

Bogotá D.C., enero 10 de 2025

Señor

JUEZ 17 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.

Proceso número 11001310301720180000700

Expediente 2018-007

Bogotá D.C.

REF: DICTAMEN PERICIAL.

Respetados señores:

En cumplimiento al contrato de prestación de servicios profesionales independientes suscrito con ustedes, me permito presentarle dentro de la oportunidad requerida, el dictamen pericial requerido y que documenta el numeral relacionado con pruebas en la contestación de la demanda en el punto 8.1.2. radicada al Despacho.


En el proceso implementado para la construcción de este dictamen se requirió mediante alcance al derecho de petición el 13 de diciembre de 2024 a la Fiduciaria Corficolombiana, para documentar de manera válida suficiente el requerimiento específico. La Fiduciaria dio respuesta el 7 de enero de 2025.

Me permito manifestar que mi dictamen es independiente y corresponde a la real convicción profesional a la que llegué, aplicando la misma metodología anteriormente, en dictámenes rendidos para los mismos efectos de los perseguidos con el eventual proceso judicial y los que utilizo con regularidad en el ejercicio de mi profesión.

Anexo los documentos que certifican mi experiencia profesional, mis títulos académicos y los documentos que me acreditan para el ejercicio profesional (T.P.). Dentro del proceso judicial cualquier aclaración adicional, gustosamente estaré dispuesto a atenderla.

Cordialmente,

W:



JULIO ERNESTO MALDONADO CONTRERAS

Perito Especialista

Identificación: C.C. 79.305.812 de Bogotá

T.P. 46.156 T

PROFESION: Contador Público; Administrador Bancario. Especialista en Sistemas de Control Organizacional y de Gestión. Candidato Maestría en Finanzas Southern New Hampshire University.

LISTA DE ALGUNOS DE LOS CASOS DESIGNADO COMO PERITO EN VALUACION DE DAÑOS Y PERJUICIOS Y COMPONENTE INTANGIBLE:

