

Bogotá D.C., 11 de julio de 2021

Señor
MANUEL BENJAMÍN GARCÍA TURIZO
Representante Legal
EL POBLADO S.A.

Referencia: FIDEICOMISO RECURSOS RESERVA CAMPESTRE VELAMAR
EL POBLADO S.A. -Fideicomitente

Asunto: Terminación y subsecuente liquidación del Contrato de Fiduciaria Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Tesorería - Fideicomiso Recursos Reserva Campestre Velamar

Respetado señor:

JUAN CARLOS PERTUZ BUITRAGO, mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con Cédula de Ciudadanía No. 80.089.598 expedida en Bogotá D.C., actuando en calidad de Representante Legal de la sociedad **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**, sociedad que ostenta la calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO RECURSOS RESERVA CAMPESTRE VELAMAR**, se permite informarle, mediante la presente comunicación, que por parte de mi representada se ha tomado la determinación de dar por terminado, de manera unilateral e inmediata, el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Tesorería por medio del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO RECURSOS RESERVA CAMPESTRE VELAMAR**, la anterior determinación se encuentra fundamentada en los siguientes términos:

1. FUNDAMENTOS DE LA DETERMINACIÓN:

1.1. El Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Tesorería por medio del cual se constituyó el Fideicomiso Recursos Reserva Campestre Velamar establece, de manera clara, como causal de terminación del contrato, el incumplimiento de las obligaciones adquiridas por las Partes.

Página 1 de 10

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A – 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81
Cali: Calle 10 No. 4 – 47 Piso 20 Pbx. 8982200
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 – 56 Oficina 101 Pbx. 3693000
Bucaramanga: Carrera 27 No. 36 – 14 Piso 10 Pbx: 6424444

servicioalclientefiduciaria@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com

Sea lo primero decir, el Código Civil Colombiano en su artículo 1602 es claro en exponer que “[t]odo contrato legalmente es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”; en tal orden de ideas, es menester partir de la base que el marco legal que regula la relación jurídica existente entre la sociedad Fideicomitente y mi representada, en todo lo relacionado con el Fideicomiso Recursos Reserva Campestre Velamar, es el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Tesorería suscrito por las mismas el día 30 de noviembre de 2021 (en adelante, el “Contrato de Fiducia”), por medio del cual se constituyó el **FIDEICOMISO RECURSOS RESERVA CAMPESTRE VELAMAR** identificado con el NIT. 800.256.769-6 (en adelante, el “Fideicomiso”).

Partiendo de lo anterior, la cláusula vigésima séptima (27°) del Contrato de Fiducia estipuló lo siguiente, con relación a las causales de terminación del mismo:

“CLÁUSULA 27. CAUSALES DE TERMINACIÓN

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

1. *Por haberse realizado plenamente sus fines.*
2. **Por la imposibilidad de realizar sus fines.**
3. *Por disolución de la Fiduciaria.*
4. *Por acción de los acreedores a anteriores a la celebración del Contrato.*
5. *Por el no pago de la remuneración de la Fiduciaria.*
6. *Por la declaración de la nulidad del Contrato.*
7. **Por incumplimiento total o parcial de las obligaciones adquiridas por las Partes.**
8. *Por ocasionar alguna de las Partes a la otra daños o perjuicios comprobados en desarrollo del Contrato.*
9. *Por la renuncia de la Fiduciaria cuando concurren las causales del Artículo 1232 del Código de Comercio.*
10. *Por existir indicios o pruebas que el Fideicomitente tiene vínculos o antecedentes judiciales relacionados con cualquier delito, especialmente narcotráfico y/o lavado de activos y/o captación masiva de recursos del público.*
11. *Por no aportar el Fideicomitente información requerida por la Fiduciaria para efectos de mantener actualizada la información de conocimiento del cliente.*
12. *Cuando, a juicio de la Fiduciaria y sin necesidad de declaración judicial alguna, el Fideicomitente haya aportado información contable, financiera o técnica, falsa o con sustento en información fraudulenta.*

