

# REPÚBLICA DE COLOMBIA



## LAUDO ARBITRAL

### ACUERDO DE RECUPERACIÓN EMPRESARIAL INVERSIONES CINNAMON GOURMET S.A.

Bucaramanga, veintidós (22) de abril de dos mil veintiuno (2021)

#### CAPÍTULO PRIMERO: ANTECEDENTES DEL TRÁMITE ARBITRAL

1.1 **INVERSIONES CINNAMON GOURMET S.A.**, en adelante **CINNAMON**, es una persona jurídica que realiza negocios permanentes en el territorio nacional de carácter privado que no está sujeta de manera obligatoria a un régimen especial de recuperación de negocios conforme al artículo 2º de la Ley 1116 de 2006 en concordancia con los artículos 9º del Decreto Legislativo 560 y 3o del Decreto Legislativo 842 de 2020 y el procedimiento establecido en el Decreto Legislativo 772 de 2020.

1. 2. El día 20 de marzo del 2020 **CINNAMON**, al igual que todos los establecimientos de comercio del sector gastronómico, tuvo que cerrar sus puertas y concentrar sus recursos económicos para el pago de sus obligaciones laborales, enviando a todo su equipo a vacaciones, compensatorios y vacaciones anticipadas respectivamente.

1.3. **CINNAMON** solicitó a sus bancos aliados recursos para poder sostener la nómina por dos meses aproximadamente y para su arranque una vez permitieran volver a abrir puertas después de una cuarentena que se estimaba corta. Para esto solicito un crédito por \$300.000.000 con apoyo de recursos de Bancoldex y su línea Colombia responde, pero infortunadamente solo aprobaron un crédito por \$100.000.000 que fueron destinados en su totalidad a las obligaciones laborales.

1.4. El pasado 14 de abril del 2020 se inició la apertura de domicilios a través de un solo punto de venta que garantizara la bioseguridad del equipo de trabajo, los domiciliarios y los clientes que reciben el alimento; sin embargo, las ventas solo corresponden al 10% de las ventas previas al Covid-19, ingresos con los cuales son insostenibles los costos que generan seis puntos de venta y su equipo de trabajo.

1.5. Lo anterior conllevó a que el 28 de julio de 2020 se radicara ante el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Bucaramanga la solicitud para admitir a **CINNAMON** en recuperación empresarial

bajo el procedimiento establecido en el Decreto Legislativo 772 de 2020 y la Resolución 2020-01-286393 de la Superintendencia de Sociedades que aprobó el Reglamento para el procedimiento de recuperación empresarial ante las Cámaras de Comercio.

1.6. La solicitud de recuperación empresarial fue admitida por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Bucaramanga mediante Acta No. 01 del 11 agosto de 2020, nombrando al Dr. **ARIEL FERNANDO RINCÓN ALMEYDA** como mediador.

1.7. Una vez notificados los acreedores relacionados en la solicitud, el 1 de septiembre de 2020, mediante Acta No. 02 de la misma fecha, se ordenó correr traslado del proyecto de calificación y graduación de créditos y derechos de voto, el cual fue objetado por los acreedores **COOPERATIVA COLANTA, DISLICORES S.A.S., MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, CONSTRUCTORA MARVAL S.A., BANCOLOMBIA, PESQUERA DEL MAR S.A.S., SCOTIABANK COLPATRIA, INMOBILIARIA INVERSIONES ARAUCO S.A.S., CENTRO COMERCIAL SAN SILVESTRE Y DAVIVIENDA.**

1.8. A fin de conciliar las objeciones propuestas, mediante Acta No. 03 del 15 de septiembre de 2020 se citó a audiencia para el día 25 de septiembre siguiente, en la que se conciliaron la totalidad de las acreencias objetadas.

1.9. Habiéndose aclarada la calificación y graduación de créditos y derechos de voto, se declaró surtida esta etapa, todo lo cual obra en Actas No. 04, 05 y 06, las dos primeras con fecha 30 de septiembre y la última 2 de octubre de 2020.

1.10. El 2 de octubre de 2020, mediante Acta No. 06, se dio a conocer a la totalidad de acreedores la propuesta de Acuerdo de Recuperación contenido en la solicitud que dio inicio al trámite, otorgándoseles un plazo de diez días hábiles para presentar sus observaciones, término que corrió entre el 5 y el 19 de octubre; observaciones que solo fueron presentadas por los acreedores **SCOTIABANK COLPATRIA, BANCO BBVA, CONSTRUCTORA MARVAL S.A. Y PESQUERA DEL MAR S.A.S.**

1.11. Mediante auto del 22 de octubre de 2020, se cita a audiencia a la cual deben comparecer los acreedores que presentaron observaciones al Proyecto de Acuerdo y **CINNAMON** a fin de conciliar aspectos relacionados puntalmente con el plazo para el pago de las acreencias, la causación de intereses de plazo, la tasa de estos y el periodo de pago.

1.12. Acatadas algunas de las observaciones presentadas y ajustado el Proyecto de Acuerdo conforme a dichas observaciones y al flujo de caja proyectado a fin de conciliar la propuesta inicial, se presenta el siguiente:

## **CAPÍTULO SEGUNDO: EL PROCESO ARBITRAL**

### **2. ACUERDO DE RECUPERACIÓN EMPRESARIAL**

**2.1 ARTÍCULO 1. OBJETO DEL ACUERDO.** El objeto del presente Acuerdo es la preservación de **LA DEUDORA** como unidad de explotación económica y fuente de generación de empleo, a través de la preservación de su capacidad de pago de obligaciones presentes y futuras, con las condiciones y medidas que este Acuerdo establece.

**2.2 ARTÍCULO 2. SUSCRIPTORES DEL ACUERDO.** Los suscriptores del Acuerdo serán: **LA DEUDORA**, de anotaciones ya referidas en el inicio de este documento, sociedad constituida bajo las leyes de la República de Colombia, con la capacidad legal y estatutaria para la celebración y cumplimiento del presente Acuerdo, contada la representa legal con amplias facultades para su suscripción. De otra parte, suscribirán el presente Acuerdo **LOS ACREEDORES** relacionados en la solicitud de recuperación empresarial, incluyendo los ausentes y disidentes, quienes aceptan el presente Acuerdo una vez aprobado y confirmado, según la acreencia y porcentaje de derecho de voto reconocido y aprobado en el proyecto de calificación de créditos y derechos de voto, así: **ACREEDOR CAPITAL INTERESES DERECHOS DE VOTO A**

