuerdo y en uso de la facultad consagrada en el artículo mil seiscientos veinticinco (1625) del Código Civil Colombiano, han resuelto resciliar el Acuerdo GENERAL DE CESIÓN DE DERECHOS ENTRE URBANIZAR S.A Y PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SAN JOSÉ LTDA, quedando por tanto este Contrato sin valor ni efecto legal alguno, volviendo las cosas al estado que tenían antes de la celebración del precitado contrato.

**SEGUNDA:** PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SAN JOSÉ LTDA se obliga a mantener libre a URBANIZAR de cualquier daño que ésta pueda sufrir, incluyendo el pago de los honorarios de un abogado, gastos, en caso de cualquier demanda, acción o pretensión independiente de donde provenga, ya sea de parte de los asociados, agentes, proveedores, representante, subcontratistas con ocasión de la ejecución del Acuerdo GENERAL DE CESIÓN DE DERECHOS ENTRE URBANIZAR S.A Y PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SAN JOSÉ LTDA.

19  
107

**TERCERA:** El presente documento para todos los efectos presta mérito ejecutivo.

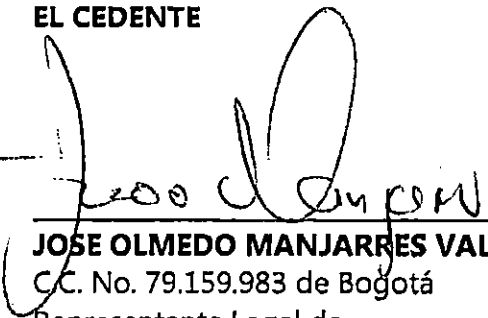
**CUARTA :** Las partes abajo firmantes aceptan las cláusulas anteriormente anotadas, quedando cada una de ellas eximidas del cumplimiento de cualquier obligación y de toda reclamación judicial o extrajudicial por los hechos consignados en el presente documento, transigiendo cualquier derecho incierto que llegare a tener por los hechos anteriormente planteados; declarando que las partes quedan a paz y salvo por todo concepto, renunciando en forma recíproca e irrevocable a reclamar suma alguna por incumplimiento, indemnización o compensación alguna.

Para constancia se firma en Cali, a los veintisiete (27) días del mes de marzo de 2018.

**EL CESIONARIO**

  
**JAIRO ENRIQUE ARDILA DUARTE**  
C.C. No. 16.714.877 de Cali  
Representante Legal de  
**URBANIZAR S.A.**

**EL CEDENTE**

  
**JOSE OLMEDO MANJARRES VALENCIA**  
C.C. No. 79.159.983 de Bogotá  
Representante Legal de  
**PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SAN JOSE LTDA.**

70  
101

**CONTRATO DE USUFRUCTO DE ACCIONES DE LA SOCIEDAD COMERCIAL  
PROMOTORA MARCAS MALL CALI S.A.S.**

Por una parte:

**JAIRO ENRIQUE ARDILA DUARTE**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 16.714.877 de Cali, quien obra en calidad de Representante Legal de **URBANIZAR S.A.**, con NIT. 890.332.968-8, sociedad con domicilio principal en Cali, Valle, sociedad constituida por Escritura Pública No 180 del 23 de enero de 1987, de la Notaria Décima de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio del 23 de enero de 1987, bajo el número 90478 del Libro IX, Matricula Mercantil No. 186475-4, NIT. 890.332.968-8, transformada de sociedad limitada a sociedad anónima por Escritura Pública No. 3954 del 19 de octubre de 2006 en la Notaria Trece de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio el 17 de enero de 2007 bajo el No. 557 del libro IX, quien en adelante se llamará **USUFRUCTUARIO**.

Y por la otra:

**JOSE OLMEDO MANJARRES VALENCIA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.159.983 de Bogotá, quien actúa en nombre y representación legal de la sociedad **PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SAN JOSE LTDA.** Con Nit.900.164.492-9, con domicilio principal en Cali, Valle, constituida mediante escritura pública No.2446 del 19 de Julio de 2007, de la Notaría Doce de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio de Cali, el 30 de Julio de 2007 bajo el número 8207 del libro IX, quien en adelante se llamará **USUFRUCTUANTE**.

Hemos celebrado el presente Contrato de Usufructo de Acciones de la sociedad comercial **PROMOTORA MARCAS MALL CALI S.A.S.**, con NIT. 900.690.712-1, (en adelante **LA SOCIEDAD**), con domicilio principal en Cali Valle, constituida mediante documento privado del 10 de enero de 2014, inscrita en la Cámara de Comercio el 16 de enero de 2014 bajo el número 526 del Libro IX, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 410, 411, 412 y 413 del Código de Comercio, de común acuerdo nos sometemos a las siguientes:

**CLÁUSULAS**

**PRIMERA. CONSTITUCIÓN:** El **USUFRUCTUANTE** entrega al **USUFRUCTUARIO** a título de Usufructo el uso y goce de su participación accionaria del Setenta y Uno punto Dos por ciento (71.2%), es decir, siete mil ciento veinte acciones (7.120) de las diez mil acciones en circulación de las acciones en **LA SOCIEDAD**.

**PARÁGRAFO.** Mediante Acta No. 8 del 30 de agosto de 2016 la Asamblea de Accionistas de **LA SOCIEDAD** fue informada por el **USUFRUCTUANTE** en su condición de accionista acerca de la celebración del presente Contrato de usufructo de acciones, sin que se presentara objeción alguna por parte de los accionistas de **LA SOCIEDAD**.

**SEGUNDA. USO:** Las acciones dadas en usufructo (en adelante **LAS ACCIONES**) conceden al **USUFRUCTUARIO** exclusivamente los derechos políticos que de ellas se derivan, para que asista con derecho a voz y a voto a las reuniones del órgano social respectivo.

Los derechos económicos relativos a **LAS ACCIONES** no serán objeto del presente usufructo, y continuará gozando de ellos únicamente el **USUFRUCTUANTE**.

La nuda propiedad y la titularidad jurídica de **LAS ACCIONES** continuarán en cabeza del

**USUFRUCTANTE.**

**TERCERA.TÉRMINO:** La duración del presente Contrato será de cuatro (4) años contados a partir de su suscripción, y para su terminación deberá contar con la aprobación previa y expresa del **USUFRUCTUARIO**.

**CUARTA. DECLARACIONES:** El **USUFRUCTUANTE** declara que entrega las Acciones a los Diecinueve (19) días del mes de octubre de 2016, al **USUFRUCTUARIO**, libres de toda perturbación a la posesión, demandas civiles, embargo judicial, prendas, pleito pendiente; declara además que hace entrega de las acciones, objeto del presente contrato a paz y salvo por todo concepto de impuestos, y que asentará en el libro de accionistas el gravamen de usufructo en favor del **USUFRUCTUARIO**.

**QUINTA. PROCEDENCIA:** Las partes realizaron verificación de la procedencia de entregar las Acciones en usufructo, y regulan lo aquí previsto por la normas del Código Civil y de Comercio colombianos, sobre el contrato de usufructo.

**SEXTA. OBLIGACIONES:** El **USUFRUCTUARIO** se obliga a representar las acciones en las reuniones de la Asamblea General de Accionistas de **LA SOCIEDAD**, ejerciendo los derechos políticos de voz y voto relativos a cada una de las acciones entregadas en usufructo.

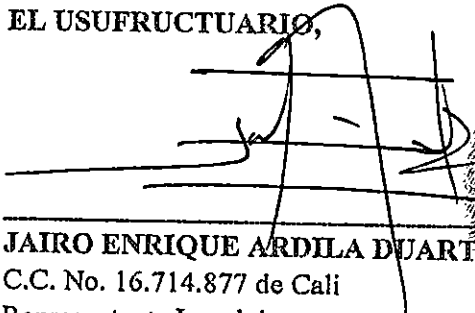
**SÉPTIMA. ACEPTACIÓN:** **USUFRUCTUANTE** y **USUFRUCTUARIO** aceptan el usufructo que se constituye.

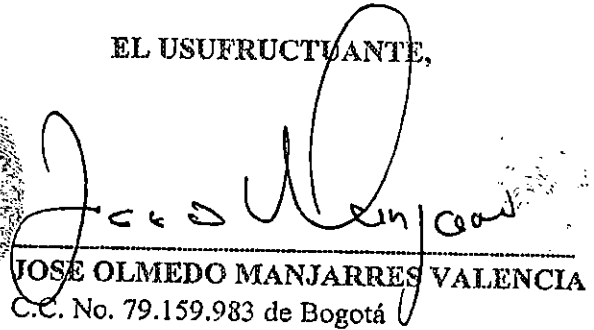
**OCTAVA. CLÁUSULA COMPROMISORIA.** Toda controversia o diferencia relativa a este contrato y a su ejecución y liquidación, se resolverá por un tribunal de arbitramento, que se sujetará a lo dispuesto en la Ley 1563 de 2012 y demás normas que la reglamenten, adicionen, complementen o modifiquen, de acuerdo con las siguientes reglas: a) El tribunal estará integrado por tres (3) árbitros; b) Los árbitros serán designados por las partes de común acuerdo. En caso que no fuere posible, los árbitros serán nombrados por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali; c) La organización interna del tribunal se sujetará a las reglas previstas para el efecto por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali; d) El tribunal decidirá en derecho; e) El tribunal funcionará en el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali.

En señal de aceptación, **LAS PARTES** firman a los Diecinueve (19) días del mes de octubre de dos mil dieciséis (2016), en tres (3) ejemplares de igual valor probatorio y mérito ejecutivo.

**EL USUFRUCTUARIO,**

**EL USUFRUCTUANTE,**

  
**JAIRO ENRIQUE ARDILA DUARTE**  
C.C. No. 16.714.877 de Cali  
Representante Legal de  
**URBANIZAR S.A.**

  
**JOSE OLMEDO MANJARRES VALENCIA**  
C.C. No. 79.159.983 de Bogotá  
Representante Legal de  
**PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SAN JOSE LTDA.**

27  
105

**RESCILIACION DEL CONTRATO DE USUFRUCTO DE ACCIONES DE LA SOCIEDAD COMERCIAL  
PROMOTORA MARCAS MALL CALI S.A.S.**

Por una parte:

**JAIRO ENRIQUE ARDILA DUARTE**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 16.714.877 de Cali, quien obra en calidad de Representante Legal de **URBANIZAR S.A.**, con NIT. 890.332.968-8, sociedad con domicilio principal en Cali, Valle, sociedad constituida por Escritura Pública No 180 del 23 de enero de 1987, de la Notaría Décima de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio del 23 de enero de 1987, bajo el número 90478 del Libro IX, Matrícula Mercantil No. 186475-4, NIT. 890.332.968-8, transformada de sociedad limitada a sociedad anónima por Escritura Pública No. 3954 del 19 de octubre de 2006 en la Notaría Trece de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio el 17 de enero de 2007 bajo el No. 557 del libro IX, quien en adelante se llamará **USUFRUCTUARIO**.

Y por la otra:

**JOSE OLMEDO MANJARRES VALENCIA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.159.983 de Bogotá, quien actúa en nombre y representación legal de la sociedad **PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SAN JOSE LTDA.** Con Nit.900.164.492-9, con domicilio principal en Cali, Valle, constituida mediante escritura pública No.2446 del 19 de Julio de 2007, de la Notaría Doce de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio de Cali, el 30 de Julio de 2007 bajo el número 8207 del libro IX, quien en adelante se llamará **USUFRUCTUANTE**.

**ANTECEDENTES**

1. La sociedad **PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SAN JOSE LTDA**, mediante contrato de Usufructo de Acciones firmado con **URBANIZAR S.A.** el día 19 de octubre de 2016 entregó a título de Usufructo el uso y goce de su participación accionaria sobre la sociedad **PROMOTORA MARCAS MALL S.A.S.** del Setenta y Uno punto Dos por ciento (71.2%), es decir, siete mil ciento veinte acciones (7.120) de las diez mil acciones en circulación de la mencionada sociedad, usufructo que recaía exclusivamente sobre los derechos políticos que de ellas se derivan, y en ningún caso sobre los derechos económicos, los cuales seguirían estando en cabeza de **PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SAN JOSE LTDA**, junto con la nuda propiedad y la titularidad jurídica de las acciones objeto del usufructo.
2. Mediante Acta No. 8 del 30 de agosto de 2016 la Asamblea de Accionistas de **LA SOCIEDAD** fue informada por el **USUFRUCTUANTE** en su condición de accionista acerca de la celebración del presente Contrato de usufructo de acciones, sin que se presentara objeción alguna por parte de los accionistas de **LA SOCIEDAD**.
3. El Contrato mencionado en el numeral 1 anterior tuvo su fundamento en facilitar la toma de decisiones para el desarrollo del proyecto denominado **CENTRO COMERCIAL MARCAS MALL**, cuya reestructuración comercial y financiera fue contratada por la sociedad **PROMOTORA MARCAS MALL** a **URBANIZAR S.A.**
4. Después de un año de trabajo, y sin recibir el pago por sus honorarios, **URBANIZAR S.A.** dio por terminado el Contrato de Gerencia suscrito, por incumplimiento contractual del Contratante.

Por lo anteriormente expuesto las partes proceden a celebrar el presente documento de resciliación del CONTRATO DE USUFRUCTO DE ACCIONES DE LA SOCIEDAD COMERCIAL PROMOTORA MARCAS MALL CALI S.A.S., que se regirá por las siguientes cláusulas:

### CLÁUSULAS

**PRIMERA:** Las partes de común acuerdo y en uso de la facultad consagrada en el artículo mil seiscientos veinticinco (1625) del Código Civil Colombiano, han resuelto resciliar el **CONTRATO DE USUFRUCTO DE ACCIONES DE LA SOCIEDAD COMERCIAL PROMOTORA MARCAS MALL CALI S.A.S.** mencionado en el numeral 1 de los antecedentes, quedando por tanto este Contrato sin valor ni efecto legal alguno, quedando las cosas en el estado que tenían antes de la celebración del citado contrato.

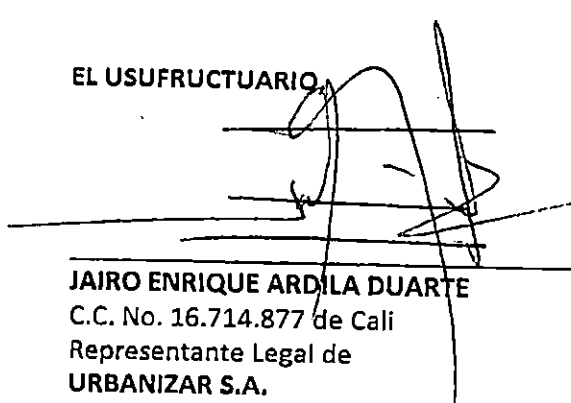
**SEGUNDA:** Proyectos y Construcciones San José Ltda se obliga a informar a la Asamblea de Accionistas de la sociedad PROMOTORA MARCAS MALL S.A.S, la resciliación del mencionado contrato, y a solicitar la inscripción del presente acto jurídico en el libro de actas de PROMOTORA MARCAS MALL S.A.S.

**TERCERA:** Proyectos y Construcciones San José Ltda se obliga a enviar en un término de 5 días hábiles la certificación de la inscripción del presente documento de Resciliación, en el libro de actas de la sociedad PROMOTORA MARCAS MALL S.A.S, firmada por el Revisor Fiscal y el Representante Legal de la mencionada sociedad.

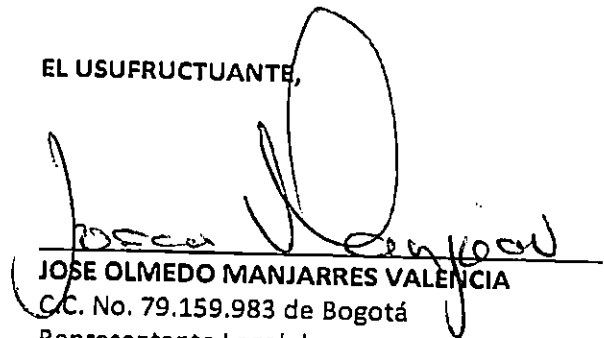
**TERCERA:** Las partes abajo firmantes aceptan las cláusulas anteriormente anotadas, quedando cada una de ellas eximidas del cumplimiento de cualquier obligación y de toda reclamación judicial o extrajudicial por los hechos consignados en el presente documento, transigiendo cualquier derecho incierto que llegare a tener por los hechos anteriormente planteados; declarando que las partes quedan a paz y salvo por todo concepto, renunciando en forma recíproca e irrevocable a reclamar suma alguna por incumplimiento, indemnización o compensación alguna.

Para constancia se firma en Cali, a los veintisiete (27) días del mes de marzo de 2018.

EL USUFRUCTUARIO,

  
**JAIRO ENRIQUE ARDILA DUARTE**  
C.C. No. 16.714.877 de Cali  
Representante Legal de  
**URBANIZAR S.A.**

EL USUFRUCTUANTE,

  
**JOSE OLMEDO MANJARRES VALENCIA**  
C.C. No. 79.159.983 de Bogotá  
Representante Legal de  
**PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SAN JOSE LTDA.**

122  
106

**RESCILIACION DEL CONTRATO DE CESIÓN DE LOS DERECHOS DE BENEFICIO  
DERIVADOS DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE  
ADMINISTRACIÓN CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO FA-2826 AL**

Por una parte:

**JAIRO ENRIQUE ARDILA DUARTE**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 16.714.877 de Cali, quien obra en calidad de Representante Legal de **URBANIZAR S.A.**, con NIT. 890.332.968-8, sociedad con domicilio principal en Cali, Valle, sociedad constituida por Escritura Pública No 180 del 23 de enero de 1987, de la Notaría Décima de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio del 23 de enero de 1987, bajo el número 90478 del Libro IX, Matrícula Mercantil No. 186475-4, NIT. 890.332.968-8, transformada de sociedad limitada a sociedad anónima por Escritura Pública No. 3954 del 19 de octubre de 2006 en la Notaría Trece de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio el 17 de enero de 2007 bajo el No. 557 del libro IX, quien en adelante se llamará **CEDENTE**

Y por la otra:

**JOSE OLMEDO MANJARRES VALENCIA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.159.983 de Bogotá, quien actúa en nombre y representación legal de la sociedad **PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SAN JOSE LTDA.** Con Nit.900.164.492-9, con domicilio principal en Cali, Valle, constituida mediante escritura pública No.2446 del 19 de Julio de 2007, de la Notaría Doce de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio de Cali, el 30 de Julio de 2007 bajo el número 8207 del libro IX, quien en adelante se llamará **CESIONARIO**.

**ANTECEDENTES**

1. La sociedad **URBANIZAR S.A.** en virtud del ACUERDO GENERAL DE CESIÓN DE DERECHOS suscrito con **PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SAN JOSÉ LTDA.**, cedió a favor de dicha sociedad el cincuenta por ciento (50%) de los derechos que le correspondían respecto a la utilidad del proyecto inmobiliario Centro Comercial Marcas Mall, relacionados con el 70,4 % de la totalidad de los derechos fiduciarios y de beneficio derivados del FIDEICOMISO FA-2351 MARCAS MALL, los cuales recaen sobre la utilidad del proyecto inmobiliario Centro Comercial Marcas Mall que se desarrolla en la ciudad de Cali por medio de dicho patrimonio autónomo; conservando el **CEDENTE** los derechos de beneficio derivados de los demás bienes que conforman el FIDEICOMISO
2. Mediante el contrato de cesión de los DERECHOS DE BENEFICIO DERIVADOS DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO FA-2826 AL el **CESIONARIO** ostentaría única y exclusivamente la calidad de beneficiario respecto de los derechos objeto de la cesión, toda vez que el **CEDENTE** conservaría la facultad de impartir todas y cada una de las instrucciones relacionadas con el FIDEICOMISO, sin excepción alguna

3. URBANIZAR dio por terminado el Contrato de Gerencia suscrito, por incumplimiento contractual del Contratante, y en consecuencia no llevó a cabo el desarrollo del proyecto Centro Comercial Marcas Mall.
4. Por lo anteriormente expuesto las partes proceden a suscribir el presente documento de RESCILIACION DEL CONTRATO DE CESIÓN DE LOS DERECHOS DE BENEFICIO DERIVADOS DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO FA-2826 AL, que se registrá por las siguientes cláusulas:

### CLÁUSULAS

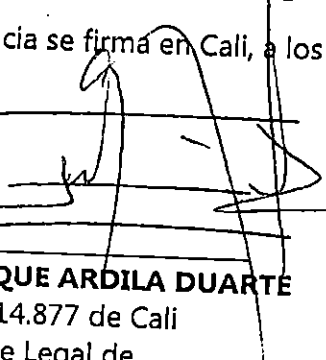
**PRIMERA:** Las partes de común acuerdo y en uso de la facultad consagrada en el artículo mil seiscientos veinticinco (1625) del Código Civil Colombiano, han resuelto RESCILIAR EL CONTRATO DE CESIÓN DE LOS DERECHOS DE BENEFICIO DERIVADOS DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO FA-2826 AL, mencionado en el numeral 1 de los antecedentes, dejando por tanto este Contrato sin valor ni efecto legal alguno, quedando las cosas en el estado que tenían antes de la celebración del citado contrato.

**SEGUNDA:** URBANIZAR S.A. notificará e inscribirá en ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. vocera y administradora del Fideicomiso FA 2826 AL la presente resciliación, anulando la cesión mencionada en el numeral 1 de los antecedentes.

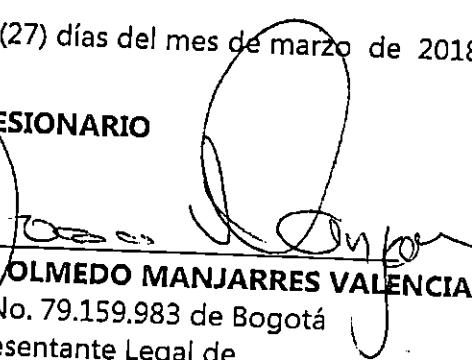
**TERCERA:** Las partes abajo firmantes aceptan las cláusulas anteriormente anotadas, quedando cada una de ellas eximidas del cumplimiento de cualquier obligación y de toda reclamación judicial o extrajudicial por los hechos consignados en el presente documento, transigiendo cualquier derecho incierto que llegare a tener por los hechos anteriormente planteados; declarando que las partes quedan a paz y salvo por todo concepto, renunciando en forma recíproca e irrevocable a reclamar suma alguna por incumplimiento, indemnización o compensación alguna.

Para constancia se firmó en Cali, a los veintisiete (27) días del mes de marzo de 2018.

EL CEDENTE

  
**JAIRO ENRIQUE ARDILA DUARTE**  
C.C. No. 16.714.877 de Cali  
Representante Legal de  
**URBANIZAR S.A.**

EL CESIONARIO

  
**JOSE OLMEDO MANJARRES VALENCIA**  
C.C. No. 79.159.983 de Bogotá  
Representante Legal de  
**PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SAN JOSE LTDA.**

23  
107

**RESCILIACION DEL CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS Y DE BENEFICIO  
DEL FIDEICOMISO FA-2351 MARCAS MALL CALI**

Por una parte:

**JAIR ENRIQUE ARDILA DUARTE**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 16.714.877 de Cali, quien obra en calidad de Representante Legal de **URBANIZAR S.A.**, con NIT. 890.332.968-8, sociedad con domicilio principal en Cali, Valle, sociedad constituida por Escritura Pública No 180 del 23 de enero de 1987, de la Notaría Décima de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio del 23 de enero de 1987, bajo el número 90478 del Libro IX, Matrícula Mercantil No. 186475-4, NIT. 890.332.968-8, transformada de sociedad limitada a sociedad anónima por Escritura Pública No. 3954 del 19 de octubre de 2006 en la Notaría Trece de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio el 17 de enero de 2007 bajo el No. 557 del libro IX, quien en adelante se llamará **CESIONARIO**

Y por la otra:

**JOSE OLMEDO MANJARRES VALENCIA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.159.983 de Bogotá, quien actúa en nombre y representación legal de la sociedad **PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SAN JOSE LTDA.** Con Nit.900.164.492-9, con domicilio principal en Cali, Valle, constituida mediante escritura pública No.2446 del 19 de Julio de 2007, de la Notaría Doce de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio de Cali, el 30 de Julio de 2007 bajo el número 8207 del libro IX, quien en adelante se llamará **CEDENTE**.

