

Bogotá D.C., 09 de mayo de 2023

Señor  
**JUAN CARLOS ORJUELA CORTES**  
Apoderado  
[orjuelacortesabogados@gmail.com](mailto:orjuelacortesabogados@gmail.com)  
Bogotá D.C.

**Asunto:** Respuesta Queja ante la SFC del 18 de abril de 2023

**Referencia:** FAI Obrasdé Andalucía

Respetado Doctor:

Con la finalidad de dar respuesta a su escrito que calificó de QUEJA, con la identificación de la referencia, esta sociedad fiduciaria se permite de manera preliminar establecer algunos presupuestos que con seguridad ofrecerán claridad a la respuesta que se consigna y, para ello, se estima ilustrativo recorrer el contenido del escrito presentado en los principales acápite y la respuesta a los mismos, solicitando sean considerados los siguientes antecedentes expuestos en esta oportuna respuesta:

#### **ANTECEDENTES:**

**PRIMERO:** Sobre las relaciones contractuales establecidas con la sociedad OBRASDE S.A.S., los documentos serán la evidencia correspondiente y vinculante para los partes que participaron en ellos.

**SEGUNDO:** Expone en su escrito que el objeto del contrato fue: *"Para el desarrollo del proyecto inmobiliario "ANDALUCÍA", la constructora OBRASDE 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."*

#### **A esta manifestación respondemos:**

Es de vital importancia, y estimamos respetuosamente, que se exprese la verdadera finalidad contemplada en el contrato fiduciario y ella corresponde a:

**"QUINTO. OBJETO DEL CONTRATO.** Consiste en que:

1. LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieran a título de fiducia mercantil para la conformación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título, incluidas las mejoras que se realicen por parte del FIDEICOMITENTE sobre los BIENES INMUEBLES.

2. A través del FIDEICOMISO y sobre los BIENES INMUEBLES que lo conformarán, EL FIDEICOMITENTE desarrolle un PROYECTO de VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL de acuerdo con lo previsto en los literales b y c del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, el numeral 9° del artículo 207-2 del Estatuto Tributario y de los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que los sustituyan o modifiquen; por lo tanto, las partes declaran que la finalidad exclusiva del PATRIMONIO AUTÓNOMO que se constituye por el presente contrato es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del referido PROYECTO de VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

3. LA FIDUCIARIA reciba, administre e invierta los recursos que a título de fiducia mercantil aporte el FIDEICOMITENTE, los derivados del otorgamiento del crédito constructor correspondiente al financiamiento de cada una de las etapas del PROYECTO, los provenientes del otorgamiento y desembolso de subsidios, de los créditos individuales de largo plazo que otorguen las entidades pertinentes a los PROMITENTES COMPRADORES y los recursos que éstos transfieran, de conformidad con lo establecido en el presente contrato.

4. LA FIDUCIARIA entregue los recursos del FIDEICOMISO al FIDEICOMITENTE para el desarrollo de cada una de las ETAPAS del PROYECTO, una vez obtenidas las CONDICIONES DE GIRO de cada una de éstas, en la medida que dicho FIDEICOMITENTE efectúe la solicitud de giro en los términos del presente contrato, debidamente aprobada por el INTERVENTOR.

5. LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO y por instrucción previa del FIDEICOMITENTE, constituya hipoteca abierta sin límite en la cuantía sobre los

BIENES INMUEBLES para efectos de garantizar los créditos constructores otorgados por el ACREEDOR FINANCIERO ETAPA 1 y por el ACREEDOR FINANCIERO ETAPA 2 para el desarrollo de cada una de las etapas del PROYECTO, la cual tendrá por objeto garantizar las obligaciones del FIDEICOMISO y de los FIDEICOMITENTES con relación al PROYECTO.

6. Una vez terminadas las obras objeto de cada una de las ETAPAS del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE e incorporadas las mejoras al FIDEICOMISO, y previa cesión de las promesas correspondientes a tales ETAPAS, transfiera como vocera y administradora del FIDEICOMISO a los PROMITENTES COMPRADORES, las unidades inmobiliarias resultantes de la respectiva ETAPA del PROYECTO, siempre y cuando LOS PROMITENTES COMPRADORES se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de Fiducia Mercantil y del contrato de promesa de compraventa.