ACREEDOR	CAPITAL	INTERESES	DERECHOS DE VOTO
Acreencias Laborales - Prestaciones sociales	\$ 70.915.162	\$ 0	5,199%
Alcaldía De Bucaramanga	\$ 17.119.333	\$ 293.986	1,255%
Alcaldía De Floridablanca	\$ 12.268.000	\$ 0	0,899%
DIAN - Imposuconsumo	\$ 76.816.000	\$ 6.396.000	5,632%
DIAN - Provisión Impuesto de Renta 2019	\$ 85.063.027	\$ 0	6,237%
DIAN - Retención en la Fuente - Autocree	\$ 15.529.000	\$ 908.000	1,139%
Bancolombia -Tarjeta de Crédito Master Card	\$ 13.718.426	\$ 1.718.333	1,006%
Bancolombia - Tarjeta de Crédito American Express	\$ 541.299	\$ 23.734	0,040%
Bancolombia - Contrato de Leasing	\$ 1.211.040	\$ 0	0,089%
Banco Davivienda- Tarjeta de crédito	\$ 1.905.049	\$ 80.133	0,140%
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia SA / Agrocesantías	\$ 53.506.528	\$ 0	3,923%
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia SA /Colombia responde	\$ 100.000.000	\$ 0	7,332%
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia SA/Redescuento Bancoldex	\$ 187.499.998	\$ 0	13,747%
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia SA/Crédito Virtual	\$ 17.142.857	\$ 0	1,257%
Scotiabank Colpatría/Línea exclusiva producción sector lácteo	\$ 73.333.344	\$ 545.212	5,377%
Scotiabank Colpatría/tarjeta de crédito	\$ 30.572	\$ 0	0,002%
Scotiabank Colpatría/Crédito Bancoldex u operación de fomento Colpatría	\$ 160.000.000	\$ 8.449.826	11,731%
Ajover S.A.	\$ 3.900.463	\$ 0	0,286%
Atlántic FS S.A.S.	\$ 2.198.000	\$ 0	0,161%
Avidea Mac Polo S.A.	\$ 1.649.142	\$ 0	0,121%
Ceyco Ltda.	\$ 1.343.160	\$ 0	0,098%
Comercial Allan SA (Popsy)	\$ 488.235	\$ 0	0,036%
Compañía Nacional de Levaduras S.A.(Levapan)	\$ 851.026	\$ 0	0,062%
Compañía Pesquera Del Mar S.A.S.	\$ 8.323.556	\$ 0	0,610%
Cooperativa Colanta	\$ 3.191.115	\$ 0	0,234%
Distribuidora de Vinos y Licores S.A.	\$ 1.064.379	\$ 0	0,078%
Drosan Líneas Especializadas S.A.S.	\$ 1.129.408	\$ 0	0,083%
Inversiones Zuluaga Rueda S.A.S.	\$ 4.887.263	\$ 0	0,358%
Juan D Hoyos Distribuciones S.A.S.	\$ 36.014.650	\$ 0	2,641%
Soluciones Gastronómicas Integradas S.A.S.	\$ 7.740.834	\$ 0	0,588%
Ase Poligrafía S.A.S.	\$ 575.000	\$ 0	0,042%
Asistencia Doméstica Integral S.A.S.	\$ 208.819	\$ 0	0,015%
Asociación Colombiana De La Industria Gastronómica	\$ 639.600	\$ 0	0,047%
Centro Comercial La Florida Cañaveral	\$ 2.994.512	\$ 0	0,220%
Centro Comercial La Quinta	\$ 2.417.713	\$ 0	0,177%
Centro Comercial Y Empresarial San Silvestre	\$ 9.427.537	\$ 260.500	0,691%
Colombia Telecomunicaciones S.A. E.S.P.	\$ 90.859	\$ 0	0,007%
Comunicación Celular S A Comcel S.A.	\$ 1.857.053	\$ 0	0,136%
Construcciones Marval S.A.	\$ 21.809.620	\$ 0	1,599%
Descont S.A.S. E.S.P.	\$ 729.450	\$ 0	0,053%
Emermédica S.A. Servicios De Ambulancia Prepagados	\$ 667.800	\$ 0	0,049%
Generali Colombia S.A.	\$ 2.238.657	\$ 0	0,164%
Informática Y Gestión S.A.	\$ 1.827.840	\$ 0	0,134%
Inversiones Inmobiliarias Bucaramanga Arauco S.A.S.	\$ 16.267.040	\$ 0	1,193%
Luis Eduardo Cárdenas Gómez	\$ 3.570.000	\$ 0	0,262%
Muebles y Complementos S.A.	\$ 50.000.000	\$ 1.395.000	3,666%
Servicios Integrales De Saneamiento Ambiental S.A.S.	\$ 862.500	\$ 0	0,063%
Sonia Margarita Guerrero Gallo	\$ 3.887.880	\$ 0	0,285%
Unisan S.A.S.	\$ 31.075.035	\$ 0	2,278%
Unispan S.A.S.	\$ 2.003.733	\$ 0	0,147%
Esperanza Orozco de Aparicio	\$ 56.000.000	\$ 0	4,106%
José Vicente Pérez Pinzón	\$ 95.377.000	\$ 2.661.000	6,993%
Néstor Andrés Pérez Osorio	\$ 100.000.000	\$ 0	7,332%
VALORES TOTALES	\$ 1.363.908.514	\$ 0	100,000%

**2.3 ARTÍCULO 3. SOLUCIÓN DE LAS OBLIGACIONES A REESTRUCTURAR. CINNAMON** pagará las obligaciones a reestructurar reconocidas en la Calificación y Graduación de Créditos dentro del proceso de reorganización, de la siguiente forma: Bajo los lineamientos del artículo 4 del Decreto Legislativo 560 de 2020, por medio del cual se podrán incluir en el Acuerdo disposiciones que flexibilicen los plazos de pago de las obligaciones, pagos a los acreedores de distintas clases en forma simultánea y mecanismos de alivio financiero, se propone el pago de las acreencias de la siguiente manera:

- i. **ARTÍCULO 3.1. ACREEDORES LABORALES Y FISCALES**  
**ARTÍCULO 3.1.1. ACREEDORES LABORALES:** Integradas por las prestaciones sociales cesantías, intereses a las cesantías, prima de servicios y vacaciones que se pagarán de acuerdo con la ejecución del contrato de trabajo de cada empleado.
  - ii. **ARTÍCULO 3.1.2. ACREEDORES FISCALES.** En relación con los intereses causados, bajo el entendido que las normas que regulan los tributos y rentas a favor del Estado son de orden público y estricto cumplimiento, este Acuerdo incluye las tasas que para cada uno de los tributos y rentas se ordene pagar y su capital será refinanciado para ser pagados a partir de enero de 2021 diferidos en veinticuatro (24) instalamentos mensuales de igual valor. De igual forma si leyes o reglamentos posteriores al presente Acuerdo permiten beneficios económicos para **CINNAMON** y la extinción de las obligaciones fiscales a su cargo, podrá acogerse a los mismos sin que se modifique el plazo final establecido para el Acuerdo o implique una reforma al Acuerdo en los términos pactados para los demás acreedores.
- 2.3. 2. **ARTÍCULO 3.2. ACREEDORES DE CUARTA CLASE:** Integrada en este Acuerdo por los proveedores aliados y estratégicos, arrendadores y concedentes de espacio, propiedades horizontales, todos ellos necesarios para la producción o transformación de bienes y para la prestación de servicios y se les pagará así:
- i. **ARTÍCULO 3.2.1. PROVEEDORES ALIADOS Y ESTRATÉGICOS:** Estas acreencias se pagarán en veinticuatro (24) instalamentos de igual valor, siendo pagadera la primera cuota el 20 de enero de 2021 y la última el 20 de enero de 5 2023, reconociendo un interés de 0,1% mensual sobre saldos de capital, iniciando así:

ACREEDOR	CC/NIT	SALDO CAPITAL X PAGAR	VALOR CUOTA	VALOR %	VALOR TOTAL CUOTA
Ajover S.A.	860013771	\$ 3.900.463	\$ 162.519	\$ 3.900,46	\$ 166.419,75
Atlantic FS S.A.S	900040299	\$ 2.198.000	\$ 91.583	\$ 2.198,00	\$ 93.781,33
Avidesa Mac Pollo S.A.	890201881	\$ 1.649.142	\$ 68.714	\$ 1.649,14	\$ 70.363,39
Ceyco Ltda.	800254454	\$ 1.343.160	\$ 55.965	\$ 1.343,16	\$ 57.308,16
Comercial Allan SA (Popsy)	860053831	\$ 488.235	\$ 20.343	\$ 488,24	\$ 20.831,36
Compañía Nacional de Levaduras S.A.(Levapan)	860000261	\$ 851.026	\$ 35.459	\$ 851,03	\$ 36.310,44
Compañía Pesquera Del Mar S.A.S	900659798	\$ 8.323.556	\$ 346.815	\$ 8.323,56	\$ 355.138,39
Cooperativa Colanta	890904478	\$ 3.191.115	\$ 132.963	\$ 3.191,12	\$ 136.154,24
Distribuidora de Vinos y Licores S.A.	890916575	\$ 1.064.379	\$ 44.349	\$ 1.064,38	\$ 45.413,50
Drosan Lineas Especializadas S.A.S.	900768650	\$ 1.129.408	\$ 47.059	\$ 1.129,41	\$ 48.188,07
Inversiones Zuluaga Rueda S.A.S	900329121	\$ 4.887.263	\$ 203.636	\$ 4.887,26	\$ 208.523,22
Juan D Hoyos Distribuciones S.A.S	811006789	\$ 36.014.650	\$ 1.500.610	\$ 36.014,65	\$ 1.536.625,07
Soluciones Gastronómicas Integradas S.A.S.	900213759	\$ 7.740.834	\$ 322.535	\$ 7.740,83	\$ 330.275,58
Ase Poligrafía S.A.S	901168714	\$ 575.000	\$ 23.958	\$ 575,00	\$ 24.533,33
Asistencia Doméstica Integral S.A.S	901121466	\$ 208.819	\$ 8.701	\$ 208,82	\$ 8.909,61
Asociación Colombiana De La Industria Gastronómica	800194767	\$ 639.600	\$ 26.650	\$ 639,60	\$ 27.289,60
Colombia Telecomunicaciones S.A. E.S.P.	830122566	\$ 90.859	\$ 3.786	\$ 90,86	\$ 3.876,65
Comunicación Celular S A Comcel S.A.	800153993	\$ 1.857.053	\$ 77.377	\$ 1.857,05	\$ 79.234,26
Descont S.A.S. ESP	804002433	\$ 729.450	\$ 30.394	\$ 729,45	\$ 31.123,20
Emermedica S.A Servicios De Ambulancia Prepagados	800126785	\$ 667.800	\$ 27.825	\$ 667,80	\$ 28.492,80
Generali Colombia S.A.	860004875	\$ 2.238.657	\$ 93.277	\$ 2.238,66	\$ 95.516,03
Informática Y Gestión S.A.	830048145	\$ 1.827.840	\$ 76.160	\$ 1.827,84	\$ 77.987,84
Luis Eduardo Cárdenas Gómez	5545080	\$ 3.570.000	\$ 148.750	\$ 3.570,00	\$ 152.320,00
Servicios Integrales De Saneamiento Ambiental S.A.S	901185625	\$ 862.500	\$ 35.938	\$ 862,50	\$ 36.800,00
Sonia Margarita Guerrero Gallo	37557677	\$ 3.887.880	\$ 161.995	\$ 3.887,88	\$ 165.882,88
<b>TOTAL PROVEEDORES</b>		<b>\$ 89.936.689</b>	<b>\$ 3.747.362</b>	<b>\$ 89.936,69</b>	<b>\$ 3.837.298,73</b>

- ii. **ARTÍCULO 3.2.2. ACREENCIAS CON ARRENDADORES Y CONCEDENTES DE ESPACIO:** Sin que entienda que se está violando el principio de igualdad entre estos acreedores con la forma de pago acordada, dado que la misma no se presenta, es importante hacer una subdivisión entre los locales que se han reabierto y los que se cerraron, así:

- Para el local 414 de Cacique Centro Comercial, los cánones causados y en mora de pagar hasta la fecha de entrega, se pagarán en un periodo de veinticuatro meses (24) con un interés del 0.1% mensual sobre saldos de capital, siendo la primera cuota así:

ACREEDOR	CC/NIT	SALDO CAPITAL X PAGAR	VALOR CUOTA	VALOR %	VALOR TOTAL CUOTA
Construcciones Marval S.A.	890211777	\$ 9.199.620	\$ 383.317,50	\$ 9.199,62	\$ 392.517,12
<b>TOTAL</b>		<b>\$ 9.199.620</b>	<b>\$ 383.317,50</b>	<b>\$ 9.199,62</b>	<b>\$ 392.517,12</b>

- Para los locales que continuarán abiertos que son el 505 de La Quinta Centro Comercial, 401B de Inversiones Inmobiliarias Bucaramanga Arauco S.A.S. – Parque Caracolí, y Calle 42, los cánones o precio de la concesión de espacio causados durante los meses en que estuvieron cerrados con ocasión de la declaratoria de emergencia sanitaria, económica y ambiental, serán condonados o favorecidos con un descuento del 100% del precio. Los cánones de arrendamiento o precio de la concesión, causados a partir de su reapertura al público se pagará así: Teniendo en cuenta que según los protocolos presentados por el Gobierno Nacional, se estima comenzar con un aforo del 30% y se mantendrá así por un periodo de tiempo indeterminado,

se suscribirá un otrosí al contrato, donde se disminuya el canon de arriendo o el precio de la concesión de espacio, en un 30% del valor actual.

- Para el local comercial 401 B de Inversiones Inmobiliarias Bucaramanga Arauco S.A.S., el precio de la concesión, Fondo de Promoción y Servicios para el Uso y Aprovechamiento del Inmueble se pagará en un periodo de veinticuatro meses (24) con un interés del 0.1% mensual sobre saldos de capital, siendo la primera cuota así:

ACREEDOR	CC/NIT	SALDO CAPITAL X PAGAR	VALOR CUOTA	VALOR %	VALOR TOTAL CUOTA
Inversiones Inmobiliarias Bucaramanga Arauco S.A.S.	900460297	\$ 16.267.040	\$677.793,33	16.267,04	\$694.060,37
<b>TOTAL</b>		<b>\$ 16.267.040</b>	<b>\$677.793,33</b>	<b>16.267,04</b>	<b>\$694.060,37</b>

- iii. **ARTÍCULO 3.2.3. ACREENCIAS POR CONCEPTO DE ADMINISTRACIÓN DE LOS LOCALES COMERCIALES:** Las obligaciones por este concepto se pagarán en un plazo de veinticuatro (24) meses pagaderos en instalamentos de igual valor desde enero de 2021, con un interés mensual del 0,1% sobre saldos de capital, siendo la primera cuota así:

ACREEDOR	CC/NIT	SALDO CAPITAL X PAGAR	VALOR CUOTA	VALOR %	VALOR TOTAL CUOTA
Centro Comercial La Florida Cañaveral	900003663	\$ 2.994.512	\$124.771,33	2.994,51	\$127.765,85
Centro Comercial La Quinta	804006113	\$ 2.417.713	\$100.738,04	2.417,71	\$103.155,75
Centro Comercial Y Empresarial San Silvestre	900341222	\$ 9.427.537	\$392.814,04	9.427,54	\$402.241,58
Construcciones Marval S.A.	890211777	\$ 12.610.000	\$525.416,67	12.610,00	\$538.026,67
<b>TOTAL</b>		<b>\$ 27.449.762</b>	<b>\$1.143.740,08</b>	<b>27.449,76</b>	<b>\$1.171.189,85</b>

