

Bogotá D.C., 07 de enero de 2025

Señor (a) (es)

OPERADOR DE ACTIVOS INMOBILIARIOS SAS

Sr. Gonzalo García Ordóñez

Bogotá

Referencia: Encargo Fiduciario Centro Comercial y Empresarial Bazaar La Flora
y Fideicomiso Bazaar La Flora

Asunto: Respuesta Derecho de Petición

Código Interno: 1100590 - 1086235

Cordial Saludo,

Acorde con nuestro compromiso y políticas encaminadas a ofrecer a nuestros clientes productos y servicios de la más alta calidad, y en atención al derecho de petición radicado por Usted el 25 de noviembre de 2024, con alcance el 13 de diciembre de 2014, mediante correo electrónico dirigido a Servicio al Cliente de Fiduciaria Corficolombiana S.A, a través del cual solicita información relacionada con el proyecto inmobiliario denominado "Bazaar de la Flora"; **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.** actuando única y exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del **ENCARGO FIDUCIARIO BAZAAR DE LA FLORA y FIDEICOMISO BAZAAR DE LA FLORA** se permite dar respuesta oportuna, clara, precisa y de fondo a cada una de sus solicitudes, en los siguientes términos de cada punto solicitado.

1. Señalar con base en el contrato de Encargo Fiduciario, en qué momento y en qué condiciones se alcanzaba el Punto de Equilibrio.

De acuerdo con la cláusula 6 numeral a) al g) del contrato de preventas firmado el 08 de julio de 2013 el cual se adjunta como Anexo A las condiciones para entrega de recursos por cumplimiento de punto de equilibrio eran:

- a) La vinculación de un número de potenciales compradores equivalente al sesenta por ciento (60%) de 5,473m2 del área de oficinas, es decir, 3.284m2 destinados a oficinas tipo A+.

DIRECCIÓN GENERAL

Cr. 13 No. 26 - 45 Piso 14

Bogotá D.C. - Pbx. (601) 353 8795 - (601) 353 8840

www.fiduciariacorficolombiana.com



- b) Cuando Potenciales Compradores hayan adquirido compromisos de aportes en forma conjunta de mínimo la suma de quince mil seiscientos dieciocho millones doscientos ochenta y seis mil doscientos pesos (\$15.618.286.200) MCTE, relacionada en los Encargos Fiduciarios Individuales que en el Compartimiento Valor Plus II de la Cartera Colectiva Abierta Valor Plus administrada por la Fiduciaria, están vinculados al proyecto.
- c) El Encargante entregue a la Fiduciaria una certificación escrita firmada por su Representante Legal y por su Revisor Fiscal, en la que se deje constancia del cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente cláusula.
- d) El Encargante haga entrega a la Fiduciaria de la licencia de construcción expedida por la autoridad competente y debidamente ejecutoriada.
- e) El Encargante acredite ante la Fiduciaria que cualquiera de las compañías que hacen parte del Grupo Colpatria es el Fideicomitente del Fideicomiso Lote I – Tercera Etapa del Proyecto Reserva de la Flora administrado por Fiduciaria Corficolombiana S.A y que su objeto ha sido modificado para desarrollar el proyecto Centro Comercial y Empresarial La Flora.
- f) El Encargante cumpla con las Condiciones para la Entrega de Recursos pactadas en el Contrato de Encargo Fiduciario de Preconcesiones de fecha 8 de julio de 2013, celebrado entre la Fiduciaria y el Encargante para administrar los recursos entregados por los Potenciales Pre-concesionarios de Locales Comerciales en el proyecto.
- g) Se cuente con el extracto del acta en que conste la aprobación de las Juntas Directivas de las sociedades CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A., COMPAÑÍA DE SEGUROS DE VIDA COLPATRIA S.A y AXESS REAL ESTATE COLOMBIA LTDA, y OPERADOR DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.A para iniciar la construcción del Proyecto.

2. Informar si para las “Condiciones para la Entrega de Recursos”, era menester haber alcanzado previamente el Punto de Equilibrio del Proyecto y si la Entrega de Recursos coincidía con el Punto de Equilibrio.

En aras de dar respuesta a lo solicitado indicamos lo siguiente:

- 1. “Es menester haber alcanzado previamente el Punto de Equilibrio del Proyecto”, la respuesta es sí, se debe haber alcanzado previamente el punto de equilibrio del proyecto teniendo en cuenta que es una de las Condiciones para la Entrega de los Recursos como se puede detallar en los literales (a) y (b) de la cláusula 6 del Contrato de Encargo Fiduciario.

2. *La Entrega de Recursos coincidía con el Punto de Equilibrio.*, la respuesta es no necesariamente debe coincidir la Entrega de los Recursos con el punto de equilibrio teniendo en cuenta que según lo señalado en la Cláusula 6 del Contrato de Encargo la Entrega de los Recursos está sujeta al cumplimiento de todas y cada una de las condiciones señaladas en dicha cláusula.

3. ***Señalar el número de Pre-concesionarios vinculados y el porcentaje del área total del Centro Comercial alcanzado.***

Al cierre del proyecto se contaba con once inversionistas vinculados en el Encargo Fiduciario Centro Comercial y Empresarial La Flora, número insuficiente para el cumplimiento del punto de equilibrio. Se adjunta como Anexo B.