**ANTECEDENTES**

1. La sociedad **PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SAN JOSE LTDA**, cedió en favor de **URBANIZAR S.A.** el Cien por ciento (100%) de los derechos, beneficios y obligaciones correlativos a ellos, derivados de su condición de **BENEFICIARIO** dentro del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO FA-2351 MARCAS MALL CALI** (en adelante **EL FIDEICOMISO**), constituido mediante documento privado del 28 de marzo de 2015, cuyo vocero y administrador es **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** (en adelante **ACCIÓN**), los cuales corresponden al Setenta punto cuatro por ciento (70.4%) del Total de los Derechos Fiduciarios dentro de **EL FIDEICOMISO**.
2. Mediante Acta No. 8 del 30 de agosto de 2016 la Asamblea de Accionistas de Promotora Marcas Mall S.A.S., fue socializado por el **LA CESIONARIA** del mencionado Contrato de Cesión, sin que hubiera oposición alguna.
3. Como pago por la Cesión mencionada, y de conformidad con el literal B) del Artículo 2.1 y con el Numeral 5 de la Cláusula Tercera del denominado Acuerdo General de Cesión de Derechos suscrito entre **PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SAN JOSE LTDA** y **URBANIZAR S.A.** mediante documento privado de fecha 20 de septiembre de 2016, **LA CESIONARIA** en su condición de Fideicomitente del Fideicomiso FA 2826, debía depositar allí los derechos y beneficios derivados del desarrollo del Proyecto Centro Comercial Marcas Mall, y designar a **EL CEDENTE** como beneficiario del Cincuenta por ciento (50%) de las utilidades

que de ahí se generaran por el mencionado Proyecto, en los términos estipulados en el citado Acuerdo General de Cesión de Derechos.

4. Después de un año de trabajo, y sin recibir el pago por sus honorarios, URBANIZAR S.A. dio por terminado el Contrato de Gerencia de Proyecto suscrito con la sociedad PROMOTORA MARCAS MALL para llevar a cabo el desarrollo del proyecto CENTRO COMERCIAL MARCAS MALL, por incumplimiento contractual del Contratante, y en razón de ello, no llevará a cabo el desarrollo del proyecto Centro Comercial Marcas Mall.

Por lo anteriormente expuesto las partes proceden a suscribir el presente documento de RESCILIACION DEL CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS Y DE BENEFICIO DEL FIDEICOMISO FA-2351 MARCAS MALL CALI, que se registrará por las siguientes cláusulas:

### CLÁUSULAS

**PRIMERA:** Las partes de común acuerdo y en uso de la facultad consagrada en el artículo mil seiscientos veinticinco (1625) del Código Civil Colombiano, han resuelto RESCILIAR el CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS Y DE BENEFICIO DEL FIDEICOMISO FA-2351 MARCAS MALL CALI, mencionado en el numeral 1 de los antecedentes, dejando por tanto a este Contrato sin valor ni efecto legal alguno, quedando las cosas en el estado que tenían antes de la celebración del citado contrato.

**SEGUNDA:** Proyectos y Construcciones San José Ltda se obliga a informar a la Asamblea de Accionistas de la sociedad PROMOTORA MARCAS MALL S.A.S, la resciliación del mencionado contrato.

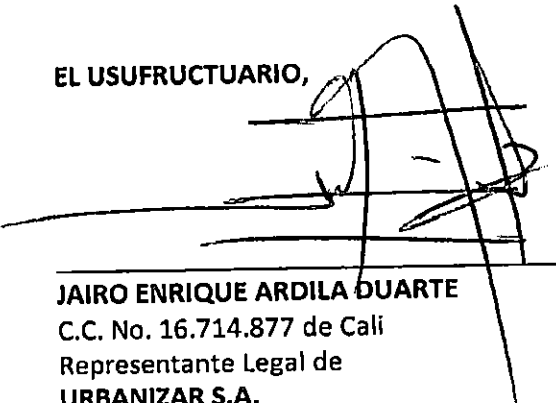
**TERCERA:** Proyectos y Construcciones San José Ltda se obliga a enviar en un término de 5 días hábiles la certificación de ACCION FIDUCIARIA S.A.S, donde conste que la totalidad de los derechos FIDUCIARIOS Y DE BENEFICIO DEL fideicomiso FA-2351 MARCAS MALL cedidos a URBANIZAR S.A., esto es el Setenta punto cuatro por ciento (70.4%) del total de los Derechos Fiduciarios dentro de EL FIDEICOMISO, están en cabeza de la sociedad PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SAN JOSE LTDA.

**CUARTA:** En razón de lo anterior, URBANIZAR S.A, en su condición de FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO FA 2826 AL, ya no hará el depósito de los derechos y beneficios derivados del desarrollo del proyecto MARCAS MALL, y anulará la designación de beneficiario que tenía PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SAN JOSE LTDA sobre el 50% de las mencionadas utilidades del proyecto

**QUINTO:** Las partes abajo firmantes aceptan las cláusulas anteriormente anotadas, quedando cada una de ellas eximidas del cumplimiento de cualquier obligación y de toda reclamación judicial o extrajudicial por los hechos consignados en el presente documento, transigiendo cualquier derecho incierto que llegare a tener por los hechos anteriormente planteados; declarando que las partes quedan a paz y salvo por todo concepto, renunciando en forma recíproca e irrevocable a reclamar suma alguna por incumplimiento, indemnización o compensación alguna.

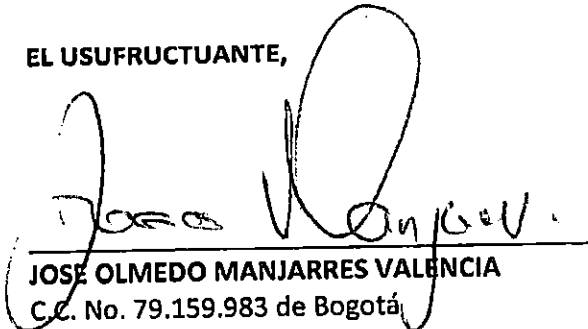
Para constancia se firma en Cali, a los veintisiete (27) días del mes de marzo de 2018.

EL USUFRUCTUARIO,



**JAIRO ENRIQUE ARDILA DUARTE**  
C.C. No. 16.714.877 de Cali  
Representante Legal de  
**URBANIZAR S.A.**

EL USUFRUCTUANTE,



**JOSE OLMEDO MANJARRES VALENCIA**  
C.C. No. 79.159.983 de Bogotá  
Representante Legal de  
**PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SAN JOSE LTDA.**

25  
109

**CONTRATO DE CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL DE FIDEICOMITENTE  
DENTRO DEL  
FIDEICOMISO FA-2351 MARCAS MALL CALI**

Entre los suscritos, por un lado, **FERNANDO AMOROCHO QUIROGA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.834.989 de Bucaramanga, quien obra en nombre y representación legal de **PROMOTORA MARCAS MALL CALI S.A.S.**, con NIT. 900.690.712-1, sociedad con domicilio principal en Cali, Valle, constituida mediante documento privado del 10 de enero de 2014, inscrita en la Cámara de Comercio el 16 de enero de 2014 bajo el número 526 del Libro IX, debidamente autorizado mediante asamblea extraordinaria de accionistas celebrada el 16 de agosto de 2016, según consta en el numeral 6 del acta correspondiente que se anexa, sociedad que detenta la calidad de **FIDEICOMITENTE** dentro del **FIDEICOMISO FA-2351 MARCAS MALL CALI**, cuyo vocero y administrador es **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, quien en adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominara **EL CEDENTE**; y por el otro lado, **JAIRO ENRIQUE ARDILA DUARTE**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 16.714.877 de Cali, quien obra en calidad de Representante Legal de **URBANIZAR S.A.**, con NIT. 890.332.968-8, sociedad con domicilio principal en Cali, Valle, sociedad constituida por Escritura Pública No 180 del 23 de enero de 1987, de la Notaria Décima de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio del 23 de enero de 1987, bajo el número 90478 del Libro IX, Matrícula Mercantil No. 186475-4, NIT. 890.332.968-8, transformada de sociedad limitada a sociedad anónima por Escritura Pública No. 3954 del 19 de octubre de 2006 en la Notaria Trece de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio el 17 de enero de 2007 bajo el No. 557 del libro IX, quien en adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominará **LA CESIONARIA**; y quienes conjuntamente se denominarán **LAS PARTES**, se celebra Contrato de Cesión de Derechos Fiduciarios, que se regulará por las siguientes cláusulas, y en lo no establecido en ellas, por las normas legales que regulen la materia:

**PRIMERA: EL CEDENTE** cede en favor de **LA CESIONARIA** el Setenta punto cuatro por ciento (70.4%) de su posición de **FIDEICOMITENTE**, y los derechos y obligaciones correlativos, incluyendo los derechos políticos, dentro del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO FA-2351 MARCAS MALL CALI** (en adelante **EL FIDEICOMISO**), constituido mediante documento privado del 28 de marzo de 2015, cuyo vocero y administrador es **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** (en adelante **ACCIÓN**).

**SEGUNDA: LA CESIONARIA** manifiesta que conoce y acepta el Contrato de Fiducia constitutivo de **EL FIDEICOMISO** y los derechos y obligaciones derivadas de la calidad de **FIDEICOMITENTE**, que se le cede en virtud del presente acuerdo de cesión.

**TERCERA: LA CESIONARIA** manifiesta que conoce y acepta el estado de **EL FIDEICOMISO**, así como las cuentas del mismo.

**CUARTA:** LA CESIONARIA en esta misma fecha otorga en favor de ACCIÓN un pagaré con espacios en blanco, para que aquélla lo llene según las instrucciones que la otorgante dará y en las cuales se preverá que el valor del pagaré será por el total de las sumas que el suscriptor haya debido entregar al fideicomiso en razón de las obligaciones contraídas en virtud del contrato de fiducia que dio origen a EL FIDEICOMISO, por concepto de las comisiones fiduciarias.

**QUINTA:** Para el envío de las rendiciones de cuentas del fideicomiso, LA CESIONARIA manifiesta que la dirección de correo electrónico para el recibo de las mismas es jeardila@urbanizarsa.co. De igual forma LA CESIONARIA se obliga a mantener actualizada dicha dirección electrónica en ACCIÓN.

**SEXTA:** Las partes de común acuerdo manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye un acuerdo total y completo que deja sin efecto cualquiera otro verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad.

**SÉPTIMA:** Que la presente cesión produce efectos a partir de su firma, fecha desde la cual la totalidad los derechos y obligaciones, derivados de la calidad de FIDEICOMITENTE, propia de EL FIDEICOMISO estarán a cargo de LA CESIONARIA, en proporción al porcentaje cedido arriba indicado.

**OCTAVA:** El presente contrato se suscribe en atención a la calidad de las partes y, por tanto, no podrá ser cedido sin el mutuo acuerdo y escrito de las partes.

**NOVENA:** Para todos los efectos del presente contrato, las partes recibirán notificaciones en la ciudad de Cali en las siguientes direcciones:

**EL CEDENTE:** Avenida 9 Norte No. 14-48. Local 03. Edificio Corintias. Cali, Valle del Cauca.

**LA CESIONARIA:** Carrera 100 No. 5-169 oficina 718-719, Edificio Oasis Centro Comercial Unicentro, Cali, Valle del Cauca – Colombia.

**DÉCIMA:** LA CESIONARIA autoriza a ACCIÓN o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información del sector Financiera -CIFIN- que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, frente al cumplimiento de sus obligaciones, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo de EL FIDEICOMISO.

**DÉCIMA PRIMERA: CLÁUSULA COMPROMISORIA.** Toda controversia o diferencia relativa a este contrato y a su ejecución y liquidación, se resolverá por un tribunal de arbitramento, que se sujetará a lo dispuesto en la Ley 1563 de 2012 y demás normas que la reglamenten, adicionen,

26  
110

complementen o modifiquen, de acuerdo con las siguientes reglas: a) El tribunal estará integrado por tres (3) árbitros; b) Los árbitros serán designados por las partes de común acuerdo. En caso que no fuere posible, los árbitros serán nombrados por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali; c) La organización interna del tribunal se sujetará a las reglas previstas para el efecto por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali; d) El tribunal decidirá en derecho; e) El tribunal funcionará en el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali.

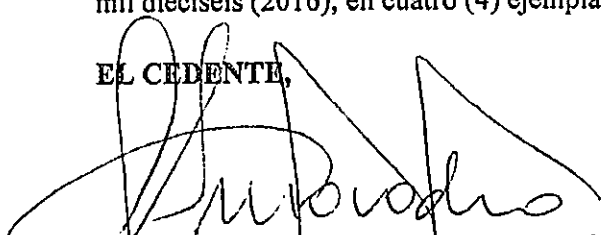
**DÉCIMA SEGUNDA. VALOR DEL ACTO.** LA CESIONARIA procurará, en la medida de lo posible, pagar como precio de la presente Cesión a EL CEDENTE los pasivos de EL FIDEICOMISO hasta por la suma de Veintiséis mil (\$26.000.000.000) millones de pesos moneda corriente, conforme a la depuración de los mismos consagrada en el ANEXO No. 1, que hace parte del presente Contrato, y en virtud del *Acuerdo General de Cesión de Derechos* suscrito entre PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SAN JOSE LTDA y URBANIZAR S.A. mediante documento privado de fecha 20 de septiembre de 2016. El pago lo realizará LA CESIONARIA únicamente con cargo a los flujos de dinero que pudiese generar el FIDEICOMISO con ocasión a la construcción y desarrollo del proyecto denominado Centro Comercial Marcas Mall Cali (en adelante EL PROYECTO).

**PARAGRAFO:** Entienden LAS PARTES que el pago del precio será realizado por LA CESIONARIA únicamente conforme al avance de las obras de construcción de EL PROYECTO, y con cargo a los flujos de dinero y flujo de caja de EL PROYECTO. En ningún caso, LA CESIONARIA asumirá con recursos propios el pago de los pasivos de EL PROYECTO que se determinan en el ANEXO No.1.

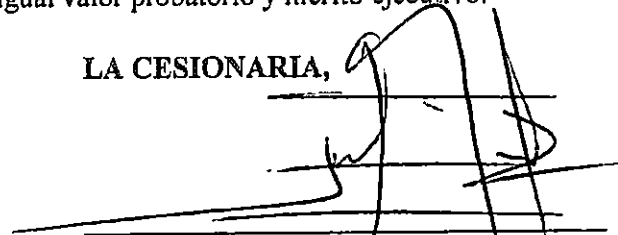
**PARAGRAFO SEGUNDO:** Si existieren pasivos no declarados, o que surgieran con fecha posterior a la celebración del presente Contrato, no serán asumidos por LA CESIONARIA en la forma estipulada en este documento.

En señal de aceptación, LAS PARTES firman a los Diecinueve (19) días del mes de octubre de dos mil dieciséis (2016), en cuatro (4) ejemplares de igual valor probatorio y mérito ejecutivo.

EL CEDENTE,

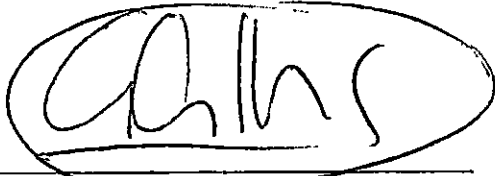
  
**FERNANDO AMOROCHO QUIROGA**  
C.C. No. 13.834.989 de Bucaramanga  
Representante Legal de  
**PROMOTORA MARCAS MALL S.A.S.**

LA CESIONARIA,

  
**JAIRO ENRIQUE ARDILA DUARTE**  
C.C. No. 16.714.877 de Cali  
Representante Legal de  
**URBANIZAR S.A.**

Así mismo, suscribe el presente documento **ALVARO JOSÉ SALAZAR ROMERO**, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 94.501.791 de Cali, obrando en calidad de Representante Legal de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública No. 1.376, de febrero 19 de 1992, otorgada en la

Notaría Décima del Círculo de Cali, todo lo cual consta en el respectivo certificado de constitución y registro de documentos expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que actúa en calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO FA-2351 MARCAS MALL CALI**, en nombre y por cuenta de éste y por lo tanto con garantía y límite de responsabilidad en los activos del mismo y en el patrimonio autónomo que lo conforma, en señal de darse por notificado de la Cesión que por este Contrato se efectúa.



**ALVARO JOSÉ SALAZAR ROMERO**

C.C. No. 94.501.791 de Cali

Representante Legal

**ACCIÓN FIDUCIARIA S.A.**

Vocera y Administradora del

**FIDEICOMISO FA-2351 MARCAS MALL CALI**

27  
11

**RESCILIACION DEL CONTRATO DE CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL DE FIDEICOMITENTE  
DENTRO DEL FIDEICOMISO FA-2351 MARCAS MALL CALI**

Por una parte:

**JAIRO ENRIQUE ARDILA DUARTE**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 16.714.877 de Cali, quien obra en calidad de Representante Legal de **URBANIZAR S.A.**, con NIT. 890.332.968-8, sociedad con domicilio principal en Cali, Valle, sociedad constituida por Escritura Pública No 180 del 23 de enero de 1987, de la Notaria Décima de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio del 23 de enero de 1987, bajo el número 90478 del Libro IX, Matrícula Mercantil No. 186475-4, NIT. 890.332.968-8, transformada de sociedad limitada a sociedad anónima por Escritura Pública No. 3954 del 19 de octubre de 2006 en la Notaria Trece de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio el 17 de enero de 2007 bajo el No. 557 del libro IX, sociedad que detenta la calidad de FIDEICOMITENTE dentro del FIDEICOMISO FA-2351 MARCAS MALL CALI, cuyo vocero y administrador es ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., quien en adelante se llamará **CESIONARIO**

Y por la otra:

**JOSE OLMEDO MANJARRES VALENCIA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.159.983 de Bogotá, quien obra en nombre y representación legal de **PROMOTORA MARCAS MALL CALI S.A.S.**, con NIT. 900.690.712-1, sociedad con domicilio principal en Cali, Valle, constituida mediante documento privado del 10 de enero de 2014, inscrita en la Cámara de Comercio el 16 de enero de 2014 bajo el número 526 del Libro IX, quien en adelante se llamará **CEDENTE**.

**ANTECEDENTES**

1. La sociedad **PROMOTORA MARCAS MALL S.A.S.**, cedió en favor de **URBANIZAR S.A.** el Setenta punto cuatro por ciento (70.4%) de su posición de FIDEICOMITENTE, y los derechos y obligaciones correlativos, incluyendo los derechos políticos, dentro del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO FA-2351 MARCAS MALL CALI, constituido mediante documento privado del 28 de marzo de 2015, cuyo vocero y administrador es ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
2. El Contrato mencionado en el numeral 1 anterior tuvo su fundamento en facilitar la toma de decisiones para el desarrollo del proyecto denominado CENTRO COMERCIAL MARCAS MALL, cuya reestructuración comercial y financiera fue contratada por la sociedad PROMOTORA MARCAS MALL a URBANIZAR S.A.
3. Después de un año de trabajo, y sin recibir el pago por sus honorarios, URBANIZAR S.A. dio por terminado el Contrato de Gerencia suscrito por incumplimiento contractual del Contratante, y en razón de ello, no llevará a cabo el desarrollo del proyecto Centro Comercial Marcas Mall.

Por lo anteriormente expuesto las partes proceden a suscribir el presente documento de RESCILIACION DEL CONTRATO DE CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL DE FIDEICOMITENTE DENTRO DEL FIDEICOMISO FA-2351 MARCAS MALL CALI, que se registrá por las siguientes cláusulas:

### CLÁUSULAS

**PRIMERA:** Las partes de común acuerdo y en uso de la facultad consagrada en el artículo mil seiscientos veinticinco (1625) del Código Civil Colombiano, han resuelto resciliar el **CONTRATO DE CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL DE FIDEICOMITENTE DENTRO DEL FIDEICOMISO FA-2351 MARCAS MALL CALI**, mencionado en el numeral 1 de los antecedentes, dejando por tanto a este Contrato sin valor ni efecto legal alguno, quedando las cosas en el estado que tenían antes de la celebración del citado contrato.

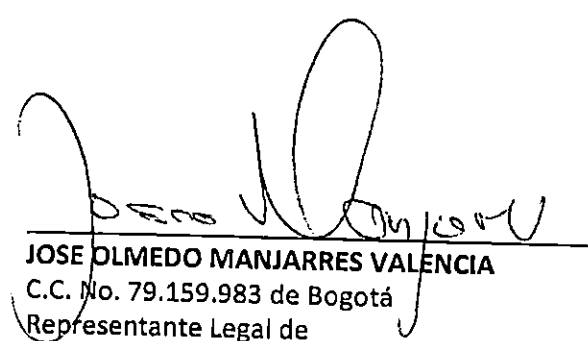
**SEGUNDA:** El Representante Legal de la sociedad **PROMOTORA MARCAS MALL S.A.S**, se obliga a informar a la Asamblea de Accionistas de la sociedad la resciliación del mencionado contrato, así como a realizar las debidas inscripciones del presente acto jurídico en los libros de las Sociedades y en general a realizar todas las transacciones legales y/o contables que se requieran para dejar sin efectos el contrato mencionado en el numeral 1 de los antecedentes, incluyendo la comunicación a **ACCION FIDUCIARIA S.A.** para el cambio de FIDEICOMITENTE, exonerando a **URBANIZAR S.A.** de cualquier responsabilidad por la omisión de dichas notificaciones,

**TERCERA:** Las partes abajo firmantes aceptan las cláusulas anteriormente anotadas, quedando cada una de ellas eximidas del cumplimiento de cualquier obligación y de toda reclamación judicial o extrajudicial por los hechos consignados en el presente documento, transigiendo cualquier derecho incierto que llegare a tener por los hechos anteriormente planteados; declarando que las partes quedan a paz y salvo por todo concepto, renunciando en forma recíproca e irrevocable a reclamar suma alguna por incumplimiento, indemnización o compensación alguna.

Para constancia se firma en Cali, a los ventiseis (26) días del mes de abril de 2018.



**JAIRO ENRIQUE ARDUÑA DUARTE**  
C.C. No. 16.714.877 de Cali  
Representante Legal de  
**URBANIZAR S.A.**



**JOSE OLMEDO MANJARRES VALENCIA**  
C.C. No. 79.159.983 de Bogotá  
Representante Legal de  
**PROMOTORA MARCAS MALL CALI S.A.S.**



**Urbanizar** S.A.

Santiago de Cali, 7 de mayo de 2018

Recibido  
Jairo Enrique Ardila  
mayo 8 2018

Señor

**JOSE OLMEDO MANJARRES**

Representante Legal

PROMOTORA MARCAS MALL CALI S.A.S

Ciudad

Reciba un respetuoso saludo.

Anexo a la presente me permito hacer entrega de un (1) original de cada uno de los siguientes documentos firmados por nuestro representante legal, señor Jairo Enrique Ardila D.:

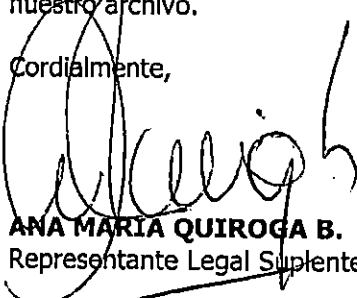
- a. Acta de Liquidación del Contrato de Prestación de Servicios suscrito entre Urbanizar S.A. y Promotora Marcas Mall Cali S.A.S
- b. Resciliación del Contrato de Cesión de Posición Contractual de Fideicomitente dentro del Fideicomiso FA-2351 MARCAS MALL, suscrito entre Urbanizar S.A. y Promotora Marcas Mall Cali S.A.S

Adicionalmente, le hago entrega de copia simple de los siguientes documentos de Resciliación de Contratos suscritos con PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SAN JOSE LTDA, para su radicación en los libros de la sociedad:

- c. Resciliación del Contrato de Cesión de Derechos de participación en el acuerdo de Alianza Estratégica MARCAS MALL
- d. Resciliación del Contrato de Usufructo de Acciones de la sociedad PROMOTORA MARCAS MALL, suscrito entre Urbanizar S.A. y Proyectos y Construcciones San José Ltda
- e. Resciliación del Contrato de cesión de los derechos Fiduciarios y de Beneficio del Fideicomiso FA-2351 MARCAS MALL, suscrito entre URBANIZAR S.A. y PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SAN JOSE LTDA.

Le agradezco realizar los debidos registros, y enviarnos las certificaciones correspondientes para nuestro archivo.

Cordialmente,

  
**ANA MARIA QUIROGA B.**

Representante Legal Suplente

Santiago de Cali, 7 de mayo de 2018

Señores  
**ACCION FIDUCIARIA S.A.**  
Ciudad

Referencia: **FIDEICOMISO FA-2351 MARCAS MALL**

Reciban un respetuoso saludo.