Despacho Judicial/ Fecha	Nombre de las Partes	Apoderados	Materia del Dictamen
Superintendencia de Industria y Comercio. 2019	SESAMO KIDS vs. CENTRO HUELLAS	Gloria Patricia Montero Patricia Murcia	Daño Emergente y Lucro Cesante
Cámara de Comercio de Bogotá – Tribunal Arbitral 2019	Alejandra Herrera y otras vs. Inmobiliaria Carrizosa	Carlos Felipe Pinilla, Camilo Baracaldo y Oscar Javier Martínez.	Daño Emergente Lucro Cesante Detrimiento Marca
Tribunal Administrativo de Cundinamarca (actualmente en el juzgado 66 administrativo de Bogotá) 2019	Centro de Diagnóstico Automotor Villa del Rosario contra el MINISTERIO DE TRANSPORTE	Carlos Rubio Flor Alba Gómez Leonardo Galeano Baracaldo	Perjuicios materiales derivados de la mayor duración de la sanción administrativa de suspensión de habilitación
Cámara de Comercio de Bogotá – Tribunal Arbitral 2021	Certificaciones S.A. vs. ONAC	Carlos Rubio Sergio García	Perjuicios materiales derivados del retiro de una acreditación
Juzgado 44 Civil Circuito de Bogotá Julio 2021	Olegario Gallo vs. BAVARIA S.A.	Carlos Romero Oficina jurídica SAB Miller	Cesantía Comercial y daños subyacentes
Cámara de Comercio de Bogotá – Tribunal Arbitral 2021	Certificadora Biotrópico S.A.S. vs. ONAC	Carlos Rubio Sergio García	Perjuicios materiales derivados de varias suspensiones de una acreditación
Superintendencia de Industria y Comercio. Agosto 2021	VARICHEM VS LAMOR y CORENA	Emilio García Carlos Obonnaga	Cálculo del Know How, Daño Emergente y Lucro Cesante
Juzgado 38 C.C. Bogotá. Sep 2020	Carmen Villa Lobos vs. ACCION FIDUCIARIA y otros	PGP Abogados Nicolas Acevedo	Daño Emergente, Lucro Cesante
Juzgado 1° Civil Circuito. Bogotá Febrero 2022.	Sta Lucia Inversiones vs. Automotores Llano Grande	Nancy Smith Suarez Gustavo Cuberos	Daño Emergente, Pérdida de Oportunidad, Componente Intangible
Juzgado 32 Civil Circuito Bogotá 2022	TAKAMI VS. ICONO SAS	PGP Abogados – Posse Herrera	Daño Emergente Lucro Cesante
Superintendencia de Industria y Comercio. Agosto 2022	Sociedad Portuaria de Buenaventura vs GUILLERMO BONBENRIETH	Olarte Moure Abogados Carlos Herrera	Contradictamen Daño Emergente y Lucro Cesante sobre Licencia de Uso
Juzgado 1 Civil Circuito de Pasto Agosto 2022	QIANJIANG MOTOR H.K. LIMITED LTD VS. KEEWAY BENELLI COLOMBIA S.A.S.	Olarte Moure Abogados Jesús Alberto López	Dictamen sobre Registros Contables en China
Procuraduría General de la Nación 2023	PRIMAR SAS vs SEC DIST DEL HABITAT	Cuellar Abo.	Daño Emergente Lucro Cesante Perdida de Op y Good Will(Intangible)
SENAPI Cochabamba Bolivia Agosto 2023	CHICKEN KINGDOM vs Tornazo A.	Laura Sobral Garcia Abo	Valoración del Good Will, DE, LC y PO.
Juzgado 45 Civil Circuito Bogotá Junio 2024	PGP ABOGADOS vs: INDETELSA	Oscar Martínez	Cálculo de indemnización moratoria IPC:IBC
Superintendencia de Industria y Comercio Octubre 2024	SR BUÑUELO vs CIA DE BUÑUELOS	Camilo Pabón	Daño Emergente – Lucro Cesante
Superintendencia de Industria y Comercio Agosto 2024	ACTIOBYTE SAS vs AGUAS KAPITAL CUCUTA	William Burgos	Daño Emergente Lucro Cesante e Intangible
Tribunal Arbitramento Cámara de Comercio de Bogotá. Dic 2014	DISPENZA YA contra SUPERCOFEE SAS	Santiago Jaramillo	Valoración Cesantía Comercial e Indemnización Equitativa

