

Bogotá, D.C., junio de 2022

Señor (a)
CLIENTE

REF Fideicomiso FAI OBRASDÉ ANDALUCÍA

Apreciado(a) Señor(a)

De acuerdo con lo establecido en la Circular Básica Jurídica numeral 6 de la Parte II – Título II – Capítulo I expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, Credicorp Capital Fiduciaria S.A. en su calidad de administradora del contrato presenta el informe del Proyecto en referencia a mayo 31 de 2022.

En caso de requerir ampliación de esta información, por favor dirija sus comentarios a los siguientes contactos:

- Procesos de Escrituración: escrituracionandalucia@obrasde.com
- Procesos Comerciales: comercialandalucia@obrasde.com
- Procesos de Garantías: garantiasandalucia@obrasde.com
- Fiduciaria: mberrio@credicorpcapital.com

Los Procesos de Obra, Obrasde SAS como constructor, designo un comité de propietarios para reuniones mensuales.

Cordial saludo



REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE

Credicorp Capital Fiduciaria S.A.

Actuando como Vocera del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria FAI OBRASDÉ ANDALUCÍA

**INFORME RENDICION DE CUENTAS EXTRAORDINARIA
FIDEICOMISO FAI OBRASDE ANDALUCIA
DE FEBRERO A MAYO 31 DE 2022
PROYECTO ANDALUCIA – ETAPA 2**

0. INFORMACIÓN GENERAL DEL FIDEICOMISO

Nombre y Código	FAI OBRASDÉ-ANDALUCÍA 2-1-53930
Tipo de Contrato	Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria
Vigencia	Desde el 26 de junio de 2015 (fecha de suscripción del contrato), y debido a lo contemplado en la Cláusula Vigésimo Tercero denominada “Duración” el contrato tendrá la duración inicial de treinta y seis meses. Dicho termino podrá prorrogarse automáticamente por un periodo igual a la inicial. Acorde instrucción del fideicomitente mediante comunicación el 26 de junio de 2021, fue prorrogado por segundo periodo igual a la inicial; es decir hasta el 26 de junio de 2024.
Fideicomitente Gerente	OBRASDÉ S.A.S
Fideicomitente Propietario	OBRASDÉ S.A.S
Interventor	Es la sociedad CONTROL MAESTRO INTERVENTORÍA S.A.S. identificada con Nit 900.769.700-3
Banco Financiado Etapa 2	Banco de Bogotá

1. INFORMACIÓN RELEVANTE

Credicorp Capital Fiduciaria S.A. como vocera del fideicomiso FAI OBRASDE ANDALUCIA se permite presentar rendición de cuentas extraordinaria; en aras de informar a los ENCARGANTES los hechos relevantes presentados en el desarrollo del proyecto inmobiliario denominado “Obrasde Andalucía”, teniendo en cuenta las novedades y alertas generadas frente a las consultas frecuentes presentadas por los Encargantes.

A continuación, se detalla el estado del fideicomiso y las gestiones adicionales adelantadas por la Fiduciaria; conforme a los siguientes aspectos:

**INFORME RENDICION DE CUENTAS EXTRAORDINARIA
FIDEICOMISO FAI OBRASDE ANDALUCIA
DE FEBRERO A MAYO 31 DE 2022
PROYECTO ANDALUCIA – ETAPA 2**

1.1. ESTADO DEL PROYECTO INMOBILIARIO

El proyecto Inmobiliario "Obrasde" se desarrolla en 2 Etapas. La presente rendición de cuentas revelamos el estado de la Etapa 2; compuesta por 3 torres, de la siguiente manera:

- Torre 1, en etapa de Construcción. En proceso de finalizar obra y certificación de Interventor. El Constructor estima finalizar la escrituración en el 2022.
- Torre 2, en etapa de Operación. En escrituración de las unidades resultantes. El Constructor estima finalizar la escrituración en el 2022.
- Torre 4, en etapa de Construcción. la Construcción se suspendió desde 2021. El Constructor estima retomar de la torre 4 en septiembre de 2022; Estimando entrega y escrituración de las unidades resultantes a los clientes a mediados del año 2023