13. *Por decisión de autoridad judicial o administrativa.*
14. *Por vencimiento del término de duración establecido en el presente Contrato.*
15. *Incumplimiento por cualquiera de las Partes, de las disposiciones locales e internacionales anti-corrupción y anti-soborno, referidas en el Consideración No. 2 del presente Contrato.*
16. *Por las demás causales señaladas en el Contrato y la ley.”*

(Subrayado y Negrita por fuera de texto)

De acuerdo con la precitada cláusula, específicamente en los numerales (2°) y (7°) de la misma –subrayado y en negrilla para mayor claridad de nuestro argumento-, en los cuales se establece la causal de imposibilidad de realizar los fines del contrato y el incumplimiento total o parcial de las obligaciones adquiridas por las Partes; la consecuencia jurídica inmediata de la configuración de estas causales conlleva a la terminación automática e inmediata del Contrato de Fiducia.

1.2. La cláusula vigésima novena (29°) del Contrato de Fiducia es válida y vinculante para la materialización de la terminación unilateral del mismo.

Se debe señalar que la doctrina¹ establece la posibilidad de terminación unilateral en los contratos de duración indefinida y de larga duración, en los cuales la confianza constituye el fundamento de la relación jurídica, cuando esta última se viola, con un incumplimiento grave de las obligaciones de alguno de los contratantes, quebrando así la denominada regla de la fidelidad contractual, también denominada como regla de la preservación del contrato.

Frente a lo anterior, la jurisprudencia, en cabeza de la Corte Suprema de Justicia², ha expresado lo siguiente con relación a la confianza como soporte medular de los referidos contratos:

“(…) No empece (SIC) lo anterior, tratándose de ciertos negocios jurídicos en los que de ordinario- la confianza constituye soporte medular de la relación jurídica, como sucede en el seguro o en el mandato, entre varios, el legislador directa o indirectamente- ha posibilitado que las partes, o alguna de ellas, en desarrollo de los lineamientos que signan la autonomía privada, particularmente del poder potestativo conferido, fulminen el contrato, consagrándose así una forma particular de extinguir o de hacer cesar- anticipadamente el vínculo contractual (revocación; distracto o desistimiento unilateral; receso, etc.), lo que se traduce en elocuente excepción o quiebre a la arraigada regla de la fidelidad

¹ Rengifo García, Ernesto. Las facultades unilaterales en la contratación moderna. Segunda edición. Legis. 2017.

² Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, Sentencia del 14 de diciembre de 2001 M.P. Carlos Ignacio Jaramillo.

contractual, objeto de comentario anterior, en la medida en que, para el logro del prenotado fin, es suficiente la declaración o exteriorización de voluntad del contratante que hace uso de ese singular derecho, en orden a que el contrato, por consiguiente, no despliegue efectos jurídicos para el porvenir (negocio abolutivo), dado que se trata, per se, de negocios de duración (...).”

(Subrayado por fuera de texto)

Así mismo, define la doctrina que los contratos de larga duración –para la presente el Contrato de Fiducia- son aquellos respecto de los cuales “(...) su cumplimiento se dilata en el tiempo, o mejor, en que este es condición para que el contrato produzca los efectos queridos por las partes y satisfaga la necesidad (durable y continuada) que las indujo a contratar; la duración no es tolerada por las partes, sino querida por ellas, por cuanto la utilidad del contrato es proporcional a su duración... En los contratos de larga duración, basados en la confianza, diluida o deteriorada esta, la parte afectada puede dar por terminado unilateralmente el contrato, mediando por supuesto un preaviso razonable (...).”³ (Subrayado por fuera de texto)

Conforme lo anterior, se agregó que si la terminación unilateral ha sido diseñada por las partes en virtud de “(...) un pacífico ejercicio de la autonomía privada, esto es, mediante cláusula a propósito previamente discutida entre amabas, o por lo menos suficiente expuesta, creemos que su legalidad es indiscutible (...).”⁴ (Subrayado por fuera de texto)