Superintendencia de Industria y Comercio. Diciembre de 2014	de	PC SMART S.A. CONTRA HEWLETT PACKARD COLOMBIA LTDA	Olarte Moure- Alicia Lloreda	Valoración de la Marca Daño Emergente y Lucro Cesante
Superintendencia de Industria y Comercio. Diciembre de 2013	de	ELECTRICARIBE contra ENERGIA CONFIABLE S.A.	Angel castañeda	Daño Emergente y Lucro Cesante
Superintendencia de Industria y Comercio. Diciembre de 2014	de	ORGANIZACIÓN TERPEL S.A. - PETRÓLEOS DEL MILENIO C.I. S.A.S.	Olarte Moure Juan Felipe Acosta	Daño Emergente y Lucro Cesante
Superintendencia de Industria y Comercio. Diciembre de 2015	de	Oncólogos Asociados de Imbanaco S.A. contra Centro Médico de Imbanaco de Cali S.A.	Julio Roberto Nieto – Alvaro CID	Daño Emergente y Lucro Cesante
Superintendencia de Industria y Comercio. Diciembre de 2014	de	OBIPROSA Colombia S.A. contra COLCERAMICA	Ricardo Acosta	Daño Emergente y Lucro Cesante
Superintendencia de Industria y Comercio. Octubre de 2014	de	Impulso y Mercado S.A. contra CENCOSUD COLOMBIA S.A.	William Javier Araque Jaimes --	Daño Emergente y Lucro Cesante
Superintendencia de Industria y Comercio. Diciembre de 2014	de	PIT PRINTER IMAGIN T contra Juan C Bayon	Peritro SIC	Daño Emergente y Lucro Cesante
Superintendencia de Industria y Comercio. Octubre de 2013	de	Comunicación Celular S.A COMCEL. Contra Telefónica Móviles Colombia S.A.	Jose Orlando Montealegre – Aurora Mercedes Campo	Daño Emergente y Lucro Cesante
Superintendencia de Industria y Comercio. Diciembre de 2014	de	Trilladora RACAFE contra ROCAFE	Perito SIC	Diferenciación de Marca
Superintendencia de Industria y Comercio. Diciembre de 2015	de	Industries Technologies SA contra Nuevos Recursos Ltda.	Ricardo Acosta	Daño Emergente y Lucro Cesante
Superintendencia de Industria y Comercio. Diciembre de 2016	de	Tridex contra SESDERMA	Gloria Montero	Daño Emergente y Lucro Cesante
Juez Civil Circuito		PROBIOL contra INVIMA	Olarte Muñoz Abogados	Valoración de la Marca Daño Emergente y Lucro Cesante
Superintendencia de Industria y Comercio. Octubre de 2016	de	EPM Telecomunicaciones S.A. contra Edgar González Salazar. COLTRADE EXPRESS E.U. Dynamics Group Consultores E.U y Consumer	Isaac Alfonso Devis Granados - - Jaime Enrique Varela	Daño Emergente y Lucro Cesante
Superintendencia de Industria y Comercio. Febrero de 2016	de	EPM Telecomunicaciones S.A. contra CI EXPORANGEL LTDA.	Isaac Alfonso Devis Granados - - Johana Guzmán Prado	Daño Emergente y Lucro Cesante
Superintendencia de Industria y Comercio. Julio de 2016	de	Clinicas JASBAN LTDA. contra Inversiones CREAR RAMA S.A.A	Emilio García	Daño Emergente y Lucro Cesante
Superintendencia de Industria y Comercio, Agosto de 2015	de	Nelson Augusto Corredor Cely. contra Conjunto Centro Comercial LA QUINTA PH	Perito SIC	Daño Emergente y Lucro Cesante
Superintendencia de Industria y Comercio. Febrero de 2016	de	POLYLON S.A. contra LOPLAST S.A.	Perito SIC	Daño Emergente y Lucro Cesante
Superintendencia de Industria y Comercio. Octubre de 2016	de	Olga Nathalia Vargas Ramirez. Contra Constructora Las Galias S.A.	Perito SIC	Daño Emergente y Lucro Cesante
Superintendencia de Industria y Comercio. Septiembre de 2015	de	EPM Telecomunicaciones S.A. contra INTELEMARKETING LTDA.	Isaac Alfonso Devis Granados - -	Daño Emergente y Lucro Cesante

SAS Superintendencia de Industria y Comercio. Noviembre de 2015	EPM Telecomunicaciones S.A. contra US NETWORK DIRECT S.A.	Isaac Alfonso Devis Granados -	Daño Emergente y Lucro Cesante
Superintendencia de Industria y Comercio. Octubre de 2015	Eduardo Valencia Zuluaga. Contra Caja de Compensación de Valle del Cauca CONFANDI	Andrés Jaramillo	Daño Emergente y Lucro Cesante. Marca Comercial
Superintendencia de Industria y Comercio. Marzo de 2016	Oscar Jiménez Manrique. Contra Cooperativa COOPNALPENS	Milena Velandia	Daño Emergente y Lucro Cesante
Superintendencia de Industria y Comercio. Mayo de 2016	Margarita Galves Caicedo. Contra ICETEX	Perito SIC	Daño Emergente y Lucro Cesante
Superintendencia de Industria y Comercio. Febrero de 2016	German Camilo Cardenas Bejarano. Contra ICETEX	Perito SIC	Daño Emergente y Lucro Cesante
Superintendencia de Industria y Comercio. Enero de 2017	Organización TERPEL. Contra Petróleos del Milenio C.I.S.A.S	Olarte Moure	Daño Emergente y Lucro Cesante
Superintendencia de Industria y Comercio. Noviembre de 2012	FARBEN. contra Amparo Mancilla Castillo y Alfonso Bolivar Correa	Ana Mercedes Bojacá Ramírez	Daño Emergente y Lucro Cesante
Superintendencia de Industria y Comercio. Junio de 2014	SIAGRO LTDA. contra FERTILLANOS LTDA. y ABOCOL	Emilio Garcia	Daño Emergente y Lucro Cesante
Superintendencia de Industria y Comercio. Julio de 2014	OBIPROSA COLOMBIA S.A. contra COLCERAMICA S.A.	Hugo Mario Amaya Hoyos – Jorge Jeackel	Daño Emergente y Lucro Cesante
Cámara de Comercio de Bogotá Tribunal de A.	Alejandra Herrera vs. Inmobiliaria Carrizosa	Juan f Acosta	Daño Emergente Lucro Cesante Detrimiento Marca
Juzgado 44 Civil Circuito de Bogotá Julio 2021	Olegario Gallo vs. BAVARIA S.A.	Carlos Romero.	Cesantía Comercial y daños subyacentes
Tribunal Arbitramento Cámara de Comercio Bogotá Agosto 2021	Biotrópico vs. ONAC	Carlos Rubio	Daño Emergente Lucro Cesante Detrimiento Marca
Superintendencia de Industria y Comercio. Agosto 2021	VARICHEM VS LAMOR y CORENA	Emilio Garcia	Cálculo del Know How, Daño Emergente y Lucro Cesante

