

Bogotá D.C., abril 10 de 2023

Señores

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Delegatura para Protección del Consumidor Financiero

Ciudad

REF: Queja contra CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.

Apreciados Señores:

JUAN CARLOS ORJUELA CORTES, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en nombre y representación de los señores ANDRÉS MAURICIO AGUDELO CEBALLOS, identificado con la cedula de ciudadanía No. 1053825394, CARLOS EDUARDO VÁSQUEZ GUTIERREZ, identificado con la cedula de ciudadanía No. 8.389.895, CAROLINA GAVIRIA JIMÉNEZ, identificada con la cedula de ciudadanía No 1017142111, DIEGO ORTIZ ROLDAN, identificado con la cedula de ciudadanía No. 71.723.729, ERICA MILENA GRACIANO, identificada con la cedula de ciudadanía No. 1026132445, FREDY ALONSO CUARTAS GÓMEZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 75040246, MARILUZ SERNA MEDINA, identificada con la cédula de ciudadanía No. 24396270, GLADYS ELENA VARÓN GARCIA, identificada con la cedula de ciudadanía No. 43153144, LILIANA MERCEDES CIFUENTES BOLIVAR, identificada con la cedula de ciudadanía Nro. 43.725.310, MÓNICA MARÍA VÁSQUEZ GUTIÉRREZ, identificada con la cedula de ciudadanía Nro. 43.060.133, NATALIA CARVAJAL MORALES, identificada con la cedula de ciudadanía Nro. 1152698886, PAULA MARCELA MEDINA TABARES, identificada con la cedula de ciudadanía Nro. 42129504 y SANTIAGO HERNAN OSPINA SALAZAR, identificado con la cedula de ciudadanía Nro. 1026145377 me dirijo a Uds., con el fin de interponer queja contra la entidad CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., por los hechos que se detallan a continuación;

Mis poderdantes suscribieron sendos contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles pertenecientes al proyecto inmobiliario “Andalucía” con la

sociedad constructora OBRASDÉ SAS, mediante los cuales prometieron comprar unidades inmobiliarias que serían entregadas en fecha futura, así:

1.- ANDRÉS MAURICIO AGUDELO CEBALLOS, en su condición de cesionario del contrato de promesa de compraventa suscrito por los señores Verónica Arias Torres y Cesar Tolosa Martínez, respecto del apartamento 1124 de la Torre 4, Etapa 2, por valor de CIENTO DIECIOCHO MILLONES CIEN MIL PESOS M/CTE. (\$118.100.000). Por concepto de cuota inicial se han cancelado VEINTINUEVE MILLONES QUINIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS M/CTE (\$29,525,000.00)

2.- CARLOS EDUARDO VÁSQUEZ GUTIERREZ, respecto del apartamento 707 de la Torre 6 por valor de NOVENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$98.000.000). Por concepto de cuota inicial se han cancelado VEINTICUATRO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA PESOS M/CTE (\$24,499,990.00)

3.- CAROLINA GAVIRIA JIMÉNEZ, en su condición de cesionaria del contrato de promesa de compraventa suscrito por la señora Gloria Cecilia Castillo Sepúlveda, respecto del apartamento 1325 de la Torre 4, Etapa 2 por valor de CIENTO SEIS MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SIETE MIL PESOS (\$ 106.537.000). A la fecha el valor del apartamento ha sido pagado en su integridad.

4.- DIEGO ORTIZ ROLDAN, respecto del apartamento 928 de la Torre 4 por valor de CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$110.000.000). A la fecha el valor del apartamento ha sido pagado en su integridad.