Al respecto, frente a este aspecto, el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Tesorería por medio del cual se constituyó el FIDEICOMISO RECURSOS RESERVA CAMPESTRE VELAMAR estableció lo siguiente:

“CLÁUSULA 51. MANIFESTACIONES Y DECLARACIONES

1. *Las Partes declaran conocer que de conformidad con las disposiciones locales e internacionales anti-corrupción y anti-soborno, se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o cualquier otro elemento de valor a cualquier servidor público o funcionario de gobierno, partido político, candidato, o a cualquiera persona actuando a nombre de una entidad pública cuando dicho pago comporta la intención corrupta de obtener, retener o direccionar negocios a alguna persona para obtener una ventaja ilícita (“Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción del Sector Público”). Así mismo, las partes reconocen la existencia de regulación*

³ Rengifo García, Ernesto. Obra y edición citada. Páginas 115 y 116.

⁴ Ibidem, página 188.

similar en materia de soborno en el sector privado, entendido como el soborno de cualquier persona particular o empresa privada para obtener una ventaja indebida (“Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción del Sector Privado”).

2. Las partes dejan expresa constancia que el presente Contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en todos sus aspectos, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas, y que están de acuerdo con todas sus estipulaciones.
3. Cada una de las Partes en este Contrato declara y reconoce haber leído y entendido los términos y condiciones de este Contrato y aceptan someterse a ellos.

(...).” (Subrayado por fuera de texto)

En tal orden de ideas, se puede concluir de lo expuesto, que la cláusula fundamento de la terminación del Contrato de Fiducia que por medio de la presente se notifica, fue discutida por las partes y la sociedad EL POBLADO S.A. se comprometió al sometimiento de los efectos derivados de las estipulaciones realizadas en el acuerdo de voluntades suscrito; luego, se da cumplimiento a este presupuesto de validez de la cláusula.

En ese sentido, dado el incumplimiento total de algunas obligaciones contractuales a cargo del Fideicomitente, Fiduciaria Corficolombiana S.A., en calidad de vocera y administradora del Fideicomiso Recursos Reserva Campestre Velamar, procede a terminar unilateralmente el Contrato de Fiducia dada las siguientes razones fácticas que se proceden a exponer.

1.3. Configuración de la causal de terminación del Contrato de Fiducia por la imposibilidad de realizar sus fines.

Sea lo primero indicar en este punto que, en atención a lo dispuesto en el numeral 1, literal a) y c) del numeral 2 y en el numeral 3, todos aquellos del artículo 102 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, en concordancia con el numeral 2.2.4 del Capítulo I, Título II, Parte II de la Circular Básica Jurídica C.E. 029 de 2014 y numeral 4.2.2.2.1 del Capítulo IV, Título IV, Parte *ibidem*, se establece la obligación que tiene Fiduciaria Corficolombiana S.A. de implementar medidas de control preventivas que garanticen la debida diligencia en el proceso de vinculación SARLAFT -Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo-, de clientes, previamente a la recepción de recursos económicos de parte de los terceros; esto con el fin de prevenir que la Fiduciaria y los negocios administrados por esta sean utilizados para dar apariencia

de legalidad a activos provenientes de actividades delictivas o para la canalización de recursos hacia la realización de actividades terroristas.

De acuerdo a lo anterior, dentro de las obligaciones contractuales a cargo del Fideicomitente, se encuentra la de “[c]oordinar el correcto diligenciamiento por parte de los Compradores, de los formatos que le entregue la Fiduciaria a fin de dar cumplimiento al Programa de Conocimiento del Cliente de la Superintendencia Financiera y entregarlos a la Fiduciaria junto con la documentación requerida” y la de “[r]ealizar las entrevistas de los Compradores atendiendo las normas de SARLAFT expedidas por la Superintendencia Financiera”; no obstante, lo anterior, a la fecha no se ha dado cabal cumplimiento a estas obligaciones y se encuentra pendiente que se legalicen los soportes de ingresos de los compradores del Proyecto de Construcción denominado “Velamar”.