**\*\* ACCION FIDUCIARIA \*\***  
Rad No: 20180508-140-638916-2  
Fecha: 08/05/2018 11:26:35-120  
Para : MARGARITA AGUILERA  
De : FA-2351 MARCAS MALL

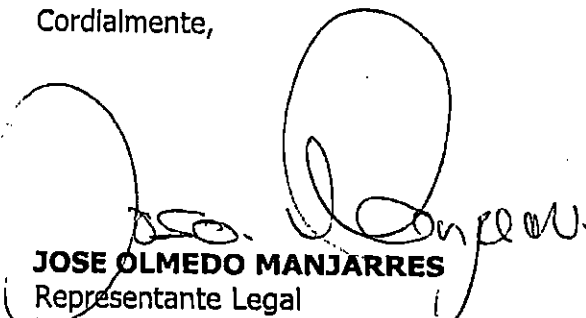


Adjunto a la presente les estoy haciendo entrega de los siguientes documentos referentes al fideicomiso de la referencia, para su radicación y realización de los cambios pertinentes:

- a. RESCILIACION DE CESION DE POSICION CONTRACTUAL DE FIDEICOMITENTE DENTRO DEL FIDEICOMISO FA-2351 MARCAS MALL CALI
- b. RESCILIACION DEL CONTRATO DE CESION DE DERECHOS FIDUCIARIOS Y DE BENEFICIO DEL FIDEICOMISO FA-2351 MARCAS MALL CALI

Agradezco que una vez estén realizados los cambios aquí mencionados, se sirvan expedir las correspondientes certificaciones.

Cordialmente,

  
**JOSE OLMEDO MANJARRES**

Representante Legal  
PROMOTORA MARCAS MALL CALI S.A.S  
Fideicomitente Fideicomiso FA-2351 MARCAS MALL

Copia: URBANIZAR S.A.

Copia MVM

30  
141

Santiago de Cali, 27 de abril de 2018

Señores:

**ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**

Voceros y Administradores del Fideicomiso

**FA- 2351 MARCAS MALL**

Ciudad

**\*\* ACCION FIDUCIARIA \*\***  
Rad No: 20180508-140-638920-2  
Fecha: 08/05/2018 11:28:26-120  
Para : MARGARITA AGUILERA  
De : FA-2351 MARCAS MALL



**Asunto:** Instrucción Irrevocable

**JOSE OLMEDO MANJARRES VALENCIA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.159.983 de Bogotá, actuando en mi condición de representante legal de la sociedad PROMOTORA MARCAS MALL CALI S.A.S., sociedad que ostenta la calidad de FIDEICOMITENTE dentro del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO FA-2351 MARCAS MALL del cual es vocero y administrador ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., de manera respetuosa me permito instruirlos irrevocablemente teniendo en cuenta lo siguiente:

1. QUE URBANIZAR S.A. celebró con la sociedad PROMOTORA MARCAS MALL CALI SAS un contrato para la prestación de los servicios de **GERENCIA DE PROYECTO, GERENCIA DE VENTAS Y ADMINISTRACION DELEGADA** para las obras de construcción de todos los inmuebles resultantes del denominado proyecto CENTRO COMERCIAL MARCAS MALL.
2. QUE URBANIZAR S.A. aporó su capacidad técnica y su experticia para desarrollar el Proyecto Centro Comercial Marcas Mall, tratando de lograr su restructuración financiera, técnica, comercial y legal, y que acompañó a la sociedad Promotora Marcas Mall Cali SAS, actuando como Gerente de Proyecto, ante los inversionistas y comerciantes adheridos al Fideicomiso FA 2351 Marcas Mall constituido en Acción Fiduciaria S.A.
3. QUE URBANIZAR S.A. y PROMOTORA MARCAS MALL CALI S.A.S suscribieron el Acta de Liquidación del Contrato por los servicios mencionados en el numeral anterior, y en razón de ello, **URBANIZAR S.A.** no llevará a cabo el desarrollo del proyecto Centro Comercial Marcas Mall.

4. QUE en el parágrafo de la cláusula tercera del Acta de Liquidación antes mencionada se estipula que: "*PROMOTORA MARCAS MALL CALI S.A.S, en su calidad de FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO FA-2351 MARCAS MALL, instruirá de manera irrevocable a Acción Fiduciaria S.A vocera y administradora del Fideicomiso FA -2351 para que expida a nombre de URBANIZAR S.A. un certificado de garantía fiduciaria como garantía de las obligaciones a cargo de MARCAS MALL, lo cual esta última declara conocer y aceptar*".

Por lo anteriormente expuesto, mediante el presente documento y en mi condición de FIDEICOMITENTE dentro del FIDEICOMISO FA-2351 MARCAS MALL, instruyo irrevocablemente a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en su condición de vocera y administradora del Fideicomiso antes descrito, para que expida a nombre de URBANIZAR S.A. con Nit No. 890332968-8 un Certificado de garantía fiduciario como garantía de las obligaciones a cargo de PROMOTORA MARCAS MALL CALI SAS y a favor de URBANIZAR S.A., tal como consta en el Acta de Liquidación del Contrato de Prestación de Servicios suscrito entre Promotora Marcas Mall S.A.S. y Urbanizar S.A, para lo cual adjuntamos copia de la precitada acta de liquidación.

Atentamente,



**JOSE OLMEDO MANJARRES VALENCIA**

C.C. 79.159.983 de Bogotá

Representante Legal

**PROMOTORA MARCAS MALL CALI S.A.S**

31  
115

## CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS SUSCRITO ENTRE PROMOTORA MARCAS MALL S.A.S. Y URBANIZAR S.A.

Entre las partes que se identifican a continuación hemos acordado celebrar el presente contrato, que se regirá por las siguientes cláusulas y los ANEXOS que hacen parte integral del presente contrato:

### 1. PARTES:

JAIRO ENRIQUE ARDILA DUARTE, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.714.877 de Cali, quien obra en nombre y representación legal de la sociedad URBANIZAR S. A., con NIT. 890.332.968-8, sociedad con domicilio principal en Cali Valle, constituida por Escritura Pública No 180 del 23 de enero de 1987, de la Notaria Décima de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio del 23 de enero de 1987, bajo el número 90478 del Libro IX, Matrícula Mercantil No. 186475-4, NIT. 890.332.968-8, sociedad transformada de sociedad limitada a sociedad anónima, por Escritura Pública No. 3954 del 19 de octubre de 2006 en la Notaria Trece de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio el 17 de enero de 2007 bajo el No. 557 del libro IX, quien en adelante se denominará EL CONTRATISTA.

FERNANDO AMOROCHO QUIROGA, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.834.989 de Bucaramanga, quien obra en nombre y representación legal de la sociedad PROMOTORA MARCAS MALL CALI S.A.S., con NIT. 900.690.712-1, sociedad con domicilio principal en Cali Valle, constituida mediante documento privado el 10 de enero de 2014, inscrita en la Cámara de Comercio el 16 de enero de 2014 bajo el número 526 del Libro IX, debidamente autorizado para la suscripción del presente contrato de gerencia con la sociedad URBANIZAR S.A., mediante asamblea extraordinaria de accionistas celebrada el 16 de agosto de 2016, tal como consta en el numeral 6 del acta correspondiente cuya copia se anexa, quien en adelante se denominará EL CONTRATANTE.

2. OBJETO: Prestar los servicios de GERENCIA DE PROYECTO, GERENCIA DE VENTAS Y ADMINISTRACION DELEGADA para las obras de construcción de todos los inmuebles resultantes del denominado proyecto CENTRO COMERCIAL MARCAS MALL.

3. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS: Son las obligaciones contenidas en el ANEXO 1 - CONDICIONES ESPECÍFICAS.

4. VALOR Y FORMA DE PAGO: Para efectos de pólizas y cláusula penal este valor se estima en TRES MIL CUATROCIENTOS VENTICINCO MILLONES DE PESOS (\$3.425'000.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA, los cuales serán pagados en la forma estipulada en el ANEXO 2 - VALOR Y FORMA DE PAGO.

5. PLAZO: La duración del presente contrato es de treinta y seis (36) meses contados a partir del primero (1) de julio de 2016 y hasta el 31 de mayo de 2019, para lo cual las PARTES y el Interventor deberán suscribir un acta de inicio sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento a que se refiere el numeral 16 del ANEXO 3 - TÉRMINOS Y CONDICIONES.

6. SEGUROS: El CONTRATISTA deberá constituir a favor del CONTRATANTE, la(s) siguiente(s) póliza(s):

6.1. CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO: Diez por ciento (10%) del valor del contrato y estará vigente hasta la terminación del mismo y tres (3) meses más.

6.2. DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES: Cinco por ciento (5%) del valor total del contrato, durante todo el término del contrato y tres (3) años más.

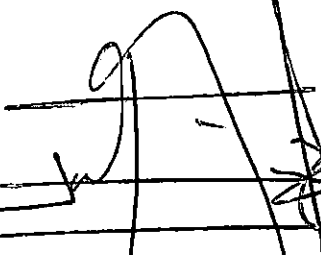
6.3. SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL: Cien por ciento (100%) del valor comercial del presente contrato y estará vigente hasta la terminación del mismo y cuatro (4) meses más.

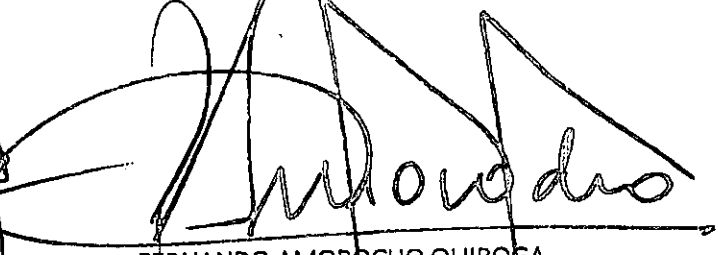
7. DOMICILIO CONTRACTUAL: Para todos los efectos legales, el domicilio contractual será la ciudad de Cali.

8. DIRECCION PARA NOTIFICACIONES: EL CONTRATANTE: Av 9 Norte No. 14N-45 Of 1003, Cali. Teléfono 57 2 653 13 04, EL CONTRATISTA: CARRERA 100 #5-169 Of. 718, Edif. OASIS, C.C. UNICENTRO CALI, Teléfono 572 5248400

8. ANEXOS: Hacen parte Integral del presente contrato los siguientes capítulos: ANEXO 1 – CONDICIONES ESPECÍFICAS, ANEXO 2 - VALOR Y FORMA DE PAGO Y ANEXO 3 – TÉRMINOS Y CONDICIONES

Para constancia se firma, el día (29) del mes de Agosto de 2016.

  
JAIRO ENRIQUE ARDILA DUARTE  
C.C. 16.714.877 DE Cali  
Representante Legal  
URBANIZAR S.A.

  
FERNANDO AMOROCHO QUIROGA  
C.C.No.94.501.791 de Cali  
Representante Legal  
PROMOTORA MARCAS MALL CALI S.A.S.

32  
116

## ANEXO 1

### CONDICIONES ESPECÍFICAS

1. El CONTRATISTA se obliga con el CONTRATANTE a:

1.1. Realizar la GERENCIA DE PROYECTO para las obras de construcción de todos los inmuebles resultantes del denominado proyecto CENTRO COMERCIAL MARCAS MALL.

1.2. Realizar la GERENCIA DE VENTAS, lo cual incluye efectuar las ventas, arrendamientos y permutas de los inmuebles del CONTRATANTE y todas las actividades directa e indirectamente relacionadas con la comercialización del proyecto denominado CENTRO COMERCIAL MARCAS MALL, con plena autonomía directiva, técnica y financiera. El denominado proyecto contará con un área total construida de 122.336 M2, que incluyen 309 locales comerciales, entre ellos un almacén ancla, 6 locales semi-ancha, espacio para salas de cine. Adicionalmente tendrá 24 locales en plazoleta de comidas, y un área denominada boulevard gourmet con 10 locales para restaurantes a mantel. Dado que es un proyecto se encuentra en desarrollo, el mismo podrá tener modificaciones en área construida, número de locales y destino de uso.

2. Para la Gerencia de Proyecto, El CONTRATISTA deberá realizar el desarrollo conceptual y estructurar el referido proyecto en todos sus aspectos, los cuales son:

#### 2.1. GESTIONES ADMINISTRATIVAS:

a. Definir la carta de organización y organigrama bajo el cual ha de operar el Proyecto.

b. Conformar y coordinar todos los órganos de dirección del proyecto tales como el Comité Pre-operativo o de Diseño, el Comité de Construcción y Comité Técnico entre otros, velando por los intereses particulares del proyecto.

c. Designar, dirigir y contratar, profesionales que intervengan en el proyecto, tales como Arquitectos, Diseñadores Técnicos, Constructores Especializados, Fiduciarias, Empresa Especializada en Estructuración Financiera, Empresa Especializada en Ventas, Contador, Asesor Jurídico, Asesor Tributario entre otros, de conformidad con el presupuesto del proyecto aprobado por el CONTRATANTE. En todo caso los contratos serán celebrados directamente por el CONTRATANTE.

d. Definir e implementar las políticas, procedimientos, normas y atribuciones de cada persona que intervenga en el presente contrato para el desarrollo armónico del proyecto.

e. Definir conjuntamente con el CONTRATANTE los procedimientos a seguir para la apertura de invitaciones privadas y las adjudicaciones de contratos.

f. Definir las políticas para el manejo de riesgos y asesorar al CONTRATANTE en la constitución de las respectivas Pólizas de Seguros de tal forma que se cubran todos los posibles siniestros que puedan presentarse en desarrollo del presente contrato.

g. Elaborar y presentar, al CONTRATANTE, el correspondiente plan de inversiones.

h. Llevar la contabilidad del proyecto velando por su óptima actualización y mantenimiento de acuerdo con las normas jurídicas que rigen la materia y las normas de contabilidad generalmente aceptadas y, cuando sea el caso, a los parámetros fijados por el CONTRATANTE y entregar a este último y al Interventor los documentos contables inherentes a la obra del proyecto de manera organizada, dentro de las fechas establecidas por el CONTRATANTE, para ser incluidas en la contabilidad del proyecto.

i. Definir y supervisar conjuntamente con el CONTRATANTE y el Asesor Tributario la política tributaria bajo la cual se va a desarrollar el proyecto de plena conformidad con las normas legales vigentes.

j. Administrar adecuadamente la correspondencia y archivo.

k. Suministrar los recursos humanos y técnicos que se requieran para el desarrollo del objeto del presente contrato, a costo del CONTRATANTE según lo previsto en la cláusula de reembolsables.

- l. Actuar como representante del CONTRATANTE en todos los aspectos técnicos, en el proyecto objeto del contrato, en todos y cada uno de los actos en los cuales se requiera.
- m. Rendir informes mensuales ante las autoridades competentes y/o el CONTRATANTE sobre el estado general del proyecto y el desarrollo de sus obligaciones.
- n. Liderar y gestionar la obtención de permisos y licencias necesarias para la construcción e inicio de operación del proyecto.

## 2.2 GESTIONES LEGALES:

- a. Controlar con los Asesores Jurídicos las gestiones legales tendientes a cumplir con las disposiciones que llegaren a afectar el proyecto.
- b. Efectuar todas las gestiones que se deban adelantar ante las distintas autoridades o entidades del orden nacional, departamental o municipal tales como registros, inscripciones e informes entre otros.
- c. Supervisar con el Asesor Jurídico en propiedad horizontal todos los documentos o trámites jurídicos necesarios para desarrollar el proyecto, tales como: englobes, desenglobes, reloteos, hipotecas, cesión de pagos, servidumbres, reglamento de propiedad horizontal, etc.
- d. Elaborar con el Asesor Jurídico en propiedad horizontal y el CONTRATANTE todos los documentos de carácter legal necesarios para obtener los permisos de funcionamiento de los inmuebles experimentales, modelos y el permiso de ventas.
- e. Elaborar con el Asesor Jurídico en propiedad horizontal y el CONTRATANTE todos los documentos proforma requeridos para el perfeccionamiento de las entregas de los locales una vez terminada la obra.
- f. Asesorar, al CONTRATANTE en la negociación, contratación y supervisión de una fiducia para la administración de los recursos y aportes del proyecto.
- g. Permitir la supervisión de su actividad por parte del CONTRATANTE de formar directa o a través del Interventor o de quien el CONTRATANTE designe y suministrar la información que estos requieran.

## 2.3 GESTIONES TÉCNICAS:

- a. Determinar los parámetros de diseño para el proyecto incluyendo la revisión de la normatividad aplicable para el mismo.
- b. Garantizar los objetivos de la obra en términos de tiempos, costos y calidad en orden a lograr la realización del objeto del contrato.
- c. Asesorar al CONTRATANTE en la definición del Constructor, incluyendo recomendación de empresas a invitar, definición del sistema de contratación y alternativas constructivas, elaboración del pliego, aclaración de consultas, cierre de licitación, análisis de las propuestas, elaboración de cuadro comparativo, recomendación para adjudicación y elaboración del contrato.
- d. Participar permanentemente en los comités pre-operativos, de diseño y de construcción a través de personal calificado de tal manera que los diseños, especificaciones y demás aspectos aprobados respondan plenamente a las recomendaciones emanadas de la parte comercial buscando lograr los rendimientos consignados en el estudio de factibilidad.
- e. Efectuar la evaluación de las diferentes cotizaciones presentadas con base en los objetivos de tiempos, costos y calidad determinados al inicio de la obra.
- f. Analizar los informes periódicos de control de calidad, tiempos y costos y actuar en la forma que considere más conveniente en procura de los intereses del CONTRATANTE.
- g. Revisar los diseños arquitectónicos, especificaciones, plazos de ejecución y costos del Proyecto que presenten los arquitectos e ingenieros que hayan sido seleccionados, de acuerdo con los parámetros predeterminados por las PARTES y llevar a cabo la coordinación entre ellos.

- h. Liderar y conceptuar al CONTRATANTE sobre los cambios de diseños y especificaciones y modificaciones de plazos de ejecución y costos del proyecto.
- i. Analizar los informes periódicos presentados por la Interventoría, por la construcción y por el control de avance de la programación y actuar con base en estos de la forma que considere más conveniente en procura de los intereses del CONTRATANTE.
- j. Supervisar la ejecución presupuestal de acuerdo con los parámetros predeterminados por las PARTES y adoptar los correctivos que se estimen convenientes en caso de presentarse fallas o distorsiones.
- k. Controlar permanentemente el avance de todos los trámites desde el otorgamiento de la licencia de construcción y conexión de servicios públicos.
- l. Propender por el estricto cumplimiento de todas las normas que en materia de urbanización y construcción se encuentran establecidas para los centros comerciales.
- m. Definir el esquema de contratación para la construcción del proyecto y el esquema para la supervisión técnica y administrativa.
- n. Dirigir al grupo de arquitectos e ingenieros que hayan sido seleccionados de común acuerdo con el CONTRATANTE para efectuar los diseños, en orden a que se ajusten cabalmente a los parámetros establecidos para la realización del proyecto.

#### 2.4 GESTIONES COMERCIALES:

- a. Establecer las especificaciones definitivas para el desarrollo del proyecto consultando su conveniencia a la luz de su aceptabilidad en el mercado y ciñéndose a los costos presupuestados.
- b. Supervisar la gestión comercial de las ventas y alquiler del proyecto, el precio y condiciones de pago de los inmuebles que han de venderse, en concordancia con los parámetros establecidos en el estudio de factibilidad y de acuerdo con la situación del mercado y definir el presupuesto y programa publicitario.

#### 2.5 GESTIONES FINANCIERAS Y ECONÓMICAS:

- a. Determinar los diferentes sistemas de estructuración financiera del proyecto y someterla a la aprobación del CONTRATANTE.
- b. Controlar los fondos del proyecto de acuerdo con las políticas establecidas por el CONTRATANTE y las normas comúnmente aceptadas sobre la materia.
- c. Elaborar y actualizar periódicamente los estudios de factibilidad económica y elaborar los flujos de fondos esperados del proyecto.
- d. Controlar permanentemente el presupuesto de costos, gastos e inversiones del proyecto.
- e. Coadyuvar al CONTRATANTE en la preparación, trámite y aprobación de las solicitudes de crédito.
- f. Informar al CONTRATANTE e Interventoría de manera oportuna cualquier alteración, variación o modificación en cuanto a calidad, costos y cronograma y de manera general cualquier situación que afecte el correcto desarrollo de la obra.
- g. Pagar los salarios de los trabajadores con los dineros suministrados por el CONTRATANTE para realizar las labores objeto del presente contrato, de acuerdo a lo regulado en la cláusula de reembolsables.

3. Para la Gerencia de Ventas, EL CONTRATISTA, deberá atender los siguientes aspectos:

#### 3.1 GESTIÓN COMERCIAL:

- a. Conformación del equipo comercial, de acuerdo con los requerimientos del proyecto.
- b. Inducción y capacitación al equipo humano sobre el proyecto.
- c. Acompañamiento en el cumplimiento de metas.
- d. Administración del recurso humano.

- e. Definición de metas comerciales y de las estrategias para lograr su cumplimiento de acuerdo con las proyecciones de caja acordada entre las PARTES.
- f. Definición del producto, estrategias de precio, estrategias de descuentos.
- g. Administración de la correspondencia y el archivo del proyecto.
- h. Proponer modificaciones en la distribución del área de los locales, teniendo en cuenta el conocimiento y la experticia en las necesidades de los comerciantes.

### 3.2 GESTIÓN DE TRÁMITES:

- a. Diligenciar los documentos legales tales como contratos de arrendamiento, documentos de encargos fiduciarios de los clientes, actas de entrega y cualquier otro relacionado con el CONTRATANTE, los cuales en todo caso deberán ser celebrados directamente por el CONTRATANTE.
- b. Efectuar el seguimiento y gestión de los documentos legales hasta obtener el perfeccionamiento con la firma de todas las PARTES y obtener toda la documentación relacionada con los mismos tales como garantías, seguros de arrendamiento, cartas fianzas y ejecutar cualquier clase de gestión dirigida a salvaguardar los intereses del CONTRATANTE.
- c. Establecer en conjunto con el CONTRATANTE los requisitos legales para la definición de los negocios, entre ellos las garantías a solicitar, estudios de perfiles de riesgos, mecanismo de pago, valores a pagar, términos de pago, entre otros. En las ventas a plazo el CONTRATISTA deberá estudiar y verificar la solvencia del deudor. Las condiciones de pago de los compradores serán de acuerdo a la directriz del CONTRATANTE.
- d. Mantener el archivo con la documentación legal de cada negocio (Encargo Fiduciario, Contratos de Arrendamiento, Estados de Cartera, certificados de Cámara de Comercio, Cédula de Ciudadanía, etc.).
- e. Elaborar y gestionar los otrosíes modificatorios que se requieran a los contratos de venta y/o arrendamiento o de cualquier otra naturaleza relacionada con el proyecto en los casos en que sea necesario y realizar su envío oportuno al departamento contable del CONTRATANTE para su registro. En todo caso dichos documentos deberán ser suscritos por el CONTRATANTE.

### 3.3 GESTIÓN DE CARTERA:

- a. Llevar el control de recaudos de las ventas y de los anticipos de renta de los arrendatarios o concesionarios.
- b. Presentar al CONTRATANTE en los primeros cinco (5) días de cada mes por escrito los informes de venta y alquileres, con proyecciones de recaudos, teniendo en cuenta la amortización de los anticipos.
- c. Realizar la gestión de cobro de cartera, en los casos en que sea necesario, incluyendo el cobro de intereses por mora en el pago de las cuotas acordadas con los compradores, de acuerdo con los lineamientos que al respecto instruya el CONTRATANTE. En todo caso los dineros deberán ser percibidos y/o consignados directamente al CONTRATANTE. Cuando sea necesaria la contratación de apoderados, deberá contar con el previo visto bueno del CONTRATANTE. El poder será otorgado directamente por este y no tendrá facultad para recibir.
- d. Ejecutar de manera oportuna y con plena capacidad técnica, financiera y administrativa, las actividades objeto del presente contrato, poniendo a disposición su experiencia, capacidad técnica, intelectual, financiera, administrativa, infraestructura administrativa, comercial, bancos de datos y logística y el tiempo que sea necesario, para tratar de lograr el éxito en la comercialización del proyecto, sin que ello implique que garantiza el mismo.
- e. Cumplir con los compromisos convenidos con el CONTRATANTE y presentar los documentos relacionados con los mismos.

- 34  
118
- f. Coordinar todas las actividades directa o indirectamente relacionadas con el desarrollo de la gestión comercial del proyecto.
  - g. Presentar al CONTRATANTE mensualmente, un informe indicativo de la gestión comercial con la información requerida y detallada.
  - h. Presentar oportunamente sus facturas, documentos equivalentes o cuentas de cobro junto con los soportes respectivos.
  - i. Presentar la proyección y fórmulas dirigidas a mejorar u optimizar las ventas y alquileres del proyecto.
  - j. Hacer al CONTRATANTE las sugerencias que sean del caso bien sea para ajustar los valores fijados como cánones o precios de venta con base en estudios de mercado y proyección del mercado inmobiliario del área, lo cual debe ser monitoreado por el CONTRATISTA como parte de sus actividades básicas.
  - k. No realizar negocios en el que pueda existir conflicto de intereses de acuerdo a lo definido en la ley.
  - l. Comunicar al CONTRATANTE los cierres de negocios y la circunstancias sobrevinientes que puedan afectar su cumplimiento, particularmente la insolvencia de los adquirentes o arrendatarios de los inmuebles.
  - m. No podrá delegar la gestión, sin perjuicio de la contratación del personal y dependientes que requiera para el cumplimiento del objeto del presente contrato.
  - n. No podrá exigir el pago de contraprestaciones, pagos o reconocimientos diferentes a los pactados en el presente contrato.