- 2.3.3. **ARTÍCULO 3.3. ACREENCIAS DE QUINTA CLASE:** Integrada por las entidades financieras y los acreedores vinculados, a quienes se les pagará así:

- i. **ARTÍCULO 3.3.1. ACREENCIAS CON ENTIDADES FINANCIERAS:** Bajo los lineamientos del Decreto Legislativo 560 de 2020 por el cual se adoptan medidas transitorias especiales en materia de procesos de insolvencia en el marco del Estado de Emergencia Social y Ecológica, para el pago de las obligaciones financieras, **CINNAMON** se acoge a los mecanismos de alivio financiero y reactivación empresarial incorporando a este Acuerdo Pactos de Deuda Sostenible como los señalados en el numeral 3º del artículo 4º del mencionado Decreto Legislativo, reperfilando las obligaciones de esta categoría, para lo cual ha contado con la aprobación de más del 60% de la categoría de acreedores financieros y en este orden de ideas, se acuerda que su pago se realice así: • El capital total adeudado se reperfilará en un solo crédito por entidad financiera y se pagará en un plazo de sesenta (60) meses contados a partir de enero del 2021. • La tasa de interés a pagar sobre el capital de las obligaciones reperfiladas a partir de enero de 2021, será del IBR+3 para todas las obligaciones financieras. • Los intereses causados entre marzo y diciembre de 2020 serán pagados en veinticuatro (24)

instalamentos a partir de enero de 2021, como se contempla en el flujo de caja proyectado que hace parte del presente Acuerdo.

- ii. **ARTÍCULO 3.3.2. ACREENCIAS CON ACREEDORES VINCULADOS:** Los intereses que se generen durante el periodo de abril a diciembre del 2020 serán sumados al capital y sobre este total se liquidarán intereses para pagar a partir de enero de 2021 a la misma tasa pactada y por un periodo de treinta y seis (36) meses. Después de los treinta y seis meses (36), es decir a partir del 20 de enero de 2024 se iniciará a hacer abonos a capital.

**2.4 ARTÍCULO 4. PAGOS CON INYECCIÓN DE CAPITAL O CON EXCEDENTES DE CAJA:** En cualquier momento **CINNAMON** podrá realizar pre - pagos siempre y cuando esté atendiendo en términos corrientes las obligaciones surgidas con posterioridad a la fecha de apertura del Proceso de Recuperación. Si durante la ejecución del presente Acuerdo, **CINNAMON**, luego de cumplir con los compromisos derivados de la fórmula de pagos contemplada en el Acuerdo, reporta resultados que superen lo previsto en las proyecciones financieras, podrá proceder al pre-pago de las obligaciones insolutas, a prorrata de ellas. Así mismo si durante la ejecución del presente Acuerdo, **CINNAMON** obtiene una inyección de capital que no requiera reforma estatutaria y sea destinada a la reapertura de uno de sus puntos anteriores o de uno nuevo y se reportan resultados que superen lo previsto en las proyecciones financieras, podrá proceder al pre-pago de las obligaciones insolutas, a prorrata de ellas.

**2.5 ARTÍCULO 5. VIGENCIA DE LAS OBLIGACIONES:** No podrá invocarse por ninguna de las partes prescripción, ni caducidad de las obligaciones, ya que expresamente se reconoce la vigencia y exigibilidad de estas, mientras no sean canceladas y se encuentre en ejecución el presente Acuerdo.

**2.6 ARTÍCULO 6. TERMINACIÓN:** Serán causales de terminación del presente acuerdo las mencionadas en el artículo 10 del Decreto Legislativo 560 de 2020 y el artículo 45 de la Ley 1116 de 2006.

**2.7 ARTÍCULO 7. CLAUSULA COMPROMISORIA:** La resolución de las objeciones, observaciones y controversias que se presenten en la negociación entre la deudora y los acreedores incursos en el procedimiento de recuperación empresarial, se resolverán de manera integral por un Tribunal de Arbitraje que sesionará en el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de la ciudad de Bucaramanga, de acuerdo con las siguientes reglas: El Tribunal estará integrado por un árbitro designado por las partes de común acuerdo. En caso de no ser posible, el árbitro será designado por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la 12 Cámara de Comercio de Bucaramanga, a solicitud de cualquiera de las partes. El procedimiento aplicable será el del reglamento único de las cámaras de comercio y sus centros de conciliación y arbitraje para el procedimiento de recuperación empresarial, así como el establecido

en los reglamentos del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bucaramanga y la Ley 1563 de 2012. El Tribunal decidirá en derecho.

## **DISPOSICIONES VARIAS**

**2.8 ARTÍCULO 8. PROHIBICIÓN DE ACTOS QUE IMPIDAN LA EJECUCIÓN DEL ACUERDO:** Los acreedores se comprometen a no realizar actos o conductas que impidan la recuperación de **CINNAMON**, las cuales se entenderán como aquellas que han pretendido pagarse por fuera del concurso, siendo la sanción para aquellos que lo intenten su postergación, y no reconocimiento de intereses, durante el plazo, para esto el Representante legal lo informara al comité y al Centro para que el acreedor que así lo intente se pague después de cancelar a todos los acreedores como está aquí previsto.

**2.9 ARTÍCULO 9. CESIÓN: LOS ACREEDORES** podrán ceder en cualquier momento y a cualquier título los créditos y se tendrá al cesionario como sustituto del cedente. El cesionario se subrogará en los derechos y privilegios que tenía el acreedor primitivo. La cesión, para que produzca efectos deberá comunicarse al representante legal de **CINNAMON**, con copia al Mediador, comunicación que deberá ser suscrita tanto por el cedente como por el cesionario.

**2.10 ARTÍCULO 10. DURACIÓN.** El presente Acuerdo estará vigente durante el plazo.

**2.11 ARTÍCULO 11. ANEXOS:** Hace parte del presente Acuerdo el flujo de caja proyectado con el cual se realizó la proyección de pagos de las obligaciones contenidas en el presente Acuerdo.

## **CAPÍTULO TERCERO: DESARROLLO DEL TRÁMITE ARBITRAL**

### **3.1. INSTALACIÓN**

De conformidad con el artículo 20 de la Ley 1563 de 2012, una vez aceptado por parte del Dr. **AUGUSTO MANTILLA SERRANO**, la designación como árbitro único, y haberse cumplido con los trámites necesarios ante las partes; el Tribunal Arbitral procedió a su instalación, en audiencia para la cual el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Bucaramanga, fijó el tres (03) de febrero del año dos mil veintiuno (2021) a las diez de la mañana (10:00 A.M.)

En dicha audiencia, se procede por parte de la Directora a la entrega del Expediente al señor árbitro, previa referencia al trámite arbitral desde la presentación de la demanda y etapa de nombramiento de árbitros e integración del Tribunal.



El señor árbitro **AUGUSTO MANTILLA SERRANO** advierte que no está incurso en inhabilidad, incompatibilidad o impedimento para aceptar y ejercer el cargo y que pueda afectar el desarrollo del presente proceso arbitral.

Así mismo, en acta, se hace constar que las partes, conocieron la información suministrada por el señor árbitro al momento de aceptar su designación en virtud del deber que les impone el Artículo 15 de la Ley 1563 de 2012 y que el término de ley venció, sin que se presentara objeción alguna o solicitud de relevo o reemplazo respecto del señor árbitro.