En desarrollo del negocio, debido a las novedades del proyecto, la Fiduciaria ha realizado seguimiento adicional y especial con el Constructor Obrasde S.A.S., Banco Financiado Banco de Bogota e interventoría Control Maestro, con el fin de buscar posibles soluciones, acorde con el siguiente detalle:

Tipo	Partes involucradas	Fecha	Observaciones
Solicitud gestiones	Fiduciaria - Constructor	9/02/2022	solicitud pago al constructor de los intereses moratorios.
Solicitud gestiones	Fiduciaria - Constructor	14/02/2022	Constructor informa estar adelantando gestiones y negociaciones con Banco de Bogota para efectuar el pago de intereses y capital, a fin de restablecer los flujos de desembolso.
Reunión Socios	Fiduciaria - Constructor	26/04/2022	Se realiza reunión para revisar las acciones a tomar por los socios del proyecto, como responsables en el desarrollo del proyecto.
Solicitud Reunión	Fiduciaria - Constructor - Banco de Bogota	3/05/2022	Se solicita reunión para revisar las acciones a tomar por las partes, como aliados en el desarrollo del proyecto.
Reunión Operativa	Fiduciaria - Constructor	5/05/2022	Se adelanta reunión para revisar las acciones a tomar frente al estado del proyecto como aliados, el constructor informa Plan de acción propuesto a Banco de Bogota y estar en negociaciones con el Banco.

**INFORME RENDICION DE CUENTAS EXTRAORDINARIA
FIDEICOMISO FAI OBRASDE ANDALUCIA
DE FEBRERO A MAYO 31 DE 2022
PROYECTO ANDALUCIA – ETAPA 2**

Reunión interventoría	Fiduciaria Interventor	-	9/05/2022	Se adelanta reunión para revisar las acciones a tomar frente al estado del proyecto como aliados. El interventor ha estado muy atento al proyecto, pues conocen que deben terminar la supervisión técnica hasta la última torre que se entregue. El edificio garantiza una supervisión técnica ante sismos, terremotos; etc. El interventor informa tiene comunicación constante con Obrasde SAS y están adelantando actividades que no requieren interventoría. Hacen visitas cada 2-3 meses a la obra. Tienen conocimiento que en septiembre de 2022 se retoma la obra.
Reunión Operativa	Fiduciaria Constructor	-	10/05/2022	Se adelanta reunión para revisar las acciones a tomar frente al estado del proyecto como aliados y avances del plan de acción.
Informe gerencial Interventor	Fiduciaria Constructor	-	17/05/2022	Se solicita informe gerencial actualizado del estado de la obra.
Reunión Operativa	Fiduciaria Constructor	-	19/05/2022	Se adelanta reunión para revisar las acciones a tomar frente al estado del proyecto como aliados y avances del plan de acción.
Reunión Socios	Fiduciaria Constructor	-	19/05/2022	Se adelanta reunión para revisar las acciones a tomar frente al estado del proyecto como aliados y avances del plan de acción.
Informe gerencial Interventor	Fiduciaria Interventor	-	27/05/2022	Se solicita informe gerencial actualizado del estado de la obra.
Reunion Banco de Bogota	Fiduciaria Banco de Bogota	-	27/05/2022	El banco se encuentra estudiando la propuesta para mover las fechas de pago, las prórrogas y las propuestas de los proyectos, está en entrega las dos primeras torres. Van a hacer una prórroga del crédito por 1 mes para el pago de los intereses. En ese periodo de análisis están revisando los flujos presentados por Obrasde.
Informe gerencial Interventor	Fiduciaria Interventor	-	27/05/2022	Se solicita informe gerencial actualizado del estado de la obra.

Dado el estado del proyecto inmobiliario, la Fiduciaria ha programado con las partes intervinientes reuniones periódicas a fin de realizar seguimiento a los avances y acuerdos que se den en aras de terminar el proyecto inmobiliario.