4. EL CONTRATISTA deberá desarrollar la gestión derivada del servicio objeto de este contrato dentro de los alcances anteriormente definidos y los que posteriormente definan por escrito las PARTES.

5. EL CONTRATISTA deberá cumplir con las obligaciones inherentes a la naturaleza del contrato y relacionada con las actividades objeto del mismo.

PARÁGRAFO 1: Efectuar las gestiones de índole financiero no implica en forma alguna que el CONTRATISTA deba responsabilizarse por la oportuna obtención de los recursos y por lo tanto, de no llegar a obtenerlos no estará en ningún caso obligado a proveer con sus recursos los fondos requeridos para el desarrollo del proyecto.

PARÁGRAFO 2: La gestión de comercialización no le da facultad al CONTRATISTA más que para intermediar los negocios objeto de la GERENCIA DE VENTAS. En consecuencia no podrá realizar concesiones, ejercer facultad, gravar, limitar el dominio o comprometer lo bienes del CONTRATANTE para fines diferentes a los indicados.

PARÁGRAFO 3: Siempre que el CONTRATISTA haya celebrado los contratos, en los términos antes estipulados y sin perjuicio de la obligación de recaudo, en el evento que los terceros vendedores, adquirentes o arrendatarios no cumplan con las obligaciones de pago y como consecuencia de ello el proyecto no cuente con el presupuesto suficiente para ser ejecutado dentro de los cronogramas antes establecidos, el CONTRATISTA queda relevado de responsabilidad por dicha circunstancia.

PARÁGRAFO 4: No obstante la facultad de contratación otorgada al CONTRATISTA dentro del presente documento, éste para efectos de hacer uso de la misma, debe revisar y analizar junto con el CONTRATANTE y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO FA-2351 MARCAS MALL, los contratos que a la fecha se encuentran suscritos con relación al proyecto, para determinar la conveniencia de continuar con los mismos o proceder a su terminación y liquidación. La terminación y liquidación de los contratos que a la fecha se encuentran vigentes con relación al proyecto, deberá tomarse de consuno entre el CONTRATISTA, el CONTRANTE y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del

FIDEICOMISO FA-2351 MARCAS MALL, quedando por ende la facultad de contratación del CONTRATISTA restringida a aquellos contratos que a la fecha no se encuentren vigentes.

#### 4. Obligaciones específicas del CONTRATANTE:

4.1. Suministrar por escrito la información suficiente y veraz, necesaria y oportuna para que pueda desarrollar su trabajo de comercialización del proyecto, salvo aquella a la que el CONTRATISTA tenga acceso o deba conocer como profesional y experto en el área objeto del presente contrato.

4.2. Suministrar, a la GERENCIA DE VENTAS, en óptimas condiciones de uso la sala de ventas, dotada de teléfono, escritorios, así como el material publicitario requerido para el buen desarrollo comercial del proyecto, si ésta es requerida.

4.3. Suministrar el personal de apoyo que se acuerde previamente con el CONTRATISTA, para el desarrollo de la GERENCIA DE VENTAS.

4.4. Revisar y aprobar en los contratos celebrados con sus contratistas y subcontratistas las cláusulas necesarias para que estos se obliguen a colaborar al CONTRATISTA para el buen desarrollo de sus funciones, si las considera pertinentes.

4.5. Instruir a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO FA-2351 MARCAS MALL con NIT.805.012.921-0, para que realice los pagos y anticipos al CONTRATISTA y a los contratistas de obra que permitan el normal funcionamiento de la misma. Para todos los efectos del presente contrato, el CONTRATISTA declara, conocer, entender y aceptar que el FIDEICOMISO no es el responsable de dichos pagos, obligación que recae única y exclusivamente en cabeza del CONTRATANTE, dicho FIDEICOMISO llevará cabo los desembolsos de conformidad a las instrucciones que les sean impartidas por el FIDEICOMITENTE del mismo y hasta concurrencia de los recursos fideicomitidos.

5. UBICACIÓN DE LA OBRA: Las obras objeto del presente contrato se adelantarán sobre un lote de terreno con área de 30.000 m<sup>2</sup>, ubicado sobre la Carrera 1ª. entre calles 52 y 55 de la nomenclatura urbana de Santiago de Cali. Los inmuebles, los cuales son propiedad del CONTRATANTE, se encuentran identificados con los siguientes folios de matrícula inmobiliaria: 370-695292, 370-780114, 370-444496.

PARÁGRAFO: El CONTRATISTA declara que conoce y ha estudiado detenidamente las especificaciones del proyecto materia del presente contrato que forman parte integral del mismo y que también conoció el sitio donde se va a construir la obra, las circunstancias locales que puedan influir en la misma y los avances de obra que a la fecha se han llevado a cabo sobre dichos inmuebles.

#### 6. COSTOS A CARGO DEL CONTRATISTA:

6.1. En la GERENCIA DE VENTAS: Los salarios, honorarios, aportes parafiscales y la seguridad social del personal comercial y de cartera que utilice para la ejecución del presente contrato y que estén directamente contratados por el CONTRATISTA, quien actuará con total autonomía en la contratación de dicho personal.

#### 7. COSTOS A CARGO DEL CONTRATANTE:

##### 7.1. Para la GERENCIA DE PROYECTO:

7.1.1. Honorarios de los profesionales participantes en el proyecto, tales como, Interventoría, presupuestos, programación, arquitectos diseñador, ingeniero calculista, ingeniero eléctrico e ingeniero hidrosanitario, estudios de suelo, estudios de impacto ambiental, diseño paisajístico, abogados para la elaboración de las promesas de compraventa, reglamentos de propiedad horizontal, escrituras de venta, honorarios profesionales por asesorías legales o en litigios que pudieran presentarse en el desarrollo del proyecto, honorarios profesionales para la estructuración financiera y elaboración de los flujos de caja del proyecto.

35  
119

7.1.2. Honorarios por servicios de contabilidad del proyecto, asesorías legales y tributarias y de revisoría fiscal.

7.1.3. Costos de los trámites, licencias y permisos necesarios para obtener lo exigible, necesario e indispensable para la licencia de construcción del proyecto.

7.1.4. Impuestos de valorización, predial y complementarios requeridos para la escrituración.

7.1.5. Gastos fiduciarios.

7.1.6. Honorarios de contratos de obra.

7.1.7. Seguros inherentes a los contratos de obra.

7.1.8. Costos laborales del personal que laborará por administración.

7.2. Para la GERENCIA DE VENTAS:

7.2.1. Mantenimiento y vigilancia de la sala de ventas.

7.2.2. Costos para el diseño de campaña publicitaria, material publicitario y ejecución de plan de medios.

7.2.3. Servicios de energía, acueducto, alcantarillado, telefónico y de Internet en la sala de ventas.

7.2.4. Honorarios de los profesionales del derecho que se requieran para la elaboración del reglamentos de propiedad horizontal, para el cobro judicial de la cartera del proyecto y para atender los diferentes procesos judiciales que promuevan o se promuevan por o contra los diferentes arrendatarios que se vinculen con el proyecto, al igual que para atender todos los litigios y reclamaciones que se pudieran dar en desarrollo del proyecto.

7.2.5. Honorarios por servicios de contabilidad del proyecto, asesorías legales y tributarias y de revisoría fiscal.

7.2.6. Gastos fiduciarios.

8. SUSPENSIÓN: Si por alguna razón fuere necesario suspender la ejecución de las actividades objeto del presente contrato, el CONTRATANTE lo comunicará por escrito al CONTRATISTA, con el fin de definir de común acuerdo los servicios que se podrán continuar prestando en ese lapso y los términos económicos que regirán durante el mismo. Sin perjuicio de lo anterior, el CONTRATANTE deberá pagar al CONTRATISTA los honorarios y gastos de personal causados hasta la fecha de la reactivación del contrato, de acuerdo con lo establecido en el mismo.

PARÁGRAFO: Si la suspensión prevista fuere superior a tres (3) meses, cualquiera de las PARTES podrá dar por terminado el contrato, sin lugar a indemnización alguna por parte del otro, excepción hecha a las que se deriven de los contratos laborales suscritos para la ejecución de las tareas inherentes al objeto de este contrato. NO obstante lo anterior, si pasados los tres meses EL CONTRATANTE decide reanudar el contrato con otro contratista, deberá pagar los valores indicados en la cláusula 12. TERMINACIÓN UNILATERAL.

9. NO RENUNCIA: La omisión de una de las PARTES del presente contrato, en hacer cumplir y exigir el estricto cumplimiento y ejecución de los términos y condiciones del mismo, no constituye renuncia a dichos términos y condiciones en el futuro, ni impide que dicha PARTE insista en el estricto cumplimiento y ejecución de dichos términos y condiciones en un momento posterior.

10. AUTORIZACIONES A LA GERENCIA DE PROYECTO:

10.1. El CONTRATISTA podrá realizar compras y contrataciones directamente sin visto bueno previo por parte de la Interventoría, hasta por un valor de CINCO MILLONES DE PESOS (\$5'000.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA. Esta compra o contratación deberá legalizarse ante la Interventoría, antes de solicitar el respectivo reembolso.

10.2. Las Compras y contrataciones entre CINCO MILLONES UN PESO (\$5'000.001) MONEDA LEGAL COLOMBIANA y VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20'000.000,00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA, podrá realizarlas el CONTRATISTA con el visto bueno previo de la Interventoría, para lo cual, se

deberán presentar mínimo tres (3) cotizaciones con el respectivo cuadro comparativo y evaluación de las propuestas.

10.3. Cuando se trate de compras o servicios por cuantía igual o superior a VEINTE MILLONES UN PESO (\$20'000.001,00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA se requiere aprobación del comité de compras definido por el CONTRATANTE; en este caso el CONTRATISTA pondrá a disposición del comité de compras, por lo menos tres (3) cotizaciones para definir la contratación, salvo en casos de excepción, como en el evento en que exista un solo proveedor del bien o servicio o urgencia manifiesta, de lo cual se deberá dejar constancia por parte del Interventor y ante lo cual podrá acudir al mecanismo de adjudicación directa.

El CONTRATISTA debe asegurar que la ejecución de los gastos concuerde con los rubros y actividades programadas en el cronograma de obra.

En todos los eventos anteriores, los contratos serán celebrados o las órdenes de compra serán emitidas a nombre del CONTRATANTE; de la misma manera la facturación se expedirá a nombre del CONTRATANTE y los pagos serán realizados por este directamente.

11. NO EXCLUSIVIDAD EN LA GERENCIA DE VENTAS: El CONTRATISTA no adquiere obligación de exclusividad con el CONTRATANTE en los servicios objeto de este contrato, pero dedicará el tiempo requerido para la búsqueda y logro del éxito en la venta y los alquileres de los inmuebles del CONTRATANTE, como igualmente dedicará todos sus esfuerzos, conocimiento, experiencia e infraestructura administrativa y operativa en el alcance de dicho fin.

12. TERMINACIÓN UNILATERAL: En el evento en que se prometa o se lleve a cabo la transferencia a cualquier título de los derechos derivados del FIDEICOMISO FA- 2351 MARCAS MALL con NIT.805.012.921-0, del proyecto, o de un porcentaje superior al cincuenta por ciento (50%) del área vendible del mismo, el CONTRATANTE podrá dar por terminado el presente contrato de forma unilateral. Sin perjuicio de lo anterior, el CONTRATANTE deberá pagar al CONTRATISTA : (i) los honorarios que hasta la fecha de terminación se hayan causado de conformidad a los pagos mensuales establecidos en el numeral 2.1 del Anexo 2 del presente documento, es decir, que realizará el pago total de las cuotas mensuales pactadas hasta el momento de la terminación unilateral del contrato, teniéndose dichos valores como los honorarios causados a favor del CONTRATISTA por las gestiones por este adelantadas desde el momento de la celebración del presente contrato hasta la terminación del mismo. Si a la fecha de la cancelación unilateral del contrato no se hubiera pagado la totalidad de la suma mensual establecidos en el numeral 2.1 del Anexo 2 del presente documento, por no haberse llevado a cabo el cierre financiero, el CONTRATANTE deberá cancelar los valores dejados de pagar por este concepto en los términos establecidos dentro del numeral antes mencionado. (ii) Una suma equivalente al 1.0% del valor comercial total del proyecto por concepto de cláusula penal, no habiendo por ende lugar al pago establecido en el numeral 12 del anexo 3 del presente contrato; y (iii) de haber conseguido y/o avalado el CONTRATISTA el medio de financiación del proyecto, una suma adicional equivalente al 1.5% del valor comercial total del proyecto.

Hasta aquí condiciones específicas del ANEXO 1.

26  
120

## ANEXO 2 VALOR Y FORMA DE PAGO

### 1. VALOR:

1.1. Para la GERENCIA DE PROYECTO: Los honorarios para la Gerencia de proyecto corresponden al 2.5% del Potencial de Ventas Total, descontando para la liquidación el valor total vendido a la fecha de la firma del presente documento, cifra que está estimada en TRES MIL CUATROCIENTOS VENTICINCO MILLONES DE PESOS (\$3.425'000.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA.

1.2. Para la GERENCIA DE VENTAS es indeterminado, por lo tanto el CONTRATANTE pagará al CONTRATISTA un porcentaje de acuerdo a la siguiente tabla:

| Actividad              | Base de la comisión               | Comisión        |
|------------------------|-----------------------------------|-----------------|
| Venta de inmuebles     | Precio del inmueble               | 3% + IVA        |
| Adquisición de activos | Valor de la Negociación realizada | 3% + IVA        |
| Alquiler de inmuebles  | Contrato mínimo a 3 años          | 1 canon + IVA   |
|                        | Contrato de 3 a 5 años            | 2 cánones + IVA |
|                        | Contrato de 5 a 7 años            | 3 cánones + IVA |
|                        | Contrato de 7 a 11 años           | 4 cánones + IVA |
|                        | Contrato de 11 a 20 años          | 6 cánones + IVA |

PARÁGRAFO 1: El pago de la remuneración indicada en el numeral 1.2 del presente ANEXO estará sujeta a condición suspensiva consistente en que el contrato pretendido se celebre, que ello ocurra como consecuencia de la labor necesaria, determinante y eficaz del CONTRATISTA y que el negocio concluido sea el mismo contemplado en este contrato.

PARÁGRAFO 2: Los valores del presente contrato serán adicionados con la tarifa del impuesto a las ventas (IVA), siempre que se cause, de acuerdo a la legislación tributaria vigente en Colombia.

PARAGRAFO 3: Dado que a la fecha de la firma del presente documento ya se encuentran realizadas las ventas de algunos de los inmuebles que hacen parte del proyecto Marcas Mall, EL CONTRATANTE pagará al CONTRATISTA el trámite correspondiente a la legalización de dichas ventas, si tuviere que hacerlo EL CONTRATATISTA, que corresponde al 1% del valor de cada negocio.

1.3. Para la Administración Delegada, el valor de los honorarios corresponderán al 4.5% del costo total del proyecto.

1.4 El CONTRATANTE pagará al CONTRATISTA como comisión de éxito el 2% sobre el valor de las utilidades netas generadas por la intervención del CONTRATISTA como Gerente de Proyecto, teniendo como base para el pago de dicha comisión una utilidad mínima de TREINTA MIL MILLONES DE PESOS (\$30.000'000.000).

## 2. FORMA DE PAGO:

2.1. Para la GERENCIA DE PROYECTO el valor será pagado de la siguiente manera: TREINTA Y SEIS (36) cuotas mensuales sucesivas, cada una por valor de NOVENTA Y CINCO MILLONES CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL PESOS (\$95.139.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA, empezando en el mes de septiembre de 2016 y finalizando en el mes de julio de 2019.

PARAGRAFO: Dado que a la fecha se están desarrollando respecto del proyecto gestiones de preventa y se encuentra pendiente el cierre financiero, desde el mes de julio de 2016 y hasta que se acredite el mismo, la cuota mensual será de VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA; una vez se decreta el cierre financiero, el CONTRATANTE pagará al CONTRATISTA los valores dejados de pagar en las cuotas anteriores, y continuará haciendo los pagos mensuales de acuerdo con el valor estipulado en el numeral 2.1 de la presente cláusula.

PARAGRAFO 1: En el evento en que EL CONTRATISTA acuerde con EL CONTRANTE avalar un crédito destinado a la construcción del proyecto, las condiciones de garantía y/o aval se reglamentarán en documento aparte, en el que además debe constar que en el caso en que EL CONTRATISTA sea aval del crédito constructor requerido para el desarrollo del proyecto, EL CONTRATANTE le otorgará una contraprestación del 3.5% EA sobre los saldos del crédito.

PARAGRAFO 2: En el evento en que EL CONTRATISTA consiga y/o avale el crédito constructor para el desarrollo del proyecto, LAS PARTES acuerdan celebrar el correspondiente contrato de ADMINISTRACION DELEGADA PARA LAS OBRAS DE CONSTRUCCION del proyecto MARCAS MALL, con unos honorarios correspondientes al 4.5% del costo total del proyecto más los gastos reembolsables del personal que se acuerde contratar para el desarrollo del mencionado contrato.

2.2. Para la GERENCIA DE VENTAS el valor será pagado de la siguiente manera:

2.2.1. Por ventas, el noventa por ciento (90%) del valor correspondiente a los honorarios por venta durante el pago del inmueble sobre el valor efectivo recaudado antes de la escritura, y el diez por ciento (10%) restante, en el momento de la firma de la escritura pública que perfecciona la compraventa.

2.2.2. Por Arrendamientos, el sesenta por ciento (60%) de la comisión de cada alquiler, a la firma de los contratos y recaudo efectivo de los anticipos acordados y el cuarenta por ciento (40%) restante en el momento de la entrega del inmueble.

2.2.3. Por permutas y adquisición de activos, el cuarenta por ciento (40%) del valor correspondiente a los honorarios por permuta o compra en el momento de la firma de la promesa de permuta o compraventa y el sesenta por ciento (60%) restante en el momento de la firma de la escritura pública que perfecciona la permuta o compra.

PARÁGRAFO 1: En el evento en que EL CONTRATANTE, decida modificar el alcance conceptual del proyecto, lo cual implique la inclusión de nuevas obras a ejecutar, se plantearía un reajuste en los honorarios de la GERENCIA DE PROYECTO, para lo cual las PARTES acordarán las nuevas condiciones y se firmará el correspondiente otrosí.

PARÁGRAFO 2: El CONTRATANTE se obliga dar a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. que actúa como administradora y vocera del FIDEICOMISO FA- 2351 MARCAS MALL con NIT.805.012.921-0, las instrucciones irrevocables de giro necesarias para el pago al CONTRATISTA de los honorarios profesionales pactados en el presente contrato y que se hayan efectivamente causado. Para todos

37  
121

los efectos del presente contrato, el CONTRATISTA declara, conocer, entender y aceptar que el FIDEICOMISO no es el responsable del pago, obligación que recae única y exclusivamente en cabeza del CONTRATANTE, dicho FIDEICOMISO llevará cabo los desembolsos de conformidad a las instrucciones que les sean impartidas por el FIDEICOMITENTE del mismo y hasta concurrencia de los recursos fideicomitidos.

2.3 Para la Administración delegada, EL CONTRATANTE pagará a EL CONTRATISTA de la siguiente manera:

2.3.1 un anticipo del veinte por ciento (20%) en el momento de decretar el inicio de las obras de construcción,

2.3.2 el cien por ciento (100%) mediante la presentación de las actas de ejecución de las obras, previamente aprobadas por el CONTRATANTE, cada treinta (30) días, en porcentajes iguales, hasta la liquidación final del proyecto, previa amortización del porcentaje entregado a título de anticipo mencionado en el numeral 2.3.1 anterior.

2.4 Para la COMISIÓN DE ÉXITO, el valor será pagado una vez se termine y liquide el proyecto y se determine contablemente el valor de las utilidades netas generadas.

3. El CONTRATANTE pagará al CONTRATISTA de la siguiente manera:

3.1. A efectos del pago, cuando no se trate de anticipo, radicar en las instalaciones del CONTRATANTE factura o documento equivalente, según el caso, la cual deberá reunir los requisitos exigidos por el Estatuto Tributario y demás disposiciones aplicables. A la misma se deberá anexar copia de la planilla o documento de pago en la que conste la realización de los aportes a la Seguridad Social Integral y demás contribuciones parafiscales de todo el personal vinculado a la ejecución del contrato por el tiempo transcurrido hasta la radicación de la misma o certificado de contador público o revisor fiscal.

3.2. El CONTRATANTE dará instrucción a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. que actúa como administradora y vocera del FIDEICOMISO FA- 2351 MARCAS MALL para que esta realice los pagos de acuerdo a los anticipos acordados o los valores debidamente facturados. Para todos los efectos del presente contrato, el CONTRATISTA declara, conocer, entender y aceptar que el FIDEICOMISO no es el responsable del pago, obligación que recae única y exclusivamente en cabeza del CONTRATANTE, dicho FIDEICOMISO llevará cabo los desembolsos de conformidad a las instrucciones que les sean impartidas por el FIDEICOMITENTE del mismo y hasta concurrencia de los recursos fideicomitidos.

3.3. El pago lo realizará ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO FA- 2351 MARCAS MALL siguiendo los procedimientos y términos estipulados en el respectivo contrato y al mismo se aplicarán las retenciones de ley. Para todos los efectos del presente contrato, el CONTRATISTA declara, conocer, entender y aceptar que el FIDEICOMISO no es el responsable del pago, obligación que recae única y exclusivamente en cabeza del CONTRATANTE, dicho FIDEICOMISO llevará cabo los desembolsos de conformidad a las instrucciones que les sean impartidas por el FIDEICOMITENTE del mismo y hasta concurrencia de los recursos fideicomitidos.

4. El CONTRATISTA declara expresamente que todas sus obligaciones están cubiertas e incluidas dentro de los honorarios.

5. GASTOS REEMBOLSABLES PARA LA GERENCIA DE PROYECTO: El CONTRATANTE pagará al CONTRATISTA, los gastos correspondientes a sueldos, prestaciones sociales, parafiscales y aportes FIC, del personal contratado por el CONTRATISTA que se incorpore al proyecto, personal y valores que deberán ser aprobados previamente por el CONTRATANTE, de acuerdo a los cargos establecidos en el Cuadro de Reembolsables que se anexa y que hace parte integral del presente contrato.

PARÁGRAFO 1: Los gastos y costos enunciados en la presente cláusula los pagará el CONTRATISTA, pero estos le serán reembolsados por el CONTRATANTE, quien los deberá revisar y una vez aprobados los pagará al CONTRATISTA en un término no superior a cinco (5) días hábiles contados a partir de la recepción de las facturas debidamente verificadas.

PARÁGRAFO 2: El CONTRATANTE podrá objetar la designación del personal que contrate el CONTRATISTA, sin que tenga que motivar su rechazo, en cuyo caso el CONTRATISTA deberá removerlo en un plazo máximo de ocho (8) días y sustituirlo dentro de los treinta (30) días siguientes a la remoción.

PARÁGRAFO 3: El trabajo de horas extras, cuando así lo requiera el CONTRATISTA, será previamente coordinado y aprobado en su totalidad por el CONTRATANTE y la firma Interventora del proyecto; posteriormente el CONTRATISTA facturará los costos correspondientes al CONTRATANTE.

PARÁGRAFO 4: Sobre el valor liquidado, de acuerdo con los salarios básicos relacionados, el CONTRATANTE revisará previamente y una vez sean aprobados, reconocerá todas las prestaciones sociales de conformidad con la legislación aplicable.

PARÁGRAFO 5: Los salarios relacionados en la presente cláusula se reajustarán el primero (1) de enero de cada año calendario en el mismo porcentaje con el cual sea incrementado el salario mínimo legal.

PARÁGRAFO 6: En caso de prórroga en la ejecución de las obras y/o del presente contrato, las PARTES acordaran las nuevas condiciones y se firmará el correspondiente otrosí, entendiéndose que los gastos de personal empleado seguirán siendo reembolsados por el CONTRATANTE al CONTRATISTA.

PARÁGRAFO 7: El CONTRATANTE no asumirá ni pagará sanciones ocasionadas por los pagos no oportunos por concepto de impuestos, contribuciones y aportes parafiscales, valores estos que deberán ser asumidas por el CONTRATISTA.

Hasta aquí el valor y forma de pago del contrato.