En ésta diligencia, por auto, el señor Árbitro Único declara instalado el Tribunal de Arbitraje convocado para dirimir las controversias entre **CINNAMON contra BANCO DAVIVIENDA, INVERSIONES INMOBILIARIAS BUCARAMANGA ARAUCO S.A.S, BANCOLOMBIA, CONSTRUCCIONES MARVAL S.A., MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA, DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES, AJOVER DARNEL S.A.S, COMERCIAL ALLAN S.A.S, INVERSIONES ZULUAGA RUEDA S.A.S, ASE POLIGRAFÍA S.A.S., ASEO DOMÉSTICO Y EMPRESARIAL S.A.S, ASOCIACIÓN COLOMBIANA DE LA INDUSTRIA GASTRONÓMICA, COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P., COMUNICACIÓN CELULAR COMCEL S.A., DESCONT S.A. E.S.P., SIIGO S.A.S, INGRID YULIETH GUZMÁN TOBÓN, KHRIST JOVAN ARIAS BAUTISTA, LAURA ROCIO GUERRERO AMADO, OLGA JANETH PICO CELIS, SEBASTIAN QUIÑONEZ GOMEZ y YOLEIMARSANDOVALDUARTE.**

Fija como sede del Tribunal las oficinas de la Cámara de Comercio de Bucaramanga, Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición; ubicadas en la carrera 19 No. 36 - 20 Piso 1; reconoce personería a:

- **Dra. SONIA MARGARITA GUERRERO GALLO** como apoderada de la parte demandante **CINNAMON**.
- **Dra. LUISA CRISTINA PINTO MANRIQUE**, como apoderada de la parte demandada **BANCO DAVIVIENDA S.A. regional Santander**.
- **Dra. LIZETH YUDITH HERNANDEZ GALVIS**, como apoderada de la parte demandada **ALCALDÍA MUNICIPAL DE FLORIDABLANCA**.
- **Dr. ANDRES FELIPE PAEZ VARGAS**, apoderado de la parte demandada **COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. ESP.**
- **Dr. JAVIER MAURICIO MANRIQUE CASAS**, apoderado de la parte demandada **COMUNICACIÓN CELULAR COMCEL S.A.**

En firme la providencia anterior, revisado el expediente recibido por el señor árbitro, se procede a pronunciarse sobre la admisibilidad o inadmisibilidad de la demanda. En dicho auto, el Tribunal admite la demanda arbitral y en consecuencia, ordena disponer la notificación del presente auto a las partes convocadas y ordenar el traslado de la demanda junto con los anexos.

El dieciséis (16) de febrero de dos mil veintiuno (2021), se realizó la notificación de la demanda arbitral a las partes y acta de instalación del presente Tribunal.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 numeral 8 del Reglamento para el Procedimiento de Recuperación Empresarial ante las Cámaras de Comercio y de la ley, se le otorgó a las partes el término legal de diez (10) días contados a partir del día siguiente de la ejecutoria de la providencia que dio apertura al proceso de validación para que presentaran sus objeciones, dicho término venció el día dos (02) de marzo de dos mil veintiuno (2021).

El quince (15) de marzo de dos mil veintiuno (2021) la parte demandada **INVERSIONES INMOBILIARIAS BUCARAMANGA ARAUCO S.A.S.** presenta “contestación a la demanda arbitral” dentro del término señalado por la ley por la Ley 1563 del 2012.

Por medio de los Autos N° 2 y 3, del veintitrés (23) de marzo del dos mil veintiuno (2021) se resolvió “Rechazar y no tener en cuenta el escrito de “contestación a la demanda arbitral presentado por **INVERSIONES INMOBILIARIAS BUCARAMANGA ARAUCO S.A.S.**” entre otras disposiciones, como la fijación de la presente audiencia de lectura de laudo<sup>1</sup>.

El veintiséis (26) de marzo de dos mil veintiuno (2021), la apoderada del acreedor **INVERSIONES INMOBILIARIAS BUCARAMANGA ARAUCO S.A.S.**, la Dra. **MARIA PAULA ROA ISAZA**, presentó memorial en virtud del cual interpone recurso de reposición contra el Auto N° 3 del veintitrés (23) de marzo de dos mil veintiuno (2021). Al correrse traslado a la parte demandante **CINNAMON** por medio de su apoderada, la Dra. **SONIA MARGARITA GUERRERO GALLO**, manifiesta dentro de sus argumentos que debe mantenerse el auto recurrido.

Finalmente, por medio del Acta N° 5 y el Auto N° 6 se resuelve el recurso de reposición confirmando en su integridad el Auto N° 3 del veintitrés (23) de marzo de dos mil veintiuno (2021).

## **CAPÍTULO CUARTO. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL**

### **4.1 PRESUPUESTOS PROCESALES**

El Tribunal de Arbitraje se encuentra plenamente habilitado para entrar a resolver sobre el fondo, por cuanto se reúnen los presupuestos procesales para proferir laudo arbitral a saber:

1. El escrito de validación del acuerdo de recuperación empresarial cumple con los requisitos de ley.

---

<sup>1</sup> Por medio del Auto N° 4, se modificó la fecha de audiencia de lectura de laudo, inicialmente notificada a las partes por medio del Auto N° 3, toda vez que el árbitro se encontraba incurso en una incapacidad médica.

2. El proceso arbitral se adelantó con estricta sujeción a lo establecido en la ley y decretos reglamentarios sobre la materia, así como subsidiariamente el reglamento del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Bucaramanga, en concordancia con la Ley 1563 de 2012 y el Código General del Proceso, respetando el debido proceso y dando plenas garantías a las partes; en este momento se han agotado sus etapas y es preciso proferir el Laudo arbitral.
3. El deudor que ha solicitado la validación del acuerdo de recuperación empresarial es una persona jurídica, quien está representada judicialmente en el presente proceso arbitral, por la abogada, la Dra. **SONIA MARGARITA GUERRERO GALLO** según poder a ella conferido, y a quien le fue reconocida personería.
4. Las partes tienen plena capacidad jurídica para disponer sobre los asuntos sometidos a este arbitraje, y los asuntos que en el mismo se sometieron a la decisión arbitral son susceptibles de transacción conforme a la ley colombiana.
5. La cláusula compromisoria se halla debidamente acreditada, cumple plenamente sus efectos y el árbitro único, fue seleccionado de conformidad con los términos establecidos en la cláusula compromisoria, cumpliendo los trámites legales para el efecto; aceptando oportunamente y asumiendo el cargo en debida forma.
6. No existe causal de nulidad que invalide lo actuado.