**INFORME RENDICION DE CUENTAS EXTRAORDINARIA
FIDEICOMISO FAI OBRASDE ANDALUCIA
DE FEBRERO A MAYO 31 DE 2022
PROYECTO ANDALUCIA – ETAPA 2**

1.2. ESTADO VENTAS UNIDADES INMOBILIARIAS

Al corte del presente informe, se han registrado doscientas noventa y nueve (299) cuentas correspondientes a la Etapa 2, en el Fondo Abierto Fiduciedicorp vista con el propósito de adquirir las unidades inmobiliarias del PROYECTO INMOBILIARIO a la que usted se encuentra vinculado y de la cual adjuntamos el estado de cuenta con el detalle de sus aportes. Anexo 1.

1.3. ESTADO DE LOS APORTES DE LOS ENCARGANTES

De acuerdo con lo establecido en el contrato de Fiducia Inmobiliaria y la Carta de Instrucciones suscrita por el Comprador, la Fiduciaria entregó al Fideicomitente de los recursos aportados por los Encargantes una vez cumplidas las condiciones de giro, El fideicomiso cumplió condiciones de giro de la etapa 2 el día 30 de septiembre del año 2017.

Por lo anterior, los recursos al corte depositados por los Encargantes han sido dispuestos para el desarrollo del proyecto inmobiliario, y conforme a la comunicación del 16 de mayo de 2022 por parte del Constructor, la sociedad Obrasdé S.A.S, Fideicomitente Gerente y Constructor del Fideicomiso denominado FAI OBRASDÉ ANDALUCIA.

“Certifico que los recursos recibidos del fideicomiso FAI OBRASDÉ ANDALUCIA, han sido invertidos en el proyecto, así como que no se han recibido recursos de los compradores directamente en virtud del encargo fiduciario celebrado con la sociedad Obrasdé S.A.S.”

Al corte del presente informe de rendición extraordinaria de cuentas, el Fideicomitente se encuentra por legalizar anticipos a la fiduciaria por valor de **\$ 1.023.854.315,00. Por ambas etapas del proyecto inmobiliario.**

El Constructor reportó en mayo de 2022 el último informe de legalización de costos. El Constructor adquirió el compromiso de reportar costos del proyecto de periodicidad mensual. Próximo reporte para recibir en Fiduciaria, a cierre de junio de 2022.

1.4. COMITÉ COPROPIETARIOS

El CONSTRUCTOR en aras de mantener informado a los ENCARGANTES del estado de la obra, conformó un comité de copropietarios el 02 de mayo de 2022, conformado por representantes de cada una de las torres de la siguiente manera.

Cantidad de Miembros: Comité de Copropietarios FAI OBRASDE ANDALUCIA							
Torre 1	Torre 2	Torre 3	Torre 4	Torre 5	Torre 6	Consejo	<u>Total Miembros</u>
4	1	2	5	1	1	6	<u>20</u>

**INFORME RENDICION DE CUENTAS EXTRAORDINARIA
FIDEICOMISO FAI OBRASDE ANDALUCIA
DE FEBRERO A MAYO 31 DE 2022
PROYECTO ANDALUCIA – ETAPA 2**

1.5. PARTIDAS CONCILIATORIAS MAYORES A 30 DÍAS.

Al corte del período objeto de esta rendición, se presentaron partidas conciliatorias mayores a 30 días en este fideicomiso; correspondiente a los créditos de los compradores inmobiliario, subrogados por el banco del Credito Constructor; los cuales el Constructor se encuentra en el debido proceso de legalizar a la fiduciaria, en busca de reflejar los desembolsos de crédito de compradores en los estados de cuenta.

1.6. POLIZAS

Dado que la ETAPA 2 del proyecto, conto con póliza No. 22330122 vigente hasta el 30 de abril de 2022 por los amparos de todo riesgo en construcción expedida por Alianz Seguros Sa. El Fideicomitente deberá allegar a la Fiduciaria la póliza actualizada y vigente acorde lo previsto en la normatividad vigente.