22  
122

## ANEXO 3

### TÉRMINOS Y CONDICIONES

#### 1. OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA:

- 1.1 Desarrollar las labores objeto del presente contrato con equipos y personal propios de ser el caso, salvo lo contemplado en los gastos reembolsables.
- 1.2 Tener en cuenta las recomendaciones del CONTRATANTE que tengan relación directa con el objeto del contrato.
- 1.3 Realizar los pagos que corresponda al sistema de seguridad social integral y/o demás contribuciones parafiscales de acuerdo a la normativa vigente, manteniendo afiliado a todo el personal que utilice para el desarrollo del objeto del presente contrato.
- 1.4 Cumplir la normativa laboral, de higiene y seguridad industrial propias y de su personal si es el caso, así como las normas de protección del medio ambiente según la ley.
- 1.5 Informar oportunamente al CONTRATANTE sobre cualquier obstáculo o dificultad que se presente en la ejecución del contrato o de cualquier riesgo de incumplimiento del mismo.
- 1.6 Cumplir con las demás obligaciones previstas en el ordenamiento jurídico y las que se deriven del presente contrato.

#### 2. OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATANTE:

- 2.1 Pagar las facturas, documentos equivalentes o cuentas de cobro dentro de la oportunidad acordada previa aprobación del SUPERVISOR del contrato.
- 2.2 Cumplir con las demás obligaciones previstas en el ordenamiento jurídico o que se deriven del presente contrato.

3. **TRIBUTOS:** los tributos directos e indirectos, de orden municipal, distrital, departamental o nacional que se causen en desarrollo del objeto del presente contrato, estarán a cargo de la parte a la que le corresponda de acuerdo a lo establecido por la legislación tributaria vigente.

4. **AUTONOMÍA:** Las PARTES no estarán vinculadas por relaciones de colaboración, dependencia, agencia; las PARTES no adquieren facultades de agente, ni están autorizadas para concluir, celebrar, firmar contratos o hacer negocios en nombre de la otra, salvo en lo que se refiere a este último punto a los pagos de la cláusula 9-AUTORIZACIONES del ANEXO 1-CONDICIONES ESPECÍFICAS. Las PARTES dan por suficientemente entendido que el presente contrato no tiene la naturaleza de agencia mercantil. En todo caso el CONTRATISTA manifiesta libre y espontáneamente que con la firma del presente contrato renuncia a la eventual cesantía mercantil de que trata el artículo 1324 del Código de Comercio si por cualquier causa llegare a generarse.

5. **EXCLUSIÓN DE LA RELACIÓN LABORAL:** las PARTES declaran que el presente contrato no genera vínculo laboral alguno entre las mismas, ni entre EL CONTRATANTE y las personas contratadas por EL CONTRATISTA bajo cualquier modalidad. Asimismo declaran que no hay subordinación ni dependencia y no se genera ninguno de los derechos que establece la ley para el trabajador subordinado. En consecuencia serán de cargo del CONTRATISTA el pago de salarios, prestaciones, indemnizaciones, honorarios o cualquier otra remuneración o emolumento de las personas contratadas para el cumplimiento del objeto contratado, sin perjuicio de los gastos reembolsables de que trata este contrato.

6. **PROPIEDAD INTELECTUAL, USO DE NOMBRES Y MARCAS:** nada de lo contenido en este contrato deberá interpretarse como un derecho conferido sobre la propiedad intelectual de la otra PARTE. Ninguna PARTE podrá hacer declaración oral o escrita (publicidad, actividades promocionales o similares), ni realizar ningún acto que indique que lleva la aprobación de la otra PARTE para el uso, explotación, etc, de cualquier forma de los derechos de propiedad intelectual de los que tenga conocimiento por razón del presente contrato o por cualquier otra causa, entre ellos, patentes de

invención, modelos de utilidad, diseños industriales, soporte lógico, signos distintivos como enseñas, lemas comerciales y marcas -registradas o no-, incluyendo contracciones, abreviaturas o simulación de lo anterior.

Todos los eventuales derechos de propiedad intelectual, sobre los resultados productos y documentos etc., que tengan como causa directa o indirecta el presente contrato y que sean entregados por el CONTRATISTA al CONTRATANTE pertenecerán a este último.

A las PARTES le estará especialmente prohibido:

6.1 Objetar la propiedad intelectual de la otra PARTE.

6.2 Realizar acto(s) que pueda(n) considerarse como una indicación sobre algún derecho, título o interés, propiedad o uso de cualquier derecho derivado propiedad intelectual de la otra PARTE.

6.3 Registrar o procurar el registro como marca registrada o nombre de dominio de cualquier marca o nombre que sea muy similar y pueda confundirse con cualquiera de las marcas registradas de la otra PARTE.

7. CONFIDENCIALIDAD: la información y documentación - incluido este contrato - que LAS PARTES obtienen, acceden y/o reciben de la otra PARTE, por cualquier medio, es considerada información confidencial y será utilizada exclusivamente para el cumplimiento del objeto del presente contrato. Las PARTES, se obligan indefinidamente a mantener confidencialidad sobre toda clase de información conocida antes, durante o después de la duración de este contrato y a devolver la información y/o documentación que ya no necesite para el desarrollo del mismo; para tal efecto cada una de las PARTES se obliga a suscribir los acuerdos de confidencialidad, que sean necesarios, con sus dependientes y empleados que por alguna causa justificada accedan a la información y/o documentación relacionada con el presente contrato. La información deberá ser conservada y protegida mediante la adopción de medidas de seguridad que resulten adecuadas. La información no será divulgada a ningún tercero sin el previo consentimiento de la otra PARTE, salvo cuando: (a) sea de dominio público; (b) cuando su revelación sea requerida por autoridad competente, en cuyo caso la PARTE obligada a realizar la revelación, deberá notificar de manera inmediata a la otra a efectos de que pueda oponerse o tomar las medidas que considere pertinentes. El uso de la información con un propósito diferente al objeto del contrato dará lugar a la indemnización de perjuicios a favor de la otra PARTE, sin perjuicio de las demás acciones legales a que haya lugar.

#### 8. RESPONSABILIDAD CIVIL DE LAS PARTES:

8.1 Las PARTES serán las únicas responsables de las obligaciones que adquieran para la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato, de los daños y perjuicios que se causen a la otra PARTE o a terceros en la ejecución del objeto del presente contrato de tipo civil, comercial, administrativa, penal o de cualquier otra índole, que le sean imputables a cualquier título.

8.2 Cada PARTE responderá ante la otra por los actos y hechos de sus dependientes, empleados, contratistas, sub-contratistas y de manera general frente a los actos o hechos de terceros que tengan relación con el presente contrato.

8.3 El CONTRATISTA asumirá el riesgo por la pérdida o daño a bienes de su propiedad o que estén a su cargo; en consecuencia, declara expresamente que releva al CONTRATANTE de cualquier responsabilidad por tal motivo, salvo que la causa que los origine se deba a culpa comprobada del CONTRATANTE.

PARÁGRAFO: Ninguna responsabilidad tendrá el CONTRATISTA cuando los perjuicios originados por daños, fallas o defectos de calidad de las obras, provengan exclusivamente de aspectos técnicos en los que la decisión haya sido adoptada por el CONTRATANTE y el constructor especializado, desatendiendo las observaciones y/o recomendaciones del CONTRATISTA.

9. FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO: Ninguna de las PARTES estará en mora de cumplir lo pactado cuando tal incumplimiento total o parcial se deba a causas o circunstancias constitutivas de fuerza

39  
123

mayor o caso fortuito, salvo que el caso fortuito o la fuerza mayor se hubieran presentado por mora o incumplimiento de la PARTE que lo alega o que el hecho que la origina se haya producido con la intervención de la PARTE que reclama.

PARÁGRAFO: En todo caso, de surgir hechos imprevistos e irresistibles que impidan de manera total o parcial el cumplimiento del presente contrato por alguna de las PARTES, podrá de común acuerdo prorrogarse el plazo de ejecución del contrato, por el período de tiempo que determinarán las PARTES a fin de concluir las obligaciones pactadas.

10. INDEMNIDAD: Las PARTES se mantendrán indemnes por cualquier daño o perjuicio, reclamo - judicial o extrajudicial-, actuación administrativa, acción, demanda, proceso, etc, que pueda sufrir, como resultado de algún incumplimiento de las obligaciones a su cargo o por cualquier hecho o acto imputable, surgidos o presentados durante la ejecución de este contrato.

11. SEGUROS: En la carátula del contrato quedará(n) señalada(s) la(s) póliza(s) que el CONTRATISTA deberá constituir a favor del CONTRATANTE, a través de compañía aseguradora legalmente constituida y vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia y aceptada por EL CONTRATANTE. Sin perjuicio de la obligación que tiene el CONTRATISTA de adquirir directamente las pólizas y que la constitución de las mismas sea requisito para la ejecución del contrato, este autoriza al CONTRATANTE a adquirirlas y/o renovarlas y que este valor sea descontado del primer pago o de los pagos posteriores pendientes. En el caso que no existan pagos pendientes, el CONTRATISTA se obliga a reintegrar al CONTRATANTE el valor de las primas y demás gastos dentro de los cinco días siguientes a la constitución o renovación, para lo cual prestará mérito ejecutivo el presente contrato y las facturas o documentos equivalentes correspondientes. La obligación que asume el CONTRATISTA de constituir las mencionadas pólizas es sin perjuicio de la responsabilidad directa que le incumbe conforme a las cláusulas de responsabilidad e indemnidad de este ANEXO.

12. CLÁUSULA PENAL: Las PARTES acuerdan que en caso de incumplimiento grave, la PARTE Incumplida pagará a la PARTE cumplida o que se allanó a cumplir en el tiempo y forma debidos, una sanción equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total de los honorarios pactados en el presente contrato, siempre que esta última haya comunicado por escrito a la PARTE incumplida y esta no haya conjurado la situación constitutiva de incumplimiento dentro de los quince (15) días calendario siguientes al recibo de la comunicación. Adicionalmente la PARTE cumplida podrá exigir la indemnización de perjuicios de acuerdo con el artículo 1600 del Código Civil. El pago de la pena no extingue la obligación principal.

13. CAUSALES DE TERMINACIÓN: Son causales de terminación del presente contrato:

13.1 El incumplimiento grave del contrato.

13.2 Por mutuo acuerdo entre las PARTES.

13.3 En el evento de que cualquier autoridad no autorice la viabilidad constructiva del proyecto o que por cualquier otra causa no resulte posible su construcción o desarrollo.

13.4 Por providencia judicial o administrativa que así lo ordene.

13.5 Por disolución o liquidación de alguna de las PARTES.

13.6 Por la imposibilidad económica de cualquiera de las PARTES, la cual se presume en el evento de cesación de pagos.

13.7 Por el vencimiento del término de este Contrato.

PARÁGRAFO 1: todo lo anterior sin perjuicio de las acciones legales y la vigencia y aplicación continuada de las cláusulas que por sus términos explícitos o por su naturaleza sobrevivan a la terminación del presente contrato.

PARÁGRAFO 2: En el caso de que se dé por terminado el presente contrato por las causas aquí indicadas el CONTRATISTA tendrá derecho a que se le liquide y pague los trabajos efectuados hasta el momento de la terminación.

PARÁGRAFO 3: En el evento de terminar el contrato por lo contenido en el numeral 13.3 y si puede reanudarse el proyecto las PARTES convienen seguir ejecutando el contrato en las mismas condiciones aquí pactadas.

PARAGRAFO 4: Si EL CONTRATANTE decide dar por cancelado el contrato por causas diferentes a las aquí pactadas, deberá pagar a EL CONTRATISTA, además del valor de los honorarios causados hasta la fecha, una suma equivalente al (uno punto cinco) 1.5% del valor total de los honorarios aquí estipulados a manera de compensación por los trabajos realizados que no podrán ser cuantificados pero que son necesarios para el resultado futuro del proyecto, sin perjuicio de lo contemplado en la cláusula penal, dejando a EL CONTRATISTA libre de responsabilidad sobre el aprovechamiento o no de dichos trabajos.

14. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO: El presente contrato será liquidado en un plazo máximo de cuatro (4) meses, contado a partir de la terminación del contrato por cualquier causa. Las PARTES suscribirán un acta, en la cual se hará constar el cumplimiento de lo anteriormente prescrito y lo ejecutado, se declararán a paz y salvo y de ser el caso se harán las transacciones y demás convenciones a que haya lugar.

15. CONDICIONES DE PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN: El presente contrato se perfecciona con el acuerdo de las PARTES sobre el objeto y valor y la firma de los contratantes. Para su ejecución requiere la aprobación, por parte del CONTRATANTE, de la (s) Garantía (s) mencionadas en el numeral 7 de la carátula.

16. ACUERDO ÚNICO E INDIVISIBLE: El presente contrato junto con sus anexos, constituye el acuerdo único e indivisible y total entre las PARTES en relación con el objeto contratado y prevalece sobre cualquier propuesta verbal o escrita, sobre toda negociación previa y sobre todas las demás comunicaciones entre las partes con respecto al objeto del contrato. Así mismo, sustituye y deja sin efecto cualquier otro contrato con el mismo objeto celebrado verbalmente o por escrito con anterioridad.

Sin perjuicio de lo anterior, en el evento que cualquier término o disposición del presente contrato, sea declarado nulo o de imposible cumplimiento, no se afectará la validez y el cumplimiento obligatorio de las demás disposiciones contenidas en el mismo.

17. MODIFICACIONES, ADICIONES Y ACLARACIONES: en cualquier momento las PARTES contratantes podrán modificar o adicionar las condiciones del presente contrato mediante documento, que deberá ser suscrito por ellas.

18. CESIÓN Y SUBCONTRATACIÓN: Al CONTRATISTA le está expresamente prohibido ceder o subcontratar el presente contrato o los derechos derivados del mismo, sin previa autorización escrita del CONTRATANTE. En caso de aceptarse por el CONTRATANTE la celebración de subcontratos para estas actividades, el personal necesario para su ejecución dependerá exclusivamente de los subcontratistas, tales subcontratos se harán bajo la dirección y total responsabilidad del CONTRATISTA.

19. MÉRITO EJECUTIVO: este contrato presta mérito ejecutivo para todos los efectos legales, sin perjuicio de las demás acciones a que las PARTES tengan derecho por cualquier causa.

20. CONSTANCIAS: Las PARTES dejan constancia que el presente contrato es fruto del ejercicio de la autonomía de la voluntad de cada una de ellas, quienes entienden el alcance de las obligaciones contraídas las cuales han sido discutidas y negociadas. Por tanto, para llegar al mismo no existió posición dominante de ninguna de ellas, y se suscribió bajo los principios de buena fe contemplados en la Constitución Colombiana.

21. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE: el presente contrato se rige por las normas Colombianas.

22. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: Para solucionar cualquier diferencia que surja derivada de la celebración, ejecución o liquidación del presente contrato, al igual que de un eventual conflicto de

40  
124

interés, las partes buscarán mecanismo de arreglo directo, tales como la negociación directa, la amigable composición y la conciliación. En tal evento, las partes dispondrán de un término de sesenta (60) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas haga una solicitud en tal sentido, el que podrá ser prorrogado por ellas mismas de común acuerdo.

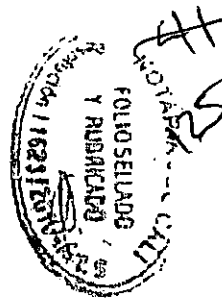
Las partes con la suscripción del presente contrato, se obligan a acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares indicados para la gestión de los riesgos asociados al presente contrato, y de igual forma se obligan a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio.

Hasta aquí términos y condiciones del contrato.

4

ACTA No. 07

**ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE  
PROMOTORAS MARCAS MALL CALI S.A.S. Agosto 16 de 2016**



En la ciudad de Santiago de Cali, siendo las 3:00 P.M. del día 16 de agosto del 2016, en virtud de convocatoria efectuada el día 3 de agosto de 2016 por el señor Fernando Amorocho Quiroga, Gerente general de la sociedad, mediante carta circular enviada a los Accionistas a la dirección por ellos registrada en las oficinas de la sociedad, se reunieron en Santiago de Cali, en la calle 25 norte No. 7N-10, los siguientes Accionistas de PROMOTORA MARCAS MALL CALI S.A.S..

**1. LLAMADA A LISTA Y VERIFICACIÓN DE QUORUM**

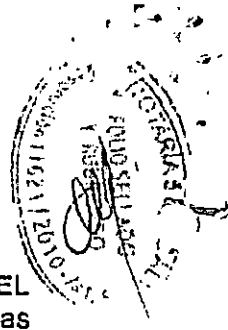
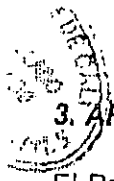
El señor Fernando Amorocho, Representante Legal de la compañía, procedió a computar el número de acciones, informando a los asistentes que estaban presentes 10000 acciones de la Sociedad, equivalentes al 100% de las acciones en circulación y que en consecuencia está conformado el quórum reglamentario para deliberar y decidir.

| ACCIONISTA                               | REPRESENTADO            | No.<br>ACCIONES | %    |
|------------------------------------------|-------------------------|-----------------|------|
| Proyectos y Construcciones San Jose Ltda | Hugo Caicedo            | 7120            | 71,2 |
| Hector Fabio Villegas Solís              | Por sí mismo            | 800             | 8    |
| Guillermo Jurado Llanos                  | Por sí mismo            | 80              | 0,8  |
| Grupo Cliviscorp S.A.S.                  | Carlos Valderuten       | 580             | 5,8  |
| Puerto Navia & Cia SCS                   | German Puerto Castañeda | 280             | 2,8  |
| S.C.S.M Colombia S.A.S.                  | Carlos Alberto Valencia | 280             | 2,8  |
| Urbo Colombia S.A.S.                     | Fernando Amorocho       | 580             | 5,8  |
| Dussan Giraldo Inmobiliaria S.A.S.       | Alvaro Dussan Giraldo   | 280             | 2,8  |
| TOTAL                                    |                         | 10000           | 100  |

**2. ELECCIÓN DE PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA**

Se dio comienzo a la sesión de Asamblea ordinaria de Accionistas eligiéndose con el voto favorable de los representantes de las 10000 acciones, equivalentes al 100% de las acciones en circulación, al señor Hugo Caicedo de la Espriella como Presidente de la Asamblea y al señor Fernando Amorocho como Secretario de la misma.





### 3. APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA

El Presidente de la Asamblea señor Hugo Calcedo, dio lectura al siguiente ORDEN DEL DÍA propuesto, el cual fue aprobado con el voto favorable de los representantes de las 10000 acciones, equivalentes al 100% de las acciones en circulación

1. LLAMADA A LISTA Y VERIFICACIÓN DE QUORUM
2. ELECCIÓN DE PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA
3. APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA
4. PROPUESTA DE REFORMA DEL ARTÍCULO 42 (FUNCIONES DEL GERENTE GENERAL) DE LOS ESTATUTOS SOCIALES.
5. APROBACIÓN DE LA REFORMA ESTATUTARIA
6. NOMBRAMIENTO DE GERENTE DEL PROYECTO MARCAS MALL
7. LECTURA Y APROBACIÓN DEL TEXTO INTEGRAL DEL ACTA.

sometida a su consideración, la aprueba con el voto favorable de los representantes de las 10000 acciones, equivalentes al 100% de las acciones en circulación.

### 4. PROPUESTA DE REFORMA DEL ARTÍCULO 42 (FUNCIONES DEL GERENTE GENERAL) DE LOS ESTATUTOS SOCIALES.

Fue presentada a consideración de los asistentes la propuesta de reformar el numeral 5 del artículo 42º de los estatutos sociales que databan lo siguiente:

*ARTICULO 42: FUNCIONES: Son funciones del Gerente General: 5.- Celebrar todo acto o contrato correspondiente al giro ordinario del negocio, y constituir prendas, hipotecas o cualquier otro gravamen que afecte activos de la compañía, y/o celebrar actos o contratos de disposición de activos fijos o contraer obligaciones a cargo de la sociedad, hasta por la suma de 50 salarios mínimos legales mensuales vigentes.*

Así pues, el proyecto de reforma tiene como fundamento la necesidad de facultar al representante legal – gerente, de ampliar las facultades de contratación para ajustar las facultades y atribuciones a las necesidades operativas del Proyecto Marcas Mall, quedando entonces los mismos de la siguiente manera:

*ARTICULO 42: FUNCIONES: Son funciones del Gerente General: 5.- Celebrar todo acto o contrato correspondiente al giro ordinario del negocio, y constituir prendas, hipotecas o cualquier otro gravamen que afecte activos de la compañía, y/o celebrar actos o contratos de disposición de activos fijos o contraer obligaciones a cargo de la sociedad, hasta por la suma de 30000 salarios mínimos legales mensuales vigentes.*

La Asamblea después de estudiar la propuesta de reforma de estatutos del numeral 5 del artículo 42, sometida a su consideración, la aprueba con el voto favorable de los representantes de las 9420 acciones, equivalentes al 94,2% de las acciones en circulación.



## 5. APROBACION DE LA REFORMA ESTATUTARIA

La Asamblea después de estudiar la propuesta de reforma de estatutos del numeral 5 del artículo 42, sometida a su consideración, la aprueba con el voto favorable de los representantes de las 9420 acciones, equivalentes al 94,2% de las acciones en circulación.

## 6. NOMBRAMIENTO DE GERENTE DEL PROYECTO MARCAS MALL

A continuación el Presidente de la reunión, el señor Hugo Caicedo explica la siguiente solicitud de aprobación por parte de la Asamblea al Representante Legal – Gerente General, así:

De acuerdo con la situación actual del proyecto Marcas Mall, es necesario nombrar Gerente de proyecto que tenga la experiencia en desarrollo de centro comerciales, por lo anterior se pone a consideración a la sociedad comercial URBANIZAR S.A., que cuenta con la experiencia en el desarrollo de proyectos de centro comerciales tales como el de Unicentro Cali.

Por lo anterior se solicita aprobación a la Asamblea, para que la sociedad Urbanizar S.A. ejecute todas las obligaciones y funciones de gerente del Proyecto Marcas Mall, que se encuentra en el contrato de fiducia mercantil-inmobiliaria fideicomiso FA-2351 Marcas Mall Cali, y que involucren aspectos de índoles administrativa, legal, comercial, económica, financiera y todos los demás relacionados con las necesidad de gestionar y desarrollar el Proyecto.

La Asamblea después de estudiar la propuesta, sometida a su consideración, la aprueba con el voto favorable de los representantes de las 10000 acciones, equivalentes al 100% de las acciones en circulación.

El señor Carlos Valderruten quien actúa en representación del accionista Grupo Civiscorp S.A.S. con participación del 5,8% de las acciones en circulación, deja la siguiente constancia como condicionante a su aprobación: Que aprueba la propuesta pero que la llegada de URBANIZAR S.A. debería estar sustentada en una propuesta concreta para viabilizar el proyecto, de acuerdo a las características ofrecidas a los compradores e inversionistas. Igualmente, esta propuesta debería ser analizada de manera simultanea con las propuesta que está trabajando el Grupo Civiscorp S.A.S. con el objeto que se pueda escoger la mejor opción y, debería tener una comisión de verificación similar para las opciones que presenta el Grupo Civiscorp S.A.S. Por último recomienda la cláusula de salida del contrato a ser firmado por el nuevo Gerente del Proyecto que sea adecuada para los intereses de las partes.

El señor Fernando Amorocho radica comunicación con el objeto de dar a conocer la Asamblea los motivos por los cuales hace cesión de la gestión de Gerencia del Proyecto Marcas Mall.

## 7. LECTURA Y APROBACIÓN DEL TEXTO INTEGRAL DEL ACTA.

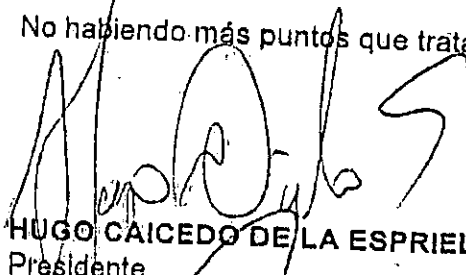
El Presidente de la Asamblea propuso declarar un receso con el fin de que se redacte el Acta de la reunión y la aprobación al representante legal para realizar el registro ante a Cámara de Comercio de Cali.

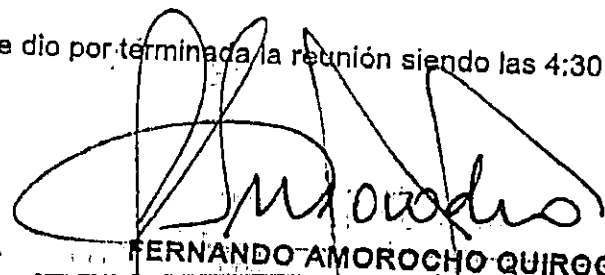
42  
126

FOLIO 112  
Y RUBRICADO

Transcurrido el receso acordado, el Secretario dio lectura al Acta de la presente reunión, la cual fue aprobada con el voto favorable de los representantes de las 10000 acciones, equivalentes al 100% de las acciones en circulación.

No habiendo más puntos que tratar se dio por terminada la reunión siendo las 4:30 P.M.