7. Entregue al BENEFICIARIO del FIDEICOMISO, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del FIDEICOMISO al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los PROMITENTES COMPRADORES."

**TERCERO:** Manifiesta en su comunicación que "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."

**A su manifestación respondemos:**

La realidad corresponde a que, a partir de la solicitud para ser admitida a un proceso de insolvencia, bajo la modalidad de liquidación judicial, la sociedad OBRASDE S.A.S., una vez cumplidas las exigencias establecidas por la Ley 1116 de fecha 2006, la citada sociedad le informa al Estado que necesita ser admitida a tal procedimiento como medida de intervención para conseguir una pronta y ordenada liquidación de su patrimonio, mediante la enajenación o adjudicación de los bienes y su aplicación, en primera medida, a las devoluciones aceptadas insolutas, hasta concurrencia del activo del empresario.

Como se puede advertir, EL FIDEICOMITENTE **no ha iniciado** proceso de liquidación, toda vez que éste fue iniciado por el Juez competente y la suerte del mismo y su ejecución estará a cargo de un auxiliar de justicia nombrado por el Juez del concurso sin que tal procedimiento implique, como lo concluye el apoderado sin exponer fundamento alguno, ***“...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.”***

Es necesario aclarar que una de las funciones primordiales de los auxiliares de justicia que asumen la calidad de liquidadores de una sociedad admitida en trámite de insolvencia bajo la modalidad de liquidación judicial es la de representar a la empresa, proteger sus activos, buscar que su integridad y preservación obtenga como mejor resultado una venta de los mismos para optimizar el activo que respaldará el pago de los pasivos reconocidos dentro del proceso concursal, entre ellos los reclamados en su escrito denominado “queja”.

De acuerdo con lo anterior, se torna completamente contradictoria la afirmación presentada por el apoderado de los quejosos, pues la admisión a trámite de liquidación judicial abre un abanico de alternativas que podrá implementar el liquidador, pero ninguna de ellas corresponderá inexorablemente a imposibilitar la terminación de un proyecto inmobiliario, ya que es apresurado afirmarlo y, para este momento de la etapa procesal, depende de la gestión activa del liquidador en la que son bienvenidas las coadyuvancias de los acreedores.

Es apenas coherente con la gestión de un liquidador cumplir una de sus funciones atribuidas por la Ley 1116 de 2006 correspondiente a “Otorgar escrituras públicas de inmuebles destinados a vivienda”, pero será el transcurrir del proceso liquidatario el que determine el actuar del liquidador, función a la que el patrimonio autónomo y su vocera estarán sujetos a través de las órdenes impartidas por el Juez del concurso, garante de un procedimiento ordenado, universal, justo y equilibrado.

**CUARTO:** Expone en su escrito:

***“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.”***

**A su manifestación respondemos:**

Justamente la finalidad de un trámite de insolvencia es ofrecer al empresario que cumple sus deberes de comerciante conforme así lo impone el código de comercio, que el estado le permita de manera ordenada cumplir con sus obligaciones, haciendo óptimo su activo para proteger el crédito y a sus titulares, que son justamente el objetivo de una liquidación judicial.

Su escrito y queja no expresa las razones por las cuales manifiesta que no se avizora solución o salida para sus representados y que existe un “riesgo inminente de pérdida”, desconociendo el espíritu que acompaña a los procesos liquidatorios dentro del marco de la Ley 1116 de 2006.

**QUINTO:** Sigue afirmando el quejoso: *“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 3°”.*

**A su manifestación respondemos:**

De toda importancia resulta consignar el resumen de la historia constructiva que le mereció a la sociedad OBRASDE S.A.S. un análisis positivo de la Superintendencia de Sociedades para valerle como una de las razones para ser admitido en proceso de insolvencia. Estas razones también alimentaron los análisis responsables que la sociedad fiduciaria ejecutó antes de decidir proveerle un instrumento fiduciario y verificar condición de giro para los años 2016 y 2017.