#### **4.2 SOBRE LA COMPETENCIA DEL TRIBUNAL DE ARBITRAJE**

En audiencia de instalación, celebrada el tres (03) de febrero de dos mil veintiuno (2021), el Tribunal resuelve sobre su propia competencia, teniendo en cuenta que:

1. *De conformidad con el **ARTICULO 7 CLAUSULA COMPROMISORIA**, antes transcrita, las partes acordaron acudir al proceso arbitral para VALIDAR y resolver las objeciones, observaciones y controversias que se presenten en la negociación entre la deudora y los acreedores incursos en el procedimiento de recuperación empresarial.*
2. *En relación con el factor subjetivo, la parte convocante el deudor que se acogió al proceso de reorganización empresarial interesado en que el acuerdo logrado sea validado u de esta forma obligue a quienes lo objetaron, votaron negativamente o se abstuvieron de participar; y los acreedores son todas personas jurídicas o naturales, y sus representantes legales son mayores de edad y no se hallan en circunstancias de incapacidad, por lo que se concluye que las partes que intervienen en el presente trámite, están debidamente representadas y que, por tanto, pueden ejercer sus derechos plenamente.*

3. *En relación con el factor objetivo, se advierte que la controversia sometida a consideración es de libre disposición de las partes.*
4. *Las partes no determinaron las reglas de procedimiento aplicables en la solución de su conflicto, por lo anterior se dará aplicación a lo contemplado en el Reglamento para el Procedimiento de Recuperación empresarial ante las Cámaras de Comercio establecido por la Superintendencia de Sociedades, el Decreto Legislativo 560 del 2020 y el Decreto 842 de 2020, la Ley 1563 de 2012 y el Código General del Proceso y se decidirá en Derecho.*
5. *Que el deudor sometido a reorganización e interesado en la validación del acuerdo logrado por **CINNAMON**, efectuó la totalidad del depósito de honorarios del árbitro, y gastos administrativos del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bucaramanga y otros gastos.*
6. *Que de conformidad con el artículo 9, numeral 11 del Reglamento para el Procedimiento de Recuperación Empresarial ante las Cámaras de Comercio, si en el pacto arbitral no se señalare término para la duración del proceso, se deberá proferir en un término no mayor a tres (3) meses contados desde el momento en el que el centro de arbitraje informe que ha culminado la integración del tribunal y ponga a disposición el expediente. Las aclaraciones, correcciones y complementaciones al mismo se resolverán dentro del mes siguiente, sin que se exceda el término total de duración de cuatro (4) meses. No procederán suspensiones del proceso arbitral, salvo aquellas que se generen por la desintegración del tribunal. Los árbitros que no cumplan con el término previsto quedarán expuestos a las sanciones previstas en la ley y los reglamentos.*
7. *En la etapa inicial, se ha atendido plenamente la totalidad del procedimiento previsto en el reglamento del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Bucaramanga, en concordancia con la Ley 1563 de 2012 y el Código General del Proceso, esto es, en la convocatoria e instalación del Tribunal Arbitral, en la Conciliación, así como en el pago de gastos y honorarios del Tribunal.*
8. *Las partes con sus actuaciones han aceptado la competencia de este Tribunal, para y resolver las objeciones, observaciones y controversias que se presenten en la negociación entre la deudora y los acreedores incursos en el procedimiento de recuperación empresarial.*

#### **4.2.1. EL MARCO LEGAL**

De acuerdo con lo establecido por la Superintendencia de Sociedades en el Reglamento para el Procedimiento de Recuperación Empresarial ante las Cámaras de Comercio, se señala el procedimiento especial para este tipo de trámites y que , para el caso que nos ocupa, es el adoptado actualmente por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de

Bucaramanga, que en su artículo 9 señala: las reglas especiales del arbitraje en procesos de recuperación empresarial en los siguientes términos:

**“ARTÍCULO 9. Reglas especiales del arbitraje en procesos de recuperación empresarial.** El arbitraje que se adelante en el marco de los procesos de recuperación empresarial se sujetará a las siguientes reglas especiales, sin perjuicio de las disposiciones aplicables del Decreto Legislativo 560 de 2020 y el Decreto 842 de 2020, y dando aplicación subsidiaria a lo establecido en los reglamentos arbitrales de los centros correspondientes y en la Ley 1563 de 2012:

1. El proceso arbitral se tramitará en el centro de arbitraje acordado por las partes, o en su defecto, al que corresponda de conformidad con las reglas establecidas para el efecto en el artículo 12 de la Ley 1563 de 2012.

2. La solicitud para resolver las objeciones, observaciones o controversias que surjan del acuerdo de recuperación empresarial o para extender sus efectos deberá contener:

i) Centro de arbitraje al que se dirige; nombre y domicilio de las partes; indicación del pacto arbitral invocado.

ii) Lugar, dirección física y electrónica que tenga no estén obligados a llevar, donde las partes, sus representantes y el apoderado del demandante recibirán notificaciones.

iii) La solicitud deberá precisar las objeciones, observaciones o controversias que serán resueltas a través del arbitraje; cuando el objeto de este sea extender los efectos del acuerdo de recuperación a los acreedores ausentes o disidentes en los términos del Decreto 842 de 2020, así deberá indicarse. La cámara de comercio ante la cual se adelantó el procedimiento de recuperación empresarial remitirá al árbitro todo el expediente mediante los mecanismos virtuales que se establezcan para tal fin. En caso de no contar con los medios virtuales de envío o recepción, el deudor deberá remitir la copia del expediente.

iv) Con la solicitud, el deudor deberá acreditar el pago de los honorarios del árbitro y los gastos administrativos del centro de arbitraje. De no acreditarlo, el centro de arbitraje se abstendrá de integrar el tribunal arbitral, dejará constancia del agotamiento del pacto arbitral y devolverá la documentación que haya sido aportada.

3. Recibida la solicitud y realizado el pago de los honorarios y gastos, el centro de arbitraje adelantará la integración del tribunal, así:

i) Si las partes han designado el árbitro, pero no consta su aceptación, el centro de arbitraje le informará de su nombramiento por el medio que considere más expedito y eficaz, para que se pronuncie en el término de tres (3) días. El silencio se entenderá como declinación.

ii) Si las partes no han designado el árbitro debiendo hacerlo, el centro de arbitraje citará a las partes, para que en el término de tres (3) días hagan la designación.

iii) Si las partes delegaron al centro de arbitraje la designación del árbitro o no la realizaron, el centro de arbitraje designará el árbitro por sorteo que deberá realizarse dentro de los tres (3) días siguientes a la presentación de la solicitud o a petición de cualquiera de las partes, de conformidad con lo previsto en su reglamento.

4.Designado el árbitro, éste deberá pronunciarse sobre su nombramiento dentro de los tres (3) días siguientes a su comunicación. Con su aceptación, deberá dar cumplimiento al deber de información previsto en el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012 indicando, además, que no actuó como mediador en el procedimiento de recuperación empresarial.

5.Respecto del árbitro, las partes tendrán las facultades previstas en los artículos 15 y 16 de la Ley 1563 de 2012.

6. Si se solicita el relevo o se recusa el árbitro, este se deberá pronunciar dentro de los tres (3) días siguientes a la comunicación de dicha solicitud.

7.Si el árbitro no acepta la solicitud de relevo o no se aparta en caso de haber sido recusado, el centro en donde funcione el tribunal, mediante sorteo público, designará un árbitro ad hoc para que decida sobre el relevo o la recusación del árbitro dentro de los cinco (5) días siguientes a la entrega que le haga el centro de la solicitud de relevo o de recusación y los documentos adicionales, cuando corresponda. El árbitro ad hoc deberá cumplir con el deber de información previsto en el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012, en los términos allí establecidos y respecto del árbitro sobre el que se pronunciará. No habrá lugar a la fijación de honorarios del árbitro ad hoc.

Aceptada su designación por el árbitro y, en su caso, cumplidos los trámites para decidir las solicitudes de relevo, recusación y proceder al reemplazo, el centro de arbitraje así lo informará a las partes y al árbitro y pondrá a disposición el expediente.

8. El procedimiento del arbitraje será el establecido para el juez concursal en el Decreto Legislativo 560 de 2020 y el Decreto 842 de 2020.

9.El árbitro único asumirá las labores secretariales del procedimiento. Para el efecto, los centros de arbitraje pondrán a disposición su infraestructura y, si cuentan con ellos, los medios electrónicos de notificación, los canales virtuales de realización de audiencias y las plataformas virtuales para la administración y desarrollo del procedimiento y el archivo de los documentos que conformen el expediente.