5.- ERICA MILENA GRACIANO, respecto del apartamento 203 de la Torre 4 por valor de CIENTO DIEZ MILLONES QUINIENTOS DIEZ MIL OCHENTA PESOS M/CTE (\$110.510.080.00). Por concepto de cuota inicial se han cancelado VEINTISIETE MILLONES SEISCIENTOS TREINTA MIL CIENTO CINCUENTA PESOS M/CTE (\$27,630,150.00)

6.- FREDY ALONSO CUARTAS GÓMEZ y MARILUZ SERNA MEDINA respecto del apartamento 645 de la Torre 6 por valor de CIENTO CUARENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS DIECIOCHO PESOS M/CTE (\$147.944.918). Por concepto de cuota inicial se han cancelado CUARENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE (\$44,383,500.00)

7.- GLADYS ELENA VARÓN GARCIA, respecto del apartamento 502 de la Torre 4 por valor de CIENTO DIECINUEVE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y

SIETE MIL PESOS M/CTE. (\$119.767.000). Por concepto de cuota inicial se han cancelado TREINTA MILLONES TREINTA MIL PESOS M/CTE (\$30,030,000.00)

8.- LILIANA MERCEDES CIFUENTES BOLIVAR, en su condición de cesionaria del contrato de promesa de compraventa suscrito por Yhon Edison Mendoza Lezcano y Lorena Lucia Agudelo respecto del apartamento 830 de la Torre 4 por valor de CIENTO DIECINUEVE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y SIETE MIL PESOS M/CTE. (\$119.767.000). A la fecha se han cancelado CIENTO UN MILLONES DE PESOS M/CTE (\$101,000,000.00)

9.- MÓNICA MARÍA VÁSQUEZ GUTIÉRREZ, en su condición de cesionaria del contrato de promesa de compraventa suscrito por Lilia Yaned Estrada Rúa respecto del apartamento 1002 de la Torre 4 y en su condición de promitente compradora del apartamento 704 de la Torre 6 y del parqueadero 6-163 por valor de CIENTO DOCE MILLONES QUINIENTOS SEIS MIL PESOS M/CTE (\$112.506.000); NOVENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$98.000.000) y QUINCE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$15.000.000), respectivamente. Por concepto de cuota inicial se han cancelado VEINTISIETE MILLONES SEISCIENTOS VEINTISEIS MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE (\$27,626,500.00) por el apartamento 1002 de la torre 4; VEINTICUATRO MILLONES QUINIENTOS UN MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$24.501.896.00) por el apartamento 704 de la torre 6 y la suma de QUINCE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$15.000.000) como pago integral del parqueadero 6-163.

10.- NATALIA CARVAJAL MORALES, respecto del apartamento 606 de la Torre 4 por valor de CIENTO DIECINUEVE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y SIETE MIL PESOS M/CTE. (\$119.767.000). A la fecha se han cancelado CIENTO TRES MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$103,900,000.00)

11.- PAULA MARCELA MEDINA TABARES, respecto del apartamento 742 de la torre 6 por valor de CIENTO CUATRO MILLONES SIESCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE. (\$104.676.000). A la fecha se han cancelado OCHENTA Y UN MILLONES DE PESOS M/CTE (\$81.000.000.00)

12.- SANTIAGO HERNAN OSPINA SALAZAR, respecto del apartamento 630 de la Torre 4 por valor de CIENTO DIECINUEVE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y SIETE MIL PESOS M/CTE. (\$119.767.000). Por concepto de cuota inicial se han cancelado VEINTINUEVE MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE (\$29.941.750.00).

Para el desarrollo del proyecto inmobiliario “ANDALUCIA”, la constructora OBRAS DE S.A.S celebró un contrato de fiducia mercantil inmobiliaria con CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., el 26 de junio de 2015, con miras a asegurar el correcto manejo de los recursos entregados por cada uno de los promitentes compradores y adicionalmente el de los recursos de los préstamos otorgados por las entidades bancarias. Con esos recursos se debía proceder a la construcción y entrega de las unidades inmobiliarias prometidas en venta y de todas las demás unidades del proyecto con parqueaderos y zonas comunes.

El contrato de fiducia mercantil antes mencionado ha sido objeto de diversas modificaciones mediante otrosíes suscritos por las partes.

El proyecto inmobiliario Andalucía consiste en la construcción de aproximadamente seiscientos treinta y ocho (638) unidades de vivienda de interés social, desarrolladas en (2) etapas, conformadas por tres (3) torres cada una. La primera etapa consta de aproximadamente trescientos treinta y tres (333) apartamentos y la segunda etapa de aproximadamente trescientos cinco (305) apartamentos. De conformidad con el contrato fiduciario, el proyecto sería construido bajo exclusiva cuenta y riesgo de EL FIDEICOMITENTE, y se llevaría a cabo sobre los BIENES INMUEBLES cuya descripción detallada se daría a conocer los PROMITENTES COMPRADORES mediante anexo al contrato de promesa compraventa. Cada una de las etapas sería gestionada de manera independiente y financiada cada una por un banco financiador diferente.