  
**HUGO CAICEDO DE LA ESPRIELLA**  
Presidente  
C.C. N°94506214

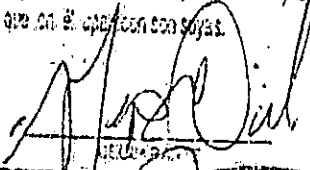
  
**FERNANDO AMORCHO QUIROGA**  
Secretario  
C.C. N° 13834989

República de Colombia  
GUAYAMA

DILIGENCIA DEL PERSONAL

En Cali, 18 AGO. 2016

Yo, GUAYAMA SEPTIEMBRE, en virtud de mi cargo de Secretario de la Compañía, he visto y verificado que el Sr. Hugo Caicedo de la Espriella, identificado con C.C. No. 94506214, es el representante legal de la Compañía, y que su firma y sello son auténticos.



NO SE AUTENTICA CON EL SISTEMA BIOMÉTRICO  
POR PRESENTAR PROBLEMAS TÉCNICOS

República de Colombia  
GUAYAMA



43  
127

18 AGO 2016

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
NOTARIA DOCE DE CALI  
RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO

Al despacho de la Notaria 12 del Circuito de Cali compareció

Severo Augusto Guzmán  
identificado con C.C. 103234985  
de Medellin y manifiesto que el contenido de  
este documento es cierto y que lo firma y honra en el  
presente con suyas para su autenticación firma  
del Voto.

[Firma]

Maria Mercedes Laine O.  
Notaria Doce de Cali

COMPARECIENTE

44  
128

**ACTA DE LIQUIDACION DE CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS  
SUSCRITO ENTRE PROMOTORA MARCAS MALL S.A.S. Y URBANIZAR S.A.**

Entre las Partes que se identifican a continuación hemos acordado celebrar la presente Acta de Liquidación de **CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS SUSCRITO ENTRE PROMOTORA MARCAS MALL S.A.S. Y URBANIZAR S.A.** que se regirá por las cláusulas que a continuación se enuncian y los Anexos que hacen parte integral del presente documento:

**PARTES:**

**JAIRO ENRIQUE ARDILA DUARTE**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.714.877 de Cali, quien obra en nombre y representación legal de la sociedad **URBANIZAR S. A.**, con NIT. 890.332.968-8, sociedad con domicilio principal en Cali Valle, constituida por Escritura Pública No 180 del 23 de enero de 1987, de la Notaria Décima de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio del 23 de enero de 1987, bajo el número 90478 del Libro IX, Matrícula Mercantil No. 186475-4, NIT. 890.332.968-8, sociedad transformada de sociedad limitada a sociedad anónima, por Escritura Pública No. 3954 del 19 de octubre de 2006 en la Notaria Trece de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio el 17 de enero de 2007 bajo el No. 557 del libro IX, quien en adelante se denominará URBANIZAR

**JOSE OLMEDO MANJARRES VALENCIA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.159.983 de Bogotá, quien obra en su condición de representante legal suplente de la sociedad **PROMOTORA MARCAS MALL CALI S.A.S.**, con NIT. 900.690.712-1, en virtud de la renuncia del Representante Legal Principal en trámite de aceptación y notificación en la Cámara de Comercio, sociedad con domicilio principal en Cali Valle, constituida mediante documento privado el 10 de enero de 2014, inscrita en la Cámara de Comercio el 16 de enero de 2014 bajo el número 526 del Libro IX, todo lo cual constan en el certificado de Cámara de Comercio, quien en adelante se denominará MARCAS MALL

**CONSIDERACIONES**

1. QUE URBANIZAR celebró con MARCAS MALL un contrato para la prestación de los servicios de **GERENCIA DE PROYECTO, GERENCIA DE VENTAS Y ADMINISTRACION DELEGADA** para las obras de construcción de todos los inmuebles resultantes del denominado proyecto CENTRO COMERCIAL MARCAS MALL.
  2. QUE URBANIZAR apporto su capacidad técnica y experticia para desarrollar el Proyecto Centro Comercial Marcas Mall, para lograr su restructuración financiera, técnica, comercial y legal, elaboró para su posterior aprobación, la modificación
- 

- parcial de los diseños arquitectónicos que permitieran viabilizar su construcción, y acompañó y actuó, única y exclusivamente como Gerente de Proyecto ante inversionistas y comerciantes vinculados al Fideicomiso FA 2351 Marcas Mall constituido en Acción Fiduciaria S.A.
3. Que URBANIZAR decidió poner término al contrato mencionado habiendo ejecutado y prestado los servicios (detallados más adelante), sin haber recibido hasta la fecha contraprestación alguna por parte de Promotora Marcas Mall Cali S.A.S.
  4. Que las Partes convienen celebrar la presente Acta de Liquidación del precitado contrato de prestación de servicios con Marcas Mall Cali S.A.S., que se registrará por las siguientes

### **CLÁUSULAS:**

**PRIMERA:** La presente Acta de Liquidación tiene por objeto presentar los documentos que soportan la prestación de los servicios de Gerencia de Proyecto, Gerencia de Ventas y Administración Delegada para las obras de construcción de todos los inmuebles resultantes del denominado proyecto Centro Comercial Marcas Mall.

Como consecuencia del contrato suscrito objeto de la presente acta de liquidación se detallan en el cuadro siguiente las gestiones, servicios y obligaciones asumidas por URBANIZAR S.A., obligaciones que serán soportadas en Pagaré con espacios en blanco y carta de instrucciones, como contragarantía, que recogerá las obligaciones relacionadas con la presente acta en caso de ser utilizado, y las facturas por concepto de obras y servicios que se adjuntan al presente documento.

### **CUADRO No 1** **INVERSION EN COSTOS Y GASTOS DE GERENCIA**

Este cuadro relaciona las inversiones que URBANIZAR realizó en el proyecto CENTRO COMERCIAL MARCAS MALL, tales como Costos Directos, Costos Indirectos, Gastos de Obra y Gastos Administrativos por valor de **DOS MIL OCHOCIENTOS VENTIOCHO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y UN MIL NOVECIENTOS VEINTE PESOS CON OCHENTA CENTAVOS (\$2.828.261.920,80)** suma representada en una factura de venta expedida por URBANIZAR a cargo de MARCAS MALL, la cual se expedirá y será aceptada por ésta última, a la firma de la presente acta de Liquidación, por el mismo valor.

45  
129

|                                                            |  |       |  |                  |
|------------------------------------------------------------|--|-------|--|------------------|
| <b>COMPRAS</b>                                             |  |       |  |                  |
| VALOR ASUMIDO                                              |  |       |  | \$ 127.554.748   |
| <b>HONORARIOS</b>                                          |  |       |  |                  |
| VALOR ASUMIDO                                              |  |       |  | \$ 141.213.151   |
| <b>ARRENDAMIENTOS</b>                                      |  |       |  |                  |
| VALOR ASUMIDO                                              |  |       |  | \$ 16.136.510    |
| <b>SERVICIOS</b>                                           |  |       |  |                  |
| VALOR ASUMIDO                                              |  |       |  | \$ 309.567.162   |
| <b>GASTOS LEGALES</b>                                      |  |       |  |                  |
| VALOR ASUMIDO                                              |  |       |  | \$ 5.200         |
| <b>ADECUACION E INSTALACIONES</b>                          |  |       |  |                  |
| VALOR ASUMIDO                                              |  |       |  | \$ 11.977.818    |
| <b>DIVERSOS</b>                                            |  |       |  |                  |
| VALOR ASUMIDO                                              |  |       |  | \$ 1.014.855.625 |
| <b>CONTRATOS DE PRESTACION DE SERVICIO Y DE OBRA CIVIL</b> |  |       |  |                  |
| VALOR ASUMIDO                                              |  |       |  | \$ 964.412.180   |
| <b>ORDENES DE SERVICIO</b>                                 |  |       |  |                  |
| VALOR ASUMIDO                                              |  |       |  | 4.692.026,36     |
| <b>COSTO DIRECTO</b>                                       |  |       |  | 2.590.414.420,80 |
| ADMINISTRACION                                             |  | 3,06% |  | 79.282.500,00    |
| IMPREVISTOS                                                |  | 3,06% |  | 79.282.500,00    |
| UTILIDAD                                                   |  | 3,06% |  | 79.282.500,00    |
| <b>TOTAL:</b>                                              |  |       |  | 2.828.261.920,80 |

**CUADRO NO. 2**  
**PAGOS REALIZADOS A TERCEROS**

En el este cuadro se relacionan los pagos especiales realizados por URBANIZAR a terceros vinculados al proyecto **CENTRO COMERCIAL MARCAS MALL**, equivalentes a **NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS (\$982.497.396) MCTE**, suma representada en un pagaré en blanco con carta de instrucciones que otorgará MARCAS MALL a favor de URBANIZAR en la misma fecha de firma de la presente acta de Liquidación

| PAGOS A TERCEROS                          |    | \$ 982.497.396 |
|-------------------------------------------|----|----------------|
| PAGOS REALIZADOS A PROVEEDORES            | \$ | 14.997.396     |
| PRESTAMO PARA ABONO A CCM                 | \$ | 500.000.000    |
| INTERESES SEGÚN PRESTAMO PARA ABONO A CCM | \$ | 247.500.000    |
| ABONO - HONORARIOS LOTE ESPECIALIDADES    | \$ | 220.000.000    |

**CUADRO NO. 3**

**FACTURAS A CARGO DE MARCAS MALL PENDIENTES DE PAGO A URBANIZAR S.A.**

En el este cuadro se relacionan las Facturas expedidas por URBANIZAR a cargo de MARCAS MALL, las cuales se encuentran radicadas y registradas en la contabilidad de MARCAS MALL, y que a la fecha no han sido pagadas, las cuales suman SEISCIENTOS UN MILLONES TRESCIENTOS DIECISEIS MIL QUINIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS (\$601.316.538) MCTE.

| FACTURAS A CARGO DE MARCAS MALL |            | \$ | 601.316.538 |
|---------------------------------|------------|----|-------------|
| FC-1050                         | 01/12/2016 | \$ | 99.268.033  |
| FC-1054                         | 15/12/2016 | \$ | 99.268.033  |
| FC-1055                         | 15/12/2016 | \$ | 99.268.033  |
| FC-1053                         | 15/12/2016 | \$ | 99.268.033  |
| FC-1059                         | 31/01/2017 | \$ | 102.122.203 |
| FC-1064                         | 01/02/2017 | \$ | 102.122.203 |

**PARÁGRAFO:** Se acompaña a esta Acta de Liquidación el pagaré y las facturas por los conceptos antes mencionados, las cuales deben ser aceptadas con la firma del presente documento, así como el otorgamiento del pagaré que se adjunta, con espacios en blanco y con su respectiva carta de instrucciones, como contragarantía, que recogerá las obligaciones relacionadas con la presente acta en caso de ser utilizado. En esta misma fecha, PROMOTORA MARCAS MALL CALI S.A.S., en su calidad de FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO FA-2351 MARCAS MALL, instruirá de manera irrevocable a Acción Fiduciaria S.A vocera y administradora del Fideicomiso FA -2351 para que expida a nombre de URBANIZAR S.A. un certificado de garantía fiduciaria como garantía de las obligaciones a cargo de MARCAS MALL, lo cual esta última declara conocer y aceptar.

**SEGUNDA:** Como el presente acuerdo es total, MARCAS MALL actuando en su calidad de Contratante del contrato de GERENCIA DE PROYECTO Y GERENCIA DE VENTAS Y ADMINISTRACION DELEGADA, deja expresa constancia que no se reserva frente a la sociedad URBANIZAR, ningún derecho, acción o pretensión cualquiera que sea la causa, puesto que el presente documento recoge toda clase de derechos y acreencias.

**TERCERA:** Las partes manifiestan libremente que han procedido a la lectura total y cuidadosa del presente documento, por lo que en consecuencia, se obligan a todo lo ordenado y manifestado en él y no reconocerán validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye un acuerdo total y completo

46  
130

sobre su objeto, motivo por el cual cualquier modificación, adición o aclaración del presente contrato deberá constar por escrito y estar suscrita por las partes.

**CUARTA:** Las partes manifiestan que la liquidación del contrato es auténtica y conforme con corte de cuentas entre los contratantes, en el cual se define quien debe y cuánto.

**QUINTA:** Para todos los efectos legales y el ejercicio de las acciones a que haya lugar, las partes declaran que este documento presta mérito ejecutivo.

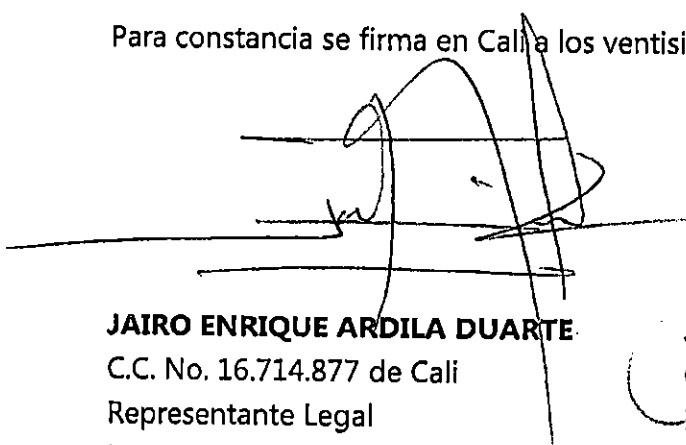
**SEXTA:** Que no existe reclamación alguna pendiente en contra de URBANIZAR por la ejecución del contrato.

**SEPTIMA:** Queda entendido que el contrato que se liquida con la presente acta, no genera ningún tipo de relación laboral directa entre las Partes.

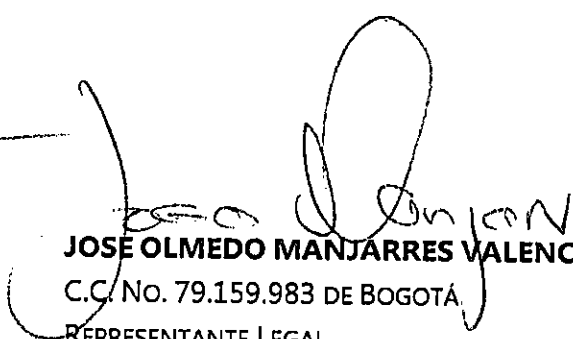
**OCTAVA:** Hace parte integral de la presente liquidación el soporte de las obligaciones que se detallan en el cuadro de la cláusula primera

**NOVENA:** El presente acuerdo se entiende perfeccionado con la firma de las partes.

Para constancia se firma en Cali a los veintisiete (27) días del mes de abril de 2018.



**JAIRO ENRIQUE ARDILA DUARTE**  
C.C. No. 16.714.877 de Cali  
Representante Legal  
URBANIZAR S.A.



**JOSÉ OLMEDO MANJARRES VALENCIA**  
C.C. No. 79.159.983 DE BOGOTÁ  
REPRESENTANTE LEGAL  
PROMOTORA MARCAS MALL CALI SAS

47  
131

**INFORME DE SECRETARÍA.** A Despacho del señor Juez, el presente proceso pendiente de resolver el recurso de reposición planteado contra el auto que contiene el mandamiento de pago. Sírvase proveer.

Santiago de Cali, 10 de julio de 2018.-

El Secretario,

EMILIO ANTONIO RAMIREZ LOPEZ

**AUTO INTERLOCUTORIO NUMERO:** 0809  
**RAD.** 760013103005-2018-00089-00.

**JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO.**

Santiago de Cali, diez (10) de julio de dos mil dieciocho (2018).-

Por auto interlocutorio # 0457 del 16 de abril de 2018, el despacho libró orden compulsiva de pago en contra del señor JAIRO ENRIQUE ARDILA DUARTE para hacer efectivo el pago del saldo insoluto, de aquellas cifras dinerarias que fueron objeto de conciliación el 2 de junio de 2017; precisamente el título base de recaudo que se aportó en la demanda, es el *acta de acuerdo* que concentró la conciliación dada entre JORGE ERNESTO CONTRERAS MAYORGA y JAIRO ENRIQUE ARDILA DUARTE, con el propósito de zanjar una controversia contractual a raíz de un negocio jurídico contenido en la promesa de compraventa que giró en torno a la adquisición del bien inmueble donde se adelanta el proyecto centro comercial *Marcas Mall Cali*.

Ahora el demandado a través de su apoderado judicial, radica recurso de reposición contra el auto de apremio, en el que en síntesis anota que el título que aquí se usa para recaudar la pretensión ejecutiva no proviene del deudor; para llegar a esa conclusión, relata una compleja serie de negociaciones que incluyó entre otros aspectos, promesa de compraventa de bienes inmuebles, contrato de cesión de derechos participación en el proyecto centro comercial *Marcas Mall Cali*, contrato de usufructo de acciones en la sociedad centro comercial *Marcas Mall Cali*, contrato de cesión de fideicomiso, resciliación de esos negocios jurídicos; contrato de prestación de servicios de gerencia de proyecto, ventas y administración delegada del proyecto centro comercial *Marcas Mall*; con base en la última convención y actuando el demandado en su condición de *Gerente del Proyecto Marcas Mall Cali*, se dio lo atinente a la promesa de compraventa del bien inmueble donde se edifica el centro comercial *Marcas Mall* que a la postre, a raíz de una serie de inobservancias, dio pie a la conciliación que aquí se trajo como título ejecutivo; entonces, para el abogado del extremo pasivo, el verdadero deudor no es otro que el proyecto inmobiliario CENTRO COMERCIAL MARCAS MALL. Esa postura le sirve para hacer hincapié que de cara a su cliente no hay título base de recaudo y por ello pide la revocatoria del mandamiento de pago.

Durante el término del traslado, el apoderado de la parte demandante, sobre el particular, dice que todo acuerdo plasmado en una acta de conciliación obliga a todos, presta mérito ejecutivo y hace tránsito a cosa juzgada; que la persona que asumió la obligación de los pagos allí acordados es precisamente el demandado como persona natural; que todo cuanto se refiere a la obligación contractual objeto de conciliación fue asumido libre y voluntariamente por el demandado como persona natural. Pide en consecuencia, sostener la decisión de la orden compulsiva de pago.

Para resolver lo que en derecho corresponda se tienen en cuenta las siguientes,

### CONSIDERACIONES:

Efectivamente tal cual lo sostiene el abogado de la parte demandada, el artículo 422 del C.G.P., dispone que por la vía ejecutiva se pueden demandar las obligaciones expresas, claras y exigibles "*...que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él,...*"; la norma adjetiva descrita tiene como horizonte el recaudo de lo debido, lo que implica por supuesto conocer a ciencia cierta y de primera mano, quien ocupa la condición de acreedor y quién la deudor, por cuanto y tanto, una vez se produzca el pago, causa la extinción de la obligación tal cual lo dispone el numeral 1º del artículo 1625 del C.C., en concordancia con el artículo 1626 *ibídem*.

Dicho lo anterior, mirado nuevamente aquél documento que sirve de base de recaudo, esto es, el acta de acuerdo que contiene la conciliación a la que llegaron los que allí intervinieron, se tiene que quien acudió como convocado, según lo consignado en el encabezado de la conciliación – fl. 4 –, es el señor JAIRO ENRIQUÉ ARDILA DUARTE en su condición de representante legal de la sociedad URBANIZAR S.A.; es decir, para éste Despacho Judicial, la concurrencia a esa diligencia extrajudicial la realizó no como persona natural, sino como vocero de la aludida persona jurídica y por ende , todo cuanto allí acaeció y acordó obliga a ésta y no a aquél, como erradamente se ha comprendido.

Ahora, es importante memorar sobre lo siguiente: el contexto de éste asunto, derivado de la conciliación que sirve de base de recaudo –fls. 4 y 5 –, amén del contrato de prestación de servicios en la que la sociedad Urbanizar S.A., adquirió el rol de *gerente de proyecto del Centro Comercial Marcas Mall* – fls. 88 a 97 –, sumado a la promesa de compraventa del bien inmueble donde se construye ese proyecto comercial – fls. 59 a 61 –, permite inferir en grado de suma razonabilidad, que éste último negocio jurídico – compraventa del predio situado en la Carrera 1 o Avenida Uribe # 52 – 175, Barrio El Pueblo –, si bien contó con la participación de Urbanizar S.A., lo cierto del caso es que la adquisición del predio no era para engrosar su patrimonio, sino por el contrario, con el único fin de poder garantizar la seriedad y conclusión de la construcción y

483  
132

puesta en marcha del centro comercial; dicho en otras palabras, es un negocio hecho bajo la figura de la *representación* – art. 1505 del C.C. – y por lo mismo, “...produce respecto del representado iguales efectos que si hubiese contratado él mismo...”; así las cosas, es apenas lógico concluir que, cualquier inobservancia de ese compromiso contractual, afectaría no a aquella persona que interviene en un negocio a nombre de otro, sino al beneficiario, a la sazón, la Sociedad PROMOTORA MARCAS MALL CALI S.A.S. – fl. 88 – y eventualmente, ésta sería la llamada a asumir la responsabilidad de cualquier incumplimiento contractual.-

Síguese de lo anterior que si la conciliación – fl. 8 – se hizo con el objeto de superar la diferencia que se originó con ocasión de la inobservancia del contrato de promesa de compraventa aquí aludido, es apenas lógico concluir que, el llamado a atender el compromiso adquirido en ese arreglo pacífico, es la misma persona jurídica beneficiaria de la promesa de compraventa, esto es, Sociedad PROMOTORA MARCAS MALL CALI S.A.S.; reitérese, el representante legal de Urbanizar S.A., intervino no para obligar a ésta, sino como *gerente de proyecto de Marcas Mall*, lo que según el contrato de prestación de servicios obrante a folios 88 a 97, compromete a la Sociedad PROMOTORA MARCAS MALL CALI S.A.S., constituyéndose ésta persona jurídica, en la deudora tanto de las obligaciones que dimanen de la promesa de compraventa, como de la conciliación que aquí se adjuntó como base de recaudo.-

De lo expuesto, bien se ve que, le asiste razón al recurrente en su oposición al mandamiento de pago, pues efectivamente, el título ejecutivo aquí adosado - conciliación – por las circunstancias en que se constituyó, se complementa con los contratos aludidos – promesa de compraventa y de prestación de servicios –, para entender que el verdadero deudor es una persona distinta a aquella contra la que se impetró la acción ejecutiva y a la postre se libró mandamiento de pago; dicho en otros términos, frente a JAIRO ENRIQUE ARDILA DUARTE, no hay título que soporte la pretensión a que se contrae la demanda, es decir, el que aquí se ejecuta no proviene de él, requisito formal indispensable por expreso mandato legal – artículo 422 del C.G.P. –, para poder prohiar la aspiración del actor.

Puesta de ese modo las cosas, la decisión a adoptar en armonía con lo expuesto, no puede ser otra que la de revocar íntegramente el auto que contiene la orden compulsiva de pago, disponer el levantamiento de las medidas cautelares, la entrega de los anexos del libelo sin necesidad de previo desglose y el archivo de las presentes diligencias.-

Conforme lo brevemente expuesto, el Juzgado,

#### RESUELVE:

1º) **REPONER para REVOCAR** el auto interlocutorio # 457 del 16 de abril de 2018, que contiene el mandamiento de pago, por lo dicho en la parte considerativa de éste auto.-

2º) En consecuencia de lo anterior, **ABSTÉNGASE** de librar orden compulsiva de pago, según las anotaciones hechas en precedencia.-

3º) Ordenar el levantamiento de las medidas cautelares que se hayan practicado. Por la Secretaría, librar los oficios del caso.-

4º) Disponer la entrega de los anexos de la presente demanda a la parte demandante, sin necesidad de previo desglose.

5º) Ordenar el archivo de las presentes diligencia, previa anotación en el sistema de radicación del Despacho.-

del que reitérese, el llamado a atender el compromiso que dimana del acuerdo es la

NOTIFIQUESE

WILLIAM OLIS DIAZ  
JUEZ

04

|                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------|
| JUZGADO 5 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI<br>SECRETARIA                           |
| EN EL ESTADO No. <u>108</u>                                                  |
| EN LA FECHA, <u>11 JUL 2018</u>                                              |
| NOTIFICO A LAS PARTES EL CONTENIDO DEL<br>AUTO ANTERIOR, SIENDO LAS 8:00 AM. |
| EMILIO ANTONIO RAMIREZ LOPEZ<br>SECRETARIO                                   |

49  
133

*República de Colombia*  
*Rama Judicial*  
*Jurisdicción Ordinaria*



*Tribunal Superior de Cali*  
*Sala Civil*

**REFERENCIA COMPLETA:**

**Radicación Única Nacional:** 76001-31-03-005-2018-00089-01

**Radicación interna:** 3958

**Proceso:** Ejecutivo Singular

**Demandante:** Jorge Ernesto Contreras Mayorga

**Demandado:** Jairo Enrique Ardila Duarte

**Procedencia:** Juzgado Quinto Civil del Circuito de Cali

**Motivo:** Apelación Auto

Magistrado Sustanciador:

**JULIÁN ALBERTO VILLEGAS PEREA.**

Santiago de Cali (V), Noviembre quince (15) de dos mil dieciocho (2018).