10.El laudo deberá ser en derecho y hará tránsito a cosa juzgada respecto de quienes se hayan vinculado al pacto arbitral. El laudo podrá ser aclarado, corregido o complementado, de oficio o a solicitud de parte formulada dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación. En contra del laudo proceden los recursos previstos en los artículos 40 y 45 de la Ley 1563 de 2012.

11. El laudo se deberá proferir en un término no mayor a tres (3) meses contados desde el momento en el que el centro de arbitraje informe que ha culminado la integración del tribunal y ponga a disposición el expediente. Las aclaraciones, correcciones y complementaciones al mismo se resolverán dentro del mes siguiente, sin que se exceda el término total de duración de cuatro (4) meses. No procederán suspensiones del proceso arbitral, salvo aquellas que se generen por la desintegración del tribunal. Los árbitros que no cumplan con el término previsto quedarán expuestos a las sanciones previstas en la ley y los reglamentos.

12.El tribunal cesará en sus funciones cuando culmine el procedimiento o expire el término fijado. También cuando se apruebe la transacción o el desistimiento.

13.La conformación de las listas de árbitros y el régimen disciplinario que les sea aplicable se sujetará a lo previsto en los reglamentos internos de cada centro de arbitraje y conciliación y a los criterios que establezcan sus órganos de administración.”

Dicha norma es de carácter especial y de aplicación prevalente sobre las disposiciones generales para el arbitraje consagradas en la Ley 1563 de 2012.

Así mismo, dentro del numeral 8 del referido Procedimiento, se establece que el arbitraje será el establecido para el Juez Concursal en el Decreto Legislativo 560 de 2020 y el Decreto 842 de 2020.

Finalmente se refiere que, el arbitraje como mecanismo por medio del cual las partes involucradas en un conflicto de carácter transigible defieren su solución a un tribunal arbitral tiene su origen en el acuerdo de voluntades de las partes, es decir, en el pacto arbitral. Así lo señala el artículo 3 de la Ley 1563 de 2012, con el siguiente texto:

*“ARTÍCULO 3º, PACTO ARBITRAL. El pacto arbitral es un negocio jurídico por virtud del cual las partes someten o se obligan a someter a arbitraje controversias que hayan surgido o puedan surgir entre ellas.*

*El pacto arbitral implica la renuncia de las partes a hacer valer sus pretensiones ante los jueces. El pacto arbitral puede consistir en un compromiso o en una cláusula compromisoria.*

*En el pacto arbitral las partes indicarán la naturaleza del laudo. Si nada se estipula al respecto, este se proferirá en derecho.”*

Y más adelante se establece sobre la cláusula compromisoria lo siguiente:

*“ARTÍCULO 4º. CLÁUSULA COMPROMISORIA. La cláusula compromisoria, podrá formar parte de un contrato o constar en documento separado inequívocamente referido a él.*

*La cláusula compromisoria que se pacte en documento separado del contrato, para producir efectos jurídicos deberá expresar el nombre de las partes e indicar en forma precisa el contrato a que se refiere.”*

#### **4.2.3. MARCO CONTRACTUAL**

En el acuerdo de reorganización firmado por **CINNAMON** con los acreedores, se estableció lo siguiente:

**ARTÍCULO 7. CLÁUSULA COMPROMISORIA:** La resolución de las objeciones, observaciones y controversias que se presenten en la negociación entre la deudora y los acreedores incursos en el procedimiento de recuperación empresarial, se resolverán de manera integral por un Tribunal de Arbitraje que sesionará en el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de la ciudad de Bucaramanga, de acuerdo con las siguientes reglas: El Tribunal estará integrado por un árbitro designado por las partes de común acuerdo. En caso de no ser posible, el árbitro será designado por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la 12 Cámara de Comercio de Bucaramanga, a solicitud de cualquiera de las partes. El procedimiento aplicable será el del reglamento único de las cámaras de comercio y sus centros de conciliación y arbitraje para el procedimiento de recuperación empresarial, así como el establecido

en los reglamentos del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bucaramanga y la Ley 1563 de 2012. El Tribunal decidirá en derecho.

De conformidad con la **CLAUSULA SÉPTIMA** antes transcrita, las partes acordaron acudir al proceso arbitral para validar el acuerdo y resolver las objeciones, observaciones y controversias que se presenten en la negociación entre la deudora y los acreedores incursos en el procedimiento de recuperación empresarial.

Por lo anterior en la primera Audiencia de Instalación, el Tribunal se declaró competente, aunado a que las partes con sus actuaciones han aceptado la competencia de este Tribunal, para revisar y declarar la validez del acuerdo de reorganización.

Del texto antes transcrito se deduce lo siguiente:

- (i) La cláusula compromisoria se encuentra establecida para resolver las objeciones, observaciones y controversias que se presenten en la negociación entre la deudora y los acreedores incursos en el procedimiento de recuperación empresarial. De esta manera se define la arbitrabilidad subjetiva de la cláusula compromisoria, y
- (ii) Solo se resolverán por un Tribunal de Arbitraje las diferencias que presenten entre dichas partes relativas<sup>2</sup> a la validez de los acuerdos incluidos en el documento del acuerdo de reorganización suscrito por **CINNAMON**. Este enunciado delimita la arbitrabilidad objetiva de la cláusula compromisoria.

Bajo las consideraciones de la arbitrabilidad subjetiva y objetiva señaladas por la cláusula compromisoria antes transcrita, el Tribunal de Arbitraje deberá decidir en derecho sobre la competencia para resolver cada una de las cuestiones planteadas por la demanda que cursa en el presente proceso.

#### **4.3. ANALISIS DE VALIDACIÓN DEL ACUERDO**

Hecho el análisis de validez legal de las manifestaciones señaladas en el acuerdo de recuperación empresarial presentado por **CINNAMON** a sus acreedores, este Tribunal considera se encuentran correctamente y ajustados a derecho, específicamente con lo establecido en el Decreto 560 del 2020 y del artículo 3 en el cual se plantean diferentes medidas de flexibilización en el pago de pequeños acreedores para mitigar los efectos negativos que pueda ocasionar el proceso de

---

<sup>2</sup> El diccionario de la Real Academia de la Lengua Española con respecto al término relativo define:

“1.*adj.*Que guarda relación con alguien o con algo.”



reorganización empresarial y el artículo 4 en el cual se exponen los mecanismos de alivio financiero y reactivación empresarial.

Por otro lado, es importante recalcar que **SOLAMENTE** aquellas obligaciones dinerarias adquiridas previamente al 01 de septiembre de 2020 (fecha de inicio del proceso) serán objeto del acuerdo de reorganización empresarial, tal como se estipula en el artículo 25 de la ley 1116 de 2006.