El contrato de fiducia inmobiliaria imponía a la sociedad CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., además de las claras obligaciones que se derivan del contrato celebrado las demás que se derivan de la ley, que, entre otras, protege los derechos de los consumidores financieros a obtener la prestación de los servicios de las entidades vigiladas en condiciones que satisfagan sus intereses e impidan que se dilapiden o desvíen los recursos destinados a la realización del proyecto inmobiliario.

En desarrollo del proyecto inmobiliario a que venimos haciendo referencia, algunos de mis poderdantes pagaron integralmente el valor correspondiente a la cuota inicial del valor de los inmuebles, algunos de ellos hicieron abonos importantes por el mismo concepto y en general cumplieron a cabalidad con las obligaciones que eran de su cargo, con miras a obtener la entrega de las unidades inmobiliarias objeto del contrato de promesa.

La compañía constructora Obrasde S.A.S, con NIT 900.148.223-7, ha iniciado un proceso de liquidación, según consta en el Auto 2023-01-040551 de 27 de enero de 2023 de la Superintendencia de Sociedades, que conlleva la imposibilidad absoluta para continuar con el desarrollo del proyecto inmobiliario, sin que la fiduciaria haya tomado las medidas necesarias para asegurar que se cumpla con el objeto de la fiducia y de los contratos de promesa de compraventa.

Mis poderdantes, suscribieron promesas de compraventa de unidades inmobiliarias pertenecientes a la etapa 2 del proyecto, más específicamente a las torres 4 y 6, cuyo desarrollo en la actualidad se encuentra suspendido con un riesgo inminente de pérdida de los recursos aportados, sin que se avizore una salida a la problemática existente, máxime atendiendo al estado de liquidación de la sociedad Obras De, que hoy por hoy, es la única fideicomitente del proyecto.

El fideicomiso cumplió condiciones de giro de la etapa 2 el día 30 de septiembre del año 2017, sin que las condiciones técnicas, financieras y jurídicas hayan sido evaluadas apropiadamente por parte de la sociedad fiduciaria, en claro desconocimiento de sus obligaciones legales y contractuales.

En efecto, el proceder de la sociedad fiduciaria implica un claro desconocimiento de sus obligaciones contractuales y las legales consagradas, entre otras, en el artículo 1234 del C. de Co., y las Circulares Básica Jurídica 07 de 1996 y Externa 046 de 2008 junto con los presupuestos de la Ley 1328 de 2009, literal a) del artículo 3º.

Análisis de la situación.

Una vez analizados los hechos relevantes, resulta claro que la sociedad fiduciaria incumplió sus obligaciones y permitió que se diera inicio y avance al desarrollo de la Etapa 2 del proyecto inmobiliario sin que estuvieran dadas las condiciones para el uso adecuado de los recursos que el mismo comprometía y para que en consecuencia se cumpliera con la finalidad del fideicomiso. En lo que respecta a las torres 4 y 6 de la Etapa 2 que hoy se encuentran suspendidas en su ejecución y con la liquidación decretada de la sociedad constructora, no se avizora ninguna solución que permita que mis poderdantes puedan recibir los apartamentos que motivaron su participación en el fideicomiso, administrado por la sociedad fiduciaria que generó su confianza en el proyecto.

Es claro que la omisión en la verificación de las condiciones técnicas y financieras del proyecto así como el incumplimiento de las obligaciones legales que recaían sobre la sociedad fiduciaria han generado la situación que hoy se presenta y ha

impedido a los promitentes compradores el disponer de los apartamentos prometidos en venta en los plazos esperados, máxime atendiendo a la liquidación de la sociedad constructora que determina la imposibilidad de que el objeto del fideicomiso pueda cumplirse, lo que resulta determinante de la pérdida de los recursos de mis poderdantes, siendo ostensible que la fiduciaria debe responder por estos perjuicios.