Declaro además que:

1. Anteriormente fui designado como perito en el que actuaba como Apoderados OLARTE MOURE Abogados, para presentar dictamen de ORGANIZACIÓN TERPEL S.A. vs. - PETRÓLEOS DEL MILENIO C.I. S.A.S. (Oct 2014); Keeway Benelli Colombia s.a.s. Demandados: zhejiang qianjiang motorcycle co. Ltd., qianjiang motor (h.k.) Limited, autotecnica colombiana (auteco) s.a.s y auteco mobility s.a.s. 2022.
2. No estoy incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del Código General del Proceso.
3. Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son los mismos desarrollados en procesos similares o de las mismas características y son utilizados en el ejercicio regular de mi profesión.

ESTIMATORIOS JUDICIALES ÍNDICE GENERAL

<u>CONTENIDO</u>	<u>PAGINA</u>
1. INTRODUCCIÓN	6
2. OBJETIVOS	6
3. ALCANCE	6
4. METODOLOGÍA	7
5. DESARROLLO DEL DICTAMEN	8 – 10
6. CONCLUSIONES DEL PERITAJE	11 - 12

DICTAMEN PERICIAL
TALLER D3 SAS vs. OPERADOR DE ACTIVOS INMOBILIARIOS SAS.
Proceso número 11001310301720180000700

1. INTRODUCCIÓN

En cumplimiento del contrato de prestación de servicios celebrado para el cálculo de estimatorios judiciales que tiene por objeto soportar el juramento estimatorio (art. 226 del C.G.P) y la cuantía de las pretensiones para una demanda jurisdiccional contra OPERADOR DE ACTIVOS INMOBILIARIOS SAS., se adelantó el presente Dictamen pericial en los términos previstos en los artículos 226 y 227 del Código General del Proceso.

El dictamen incluye el resultado de la gestión encomendada y se soporta en los documentos anexos en forma integral, con el fin de explicar suficientemente su resultado.

2. OBJETIVO DEL PERITAJE

El objetivo general del dictamen se contrae a:

En la Contestación de la Demanda, se indica:

“8.1.2. Dictámenes periciales

Anunciamos al Despacho que nos disponemos a aportar dos dictámenes periciales, en el plazo que el Despacho ordene ya que estos no han sido culminados a la fecha de presentación de esta contestación:

1. Dictamen pericial financiero, cuya pertinencia, conducencia y utilidad, es determinar las circunstancias por las cuales no se logró el punto de equilibrio en el proyecto Bazaar “La Flora” en Cali, que acredite en efecto dicha situación, y que exponga las consecuencias de no lograr el punto de equilibrio en proyectos a riesgo, con el fin de demostrar que la condición a la que se encontraba sujeta la continuación del proyecto y su correspondiente pago en su segunda etapa no se cumplió. “