Ahora bien, en relación con el contenido del artículo 3.2.2. del Acuerdo de reorganización empresarial el cual transcribimos a continuación:

**ARTÍCULO 3.2.2. ACRENCIAS CON ARRENDADORES Y CONCEDENTES DE ESPACIO:** Sin que entienda que se está violando el principio de igualdad entre estos acreedores con la forma de pago acordada, dado que la misma no se presenta, es importante hacer una subdivisión entre los locales que se han reabierto y los que se cerraron, así:

*Para el local 414 de Cacique Centro Comercial, los cánones causados y en mora de pagar hasta la fecha de entrega, se pagarán en un periodo de veinticuatro meses (24) con un interés del 0.1% mensual sobre saldos de capital, siendo la primera cuota así:*

ACREEDOR	CC/NIT	SALDO CAPITAL X PAGAR	VALOR CUOTA	VALOR %	VALOR TOTAL CUOTA
Construcciones Marval S.A.	890211777	\$ 9.199.620	\$ 383.317,50	\$ 9.199,62	\$ 392.517,12
<b>TOTAL</b>		\$ 9.199.620	\$ 383.317,50	\$ 9.199,62	\$ 392.517,12

*Para los locales que continuarán abiertos que son el 505 de La Quinta Centro Comercial, 401B de Inversiones Inmobiliarias Bucaramanga Arauco S.A.S. – Parque Caracolí, y Calle 42, los cánones o precio de la concesión de espacio causados durante los meses en que estuvieron cerrados con ocasión de la declaratoria de emergencia sanitaria, económica y ambiental, serán condonados o favorecidos con un descuento del 100% del precio. Los cánones de arrendamiento o precio de la concesión, causados a partir de su reapertura al público se pagará así: Teniendo en cuenta que según los protocolos presentados por el Gobierno Nacional, se estima comenzar con un aforo del 30% y se mantendrá así por un periodo de tiempo indeterminado, se suscribirá un otrosí al contrato, donde se disminuya el canon de arriendo o el precio de la concesión de espacio, en un 30% del valor actual.*

*Para el local comercial 401 B de Inversiones Inmobiliarias Bucaramanga Arauco S.A.S., el precio de la concesión, Fondo de Promoción y Servicios para el Uso y Aprovechamiento del Inmueble se pagará en un periodo de veinticuatro meses (24) con un interés del 0.1% mensual sobre saldos de capital, siendo la primera cuota así:*

ACREEDOR	CC/NIT	SALDO CAPITAL X PAGAR	VALOR CUOTA	VALOR %	VALOR TOTAL CUOTA
Inversiones Inmobiliarias Bucaramanga Arauco S.A.S.	900460297	\$ 16.267.040	\$677.793,33	16.267,04	\$694.060,37
<b>TOTAL</b>		<b>\$ 16.267.040</b>	<b>\$677.793,33</b>	<b>16.267,04</b>	<b>\$694.060,37</b>

Analizado este artículo a la luz de los principios universales de derecho privado y de las normas aplicables a la regulación de relaciones entre particulares, así como las especiales relativas a las reorganizaciones empresariales, encuentra este Tribunal que el inciso tercero del citado artículo del acuerdo, se adopta una condonación de deuda y posteriormente se incluye la obligación de modificación de los cánones del contrato, mediante la suscripción de un otrosí en tal sentido. Modificación ésta que busca alterar uno de los elementos esenciales del contrato de arrendamiento, como lo es, el valor del canon.

*“Para los locales que continuarán abiertos que son el 505 de La Quinta Centro Comercial, 401B de Inversiones Inmobiliarias Bucaramanga Arauco S.A.S. – Parque Caracolí, y Calle 42, **los cánones o precio de la concesión de espacio causados durante los meses en que estuvieron cerrados con ocasión de la declaratoria de emergencia sanitaria, económica y ambiental, serán condonados o favorecidos con un descuento del 100% del precio.** Los cánones de arrendamiento o precio de la concesión, causados a partir de su reapertura al público se pagará así: Teniendo en cuenta que según los protocolos presentados por el Gobierno Nacional, se estima comenzar con un aforo del 30% y se mantendrá así por un periodo de tiempo indeterminado, **se suscribirá un otrosí al contrato, donde se disminuya el canon de arriendo o el precio de la concesión de espacio, en un 30% del valor actual**”.* (Subrayado y resaltado son del Tribunal)

En este sentido debemos tener en cuenta que el artículo 1501 del Código Civil Colombiano define cuales son los elementos esenciales, accidentales y de la naturaleza del contrato. En el artículo se afirma que los elementos esenciales son aquellos que resultan fundamentales para que el contrato produzca efecto alguno o no degenera en otro tipo de contrato. Se vale aclarar que uno de los elementos esenciales del contrato de arrendamiento es el precio o canon de renta. No existe un contrato de arrendamiento en el cual el canon de renta sea gratuito. Por su parte el artículo 1502 del Código Civil expone cuales son los requisitos para que una persona se obligue, entre estos se encuentra que la persona consienta en dicho acto o declaración. Esto en concordancia con el principio general de derecho, en virtud del cual un contrato válidamente celebrado es ley para las partes. (Art. 1602 del Código Civil).

Lo anterior, se relaciona con el inciso tercero del **ARTÍCULO 3.2.2** del acuerdo sometido a validación, en el cual se propone sin contar con la voluntad expresa autorización del acreedor/arrendador, realizar un otrosí al contrato de arrendamiento mediante el cual se modifique el contrato con una condonación total del 100% de los cánones mientras estuvieron cerrados los locales y posteriormente

con una reducción de los cánones en un 30% del valor actual. La Ley 1116 de 2006 en su artículo 21, establece que la renegociación de los contratos deberá hacerse de mutuo acuerdo y en caso de que no sea aceptada, deberá terminarse el contrato. Mal podría concluirse que ante una manifestación expresa en tal sentido por el Decreto 842 del 2020, se pudiera concluir que es válido imponer decisiones unilaterales que modifiquen los términos contractuales existentes a cargo de las partes.

En este orden de ideas y de acuerdo con el marco legal analizado y los argumentos anteriormente expuestos, el Tribunal encuentra este Tribunal que el inciso tercero del **ARTICULO 3.2.2**, del acuerdo de reorganización empresarial presentado por la **CINNAMON** no puede ser impuesto a la parte afectada con los decisiones unilaterales en el incluidas.

#### **CAPÍTULO SEXTO. PARTE RESOLUTIVA**

En mérito de lo expuesto, el Tribunal de Arbitraje, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, por habilitación de las partes y por autoridad de la ley,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR VALIDO** el acuerdo de reorganización empresarial presentado por la sociedad **INVERSIONES CINNAMON GOURMET S.A.S.**, con excepción del inciso tercero del **ARTICULO 3.2.2** el cual no podrá ser impuesto o de obligatorio cumplimiento a cargo de la parte afectada por tales declaraciones.

**SEGUNDO:** Como consecuencia de la anterior declaración, el inciso tercero del artículo 3.2.2. del acuerdo de reorganización empresarial presentado por la sociedad **INVERSIONES CINNAMON GOURMET S.A.S.**, se tendrá por no escrito.

**TERCERO:** Como consecuencia de las declaraciones precedentes, el acuerdo de reorganización empresarial presentado por la sociedad **INVERSIONES CINNAMON GOURMET S.A.S.**, con el alcance señalado en el ordinal segundo anterior, será de obligatorio cumplimiento para todos los acreedores que hayan adherido o no a dicho acuerdo.

**CUARTO:** Ordenar el pago de los honorarios al Árbitro Único.

**QUINTO:** Ordenar la expedición de copia auténtica e íntegra de esta providencia con destino a cada una de las partes. La copia que se entregue a la parte convocante deberá llevar la constancia de ser la primera y prestar mérito ejecutivo.

**SEXTO:** Ordenar el archivo del expediente en el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición Cámara de Comercio de Bucaramanga, en aplicación al artículo 47 de la Ley 1563 de 2012, a partir de la ejecutoria del laudo o de la providencia que decida el Recurso de Anulación si fuere el caso.

**AUGUSTO MANTILLA SERRANO**  
**Árbitro Único**

ORIGINAL FIRMADO