En ese sentido, y frente a su negativa reiterada a legalizar de los recursos aportados por los terceros compradores, esta Fiduciaria no puede continuar con la administración de los recursos y se imposibilita el cumplimiento del objeto del Contrato de Fiducia, el cual consiste en la administración de la totalidad de recursos destinados al desarrollo del Proyecto de Construcción.

1.4. Configuración de la causal de terminación del Contrato de Fiducia por el incumplimiento de las obligaciones adquiridas por parte del Fideicomitente.

Así mismo, se evidencia un claro incumplimiento de las obligaciones adquiridas por parte del Fideicomitente que se relacionan a continuación:

“CLÁUSULA 14. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE

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

(...)

- 2. Instruir irrevocablemente al vehículo de inversión que otorgó el Crédito Constructor, para que el desembolso de los recursos correspondientes al Proyecto lo realice directamente al Fideicomiso que por el presente Contrato se constituye.*
- 3. Instruir irrevocablemente a los Compradores de las unidades correspondientes al Proyecto, para que realicen la transferencia de los recursos a que se encuentren obligados para con el*

Fideicomitente, directamente a la cuenta del Fideicomiso y por cuenta y riesgo de aquél. Esta instrucción deberá ser incluida por el Fideicomitente en todas las promesas de compraventa que éste suscriba con los Compradores de las unidades del Proyecto.

4. **Abstenerse de recibir directamente recursos derivados de la comercialización de las unidades del Proyecto; por lo tanto, deberá dar las instrucciones para que ellos sean consignados por cuenta y riesgo del Fideicomitente, en la cuenta del Fideicomiso que para el efecto abrirá la Fiduciaria.**

(...)

7. **Coordinar el correcto diligenciamiento por parte de los Compradores, de los formatos que le entregue la Fiduciaria a fin de dar cumplimiento al Programa de Conocimiento del Cliente de la Superintendencia Financiera y entregarlos a la Fiduciaria junto con la documentación requerida.**

(...)

17. *Prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de las obligaciones y finalidad del presente Contrato.*

(...)

22. **Realizar las entrevistas de los Compradores atendiendo las normas de SARLAFT expedidas por la Superintendencia Financiera.**

(...)

27. **Entregar a la Fiduciaria todos los soportes o documentos propios o de los terceros mencionados en este Contrato que la Fiduciaria le solicite para efectos de ejercer sus facultades en virtud del presente Contrato.**

(...)

36. **Abstenerse de incurrir en conductas que atenten contra las Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción a nivel local o internacional, referidas en la Consideración No. 2 del presente Contrato.**

(...).”

(Subrayado y Negrita por fuera de texto)

Colofón de lo anterior, el Contrato de Fiducia, ley para las partes de la presente relación contractual, estableció que, si por alguna de las partes se llegaran a incumplir las obligaciones que le corresponden, se configuraría una causal que permite a la otra parte invocar la terminación anticipada del contrato fiduciario, la que a su vez genera la consecuencia inevitable de tener que proceder con la liquidación del patrimonio autónomo que surgió con la suscripción del Contrato de Fiducia.

2. PLAN DE ACCIÓN:

Conforme a la anterior determinación derivada del incumplimiento por parte del Fideicomitente, el Contrato de Fiducia por medio del cual se constituyó el **FIDEICOMISO RECURSOS RESERVA CAMPESTRE VELAMAR** estableció lo siguiente:

“CLÁUSULA 28. EFECTOS DE LA TERMINACIÓN

1. *Acaecida la terminación del presente Contrato por cualquiera de las causales, perderán vigencia el objeto y sin excepción todas las instrucciones (revocables o irrevocables) impartidas por el Fideicomitente durante su vigencia, quedando sin efectos jurídicos. **Acaecida la terminación, la gestión de la Fiduciaria deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del presente Contrato, sin excepciones.***

(...).” (Subrayado y Negrita por fuera de texto)