La fiduciaria ha requerido al fideicomitente la actualización de la póliza los días 15 de abril de 2022, 25 de abril de 2022, 03 de mayo de 2022, 09 de mayo de 2022, 12 de mayo de 2022, 16 de mayo de 2022, 27 de mayo de 2022, el Fideicomitente estima el aporte para el mes de junio de 2022; actualizando cobertura con la aseguradora; estará aportando para la Torre 2 Poliza de incendio y terremoto; y para la Torre 1 y 4, póliza por los amparos de todo riesgo en construcción - TRC.

1.7. CRÉDITO CONSTRUCTOR

Al corte del presente informe BANCO DE BOGOTA, ha otorgado dos créditos a la Etapa 2 del proyecto inmobiliario en las siguientes condiciones:

Monto	\$ 1.800.000.000,00	\$ 18.660.000.000,00
Plazo	33 meses	33 meses
Modalidad	Trimestre Vencido	Trimestre Vencido
Tipo de Crédito	UVR	UVR
Garantía	Hipoteca Abierta sin límite de cuantía	Hipoteca Abierta sin límite de cuantía
Estado	Activo. En proceso de prorrogar el crédito e intereses. Intereses en mora.	Activo. En proceso de prorrogar el crédito e intereses. Intereses en mora.

El crédito constructor de la Etapa 2 del proyecto inmobiliario Andalucía con Banco de Bogota, presenta mora por concepto de intereses desde marzo de 2022, por lo cual, la Fiduciaria ha solicitado información sobre los acercamientos realizados por el Constructor con el

**INFORME RENDICION DE CUENTAS EXTRAORDINARIA
FIDEICOMISO FAI OBRASDE ANDALUCIA
DE FEBRERO A MAYO 31 DE 2022
PROYECTO ANDALUCIA – ETAPA 2**

Financiador a fin de buscar alternativas adicionales para impulsar el pago de la deuda y reactivar el flujo de desembolsos para finalizar el proyecto; de igual manera la Fiduciaria y el Constructor han realizado reuniones con el Banco de Bogota, desarrollando alternativas de regularización del estado de la cartera.

Por lo anterior, la fiduciaria realiza seguimiento periódico a las novedades del proyecto y al pago del crédito constructor.

2. INFORMES ESTADO DE LA OBRA

De acuerdo con lo establecido en la Circular Externa 007 de 2017 de la Superintendencia Financiera de Colombia, la Fiduciaria requirió a los Fideicomitentes los siguientes informes:

- ✓ Certificación semestral por parte del fideicomitente, en donde se indique si los recursos se destinaron al cumplimiento del objeto del contrato.
- ✓ Certificación del Constructor e Interventor si se han afectado las pólizas contratadas para el desarrollo del proyecto inmobiliario.
- ✓ Informe del promotor y/o constructor, operador e interventor que contenga un resumen del resultado de las actividades realizadas, durante el desarrollo del Proyecto, con una breve descripción del desarrollo y ejecución de este que contenga:
 - a) Información relevante de la etapa en la que se encuentre el proyecto.
 - b) El estado actual de las condiciones necesarias para iniciar las diferentes etapas del proyecto
 - c) El avance del proyecto.
 - d) Información económica del proyecto.
 - e) Las situaciones o hechos que alteren o puedan alterar el normal desarrollo del proyecto y las actividades llevadas a cabo frente a los mismos.
 - f) En el evento que el negocio posea un interventor, se debe incluir un resumen de las principales manifestaciones y las conclusiones realizadas por él en sus informes.
 - g) Informe sobre el estado del activo subyacente.
 - h) Informe de resultados de la operación y la gestión en la distribución de excedentes.

De acuerdo con las solicitudes de la Fiduciaria y en reunión adelantada con la Interventoría Control Maestro, informa que, desde la fecha de los últimos informes, esto es el Acta de Supervisión Técnica Independiente N.º 112, del 1 al 31 de agosto de 2021 remitido a la Sociedad Fiduciaria el 30 de noviembre de 2021; no hay más actividad de supervisión técnica en la obra, ya que esta función tiene alcance para cimentaciones, estructuras y elementos no estructurales (Título I de la NSR-10).