3. ALCANCE

El trabajo se llevó a cabo con base en la Contestación de la demanda, el contrato de encargo fiduciario, el alcance al derecho de petición formulado a la Fiduciaria Corfi Colombiana y la respectiva respuesta. (Ver anexos)

El derecho de petición fue radicado 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 se solicitó información relacionada con el proyecto inmobiliario denominado “Bazaar de la Flora”;

OBJETO DE LA PETICIÓN (Alcance al Derecho de Petición)

En virtud de lo mencionado en el acápite de Hechos del derecho de petición, solicitamos un Certificado expedido por la Fiduciaria Corficolombiana en el cual se indique lo siguiente:

- 1. Señalar con base en el contrato de Encargo Fiduciario, en qué momento y en qué condiciones se alcanzaba el Punto de Equilibrio.*
- 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.*
- 3. Señalar el número de Pre-concesionarios vinculados y el porcentaje del área total del Centro Comercial alcanzado.*
- 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.*
- 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.*
- 6. Certificar y soportar si el encargante entregó la licencia de construcción expedida por la autoridad competente.*
- 7. Indicar si el Encargante Acreditó qué cualquiera de las compañías que hacen parte del Grupo Colpatria, es el Fidecomitante del fideicomiso y qué su objeto ha sido modificado para desarrollar el Proyecto Centro Comercial y Empresarial La Flora.*
- 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.*
- 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.*
- 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.*
- 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*
- 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.*

4. METODOLOGIA

Para documentar de manera válida y suficiente las conclusiones contenidas en este dictamen, se requirió mediante derecho de petición a la fuente primaria de la información, en este caso, a la Sociedad Fiduciaria Corfi Colombiana S.A., para que precisara de manera clara a través del cuestionario formulado, si se cumplieron o no, las condiciones para alcanzar el punto de equilibrio y asimismo, señalar las consecuencias que se originan, anexando los soportes que correspondan.

5. DESARROLLO DEL DICTAMEN

A efectos de soportar y dar cumplimiento al objeto del dictamen, se transcriben a continuación, sendas respuestas al cuestionario formulado, por parte de **DAVID CAMILO ABRIL RODRÍGUEZ** COORDINADOR DE SERVICIO AL CLIENTE Y CANALES – USC **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**:

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: (Subrayado fuera de texto).

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+.*

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 sí para las “Condiciones para la Entrega de Recursos”, era menester haber alcanzado previamente el Punto de Equilibrio del Proyecto y sí 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 sí 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 sí 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 que 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 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.

