**CALIFICACIÓN DE LA CONTINGENCIA TALLER D3 S.A.S**

La contingencia se califica como **EVENTUAL**, toda vez que dependerá del debate probatorio determinar si la cláusula séptima, inciso segundo, del Contrato de Consultoría Arquitectónica No. BF-001 es abusiva y generó una desventaja significativa para Taller D3 S.A.S.

Lo primero que debe tenerse en consideración, es que Operador de Activos Inmobiliarios S.A.S., Constructora Colpatria S.A., Compañía de Seguros Colpatria S.A. (hoy Axa Colpatria Seguros de Vida S.A.) y AXXES Real Estate Colombia S.A. celebraron el 21 de febrero de 2013 un contrato de colaboración empresarial cuyo objeto era aunar esfuerzos para desarrollar en forma conjunta el proyecto inmobiliario Bazaar La Flora, en la ciudad de Cali, asumiendo el 100% de los gastos preoperativos del PROYECTO. En dicho acuerdo, se estableció mandato con representación a OPERA y se estableció que durante el plazo de la opción de compra, OPERA podría adelantar los diseños, estudios técnicos, legales y urbanísticos para el desarrollo de un proyecto inmobiliario. Por lo anterior, el “contrato de consultoría arquitectónica No. BF-001” suscrito el 15 de enero de 2013 entre Opera y Taller D3 S.A.S pudo constituir un gasto preoperativo del proyecto inmobiliario Bazaar La Flora en la ciudad de Cali, en tanto el plazo para ejercer la opción de compra inició desde el 17 de octubre de 2012. Ahora, si bien del interrogatorio realizado al representante legal de Operador de Activos Inmobiliarios S.A.S. quedó claro que el "Contrato de Consultoría Arquitectónica No. BF-001", suscrito el 15 de enero de 2013, fue firmado antes del contrato de colaboración empresarial, el cual se celebró el 21 de febrero de 2013. Este mismo aseguró que Opera estaba autorizado por la junta directiva de esas mismas compañías para realizar este negocio o llevar a cabo las gestiones iniciales.

Frente a la responsabilidad de OPERA, es importante señalar que dependerá el debate probatorio determinar si la cláusula séptima, inciso segundo, constituye una cláusula abusiva que impuso condiciones desfavorables y generó una desventaja significativa para Taller D3 S.A.S. En ese sentido, en el curso del procese se deberá establecer si la propuesta inicial y las condiciones finales del contrato son distintas, caso en el cual el Despacho podría considerar la existencia de un desequilibrio contractual en perjuicio de Taller D3 S.A.S., considerando que la propuesta inicial aceptada por las partes fue modificada significativamente en el contrato final de manera unilateral. Sin embargo, es relevante manifestar que el interrogatorio realizado al representante legal de Taller D3 S.A.S. confesaron que éste tuvo una participación en la negociación del contrato. Por lo que sus respuestas indicarían este tuvo oportunidad de intervenir en la negociación del contrato, haciendo observaciones y proponiendo modificaciones a las cláusulas inicialmente planteadas. En consecuencia, dependerá del debate probatorio establecer si dicha participación fue efectiva o si, pese a su intervención, OPERA impuso condiciones que resultaron desproporcionadas, generando un desequilibrio contractual que deberá ser valorado por el juez. Por lo anterior, la contingencia se califica como EVENTUAL.

Lo anterior, sin perjuicio del carácter contingente del proceso.

**CUANTIFICACIÓN OBJETIVADA DE LA CUANTÍA**

Como liquidación objetiva de las pretensiones, se tendrá en cuenta la suma de **$300.889.562.** Lo anterior, con base en los siguientes fundamentos:

1. **Frente al 20% del valor pactado en la propuesta del 26 de septiembre de 2012:** Se reconocerá la suma de **$66.089.200.** Ello teniendo en cuenta que dicho emolumento corresponde a lo que Taller D3 dejó de percibir de la "Propuesta de Forma de Pago del Proyecto Bazaar La Flora" del 4 de octubre de 2012. En la cual se plantearon honorarios totales de $330.396.000, divididos en dos fases: Un 50% ($165.198.000) pagadero en 12 cuotas mensuales de $13.766.500. El otro 50% ($165.198.000) pagadero contra seis entregables, cada uno por un valor de $27.533.000, posterior al punto de equilibrio. Luego, al solo reconocérsele la suma de $99.108.800, será procedente reconocérsele el excedente.
2. **Intereses moratorios:** Se reconocerá la suma de **$163.429.122.** Ello teniendo en cuenta que en el “Contrato de Consultoría Arquitectónica No. BF-001”, no se pactó intereses moratorios. Luego, lo que corresponde es la causación de intereses equivalente a una y media veces del bancario corriente conforme se establece en el artículo 884 del Código de Comercio.
3. **Honorarios por la entrega de planos generales para la radicación ante curaduría de “PROYECTO ARQUITECTONICO RADICADO PARA EXPEDICIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PAQUETES ESTREGABLES SEGURO PERIODO”** Se desestimará la presente pretensión, dado que en este caso no procede la tasación de honorarios conforme a lo establecido en el Decreto 2090 de 1989. Ello se debe a que, según lo acreditado en las pruebas, las partes contratantes acordaron previamente el monto de los honorarios, lo que excluye la posibilidad de modificar la contraprestación convenida por un valor distinto al pactado. Por tanto, al existir un acuerdo sobre el monto de los honorarios, el contratista únicamente está legitimado para reclamar judicialmente el pago estipulado, conforme a los artículos 1617 y 1627 del Código Civil, que regulan esta materia. En el mismo sentido, se desestimará lo pretendido por concepto de 25% por concepto de administración de los honorarios solicitados, así como los intereses moratorios, teniendo en cuenta que los honorarios fueron desestimados y consecuentemente este valor se torna improcedente.
4. **Honorarios por la entrega de planos generales para la radicación ante curaduría de “CORDINACIÓN TECNICA FINALIZADA PAQUETES ENTREGABLES”** No se reconocerá suma alguna, dado que en este caso no procede la tasación de honorarios conforme a lo establecido en el Decreto 2090 de 1989. Ello se debe a que, según lo acreditado en las pruebas, las partes contratantes acordaron previamente el monto de los honorarios, lo que excluye la posibilidad de modificar la contraprestación convenida por un valor distinto al pactado. Por tanto, al existir un acuerdo sobre el monto de los honorarios, el contratista únicamente está legitimado para reclamar judicialmente el pago estipulado, conforme a los artículos 1617 y 1627 del Código Civil, que regulan esta materia. Así mismo, se desestimará lo pretendido por concepto de 25% por concepto de administración de los honorarios solicitados, así como los intereses moratorios, teniendo en cuenta que los honorarios fueron desestimados y consecuentemente este valor se torna improcedente.
5. **Costos y gastos en que tuvo que incurrir Taller D3 S.A.S para la ejecución del contrato de prestación de servicios.** Se reconocerá la suma de $190.777.197 por concepto de costos y gastos invertidos por la empresa Taller D3 conforme se establece en el peritaje realizado por el señor José Sánchez Zambrano. Gastos que se corroboran con los desprendibles y certificaciones que a su vez fueron analizados por la contadora publica de Taller D3 S.A.S Sandra Milena Cuervo Sánchez, de “Pago de nómina, Viáticos relacionados, papelería, arriendo, transporte, honorarios, E.P.S, ejecución de entregas adicionales” lo que corroborarían el perjuicio pretendido.
6. **Sanción por suspensión de los trabajos del anteproyecto y proyecto arquitectónico.** No se reconocerá suma alguna frente a la sanción por suspensión de los trabajos del anteproyecto y proyecto arquitectónico, teniendo en cuenta que en este caso no procede la sanción por suspensión conforme a lo establecido en el Decreto 2090 de 1989. Ello se debe a que, (i) no existió suspensión de la ejecución de los diseños de la obra, en tanto no se llegó al punto de equilibrio y (ii) según lo acreditado en las pruebas, las partes contratantes acordaron previamente el monto de los honorarios, lo que excluye la posibilidad de modificar la contraprestación convenida por un valor distinto al pactado. Por tanto, al existir un acuerdo sobre el monto de los honorarios, el contratista únicamente está legitimado para reclamar judicialmente el pago estipulado, conforme a los artículos 1617 y 1627 del Código Civil, que regulan esta materia.
7. **Honorarios por la prestación del servicio consistente en la modificación de los 261 planos de venta.** No se reconocerá suma alguna, dado que en este caso no procede la tasación de honorarios conforme a lo establecido en el Decreto 2090 de 1989. Ello se debe a que, según lo acreditado en las pruebas, las partes contratantes acordaron previamente el monto de los honorarios, lo que excluye la posibilidad de modificar la contraprestación convenida por un valor distinto al pactado. Por tanto, al existir un acuerdo sobre el monto de los honorarios, el contratista únicamente está legitimado para reclamar judicialmente el pago estipulado, conforme a los artículos 1617 y 1627 del Código Civil, que regulan esta materia. Así mismo, se desestimará lo pretendido por concepto de 25% por concepto de administración de los honorarios solicitados, así como los intereses moratorios, teniendo en cuenta que los honorarios fueron desestimados y consecuentemente este valor se torna improcedente.
8. **Participación de AXA COLPATRIA SEGUROS DE VIDA S.A.:** Teniendo en cuenta la participación en el acuerdo de colaboración es del 71.59% por parte de Axa Seguros de Vida S.A., al valor total objetivado le será aplicado dicho porcentaje lo que finalmente da una suma de **$300.889.562.**