Debe resaltarse como en los términos de la letra a) del artículo 3º, de la ley 1328 de 2009, *“(...) las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia deben emplear la debida diligencia en el ofrecimiento de sus productos o en la prestación de sus servicios a los consumidores, a fin de estos reciban la información y/o la atención debida y respetuosa en desarrollo de las relaciones que establezcan con aquellas, y en general, en el desenvolvimiento normal de sus operaciones. En tal sentido, las relaciones entre las entidades vigiladas y los consumidores financieros deberán desarrollarse de forma que se propenda por la satisfacción de las necesidades del consumidor financiero, de acuerdo con la oferta, compromiso y obligaciones acordadas. (...)”*

Análisis normativo

En ese sentido, es aplicable la normatividad contenida en la ley 1328 de 2009, la ley 1555 de 2012 y ley 1607 de 2012, que señalan como derechos de los consumidores *“(...) recibir de parte de las entidades vigiladas productos y servicios con estándares de seguridad y calidad, de acuerdo con las condiciones ofrecidas y las obligaciones asumidas por las entidades vigiladas.”*

A su turno, de conformidad con las instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, contenidas en la Circular Básica Jurídica, una sociedad fiduciaria al momento de decidir si compromete o no su responsabilidad, así como el alcance del negocio fiduciario a celebrar, debe evaluar, valorar y verificar aspectos, tales como:

1. *Que los terrenos en los cuales se va a desarrollar el proyecto se hayan adquirido o hayan sido aportados de manera definitiva y con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones.*
2. *Que la tradición de los inmuebles no presente problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de las unidades inmobiliarias resultantes a los futuros adquirentes.*
3. *Que el punto de equilibrio establecido por parte del fideicomitente o partícipe no comprometa la viabilidad del proyecto.*

4. *Que se encuentren dadas las condiciones técnicas, financieras y jurídicas para que el proyecto llegue a término, antes de permitir que los constructores dispongan de los recursos de los futuros compradores.*
5. *Que se cuente con las licencias de construcción y permisos necesarios para el desarrollo de la obra.*
6. *Que el constructor o promotor del proyecto cumpla con unos niveles mínimos de solvencia, capacidad técnica, administrativa y financiera, acordes con la magnitud del proyecto.*
7. *Que se hayan establecido las fuentes de financiación para el desarrollo del proyecto.*
8. *Que se cuente, durante todas las etapas del proyecto inmobiliario según aplique, con pólizas de seguro que amparen, por los menos, los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil.*

Revisados cada uno de los ítems descritos es posible identificar serias falencias en el cumplimiento de los deberes que le corresponden a la sociedad fiduciaria y que comprometen su responsabilidad estando obligada a responder ante los terceros adquirentes quienes han visto defraudadas las expectativas que la presencia de la fiduciaria les generaba.

No resulta admisible que el proyecto Obrade Andalucía se encuentre en la situación que se ha reseñado cuando el desarrollo de este ha estado acompañado de la presencia de un gestor profesional de negocios ajenos, llamado a asegurar que los promitentes compradores reciban sus inmuebles en las condiciones fijadas en la promesa de compraventa que cada uno suscribió.

A este particular, no debe olvidarse que el decreto 1049 de 2006, reglamentó algunos aspectos relacionados con los artículos 1233 y 1234 del Código de Comercio, señalando:

“Artículo 10. Derechos y deberes del fiduciario: Los patrimonios autónomos conformados en desarrollo del contrato de fiducia mercantil, aun cuando no son personas jurídicas, se constituyen en receptores de los derechos y obligaciones legal y convencionalmente derivados de los actos y contratos celebrados y ejecutados por el fiduciario en cumplimiento del contrato de fiducia.

El fiduciario, como vocero y administrador del patrimonio autónomo, celebrara y ejecutara diligentemente todos los actos jurídicos necesarios para lograr la finalidad del fideicomiso, comprometiendo al patrimonio autónomo dentro de los términos señalados en el acto constitutivo de la fiducia. Para este efecto, el fiduciario deberá expresar que actúa en calidad de vocero y administrador del respectivo patrimonio autónomo.