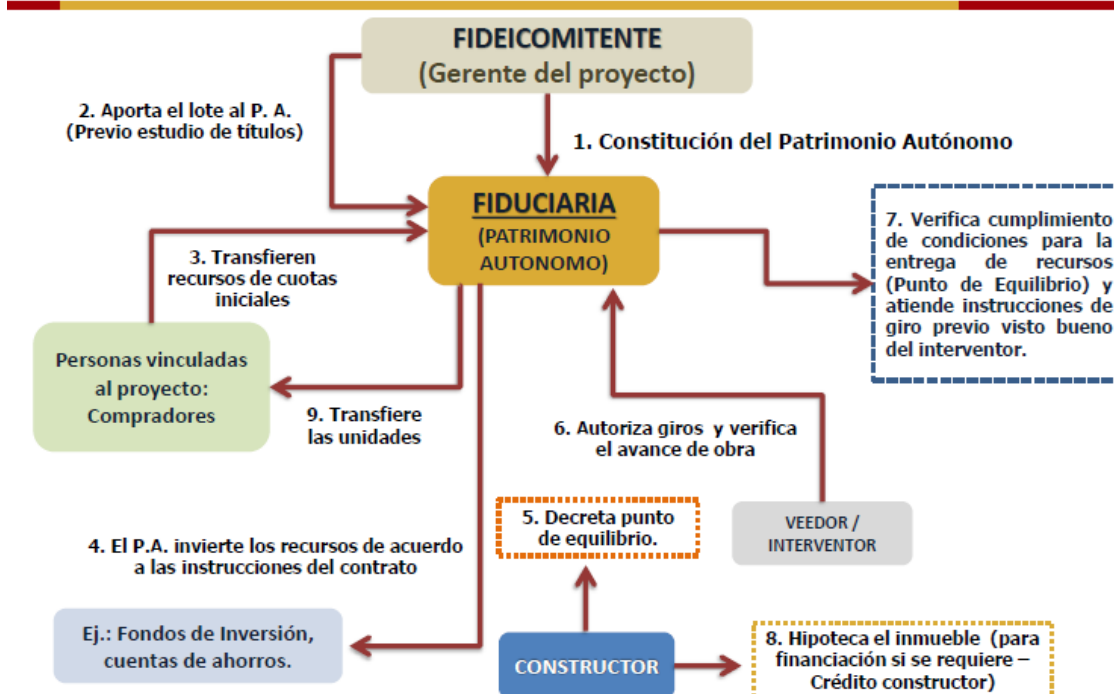
6. CONCLUSIONES GENERALES

Tal como se aprecia de las respuestas rendidas por la Fiduciaria Corfi Colombiana, quien actúa como vocera y administradora del Encargo Fiduciario, **BAZAAR DE LA FLORA y FID. BAZAAR DE LA FLORA**, se puede concluir claramente que el proyecto NO CUMPLIÓ con los requisitos señalados en el Encargo Fiduciario para alcanzar el Punto de Equilibrio y por lo tanto se originaron las siguientes consecuencias:

1. No decretó el Punto de Equilibrio ni se alcanzó cierre financiero.
2. No se cumplieron las condiciones para trasladar al Encargante (Operador de Activos Inmobiliarios S.A. OPERA), los recursos entregados por los potenciales compradores junto con los rendimientos generados para la construcción del proyecto.
3. No fue posible avanzar con la construcción del proyecto.
4. Automáticamente, se originó la Restitución a los potenciales compradores de los recursos captados y se procedió a la
5. Liquidación del Encargo Fiduciario.

Para ilustrar gráficamente las razones y consecuencias por no haber alcanzado el punto de equilibrio, expuestas anteriormente, se incluye a continuación, una gráfica descriptiva:

■ FIDUCIA INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS



Gráfica N°1 Fuente: Asofiduciarias (Circ. Externa 029 de 2014 Superfinanciera.)

En el cuadro anterior, se grafica la operación funcional del Negocio Fiduciario, en dónde puede observarse cómo opera la dinámica promovida por el impulso de los potenciales compradores y el cumplimiento integral de las condiciones contractuales, que aseguran a la vez, el punto de equilibrio y cierre financiero del proyecto, situación que, como ha quedado expuesto para este caso en particular, **NO SE CUMPLIÓ**.

6.1. De acuerdo con lo estipulado en la cláusula 6 numeral a) al g) del contrato de encargo fiduciario suscrito el 08 de julio de 2013, que enumera las condiciones para entrega de recursos por cumplimiento de punto de equilibrio, frente a cada una de las respuestas rendidas por la Fiduciaria, es claro que no se cumplieron. Por lo anterior, no se alcanzó el punto de equilibrio y en su defecto, no se dio la entrega de recursos al constructor y se procedió a la liquidación del proyecto.

6.2. En cuanto a la situación financiera del proyecto, con base en el Anexo B. suministrado, se procede al siguiente análisis:

Consulta General de Proyectos - Hasta: 02/01/2025

Desde Proyec: 567
Hasta Proyec: 567

Proyecto	Desc. Proyec	Desc. Fide.	P Fide.	Inmobili Desc.	Fide. Ir Vinculación	Fec Creac	Vi Promesa	Identificación	Descripción	Fondo	Encargo	Valor Unidad	Valor Pagado	Cuota I	Valor Capital	Adeuda
567	CENTRO CCEF.	Preven.	Centro	Cial y Emp.	La Flora	152753	7/02/2014	N	6315015 OSCAR ALFONSO REYES SATIZAE	25	220020000674	\$ 225.837.407,90	\$ 166.933.621,00	\$	58.903.786,90	
567	CENTRO CCEF.	Preven.	Centro	Cial y Emp.	La Flora	152788	7/09/2013	N	900379360 INVERCITY S.A.S	25	220020000672	\$ 247.822.070,00	\$ 111.531.107,00	\$	136.290.963,00	
567	CENTRO CCEF.	Preven.	Centro	Cial y Emp.	La Flora	152800	7/09/2013	N	900379360 INVERCITY S.A.S	25	220020000673	\$ 232.822.070,00	\$ 130.239.035,00	\$	102.583.035,00	
567	CENTRO CCEF.	Preven.	Centro	Cial y Emp.	La Flora	152805	7/09/2013	N	900379360 INVERCITY S.A.S	25	220020000671	\$ 425.284.069,10	\$ 165.914.035,00	\$	259.370.034,10	
567	CENTRO CCEF.	Preven.	Centro	Cial y Emp.	La Flora	155056	11/06/2014	N	900379360 INVERCITY S.A.S	25	220020000676	\$ 641.000.000,00	\$ 245.297.250,00	\$	395.702.750,00	
567	CENTRO CCEF.	Preven.	Centro	Cial y Emp.	La Flora	155606	27/06/2014	N	900379360 INVERCITY S.A.S	25	220020000675	\$ 249.000.000,00	\$ 93.405.000,00	\$	155.595.000,00	
567	CENTRO CCEF.	Preven.	Centro	Cial y Emp.	La Flora	159507	6/02/2015	N	12995489 HOMERO ERALDO ROSALES	25	220020000667	\$ 252.253.675,00	\$ 3.000.000,00	\$	249.253.675,00	
567	CENTRO CCEF.	Preven.	Centro	Cial y Emp.	La Flora	159989	26/02/2015	N	91238409 EDWING GUILLERMO CELY	25	220020000653	\$ 255.620.625,75	\$ 48.414.086,00	\$	207.206.539,75	
567	CENTRO CCEF.	Preven.	Centro	Cial y Emp.	La Flora	166214	18/08/2015	N	16476774 RICARDO MICOLTA	25	220020000648	\$ 251.753.256,00	\$ 1.000.000,00	\$	250.753.256,00	
567	CENTRO CCEF.	Preven.	Centro	Cial y Emp.	La Flora	168905	17/11/2015	N	900115702 IT SERVICE S.A.S	25	220020000652	\$ 282.878.671,76	\$ 10.000.000,00	\$	272.878.671,76	
567	CENTRO CCEF.	Preven.	Centro	Cial y Emp.	La Flora	170539	21/01/2016	N	29562230 GLORIA MARINA RESTREPO CAMI	25		\$ -	\$ -	\$	-	
567	CENTRO CCEF.	Preven.	Centro	Cial y Emp.	La Flora	171057	3/02/2016	N	29562230 GLORIA MARINA RESTREPO CAMI	25	220020000662	\$ 252.253.675,00	\$ 132.838.153,00	\$	119.415.522,00	
APORTE RECAUDADO												\$ 3.316.525.520,51	\$ 1.108.572.287,00	\$	2.207.953.233,51	
APORTE PACTADO												\$ 15.618.286.200,00			\$ 2.207.953.233,51	
												21,23%	7,10%		14,14%	

Tal Como puede observarse, se vincularon al proyecto inversionistas con un monto captado por \$3.316.525.520,51 que representan solamente el **21,23%** del compromiso de aportes pactado, que en forma conjunta debía ascender a \$15.618.286.200, señalado en el literal b), de la cláusula 6 del Encargo Fiduciario. El valor pagado por \$1.108.572.287 y el valor adeudado por \$2.207.953.233,151, representan a su vez el 7,10% y el 14,14% de los aportes pactados los cuales, tampoco cumplen con las condiciones requeridas.

Se anexan al dictamen, la respuesta recibida de la Fiduciaria Corfi Colombiana S.A., y los anexos que las soportan.