**I. ESCENARIO DESCRIPTIVO**

**1. INTROITO**

Procede el Magistrado Sustanciador a decidir el recurso de apelación incoado por la parte demandante contra la providencia (auto interlocutorio) No. 0809 del diez (10) de julio del dos mil dieciocho (2018), proferida por el Juzgado 5° Civil del Circuito de Cali, por medio de la cual se repuso para revocar el auto interlocutorio No. 0457 del dieciséis (16) de abril del dos mil dieciocho (2018) que contiene el mandamiento de pago ejecutivo que se libró en favor del demandante por las sumas de dinero pactadas en el acta de conciliación que tiene como base la presente acción ejecutiva.

## **2. HECHOS RELEVANTES**

### **2.1. EN LOS ANTECEDENTES:**

2.1.1. Se promueve acción ejecutiva singular por parte del señor Jorge Ernesto Contreras Mayorga, contra el señor Jairo Enrique Ardila Duarte, por las sumas de dinero pactadas en el acta de conciliación suscrita por las partes el día 02 de junio del 2017 en el centro de conciliación “Fundafas”.

### **2.2. EN EL DESARROLLO PROCESAL:**

2.2.1. El 16 de abril del 2018 el Juzgado cognoscente conoció de la presente demanda ejecutiva y resolvió mediante el auto interlocutorio No. 0457 librar el mandamiento de pago en favor del señor Jorge Ernesto Contreras Mayorga, por las sumas de dinero convenidas por las partes en el acta de conciliación que se suscribió el 02 de junio del 2017, en la cual se llegó a un acuerdo respecto de las obligaciones que fueron pactadas en un contrato de promesa de compraventa que tuvo al señor Contreras Mayorga como promitente vendedor, y al señor Jairo Enrique Ardila Duarte en su calidad de representante legal de la sociedad Urbanizar S.A. como promitente comprador, y el cual giró en torno a la adquisición del bien inmueble (lote) identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370-780114, y en donde se adelanta el proyecto del centro comercial “Marcas Mall Cali”.

2.2.2. Corrido el respectivo traslado de la demanda, el apoderado judicial de la parte demandada interpone recurso de reposición contra el auto anteriormente descrito manifestando en principio que el señor Jairo Enrique Ardila Duarte compareció en la promesa de compraventa en su calidad de representante legal de la sociedad Urbanizar S.A., quien a su vez fungió como gerente del proyecto denominado “Marcas Mall Cali”.

SD  
134

Agrega que los derechos que obtuvo Urbanizar S.A. fueron restituidos nuevamente por el incumplimiento del contrato de gerencia suscrito entre las sociedades Urbanizar S.A. y Promotora Marcas Mall Cali S.A.S., contrato que tuvo como objeto la toma de decisiones para el desarrollo del proyecto del centro comercial "Marcas Mall Cali", y dentro de las cuales se encuentra la suscripción de la promesa de compraventa del 28 de octubre del 2016 que el aquí demandante presentó como fuente de otra obligación en contra de la sociedad Urbanizar S.A., y la cual se está tramitando en el Juzgado 15° Civil del Circuito de Cali.

Señala que si se observa el contrato de gerencia suscrito entre las partes previamente dichas en su anexo 1 se encuentra dentro de las gestiones administrativas que la sociedad Urbanizar S.A. podía *"Actuar como representante del CONTRATANTE (Promotora Marcas Mall Cali S.A.S.) en todos los aspectos técnicos, en el proyecto objeto del contrato, en todos y cada uno de los actos en los cuales se requiera"*.

Además manifiesta que en el mismo anexo se acordó que el *"Efectuar las gestiones de índole financiero no implica en forma alguna que el CONTRATISTA (Urbanizar S.A.) deba responsabilizarse por la oportuna obtención de los recursos y por lo tanto, de no llegar a obtenerlos no estará en ningún caso obligado a proveer con sus recursos los fondos requeridos para el desarrollo del proyecto"*.

Asimismo expresa que se pactó que *"Siempre que el CONTRATISTA haya celebrado los contratos, en los términos antes estipulados y sin perjuicio de la obligación de recaudo, en el evento en que los terceros vendedores, adquirentes o arrendatarios no cumplan con las obligaciones de pago y como consecuencia de ello el proyecto no cuente con el presupuesto suficiente para ser ejecutado dentro de los cronogramas antes establecidos, el CONTRATISTA queda relevado de responsabilidad por dicha circunstancia"*.

Y por último que en el mismo contrato se estableció: *"No obstante la facultad de contratación otorgada al CONTRATISTA dentro del presente documento, (por esta razón es que Urbanizar S.A. y el demandado suscriben contratos y conciliaciones), éste para efectos de hacer uso de la misma, debe revisar y analizar junto con el CONTRATANTE y ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO FA-2351 MARCAS MALL, los contratos que a la fecha se encuentren suscritos con relación al proyecto, (entre otros, el lote de propiedad del demandante) para determinar la conveniencia de continuar con los mismos o proceder a su terminación y liquidación. La terminación y liquidación de los contratos que a la fecha se encuentren vigentes con relación al proyecto, deberá tomarse de consuno entre el CONTRATISTA, el CONTRATANTE, y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO FA 2351 MARCAS MALL..."*, y que es por ello que el demandado suscribe tanto la promesa de compraventa del 28 de octubre del 2016, como el acta de conciliación del 02 de junio del 2017, precisando que ésta última debe ir acompañada con la promesa primeramente señalada, para que de esta forma se pudiera entender que el demandado estaba actuando en representación de la sociedad Promotora Marcas Mall Cali S.A.S.

2.2.3. El 29 de junio del 2018 el apoderado del demandante descorre el traslado del anterior recurso, e indica esencialmente que los acuerdos o estipulaciones redactados en un acta de conciliación generan los siguientes efectos: a) tienen fuerza vinculante, b) obligan a las partes al cumplimiento de las obligaciones conciliadas, c) hace tránsito a cosa juzgada, d) no se puede volver a tratar el tema de controversia, y e) presta mérito ejecutivo.

Señala que teniendo en cuenta lo anteriormente dicho, quien asumió la responsabilidad en el pago de las sumas pactadas en la conciliación fue el señor Jairo Enrique Ardila Duarte como persona natural, ya que así quedó

37  
135

redactada el acta, y que si bien es cierto que en ella se hace referencia al contrato de promesa de compraventa, no es menos cierto que el acuerdo en cuanto al pago de la obligación contractual fue asumido directamente por el demandado como persona natural, como consta de manera expresa en el acuerdo conciliatorio.

Manifiesta que ese fue el entendimiento que tuvo el Juzgado 8° Civil del Circuito de Cali, quien por medio de auto del 21 de noviembre del 2017 al abordar el conocimiento de una demanda ejecutiva propuesta por el señor Contreras Mayorga contra Urbanizar S.A. y la cual tuvo como base la misma acta de conciliación, estableció que la demanda no podía dirigirse contra la sociedad Urbanizar S.A., pues dicha sociedad no era quien había adquirido las obligaciones de pago, sino que quien las había adquirido era el señor Jairo Enrique Ardila Duarte como persona natural.

Expresa que si lo que pretendía el señor Ardila Duarte era que las obligaciones de pago recayeran sobre la sociedad Urbanizar S.A. y no sobre él como persona natural, debió haberse negado a firmar dicha acta, y haberle solicitado al conciliador la modificación de su redacción, pues si se observa con detenimiento dicho documento no cabe duda de que el directamente obligado al pago de dichas sumas es el señor Jairo Enrique Ardila Duarte y no la sociedad Urbanizar S.A.

Indica que ante el Juzgado 15° Civil del Circuito de Cali el señor Contreras Mayorga adelanta actualmente un proceso ejecutivo, pero no contra el señor Ardila Duarte, sino en contra de la sociedad Urbanizar S.A., proceso el cual tiene como base un contrato de promesa de compraventa suscrito por la sociedad Urbanizar S.A. como promitente compradora, por lo tanto indica que existen dos títulos y dos partes demandadas diferentes.

2.2.4. El 10 de julio del 2018, el *a-quo* mediante el auto interlocutorio No. 0809 decide reponer para revocar el auto No. 0457 del 16 de abril del 2018, manifestando que la concurrencia del señor Jairo Enrique Ardila Duarte a la conciliación la realizó no como persona natural, sino como vocero de la sociedad Urbanizar S.A., y que por ende todo lo que allí se acordó obliga a esta sociedad y no al señor Ardila Duarte como erradamente se ha comprendido.

Además manifestó que la adquisición del predio no era para engrosar el patrimonio del señor Ardila Duarte, sino por el contrario, con el único fin de garantizar la seriedad y conclusión de la construcción y puesta en marcha del centro comercial, y que dicho en otras palabras, se trató de un negocio realizado bajo la figura de la “representación” establecida en el artículo 1505 del C. C., el cual indica que *“Lo que una persona ejecuta a nombre de otra, estando facultada por ella o por la ley para representarla, produce respecto del representado iguales efectos que si hubiese contratado él mismo.”*, y que siendo así, es apenas lógico concluir que cualquier inobservancia de ese compromiso contractual afectaría no a aquella persona que interviene en un negocio a nombre de otro, sino al beneficiario que para el caso sería la sociedad Promotora Marcas Mall Cali S.A.S., y eventualmente sería ésta la llamada a asumir la responsabilidad de cualquier incumplimiento contractual.

Agrega que, como se dijo anteriormente, el llamado a atender el compromiso adquirido en ese arreglo pacífico es la misma persona jurídica beneficiaria de la promesa de compraventa, es decir, la sociedad Promotora Marcas Mall Cali S.A.S, reiterando que el representante legal de Urbanizar S.A. intervino no para obligar a ésta, sino como gerente del proyecto “Marcas Mall” según el contrato que obra en el expediente, y que por ende esta última es la deudora tanto de las obligaciones que dimanen de la promesa de compraventa, como de la conciliación que se tiene como en la presente ejecución.

52  
138

2.2.5. Inconforme con dicha decisión, el apoderado de la parte demandante interpone recurso de apelación contra el anterior auto, manifestando básicamente que el Despacho desbordó su competencia, ya que proveyó sobre un contrato de promesa de compraventa que no constituye el título ejecutivo en este proceso, y que por lo tanto no le era dado al Juez adentrarse en campos de interpretación del mismo, como el afirmar que la obligada contractual dentro de dicho contrato es la sociedad Promotora Marcas Mall Cali S.A.S., de la cual su representado desconoce por completo su existencia, ya que nunca fue mencionada en el referido contrato, además de desconocer sus representantes legales, objeto social, etc., ya que en ningún momento de la etapa precontractual o contractual se mencionó que la sociedad Urbanizar S.A. actuaba en nombre y representación de aquella y que de haberse conocido tal situación, ello hubiera dado lugar a que el negocio jurídico no se hubiese celebrado.

Señala que el Juzgado debió centrar su estudio en el título ejecutivo que dio origen al presente proceso y analizar si reunía los elementos necesarios para mantener el mandamiento de pago, es decir, si era claro expreso y exigible, si provenía del deudor y cualquier otra circunstancia de hecho o de derecho que hicieran procedente la continuación del proceso, pero no extinguir una obligación para una de las partes por la incorrecta interpretación de un contrato de promesa de compraventa que como bien se dijo se ejecuta en este momento en el Juzgado 15° Civil del Circuito de Cali.

## **II. PROBLEMA JURIDICO**

Se enmarca el asunto en establecer si es el señor Jairo Enrique Ardila Duarte como persona natural el directamente obligado con el señor Jorge Ernesto Contreras Mayorga de acuerdo al acta de conciliación que tiene como base la presente acción ejecutiva.

### III. ESCENARIO PRESCRIPTIVO

#### 3. CONSIDERACIONES.

##### 3.1. PRESUPUESTOS NORMATIVOS:

###### 3.1.1. El C. G. del P. respecto del título ejecutivo establece:

“ARTÍCULO 422. TÍTULO EJECUTIVO. Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184.”  
(Subraya y negrilla de la Sala)

###### 3.1.2. El mismo código en cuanto al mandamiento ejecutivo señala:

“ARTÍCULO 430. MANDAMIENTO EJECUTIVO. Presentada la demanda acompañada de documento que preste mérito ejecutivo, el juez librará mandamiento ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida, si fuere procedente, o en la que aquel considere legal.

Los requisitos formales del título ejecutivo sólo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo. No se admitirá ninguna controversia sobre los requisitos del título que no haya sido planteada por medio de dicho recurso. En consecuencia, los defectos formales del título ejecutivo no podrán reconocerse o declararse por el juez en la sentencia o en el auto que ordene seguir adelante la ejecución, según fuere el caso.

Cuando como consecuencia del recurso de reposición el juez revoque el mandamiento de pago por ausencia de los requisitos del título ejecutivo, el demandante, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria del auto, podrá presentar demanda ante el juez para que se adelante proceso declarativo dentro del mismo expediente, sin que haya lugar a nuevo reparto. El juez se pronunciará sobre la demanda declarativa y, si la admite, ordenará notificar por estado a quien ya estuviese vinculado en el proceso ejecutivo.

Vencido el plazo previsto en el inciso anterior, la demanda podrá formularse en proceso separado.

De presentarse en tiempo la demanda declarativa, en el nuevo proceso seguirá teniendo vigencia la interrupción de la prescripción y la inoperancia de la caducidad generados en el proceso ejecutivo.

53  
137

*El trámite de la demanda declarativa no impedirá formular y tramitar el incidente de liquidación de perjuicios en contra del demandante, si a ello hubiere lugar.”*  
(Subraya de la Sala)

3.1.3. Por su parte, el Código Civil respecto de las personas naturales expresa:

*“ARTICULO 74. PERSONAS NATURALES. Son personas todos los individuos de la especie humana, cualquiera que sea su edad, sexo, estirpe o condición.”*

3.1.4. Asimismo, en cuanto a la definición de persona jurídica manifiesta:

*“ARTICULO 633. DEFINICION DE PERSONA JURIDICA. Se llama persona jurídica, una persona ficticia, capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones civiles, y de ser representada judicial y extrajudicialmente.*

*Las personas jurídicas son de dos especies: corporaciones y fundaciones de beneficencia pública.*

*Hay personas jurídicas que participan de uno y otro carácter.”*

## 3.2. PRESUPUESTOS JURISPRUDENCIALES:

3.2.1. De las condiciones formales y sustanciales del título ejecutivo la Corte Constitucional ha indicado:

*“(…) De estas normas se deriva que los títulos ejecutivos deben gozar de dos tipos de condiciones: formales y sustanciales.*

*Las primeras exigen que el documento o conjunto de documentos que dan cuenta de la existencia de la obligación “(i) sean auténticos y (ii) emanen del deudor o de su causante, de una sentencia de condena proferida por el juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley, o de las providencias que en procesos contencioso administrativos o de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, o de un acto administrativo en firme.”*

*Desde esta perspectiva, el título ejecutivo puede ser singular, esto es, estar contenido o constituido en un solo documento, o complejo, cuando la obligación está contenida en varios documentos.*

*Las segundas, exigen que el título ejecutivo contenga una prestación en beneficio de una persona. Es decir, que establezca que el obligado debe observar a favor de su acreedor una conducta de hacer, de dar, o de no hacer, que debe ser clara, expresa y exigible. Es clara la obligación que no da lugar a equívocos, en otras palabras, en la que están identificados el deudor, el acreedor, la naturaleza de la obligación y los factores que la determinan. Es expresa cuando de la redacción misma del documento, aparece nítida y manifiesta la obligación. Es exigible si su cumplimiento no está sujeto a un plazo o a una condición, dicho de otro modo, si se trata de una obligación pura y simple ya declarada.*

*De manera que toda obligación que se ajuste a los preceptos y requisitos generales indicados presta mérito ejecutivo, por lo tanto, en el trámite de un proceso ejecutivo, el juez debe determinar si en el caso que se somete a su consideración se dan los supuestos exigidos en la norma referida. (...)”<sup>1</sup> (Subrayas de la Sala)*

### 3.4. DESARROLLO:

**3.4.1.** Primeramente debe decirse que de la lectura simple del acta de conciliación que se tiene como base de la presente ejecución se encuentra que cumple con las condiciones formales y sustanciales para ser un título ejecutivo (como se establece en el punto anterior), pues se extrae de la misma que es un documento auténtico, que emana del deudor o de su causante, y que contiene una obligación clara, expresa y actualmente exigible, y es por eso que el Juzgado cognoscente en principio libró el correspondiente mandamiento de pago como lo establece el artículo 430 del C. G. del P (punto 3.1.2.).

**3.4.2.** No obstante lo anterior, y realizando una labor interpretativa de la misma debe indicarse que la Sala concuerda con la manifestación realizada por el Juzgado de primera instancia en cuanto a que el señor Jairo Enrique Ardila Duarte compareció a la diligencia de conciliación en su calidad de representante legal de la sociedad Urbanizar S.A. (sociedad la cual claramente es capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones de acuerdo al punto 3.1.4. de esta providencia), y que por ello todo lo que allí se acordó obligó a ésta y no a aquél, pues de su lectura se tiene dentro del acápite de partes como “**CONVOCADO**” al señor “**JAIRO ENRIQUE ARDILA DUARTE C.C. No. 16.714.877 de Cali, en su calidad de r (SIC) representante legal de la sociedad**

<sup>1</sup> Corte Constitucional de Colombia, Sentencia T-747 del 2013, M.P. Jorge Ignacio Pretelt Chaljub.

sk  
138

URBANIZAR S.A. NIT 890.332.968-8<sup>2</sup>, y asimismo quien suscribe el acuerdo conciliatorio es el señor "**JAIRO ENRIQUE ARDILA DUARTE C.C. No. 16.714.877 de Cali, en su calidad de representante legal de la sociedad URBANIZAR S.A. NIT 890.332.968-8**"<sup>3</sup>, por ello es claro que el señor Ardila Duarte no compareció a dicha diligencia como persona natural, como erradamente lo comprendió el Juzgado 8° Civil del Circuito, y por eso de entrada se concluye que la demanda presentada se encuentra incorrectamente dirigida, pues no está identificado plenamente el deudor como lo establece el artículo 422 del C. G. del P. (aludido en los presupuestos normativos de esta providencia punto 3.1.1.).

3.4.3. Además de lo anterior, también se encuentra que la parte demandada aportó el respectivo contrato de promesa de compraventa que dio origen a la conciliación, y el cual fue suscrito por el señor Jorge Ernesto Contreras Mayorga como promitente vendedor, y el señor Jairo Enrique Ardila Duarte en su calidad de representante legal de la sociedad Urbanizar S.A. como promitente comprador.<sup>4</sup>

3.4.4. Siendo así y en respuesta al problema jurídico formulado, es claro que el señor Ardila Duarte asistió a dicha conciliación pero no en su calidad de persona natural, sino como se dijo anteriormente en su calidad de representante legal de la sociedad Urbanizar S.A., quien a su vez fungía como representante de la sociedad Promotora Marcas Mall Cali S.A.S., y que si bien de la simple lectura del acta como se dijo en un principio se extrae que existe una obligación clara, expresa y exigible, también lo es que no es el señor Ardila Duarte el directamente obligado con el señor Contreras Mayorga, de igual forma se puede concluir que la adquisición del bien inmueble no era para engrosar el patrimonio del señor Ardila Duarte como lo señaló el *a-quo*, sino con el fin de desarrollar las actuaciones correspondientes para la construcción

<sup>2</sup> Visible a folio 4 del expediente.

<sup>3</sup> Visible al reverso del folio 5.

<sup>4</sup> Visible a folio 59 del expediente.

del centro comercial "Marcas Mall Cali", por lo cual la decisión del Juzgado cognoscente fue ajustada a derecho y por lo tanto la Sala confirmará el auto apelado.

En mérito de lo expuesto, el suscrito Magistrado de la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali (V), administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

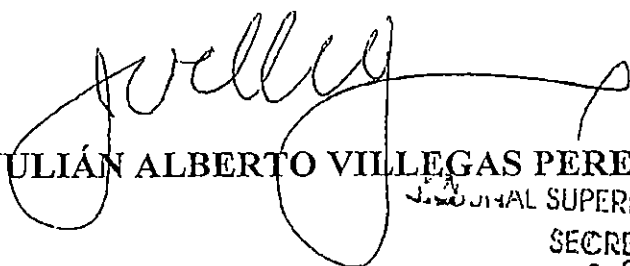
**RESUELVE:**

**PRIMERO. CONFIRMAR** el auto interlocutorio No. 0809 del 10 de julio del 2018, proferido por el Juzgado 5° Civil del Circuito de Cali, por medio del cual se repuso para revocar el auto interlocutorio No. 0457 del 16 de abril del 2018 que contiene el mandamiento de pago ejecutivo que se libró en favor del demandante por las sumas de dinero pactadas en el acta de conciliación que tiene como base la presente acción ejecutiva.

**SEGUNDO. ORDENAR** la devolución de estas piezas procesales al Juzgado de origen.

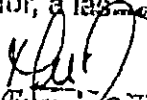
**NÓTIQUESE**

El Magistrado

  
**JULIÁN ALBERTO VILLEGAS PEREA**  
JUZGADO SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL  
SECRETARIA SALA CIVIL  
20 NOV 2018

Call, \_\_\_\_\_  
En Estado No. 206 de hoy notifiqué a  
las partes el auto anterior, a las 8 A.M.  
El Secretario,

Radicación Interna: 3958  
Radicación Nacional: 76001-31-03-005-2018-00089-01  
Demandante: Jorge Ernesto Contreras Mayorga  
Demandado: Jairo Enrique Ardila Duarte

  
**Maria Eugenia García Contreras**  
Secretaria



**Cámara de  
Comercio de  
Cali**

**Centro de Conciliación, Arbitraje  
y Amigable Composición**

59  
139

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**

**JESUS CONRADO CADAVID, PAOLA ANDREA CARDONA SÁNCHEZ, ANGELA  
MARIA ORREGO GONZÁLEZ, JOSÉ FERNANDO ORREGO GONZÁLEZ Y  
GUSTAVO ADOLFO ORREGO GONZÁLEZ**

**Vs.**

**PROMOTORA MARCAS MALL S.A.S. Y  
URBANIZAR S.A.**

**ACTA No. 1**

En Santiago de Cali, a los veintiuno (21) días del mes de junio del año dos mil dieciocho (2018), siendo las nueve de la mañana (09:00 a.m.), fecha y hora fijados por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali, se reunieron en la Sala No. 4 del mismo, situada en la Calle 8 No. 3-14 Piso 4, las siguientes personas:

**Los árbitros designados por sorteo público del Centro:**

1. **FABIO LONDOÑO GUTIERREZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 4.564.310 de Salento y Tarjeta Profesional No. 15.360 del Consejo Superior de la Judicatura.
2. **FRANCISCO JOAQUÍN CHAVES CAJIAO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 119.985 expedida en Bogotá y Tarjeta Profesional No. 4.553 del Consejo Superior de la Judicatura.
3. **DIEGO DE JESÚS SALDARRIAGA BARRAGÁN**, identificado con cédula de ciudadanía No. 14.954.020 expedida en Cali y Tarjeta Profesional No. 21.202 del Consejo Superior de la Judicatura.

**Por la parte demandante:**

4. **HERNÁN BARRIOS VEGA**, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.698.030 de Cali y portador de la tarjeta profesional No. 48.598 del Consejo Superior de la Judicatura, en su calidad de apoderado especial principal de los señores JESUS CONRADO CADAVID, PAOLA ANDREA CARDONA SÁNCHEZ, ÁNGELA MARÍA ORREGO GONZÁLEZ, JOSÉ FERNANDO ORREGO GONZÁLEZ y GUSTAVO ADOLFO ORREGO GONZÁLEZ.

**Por la parte demandada:**

5. **JAIRO ENRIQUE ARDILA DUARTE**, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.714.877 de Cali, en su calidad de Representante Legal de la sociedad URBANIZAR S.A.
6. **LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL**, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con cédula de ciudadanía No. 14.895.549 de Buga (Valle) y portador

Sede Principal  
Calle 8 n. 3-14, Piso 4  
Tel: 57 (2) 8601299  
Cel: 316 8348508  
cca@ccc.org.co

[www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co)



**VERIFICAR** Ministerio de Justicia y del Derecho



**Cámara de  
Comercio de  
Cali**

## **Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición**

de la tarjeta profesional No. 83.572 del Consejo Superior de la Judicatura, en su calidad de apoderado especial de la compañía URBANIZAR S.A.