La sociedad OBRASDE S.A.S se constituyó en mayo de 2007 y su objetivo fue justamente la construcción y ejecución de obras civiles, sociedad que inicialmente transitó por el sector público y posteriormente en el privado. Como referente citamos apartes de su historia:

**PROYECTOS QUE FUERON SU CARTA DE PRESENTACIÓN PARA DEFINIR SU CAPACIDAD JURIDICA, TÉCNICA Y FINANCIERA.**

**1: Álamos,** proyecto de vivienda de interés prioritario ubicado en el Municipio de Medellín que tenía como finalidad por parte de la entidad contratante, reubicar un barrio de invasión vulnerable de la ciudad llamado Moravia (antiguo botadero), este proyecto constó de 235 unidades residenciales que se entregaron en su totalidad en octubre de 2008. Se ejecutó con la utilización de un instrumento fiduciario con una entidad fiduciaria publica como fue Fiduciaria central.

**2: La Montaña,** con el que se construyeron 565 unidades residenciales y que buscaba la reubicación de un barrio de invasión en el Municipio de Medellín. Este proyecto se valió igualmente de un mecanismo fiduciario con Fiduciaria Central.

**3: Belagua**, proyecto compuesto por 62 unidades residenciales que se ejecutaron en dos etapas y que culminó en junio de 2011 la última etapa. El proyecto fue financiado por BBVA con un monto de 3.500 millones de pesos COP y su crédito cancelado oportunamente. Este proyecto se sirvió de un instrumento fiduciario con FIDUCIARIA CORFICOLOMBAINA.

**4: Torre Sur**, proyecto ubicado en municipio de Itagüí con una participación del 50%, proyecto estrato 4 compuesto por 66 unidades residenciales que culminó en octubre de 2010. El desarrollo fue financiado por Davivienda con un monto de 2.500 millones COP y su crédito cancelado oportunamente. El proyecto utilizó una herramienta fiduciaria provista por ACCIÓN FIDUCIARIA.

**5: MonteCanto**, proyecto estructurado, gerenciado y construido por Obras DE (Conatum) en el Municipio de Medellín, compuesto por 20 unidades residenciales que culminó en junio de 2012 su proceso de escrituración a los compradores. El desarrollo fue financiado por Davivienda con un monto de 4.000 millones COP y su crédito cancelado oportunamente. Este proyecto utilizó instrumento fiduciario provisto por Fiduciaria Corficolombiana.

**6: Torre Ángel**, proyecto de vivienda de interés prioritario compuesto por 200 unidades residenciales que culminó en abril de 2013 su proceso de escrituración a los compradores. El desarrollo fue financiado por Davivienda con un monto de 4.400 millones COP y su crédito cancelado oportunamente. Al igual que los demás se utilizó un instrumento fiduciario con la sociedad ACCIÓN FIDUCIARIA.

**7: Macana**, proyecto residencial comercial estrato 6, gerenciado por Obras De (Conatum) en el Municipio de Medellín con una participación del 33%. Constó de 33 unidades inmobiliarias y culminó su proceso constructivo y escrituración en octubre de 2013. Financiado por Bancolombia con un monto de 6.000 millones COP y su crédito cancelado.

**8: Be House**, desarrollo asociativo ubicado en el municipio de Envigado conformado por 12 casas que terminó su proceso constructivo y escrituración en junio de 2013, no tuvo financiación del sector financiero, fue financiado por los socios del proyecto. Con un vehículo fiduciario provisto por la sociedad Acción Fiduciaria.

**Para el año 2015**, la sociedad OBRASDE publicitaba más de 70.000 m<sup>2</sup> construidos y contaba con un historial crediticio en el sector financiero, de referencia.

**9: Family**, proyecto residencial ubicado en el municipio de Santa Fé de Antioquia, ejecutado en dos etapas para un total de 318 unidades residenciales, finalizadas las dos etapas en febrero de 2015, Proyecto financiado por Colpatria con un monto de 8.500 millones COP y cancelado el crédito adecuadamente. Instrumento fiduciario ofrecido por acción fiduciaria.

**10: Lote 32**, proyecto asociativo ubicado en el municipio de Medellín siguiendo el lineamiento de la unidad de negocio número 2 y que fue nominado en la bienal nacional de arquitectura. Terminado en enero del 2014 y no requirió crédito del sector financiero.