En tal orden de ideas, materializada la terminación del Contrato de Fiducia, comunicada a través de esta carta, el mismo nos instruye para que nuestra labor se circunscriba únicamente a las gestiones encaminadas para la correcta liquidación del **FIDEICOMISO RECURSOS RESERVA CAMPESTRE VELAMAR**, por tal motivo, en la cláusula vigésima novena (29°) del Contrato referido se estableció el siguiente procedimiento:

“CLAUSULA 29. LIQUIDACIÓN

La liquidación del presente Contrato se efectuará teniendo en cuenta el siguiente orden:

1. *Requerirá por escrito al Fideicomitente que dentro de los diez (10) días comunes siguientes a la recepción de la comunicación, entregue la información necesaria para efectuar la liquidación.*
2. *Se cancelará la suma que se deba a la Fiduciaria por concepto de comisión fiduciaria.*
3. *Se cancelarán los gastos de administración, conservación, defensa y recuperación de los Bienes Fideicomitados, así como los gastos por avalúo de los bienes, y demás gastos directos e indirectos a que hubiere lugar en que incurra la Fiduciaria.*
4. **Lo que resulte en el Fideicomiso después de haber cancelado todas las obligaciones, se entregará al Fideicomitente.**
5. *Dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de terminación del Contrato, la Fiduciaria presentará una rendición final de cuentas al Fideicomitente.*
6. *En el evento en que a la liquidación del presente Contrato no fuere posible la ubicación del Fideicomitente con el propósito de restituírle los recursos económicos existentes en el Fideicomiso, la Fiduciaria iniciará un proceso judicial de pago por consignación, siempre y cuando existan recursos suficientes en el Fideicomiso que permitan cubrir los honorarios y gastos del proceso; de lo contrario, la Fiduciaria constituirá una participación con los recursos existentes en el Fideicomiso en cualquiera de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la Fiduciaria a nombre del Fideicomitente cuya ubicación no haya sido posible. En todo caso, la Fiduciaria no asumirá responsabilidad alguna por los resultados de las medidas adoptadas frente a la imposibilidad de localizar al Fideicomitente, en los términos aquí establecidos.*

(...)” (Subrayado y Negrita por fuera de texto)

En cuanto al pago de las comisiones fiduciarias, se informa que a la fecha el Fideicomitente no adeuda el pago de comisiones fiduciarias, razón por la cual no hay lugar a practicar ninguna deducción por este concepto.

Respecto de la transferencia de los recursos al Fideicomitente, y poniendo de presente que a la fecha de la presente comunicación hay recursos por un valor de **SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES**

QUINIENTOS UN MIL TREINTA Y CUATRO PESOS CON NOVENTA Y TRES CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$679.501.034,93) M/CTE, se solicita al Fideicomitente informar los datos de la cuenta bancaria a la cual deben ser transferidos los recursos previamente indicados, previo descuento de los gastos de bancarios que lleve a cabo la operación así como el pago de impuestos que haya lugar por la cancelación del negocio. No obstante, lo anterior, si en un plazo máximo de diez (10) días calendario contados a partir del recibido de esta comunicación no se ha recibido instrucción alguna en ese sentido por parte del Fideicomitente, la Fiduciaria procederá, con los recursos existentes, a constituir una participación a nombre del Fideicomitente en cualquiera de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la Fiduciaria.

Finalmente, informamos que la Terminación y subsecuente Liquidación del Contrato de Fiducia - Fideicomiso Recursos Reserva Campestre Velamar fue publicada en la página web de la Fiduciaria, en la misma fecha de la presente comunicación, para conocimiento y fines pertinentes de terceros relacionados con el Proyecto de Construcción denominado "Velamar"; y, deberá ser notificada por parte del Fideicomitente a cada uno de los compradores del Proyecto.

Agradecemos su atención,

Cordialmente,

JUAN CARLOS PERTUZ BUITRAGO

Representante Legal

FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

Única y exclusivamente como vocera y administradora del

FIDEICOMISO RECURSOS RESERVA CAMPESTRE VELAMAR

NIT. 800.256.769-6