7. Por parte de MARCAS MALL S.A.S., no asiste.

Por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición:

7. FELIPE EDUARDO GARCÍA GUEVARA, Abogado de Arbitraje, y a su vez, como Secretario ad hoc para esta audiencia.

### **OBJETO**

1. Instalar el Tribunal de Arbitraje, designar Presidente y secretaria, y reconocer personería a los apoderados de las partes.
2. Decidir sobre la admisión, inadmisión o rechazo de la demanda.

### **DESARROLLO**

1. Instalar el Tribunal de Arbitraje, designar Presidente y secretaria, y reconocer personería a los apoderados de las partes.

1.1 El abogado del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali hizo entrega oficial al Tribunal del expediente, el cual consta de dos (2) cuadernos; el cuaderno número uno (1), contiene la demanda arbitral y anexos con ciento diez (110) folios; y el cuaderno número dos (2) con las actuaciones del Centro con setenta y cinco (75) folios.

1.2.- Una vez el Tribunal recibió el expediente por parte del Abogado del Centro, los árbitros lo declararon instalado y prometieron cumplir bien y éticamente con los deberes que su cargo les impone.

1.3.- En este estado de la diligencia, el Abogado de Arbitraje del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali, informa que:

- Se surtió el trámite previsto en el artículo 15 de la Ley 1563 del 2012, respecto de la revelación a las partes y a sus apoderados de los árbitros designados, no existiendo pronunciamiento alguno de las mismas.

1.4.- El Tribunal designó como Presidente al doctor **FABIO LONDOÑO GUTIERREZ**, quien aceptó la designación.

1.5.- El Tribunal designó de la lista oficial del Centro como Secretaria a la doctora **MARIA DEL PILAR RAMÍREZ ARIZABALETA**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 31.283.326 y Tarjeta Profesional No. 19.828 del Consejo Superior de la Judicatura, a quien se le comunicará oportunamente de la designación.

En desarrollo de la presente audiencia, se puso en conocimiento de las partes la aceptación a la designación como secretaria de la doctora **MARIA DEL PILAR RAMÍREZ ARIZABALETA**, quien se encuentra presente en esta audiencia, para lo

Sede Principal  
Calle 8 N° 3-14, Piso 4  
Tel: 87 (5) 5861569  
Cel: 314 6346328  
ccc@ccc.org.co

[www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co)





56  
140

cual se le corre traslado de su aceptación donde se da cumplimiento al deber de información exigido por la Ley 1563 de 2012, por el término de cinco (5) días.

Hasta tanto la Secretaría tome posesión de su cargo, el doctor **FELIPE EDUARDO GARCÍA GUEVARA**, Abogado de Arbitraje del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición, actuará como secretario Ad-Hoc.

A continuación, el tribunal profirió la siguiente providencia:

**AUTO No. 1**

Santiago de Cali, veintiuno (21) de junio de 2018.

**Primero.-** Se declara legalmente instalado el Tribunal de Arbitraje constituido para dirimir en derecho las controversias surgidas entre **JESUS CONRADO CADAVID**, **PAOLA ANDREA CARDONA SÁNCHEZ**, **ANGELA MARIA ORREGO GONZÁLEZ**, **JOSÉ FERNANDO ORREGO GONZÁLEZ** y **GUSTAVO ADOLFO ORREGO GONZÁLEZ**, como parte demandante, y **PROMOTORA MARGAS MALL S.A.S.** y **URBANIZAR S.A.**, como parte demandada.

**Segundo.-** Conforme con el artículo 116 de la Constitución Política Nacional y el artículo 20 de la Ley 1563 de 2012, se asume competencia para efectos de conocer el trámite, sin perjuicio de lo que el mismo tribunal en materia de competencia posteriormente decida.

**Tercero.-** Fijar como lugar de funcionamiento del Tribunal y de la Secretaría del mismo las dependencias del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali, situada en la Calle 8 # 3-14, piso 4 de esta ciudad, teléfono No. (2) 8861369 y correo electrónico: [ccya@ccc.org.co](mailto:ccya@ccc.org.co).

**Cuarto.-** De conformidad con el artículo 10 de la Ley 1563 de 2012 y no habiendo las partes señalado término del proceso en la cláusula compromisorio, señalase un término máximo de seis (6) meses, contados a partir de la finalización de la primera audiencia de trámite, sin perjuicio de las prórrogas y suspensiones que puedan ser solicitadas por las partes.

**Quinto.-** Reconocer personería al abogado **HERNÁN BARRIOS VEGA**, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.698.030 de Cali y portador de la tarjeta profesional No. 48.598 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en su calidad de apoderado especial principal de: **GUSTAVO ADOLFO ORREGO GONZÁLEZ**, conforme al poder especial de fecha 20 de marzo de 2018, ante la Notaría Segunda (2) del Circuito de Pereira; **JOSÉ FERNANDO ORREGO GONZÁLEZ**, conforme al poder especial de fecha 20 de marzo de 2018, ante la Notaría Segunda (2) del Circuito de Pereira; **PAOLA ANDREA CARDONA SÁNCHEZ**, conforme al poder especial de fecha 21 de marzo de 2018, ante la Notaría Veintiuno (21) del Circuito de Cali; **ANGELA MARÍA ORREGO GONZÁLEZ**, conforme al poder especial de fecha 21 de marzo de 2018, ante la Notaría Seis (6) del Circuito de Pereira; y **JESUS CONRADO CADAVID**, conforme al poder especial de fecha 24 de marzo de 2018 ante la Notaría Veintiuno (21) del Circuito de Cali.

Sede Principal  
Calle 8 # 3-14, Piso 4  
Tel: 57 (2) 8861369  
Cel: 314 8346808  
[ccya@ccc.org.co](mailto:ccya@ccc.org.co)

[www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co)





**Cámara de  
Comercio de  
Cali**

**Centro de Conciliación, Arbitraje  
y Amigable Composición**

De igual manera, reconocer personería a la abogada LINA MARÍA ARÉVALO GUTIERREZ, mayor de edad, vecina de Cali, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.061.753.821 de Popayán y portadora de la tarjeta profesional No. 287.725 del Consejo Superior de la Judicatura, en su calidad de apoderada especial suplente de: GUSTAVO ADOLFO ORREGO GONZÁLEZ, conforme al poder especial de fecha 20 de marzo de 2018, ante la Notaría Segunda (2) del Circuito de Pereira; JOSÉ FERNANDO ORREGO GONZÁLEZ, conforme al poder especial de fecha 20 de marzo de 2018, ante la Notaría Segunda (2) del Circuito de Pereira; PAOLA ANDREA CARDONA SÁNCHEZ, conforme al poder especial de fecha 21 de marzo de 2018, ante la Notaría Veintiuno (21) del Circuito de Cali; ANGELA MARÍA ORREGO GONZÁLEZ, conforme al poder especial de fecha 21 de marzo de 2018, ante la Notaría Seis (6) del Circuito de Pereira; y JESUS CONRADO CADAVID, conforme al poder especial de fecha 24 de marzo de 2018 ante la Notaría Veintiuno (21) del Circuito de Cali.

**Sexto.-** Reconocer personería al abogado LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con cédula de ciudadanía No. 14.895.549 de Buga (Valle) y portador de la tarjeta profesional No. 83.572 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en su calidad de apoderado especial de la sociedad URBANIZAR S.A., conforme al poder especial otorgado por el señor JAIRO ENRIQUE ARDILA DUARTE, Representante Legal de la sociedad, de fecha 07 de junio de 2018, en la Notaría Veintiuno (21) del Circuito de Cali.

**Séptimo.-** Para dar cumplimiento a lo estipulado en el artículo 23 de La ley 1563 de 2012, en lo relativo al uso de medios electrónicos en todas las actuaciones, las partes manifiestan que el correo electrónico donde recibirán las comunicaciones y notificaciones es el siguiente:

- Por la parte demandante: [hernan.barrios@hbvlegal.com](mailto:hernan.barrios@hbvlegal.com) ; [hernanbarrios25@yahoo.com](mailto:hernanbarrios25@yahoo.com)
- Por URBANIZAR S.A.: [feardila@urbanizarsa.co](mailto:feardila@urbanizarsa.co) ; [tertulla.cali07@gmail.com](mailto:tertulla.cali07@gmail.com)

Las comunicaciones remitidas digitalmente al Tribunal, firmadas por el respectivo apoderado o suscriptor, se entenderán presentadas dentro del término, cuando éstas sean recibidas antes de las 11:59 p.m. del día señalado, en la dirección electrónica de la Secretaría.

Para efectos de la presentación personal de documentos en físico, el horario de atención al público del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali, en días hábiles, de lunes a viernes es de 7:30 A.M. a 5:00 P.M., en jornada continua.

De acuerdo con el numeral 14 del artículo 78 del C.G.P., son deberes de las partes y sus apoderados, *"Enviar a las demás partes del proceso después de notificadas, cuando hubieren suministrado una dirección de correo electrónico o un medio equivalente para la transmisión de datos, un ejemplar de los memoriales presentados en el proceso. Se exceptúa la petición de medidas cautelares. Este deber se cumplirá a más tardar el día siguiente a la presentación del memorial"*.

**LA PROVIDENCIA ANTERIOR QUEDA NOTIFICADA EN ESTRADOS.**

Sede Principal  
Calle 8 N° 3-14, Piso 4  
Tel: 57 (2) 8861319  
Cel: 314 8348938  
[ccya@ccc.org.co](mailto:ccya@ccc.org.co)

[www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co)



**MINISTERIO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO**



Cámara de  
Comercio de  
Cali

## Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición

En este estado de la reunión, el apoderado especial de URBANIZAR S.A. interpone recurso de reposición contra el Auto No. 1, el cual radica ante el tribunal arbitral y procede a dar lectura. Se deja constancia que el apoderado de URBANIZAR S.A. aporta en medio escrito el contenido del recurso antes mencionado.

En este momento, se corre traslado del recurso al apoderado de la parte demandante, quien manifiesta que *"En primer lugar, respecto del recurso destacar la inoportunidad e improcedencia del recurso en este estado del proceso, a medida que el fundamento principal del apoderado de la sociedad URBANIZAR S.A. se fundamenta, según su palabra y el escrito presentado, en el Artículo 20 de Ley 1563 de 2012; en donde tratando de resumir sus argumentos, señala que en esta audiencia de instalación se puede, por parte del tribunal, adoptar la decisión de rechazar la demanda, cuando no se acredite la existencia del pacto arbitral; y argumenta que no hay suscrito un pacto arbitral cuando lo cierto es que el contrato, con fundamento en el cual se está demandando e integrando el tribunal, está incluida la cláusula arbitral tal y como el mismo apoderado de la sociedad URBANIZAR S.A. termina reconociendo. El hecho de que se discuta por parte del apoderado de la demandada URBANIZAR S.A. que esta sociedad no está obligada por el pacto arbitral, será materia de discusión dentro del mismo proceso; en particular porque así está dispuesto en la misma norma de arbitraje y, por cuanto los argumentos que serán esgrimidos aquí, en cuanto a que URBANIZAR S.A. fue solamente un tercero ajeno a la ejecución de una relación contractual cuyo incumplimiento origina la convocatoria del tribunal; pues será precisamente lo que tendrá que demostrarse dentro del proceso, porque de conformidad con el acervo probatorio de naturaleza documental que hemos aportado con la demanda, es claro y evidente que frente a mis representados, la sociedad URBANIZAR S.A. no actuó única y exclusivamente como un simple mandatario o apoderado de la PROMOTORA MARCAS MALL S.A.S. como se ha querido manifestar sino que efectivamente URBANIZAR S.A. frente a mis representados, asumió la posición que dicha empresa tenía como promitente vendedor en el contrato de promesa de compraventa que fue incumplido por parte de dicha parte contractual. Respecto la solicitud del apoderado de la parte demandada URBANIZAR S.A. de aplicar disposiciones relacionadas con la lealtad procesal y el comportamiento de las partes dentro del proceso, quiero manifestar que precisamente esa lealtad es la que no ha sido mostrada por URBANIZAR S.A. en la medida que muchos de los documentos que se han aducido como existentes por parte del apoderado de URBANIZAR S.A. y con fundamento en los cuales pretende demostrar que no es parte del pacto arbitral, fueron aquellos que de manera oportuna fueron solicitados por nosotros de manera previa a la presentación de la demanda y que fueron negados en cuanto a su entrega por parte de URBANIZAR S.A.; negativa que se evidencia en documentos que igualmente están aportados al proceso. Entonces, uno no puede demandar lealtad procesal y comportamiento idóneos de la parte, cuando precisamente esos comportamientos no han caracterizado a quien pretende señalarlos a la otra parte. En ese orden de ideas, reitero la improcedencia y la no oportunidad del recurso, en la medida en que precisamente lo que se ha esgrimido por parte del apoderado de URBANIZAR S.A. son los argumentos que se deben debatir dentro del proceso que se está iniciando"*.

Una vez escuchado y analizado el recurso interpuesto, el tribunal profiere

Sede Principal  
Calle 8 N° 3-14, Piso 4  
Tel: 57 (2) 8861349  
Cel: 314 8348808  
ccc@ccc.org.co

[www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co)



Visible Ministerio de Justicia y del Derecho



**Cámara de  
Comercio de  
Cali**

**Centro de Conciliación, Arbitraje  
y Amigable Composición**

**AUTO No. 02**

Santiago de Cali, veintiuno (21) de junio de dos mil dieciocho (2018).

Considera el tribunal que este no es el momento procesal oportuno para impugnar la competencia del mismo, toda vez que dicha competencia asumida en esta audiencia hace referencia única y exclusivamente a la instalación del tribunal, para decidir sobre la admisión, inadmisión o rechazo de la demanda. Pues una vez trabada la litis, notificados los demandados y agotada la audiencia de conciliación, será el momento oportuno para manifestarse sobre la competencia del tribunal.

Por lo anterior, el tribunal

**RESUELVE**

No reponer el Auto No. 1 de fecha 21 de junio de 2018.

**LA PROVIDENCIA ANTERIOR QUEDA NOTIFICADA EN ESTRADOS.**

**2. Decidir sobre la admisión, inadmisión o rechazo de la demanda.**

Acto seguido y ejecutoriado el auto anterior, el Tribunal de Arbitraje decide sobre la admisión, inadmisión o rechazo de la demanda arbitral de JESUS CONRADO CADAVID, PAOLA ANDREA CARDONA SÁNCHEZ, ANGELA MARIA ORREGO GONZÁLEZ, JOSÉ FERNANDO ORREGO GONZÁLEZ y GUSTAVO ADOLFO ORREGO GONZÁLEZ contra PROMOTORA MARCAS MALL S.A.S. y URBANIZAR S.A., para lo cual profiere el siguiente:

**AUTO No. 03**

Santiago de Cali, veintiuno (21) de junio de dos mil dieciocho (2018).

Examinada la demanda arbitral y sus anexos, el Tribunal habrá de inadmitirla para que, en el término legal, la parte demandante proceda a subsanar los defectos que a continuación se enumeran, so pena de rechazo:

1. Se advierte la ausencia de cláusula compromisoria suscrita entre los demandantes y sociedad demandada Urbanizar S.A. (artículo 4º. ley 1563 de 2012).
2. La demanda está dirigida contra la sociedad PROMOTORA MARCAS MALL S.A.S. pero el certificado de existencia y representación legal corresponde a la sociedad denominada PROMOTORA MARCAS MALL CALI S.A.S.
3. Así mismo se observa la carencia de la pretensión de declaratoria de existencia del contrato entre los demandantes y las sociedades demandadas. (artículo 82 numeral 4 del Código General del Proceso).
4. Falta precisión y claridad en la pretensión quinta en cuanto al monto de los perjuicios solicitados. (artículo 82 numeral 4 del Código General del Proceso).

Sede Principal  
Calle 8 N 3-14, Piso 4  
Tel: 57 (2) 8861269  
Cel: 314 8348808  
ccc@ccc.org.co

www.ccc.org.co



**SEMIADJ** Ministerio de Justicia y del Derecho



- 58  
142
5. Carece de correspondencia lo anunciado en el numeral 2. literal c. del juramento estimatorio y las pretensiones de la demanda. (artículo 82 numeral 4 del Código General del Proceso).
  6. No se aportó el documento relacionado en el numeral 3 literal A del acápite XI. Pruebas (artículo 84 numeral 3 del Código General del Proceso).
  7. No se aportó copia de la demanda como mensaje de datos para el archivo y el traslado a los demandados. (artículo 89 del Código General del Proceso).
  8. La petición de la medida cautelar debe hacerse en cuaderno separado. (artículo 4.26 del Reglamento de arbitraje y del procedimiento arbitral del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali).

En consecuencia, de conformidad con lo previsto por el artículo 90 del Código General del Proceso, el Tribunal

**RESUELVE**

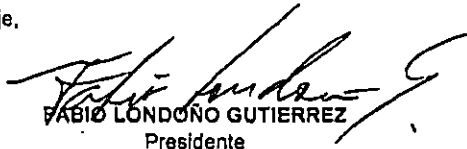
**PRIMERO:** Inadmitir la demanda instaurada por JESÚS CONRADO CADAVID, PAULA ANDREA CARDONA SÁNCHEZ, ANGELA MARÍA ORREGO GONZÁLEZ, JOSÉ FERNANDO ORREGO GONZÁLEZ, y GUSTAVO ADOLFO ORREGO GONZALEZ, contra PROMOTORA MARCAS MALL S.A.S. y URBANIZAR S.A., por los motivos anotados.

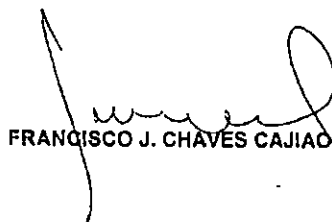
**SEGUNDO:** Conceder el término de cinco (5) días a la parte demandante, que se contarán a partir del día siguiente a la notificación del presente proveído, para que subsane las falencias advertidas.

**LA PROVIDENCIA ANTERIOR QUEDA NOTIFICADA EN ESTRADOS.**

Cumplido el objeto de la audiencia, el Tribunal da por concluida la misma, y se suscribe la presente acta por la totalidad de los asistentes, luego de ser leída y aprobada, siendo las diez y veinte de la mañana (10:20 A.M.).

El Tribunal de Arbitraje,

  
FABIO LONDOÑO GUTIERREZ  
Presidente

  
FRANCISCO J. CHAVES CAJIAO

  
DIEGO DE JESUS SALDARRIAGA B.

Sede Principal  
Calle 8 N° 3-14, Piso 4  
Tel: 57 (2) 8561359  
Cel: 314 8342828  
ccca@ccc.org.co

www.ccc.org.co





Cámara de  
Comercio de  
Cali

Centro de Conciliación, Arbitraje  
y Amigable Composición

Por la parte demandante,

HERNÁN BARRIOS VEGA  
Apoderado Especial Principal

Por la parte demandada,

JAIRO ENRIQUE ARDILA DUARTE  
Representante Legal URBANIZAR S.A.

LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL  
Apoderado Especial URBANIZAR S.A.

Por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición,

FELIPE EDUARDO GARCÍA G.  
Abogado del Centro y Secretario Ad Hoc

La Secretaria designada,

MARIA DEL PILAR RAMIREZ ARIZABALEZA

Sede Principal  
Calle 8 e 9-14, Piso 4  
Tel: 57 (2) 8851159  
Cel: 314 8345608  
ccc@ccc.org.co

www.ccc.org.co



YOUNADH Ministerio de Justicia y del Derecho

59  
143

**TRIBUNAL DE ARBITRAJE**

**JESUS CONRADO CADAVID, PAOLA ANDREA CARDONA SÁNCHEZ,  
ANGELA MARIA ORREGO GONZÁLEZ, JOSÉ FERNANDO ORREGO  
GONZÁLEZ Y GUSTAVO ADOLFO ORREGO GONZÁLEZ**

**Vs.**

**PROMOTORA MARCAS MALL CALI S.A.S.**

**ACTA No. 02**

El cinco (5) de julio de dos mil dieciocho (2018) deliberó el Tribunal Arbitral de **JESUS CONRADO CADAVID, PAOLA ANDREA CARDONA SÁNCHEZ, ANGELA MARIA ORREGO GONZÁLEZ, JOSÉ FERNANDO ORREGO GONZÁLEZ Y GUSTAVO ADOLFO ORREGO GONZÁLEZ** contra **PROMOTORA MARCAS MALL CALI S.A.S.**, integrado por **FABIO LONDOÑO GUTIERREZ** (Presidente), **FRANCISCO JOAQUÍN CHAVES CAJIAO, DIEGO DE JESÚS SILDARRIAGA BARRAGAN**, en su calidad de árbitros y **María del Pilar Ramírez Arizabaleta**, Secretaria.

El consenso de los árbitros se alcanzó mediante correos electrónicos y documentos digitalizados, todo ello con fundamento en el artículo 23 de la Ley 1563 de 2012, bajo las formas y medios indicados.

La audiencia se llevó a cabo sin la presencia de las partes, conforme al artículo 31 de la Ley 1563 de 2012.

**OBJETO**

1. Posesionar a la secretaria designada.
2. Decidir sobre la admisión o rechazo de la demanda.

Se deja constancia que se corrió traslado a la parte convocada de la aceptación y deber de información de la doctora **RAMÍREZ ARIZABALETA**, agotado el término de información consagrado en Art. 15 de la ley 1563 de 2012, éste transcurrió en silencio.

## **POSESIÓN DE LA SECRETARIA**

A la doctora **MARÍA DEL PILAR RAMÍREZ ARIZABALETA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 31.283.326 de Cali y tarjeta profesional No. 19.828 del Consejo Superior de la Judicatura, el Tribunal procede a posesionarla en el cargo, para ello tomó el juramento de ley, y prometió cumplir bien y fielmente con los deberes que su cargo le impone.

## **INFORME SECRETARIAL**

Dentro del término legal, el apoderado de la parte Convocante presentó escrito de subsanación de la demanda.

A continuación, el tribunal profirió la siguiente providencia:

### **AUTO No. 04**

Cinco (05) de julio de dos mil dieciocho (2018).

Revisada la demanda y la subsanación de la demanda presentada por el apoderado de la parte demandante, se encuentra que cumplen con los presupuestos, requisitos y formalidades que se requieren para su admisión (artículos 82 y 84 del Código General del Proceso, en concordancia con el artículo 12 de la Ley 1563 de 2012) es por ello que de conformidad con el artículo 90 del C.G.P. el Tribunal,

## **RESUELVE**

**PRIMERO.- ADMITIR** la demanda arbitral, instaurada por **JESUS CONRADO CADAVID, PAOLA ANDREA CARDONA SÁNCHEZ, ANGELA MARIA ORREGO GONZÁLEZ, JOSÉ FERNANDO ORREGO GONZÁLEZ Y GUSTAVO ADOLFO ORREGO GONZÁLEZ** contra **PROMOTORA MARCAS MALL CALI S.A.S.**

**SEGUNDO.** Por secretaría notifíquese a la entidad demandada, de acuerdo al art. 23 de la ley 1563 de 2012, el auto admisorio de la demanda, contenido en la presente providencia y córrase traslado del escrito de demanda, la

60  
144

subsanción y sus anexos, de conformidad con lo establecido en el artículo 21 de la ley 1563 de 2012, por el término de 20 días.

**TERCERO:** Por secretaria, una vez expirado el término del traslado para la contestación de la demanda, dese traslado de las excepciones de mérito, por el término de cinco (5) días hábiles, así como de la objeción al juramento estimatorio, en caso de que se llegare a presentar, de conformidad con lo previsto en el artículo 206 del Código General del Proceso.

**NOTIFÍQUESE.**

**LOS ÁRBITROS**

**FABIO LONDOÑO GUTIERREZ**  
Presidente

**FRANCISCO J. CHAVES CAJIAO**  
Árbitro

**DIEGO DE JESUS SALDARRIAGA BARRAGAN.**  
Árbitro

**MARÍA DEL PILAR RAMÍREZ ARIZABALETA**  
Secretaria

**SECRETARIA**

En la fecha, a las 8 a. m. y por el término de 5 días  
día, fijo en lista el (la) anterior Excepciones  
de mérito  
Cali, 29 JUL 2020

El Secretario,

REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL  
**JUZGADO 021 MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI**

TRASLADO 108 FIJACION EN LISTA

TRASLADO No. **013**

Fecha: 29/07/2020

Página 1

| No. Proceso | Clase Proceso  | Demandante                      | Demandado                       | Tipo de Traslado      | Fecha Inicial | Fecha Final |
|-------------|----------------|---------------------------------|---------------------------------|-----------------------|---------------|-------------|
| 2018 00600  | Verbal Sumario | EDGAR ALEXANDER ALVAREZ BARRIOS | APDO. EDER FABIAN LOPEZ SOLARTE | Traslado C.G.P 5 Días | 30/07/2020    | 5/08/2020   |

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 108 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL, SE FIJA EL PRESENTE TRASLADO EN LUGAR PUBLICO DE LA SECRETARIA, HOY 29/07/2020 Y A LA HORA DE LAS 8 A.M.

MARIA ISABEL ALBAN  
SECRETARIO