**11: Bio 26 Etapa 1**, proyecto de uso mixto ubicado en el municipio de Medellín, consta de dos torres, la primera un hotel, operado por una franquicia internacional y la segunda oficina. La participación de Obras Dé fue del 27%. Instrumento fiduciario provista por ACCIÓN FIDUCIARIA

**12: Obra Catorce**, proyecto asociativo ubicado en el municipio de Medellín y que fue nominado en la bienal nacional de arquitectura. Terminado en junio del 2015, financiado por Davivienda con un monto de 4.500 millones COP y cancelado. Instrumento fiduciario ofrecido por FIDUCIARIA BANCOLOMBIA.

**13: Obra Quince**, proyecto ubicado en municipio de Medellín compuesto por 30 unidades residenciales que culminó en junio de 2015 su proceso de escrituración a los compradores. El desarrollo fue financiado por Bancolombia con un monto de 4.000 millones de pesos COP y su crédito cancelado oportunamente. El instrumento fiduciario fue provisto por Fiduciaria Bancolombia.

**14: Muzo**, proyecto ubicado en municipio de Envigado, compuesto por 40 unidades residenciales que culminó en enero de 2015 su proceso de escrituración a los compradores. El desarrollo fue financiado por Bancolombia con un monto de 5.000 millones de pesos COP y su crédito cancelado. Instrumento fiduciario provisto por acción fiduciaria.

**15: Manzanillo**, proyecto de vivienda de interés prioritario ubicado en el municipio de Medellín con una participación del 25%, compuesto por 576 unidades residenciales que culminó en junio de 2018 su proceso constructivo. El desarrollo fue financiado por Bancolombia con un monto de 14.500 millones de pesos COP y su crédito cancelado. Instrumento Fiduciaria provisto por FIDUCIARIA BANCOLOMBIA.

**16: Obra Diecinueve**, proyecto residencial ubicado en el municipio de Medellín siguiendo el lineamiento de la unidad de negocio número uno y que fue nominado en la bienal nacional de arquitectura. Terminado en febrero de 2017, financiado por Bancolombia 9.290 millones COP y su crédito cancelado. Instrumento Fiduciario provisto por Fiduciaria Bancolombia.

**17: Sabatto**, proyecto ubicado en municipio de Sabaneta, compuesto por 160 unidades residenciales que culminó en abril de 2019 su proceso constructivo. El desarrollo fue financiado por Colpatría con un monto de 18.700 millones de pesos COP y su crédito cancelado. Instrumento Fiduciario provisto por Fiduciaria Colpatría.

**18: Obra Loma Verde**, proyecto hotelero ubicado en municipio de Medellín, compuesto por 56 suites que culminó en mayo de 2018 su proceso constructivo. El desarrollo fue financiado por el Banco de Bogotá con un monto de 9.000 millones de pesos COP. Instrumento Fiduciario provisto por Fiduciaria Colpatría.

**Para el año 2018**, se podía constatar una experiencia reflejada en 270.000 m2 de construcción.

Después de este año 2018, desarrolló otros procesos como **(i) Manzana once**, proyecto ubicado en municipio de Sabaneta, compuesto por 240 unidades residenciales que culminó en abril de 2019 su proceso constructivo. El desarrollo fue financiado por Bancolombia con un monto de 30.000

millones de pesos COP. (ii) **Proyecto 20:** Álamos de Belverde, la primera etapa constituida por 374 unidades residenciales de vivienda de interés social.

Este resumen podrá ofrecerle al apoderado de los quejosos algunos elementos de análisis, de forma tal que le permitan concretar las razones y fundamentos de sus aseveraciones abstractas y sin precisión relacionadas con una ausencia de *“las condiciones técnicas, financieras y jurídicas”* sobre algo que no precisa ni expresa en su queja. Lo extraño de su exposición es que de ese abstracto extraiga tan contundente conclusión sobre *“presuntos”* incumplimientos de esta entidad fiduciaria.