4. ***Indicar el valor depositado por parte de los Pre-Concesionarios, relacionada en los encargos fiduciarios individuales que en el compartimento valor Plus II de la cartera colectiva abierta administrada por la Fiduciaria, se alcanzaron a vincular al proyecto.***

Dando respuesta a esta petición indicamos que se adjunta como Anexo C el Estado General del Proyecto donde se evidencia el valor que fue aportado por cada inversionista.

5. ***Indicar si la Fiduciaria recibió certificación escrita y firmada por parte del Representante Legal y el Revisor Fiscal, en la que se indica el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en el contrato.***

En respuesta a esta petición indicamos que Fiduciaria Corficolombiana como vocera del Encargo Fiduciario Centro Comercial y Empresarial Bazaar La Flora no se recibió certificación escrita por parte del Representante Legal y el Revisor Fiscal.

6. ***Certificar y soportar si el encargante entregó la licencia de construcción expedida por la autoridad competente.***

En respuesta a esta petición indicamos que Fiduciaria Corficolombiana como vocera del Encargo Fiduciario Centro Comercial y Empresarial Bazaar La Flora no se recibió la licencia de construcción expedida por alguna entidad competente.

7. ***Indicar si el Encargante Acreditó qué cualquiera de las compañías que hacen parte del Grupo Colpatria, es el Fideicomitente del fideicomiso y qué su objeto ha sido modificado para desarrollar el Proyecto Centro Comercial y Empresarial La Flora.***

En aras de dar respuesta a su petición indicamos que no se recibió instrucción referente a lo mencionado.

- 8. Señalar si el Encargante cumplió con todas las condiciones para la entrega de los recursos pactados en el contrato de encargo fiduciario para administrar los recursos captados de los potenciales Pre-concesionarios del proyecto.**

Como se ha venido indicando, el Encargante no cumplió con todas y cada una de las condiciones pactadas en el contrato para el Entrega de los Recursos.

- 9. Indicar si se obtuvo el acta en que conste la aprobación por parte de las Juntas Directivas de las sociedades intervinientes para iniciar la construcción del proyecto.**

En respuesta a esta petición se informa que no se recibió acta de aprobación por parte de las Juntas Directivas de las sociedades intervinientes.

- 10. Relacionar las fechas, montos recibidos, medio de recaudo y nombre de cada uno de los Pre-concesionarios del Proyecto Centro Comercial y Empresarial La Flora.**

En respuesta a esta petición Se adjunta como Anexo C a la presente comunicación el consolidado de los estados de cuenta donde se puede evidenciar lo solicitado.

- 11. Adjuntar el Flujo de Efectivo del Proyecto, debidamente certificado por Revisor Fiscal, desde el inicio del proyecto, hasta la fecha en que se inició la Devolución de Recursos captados a los Clientes vinculados, indicando el porcentaje alcanzado del Punto de Equilibrio pactado.**

En aras de dar respuesta a su su petición indicamos que no se recibió certificación por parte del Revisor Fiscal en ese sentido, sin embargo, como Anexo C se adjunta el consolidado de los Estados de cuenta del negocio.

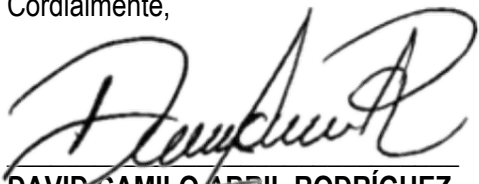
- 12. De acuerdo con todo lo anterior, concluir y certificar si el proyecto alcanzó o no alcanzó, el Punto de Equilibrio estipulado en el encargo fiduciario.**

En respuesta a su petición indicamos que para el Fiduciario Centro Comercial y Empresarial Bazaar La Flora no cumplió con las condiciones pactadas en el contrato de Encargo Fiduciario suscrito el 8 de julio de 2013 entre las partes, por esa razón se procedió con la liquidación del negocio. Se adjuntan como Anexos D y E los comprobantes del envío de las actas de liquidación al Encargante.

Sea esta la oportunidad, para reiterarle nuestro propósito de ofrecerle el mejor servicio y que usted encuentre en Fiduciaria Corficolombiana S.A., la entidad en la cual pueda depositar su confianza.

En caso de presentar queja, petición o reclamo en contra de Fiduciaria Corficolombiana S.A. en atención a que nuestra respuesta no ha sido satisfactoria, la Defensoría del Consumidor Financiero está facultada para conocer y ayudar a resolver en forma objetiva y gratuita cualquier problema con la entidad. Defensor Principal: Bertha María García Meza. Defensor Suplente: Camilo Alejandro Carreño Barreneche – Dirección: Carrera 10 No. 97 A – 13 Oficina 502, Bogotá D.C. – Correo Electrónico: defensoriafiducorfiacolombiana@legalcrc.com – Teléfono: (601) 6108164.

Cordialmente,



DAVID CAMILO ABRIL RODRÍGUEZ

COORDINADOR DE SERVICIO AL CLIENTE Y CANALES – USC

FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

Actuando como vocera y administradora del **E.F BAZAAR DE LA FLORA y FID. BAZAAR DE LA FLORA**

Elaboró:

Johana Giraldo Tobar - Gestión de Negocios

Revisó:

Jose Jaramillo – Gestión de Negocios

Farid Vásquez - Gestión de Negocios

Luisa Baquero -Gerencia Jurídica

Aprobó:

David Camilo Abril Rodríguez -Servicio al Cliente USC

DIRECCIÓN GENERAL

Cr. 13 No. 26 - 45 Piso 14

Bogotá D.C. - Pbx. (601) 353 8795 - (601) 353 8840

www.fiduciariacorficolombiana.com