En cuanto al Informe del estado de la obra del Constructor, Obrasde SAS en reunión con la fiduciaria del 05 de mayo de 2022, notifico la siguiente información de la Etapa 2 objeto de la presente Rendición Extraordinaria:

**INFORME RENDICION DE CUENTAS EXTRAORDINARIA
FIDEICOMISO FAI OBRASDE ANDALUCIA
DE FEBRERO A MAYO 31 DE 2022
PROYECTO ANDALUCIA – ETAPA 2**

- Torre 1 y 2: Finalizando la escrituración de las unidades resultantes. Tiempo estimado para la escrituración 100%, finales de año 2022.
- Torre 4: Estiman retomar la construcción en septiembre de 2022.

3. OBLIGACIONES

3.1. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA

Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que la Fiduciaria adquiere como vocera del Fideicomiso, queda entendido que la Fiduciaria no actuará en desarrollo del contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y por tanto no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que los Fideicomitentes o sus asesores tomen respecto a dichos aspectos.

3.2. RESPONSABILIDAD DE LOS FIDEICOMITENTES

El desarrollo del Proyecto es única y exclusivamente responsabilidad del Fideicomitente quien tiene la responsabilidad de realizar sin participación ni responsabilidad alguna de la Fiduciaria, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del Proyecto, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo, así mismo, la Fiduciaria no tiene el manejo ni la administración futura de los recursos toda vez que una vez cumplidas las condiciones de giro, la fiduciaria entrega los recursos al Fideicomitente para el desarrollo del Proyecto conforme con sus instrucciones.

4. ORGANOS DE ADMINISTRACION Y CONTROL.

El Fideicomiso cuenta con la designación de un interventor como organismo de administración y control, que está en nombre de CONTROL MAESTRO INTERVENTORÍA S.A.S, a corte del presente informe la fiduciaria no ha sido notificada respecto a solicitudes o informes por parte de la interventoría. Se adjunta el último informe del Interventor

5. QUEJAS Y RECLAMOS

Durante el desarrollo del Fideicomiso se han presentado diferentes solicitudes y quejas de los ENCARGANTES respecto a la de los estados de cuenta, estado del proyecto, entrega de unidades; las cuales fueron atendidos por parte de la Fiduciaria; conforme al siguiente detalle:

FAI OBRASDE ANDALUCÍA			
Año 2022	Derechos de petición	Audiencias de conciliación	Procesos judiciales
Cantidad	16	4	1

**INFORME RENDICION DE CUENTAS EXTRAORDINARIA
FIDEICOMISO FAI OBRASDE ANDALUCIA
DE FEBRERO A MAYO 31 DE 2022
PROYECTO ANDALUCIA – ETAPA 2**

La relación anteriormente dada corresponde al proyecto inmobiliario, compuesto por dos etapas.

6. DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO (DFC)

La FIDUCIARIA cuenta con un Defensor del Consumidor Financiero, que es una persona externa a la compañía que tiene entre otras funciones las siguientes: **(i)** dar trámite a las quejas contra LA FIDUCIARIA en forma objetiva y gratuita, **(ii)** ser vocero del Consumidor Financiero de cualquier parte del país ante la FIDUCIARIA, y **(iii)** actuar como conciliador entre los Consumidores Financieros y la FIDUCIARIA.

La presentación de peticiones, reclamos o quejas al DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO, deberán dirigirse a:

Defensor Principal: Eduardo González Dávila

Defensor Suplente: José Antonio Mojica Jiménez

Dirección: Calle 93 #14-71 Oficina 402 Bogotá D.C., Colombia

Teléfono: 6214418

Fax: 6214378

Horario de Atención: Lunes a Viernes 8 a.m. a 5 p.m.

Correo Electrónico: defensoriadelconsumidor@heritage.com.co

7. INFORMACION CONFIDENCIAL

En cumplimiento de lo previsto en el Título Primero Capítulo XII de la Circular Básica Jurídica (007/96) y Numeral 2.14 de la Circular 029 del 2014, ambas de la Superintendencia Financiera de Colombia, la Fiduciaria ha implementado un nuevo sistema de seguridad para transmisión de datos y/o información confidencial a sus clientes.