En desarrollo de la obligación legal indelegable establecida en el numeral 4 del artículo 1234 del Código de Comercio, el fiduciario llevará además la personería del patrimonio autónomo en todas las actuaciones procesales de carácter administrativo o jurisdiccional que deban realizarse para proteger y defender los bienes que lo conforman contra actos de terceros, del beneficiario o del

constituyente, o para ejercer los derechos y acciones que le correspondan en desarrollo del contrato de fiducia.

Al respecto, es importante precisar que las sociedades fiduciarias tienen el deber de obrar de manera diligente para que quienes se vinculen a un esquema de fiducia inmobiliaria puedan lograr el objetivo que persiguen y que no es otro que obtener la entrega de las unidades inmobiliarias cuyo desarrollo y ejecución constituyen un aspecto fundamental que debe ser objeto de verificación y seguimiento por parte del profesional en la gestión de negocios ajenos. Si la fiduciaria no diseña un esquema que le permita prevenir los diferentes riesgos a los que está expuesto el proyecto y por su propia omisión causa un detrimento o pérdida para los terceros vinculados al esquema estará obligada a resarcir los perjuicios que cause.

Resulta claro que en el caso que nos ocupa se echa de menos la diligencia debida por parte de Credicorp Capital Fiduciaria S.A., como quiera que incumplió las instrucciones impartidas por la autoridad de supervisión. Las deficiencias en la evaluación y seguimiento del proyecto inmobiliario y en la identificación de los diferentes riesgos que podían rodear su desarrollo ha dado lugar a la dilación injustificada en la entrega de las unidades inmobiliarias prometidas en venta a todos y cada uno de los inversionistas, y hoy por hoy, generado la imposibilidad absoluta de que el fideicomiso pueda cumplir con su finalidad, máxime si tenemos en cuenta que la sociedad constructora se encuentra en liquidación sin posibilidad alguna de seguir desarrollando su objeto social y en consecuencia sin que exista ninguna posibilidad de que el proyecto inmobiliario llegue a su culminación.

En el anterior orden de ideas, no hay duda de que CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., ha incumplido con las obligaciones derivadas del contrato de fiducia celebrado y en consecuencia debe restituir las sumas aportadas por mis poderdantes junto con los respectivos intereses, a título de indemnización de perjuicios.

PETICION

Una vez adelantado el trámite que corresponda, la sociedad CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., deberá reintegrar a cada uno de mis poderdantes las sumas que fueron pagadas con ocasión de su participación en el proyecto inmobiliario Andalucía junto con el interés bancario corriente de dichos valores calculado desde la fecha en que tales valores fueron consignados en las cuentas del Patrimonio Autónomo.

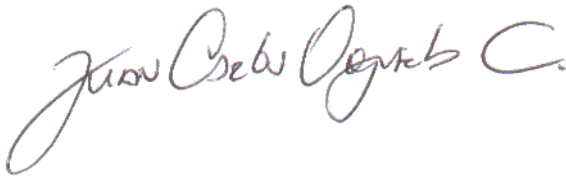
Recibo notificaciones en la Carrera 54 D No. 134-21 Apto 304 de la ciudad de Bogotá o en el correo electrónico orjuelacortesabogados@gmail.com

ANEXOS

Se aportan copia simple de los siguientes documentos:

-Poder para actuar conferido por los señores ANDRÉS MAURICIO AGUDELO CEBALLOS, CARLOS EDUARDO VÁSQUEZ GUTIERREZ, CAROLINA GAVIRIA JIMÉNEZ, DIEGO ORTIZ ROLDAN, ERICA MILENA GRACIANO, FREDY ALONSO CUARTAS GÓMEZ, MARILUZ SERNA MEDINA, GLADYS ELENA VARÓN GARCIA, LILIANA MERCEDES CIFUENTES BOLIVAR, MÓNICA MARÍA VÁSQUEZ GUTIÉRREZ, NATALIA CARVAJAL MORALES, PAULA MARCELA MEDINA TABARES, y SANTIAGO HERNAN OSPINA SALAZAR.

Cordialmente,



JUAN CARLOS ORJUELA CORTES

C.C. 79.514.058 de Bogotá

T.P. No. 74123 C.S.de la J.