Es evidente que una sociedad con antecedentes constructivos como los resumidos anteriormente, conocedor de los instrumentos fiduciarios, acredita credenciales para que se ofrezca su acompañamiento con instrumentos colaborativos como lo son los vehículos fiduciarios, pero no significa que situaciones como una pandemia, guerras entre países, inflación, índices crecientes de precios en insumos para la construcción, incrementos de tasas de interés y en general situaciones adversas de imposible previsión puedan calificarse como factores para medir una supuesta *“indebida diligencia”* de una sociedad fiduciaria que ha cumplido con la totalidad de las actividades que le fueron encomendadas.

Respetuosamente invitamos al apoderado de los quejosos a que revise aspectos como la existencia de registro de enajenadores de la sociedad OBRASDE por parte de las autoridades estatales competentes y así mismo su condición de sociedad, no solo vigilada, sino controlada por la Superintendencia de Sociedad, entidad que no impartió a dicha sociedad plan o correctivo alguno que hubiera sido publicitado, lo que hubiera podido prever actuaciones predecibles, pero tales situaciones no existieron y como cualquier sujeto o actor de la economía colombiana, puede o no resistir dificultades, pero si no puede resistirlas con sus propios medios, existen los remedios o paliativos como los son los procesos de insolvencia.

## RESPUESTA A SU PETICIÓN y QUEJA:

De acuerdo con lo anterior, imperativo resulta concluir como respuesta a su escrito, que siendo profesional del derecho al que le asiste el deber de evitar actuaciones temerarias, que su queja no precisa las razones por las cuales califica negativamente el proceder de la fiduciaria en el año 2017 fecha en la que muy bien indica en su escrito acaecieron las condiciones de giro.

Si bien la sociedad OBRASDE ha accedido al trámite de liquidación judicial y ahora su dirección se encuentra a cargo de un liquidador nombrado por el Juez del concurso, no le permite anticipar que las relaciones contractuales establecidas por sus mandantes con la sociedad en concurso resulten con inminente pérdida del crédito y que en esa hipótesis surja para esta entidad financiera obligaciones supletivas que no contempla la Ley ni el marco normativo colombiano, pues no existe ninguna relación de causalidad.

Respecto a la solicitud de entregar sumas de dinero, quiero ponerle de presente al apoderado del quejoso, que la sociedad fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo, no se encuentra autorizada por la Ley para propiciar pagos o devoluciones con efectos liberatorios, pues los bienes fideicomitidos se encuentran bajo el imperio del concurso, del Juez del mismo y de la gestión del liquidador.

Por otra parte, la sociedad fiduciaria con recursos propios no puede afectar su patrimonio desconociendo que todo recurso que le fue entregado bajo las instrucciones de los terceros adquirentes, se encuentran reflejados en las obras ejecutadas por el único responsable de ellas, que es el FIDEICOMITENTE – OBRASDE y ellas hacen parte de los activos que fueron reportados al proceso concursal y al Juez de la Republica encargado de aplicarlos de manera ordenada a los pagos de los pasivos que sean reconocidos en el orden de prelación legal; una posición diferente a la anterior, ocasionaría un enriquecimiento sin causa del patrimonio autónomo y de su fideicomitente, únicos responsables de atender los pasivos ordenadamente calificados y graduados.

Las causales del proceso liquidatorio (numerales 1 y 6 ley 66 de 1968) como así lo certificó el empresario, su revisor fiscal y quedó en firme con el auto emitido por la Superintendencia de Sociedades, no tienen ninguna relación con el servicio fiduciario que ofreció Credicorp Capital a la sociedad OBRASDE y que culminó en el año 2017, cuando se consolidaron los elementos definidos para las CONDICIONES DE GIRO.

Dentro del plazo legal establecido y en los anteriores términos damos por atendido su queja y respondida su petición, seguros de haber cumplido la Ley.

Finamente y de manera muy respetuosa lo invitamos a que todos sus poderdantes concurren al trámite concursal que se adelanta por la Superintendencia de Sociedades como Juez de la República, y de esta forma acceder a la protección que el Estado ofrece al crédito de sus representados en condiciones de universalidad, igualdad y demás principios que contempla la Ley 1116 de 2006.

Cordialmente,



**LUIS FERNANDO DIAZ DEL CASTILLO**  
Representante Legal  
Credicorp Capital Fiduciaria S.A.