

Bogotá D.C, 24 de Mayo de 2024¹

Señor(a)

MARCELA SUAREZ TORRES

Secretario Delegatura para Funciones Jurisdiccionales

Calle 7 No. 4 - 49

Bogotá D.C.

Referencia: ACCIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR – ARTÍCULOS 57 y 58 DE LA LEY 1480 DE 2011 Y ARTÍCULO 24 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO

No.de Radicación :	2023089527-047-000
Trámite :	506 FUNCIONES JURISDICCIONALES
Actividad :	634 634 REQUERIMIENTO EXTERNO DFJ
Expediente :	2023-3979
Demandante :	ANDRÉS MAURICIO AGUDELO CEBALLOS
Demandados :	CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.

Reciban un cordial saludo del Banco Davivienda. En atención al requerimiento de la referencia, sea lo primero precisar lo siguiente: (i) El Banco Davivienda participó del desarrollo constructivo del Proyecto Andalucía de la Constructora Obrasde Constructores S.A.S. con Nit. 900.148.223-7, a través de la financiación de la Etapa 1 Torres 3 y 5 y, (ii) En revisión efectuada con Credicorp Capital Fiduciaria S.A. pudimos evidenciar que el demandante dentro de la acción de protección al consumidor que adelanta esa Delegatura, señor Andrés Mauricio Agudelo Ceballos, está vinculado al proyecto como adquirente de una unidad de vivienda de la Torre 4, la cual no fue objeto de financiación por parte de este Banco.

No obstante lo anterior, a continuación damos respuesta a las inquietudes planteadas por el Supervisor, respecto de la parte del proyecto que fue financiada por el Banco (Etapa 1 Torres 3 y 5), en los siguientes términos:

i) adjuntar todo los documentos presentados y suscritos por el o los obligados en el crédito constructor para la financiación del proyecto de vivienda instrumentalizado por medio del contrato de fiducia FIDEICOMISO FAI OBRAS DE ANDALUCIA administrado y con vocería de la Sociedad Fiduciaria CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., materia de este litigio.

Respuesta: Se adjuntan documentos presentados y Suscritos por el o los obligados en el crédito constructor Andalucía Etapa 1 To 3 y 5 los cuales relacionamos a continuación:

1. Documentos Presentados Constructor para Estudio Proyecto Andalucía To 3 y 5.
2. Estudio Crédito Constructor Andalucía To 3 y 5.
3. Pagaré Crédito Constructor Andalucía (Año 2016 Inicial).
4. Reglamento Crédito Constructor Andalucía (Año 2016 Inicial).
5. Carta de Instrucciones Andalucía (Año 2016 Inicial).
6. Pagaré Crédito Constructor Andalucía (Año 2019 Reliquidación Obligación).
7. Reglamento Crédito Constructor Andalucía (Año 2019 Reliquidación Obligación).

8. Carta de Instrucciones Andalucía (Año 2019 Reliquidación Obligación).
9. Certificado Libertad y Tradición Unidades del Proyecto.
10. Contrato FAI OBRASDE- ANDALUCÍA.
11. OtroSí Integral Contrato FAI OBRASDE- ANDALUCÍA.
12. OtroSí1 Contrato FAI OBRASDE-ANDALUCÍA.
13. OtroSí2 Contrato FAI OBRASDE-ANDALUCÍA.
14. Carta Aprobación Comercial Andalucía.
15. Carta Aprobación Crédito Constructor Andalucía.
16. Actas de Comité Aprobación y reestructuración de la deuda Andalucía To 3 y 5.

(Ver Anexo 1)

ii) adjunte todos los documentos que se presentaron para conocimiento de los clientes y riesgo de contraparte en atención a los sujetos obligados en este crédito, así como los análisis realizados por este aspecto.

Respuesta: La Constructora Obrasde Constructores SAS, se vinculó con Davivienda en el año 2012 con los Proyectos 14 y Torre Angel. Posteriormente, el Banco financió el proyecto Montecanto donde atendió oportunamente su obligación. Se adjunta el RIC Andalucía Etapa 1 To 3 y 5 **(Ver Anexo 1)**

iii) certifique si dio curso a acciones judiciales para obtener el pago de esta obligación, de ser así, frente a quiénes, y cuál vía utilizó, es decir, la ejecución de la garantía, una acción ejecutiva en conjunto con la garantía u otra.

Respuesta: Se dio inicio a cobro por la vía judicial mediante presentación de demanda ejecutiva con acción mixta el 23 de marzo de 2023, contra el PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FAI OBRASDE ANDALUCIA (Nit. 9005312927), CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA SA (Nit. 9005204847), ANDRES PEREZ LINAZA (CC 98672378), LUCAS ATEHORTUA CASTILLO (CC 3438470) y JUAN LUIS TRUJILLO TIRADO (CC 8430111), proceso que correspondió al Juzgado Primero Civil del Circuito de Caldas (Antioquia), bajo el radicado 051293103001-2023-00107-00. Dentro de esta actuación se libró mandamiento de pago el 28 de junio de 2023 y que actualmente se encuentra en etapa de notificación de la demanda.

iv) certifique la fecha en la cual se comenzaron a presentar moras o impagos de la obligación, los valores de esta obligación para dicho momento y el valor actual de la deuda.

Respuesta: El crédito constructor Andalucía Etapa 1 Torres 3 y 5 empezó a reportar moras desde Agosto del año 2019, con un saldo a capital, para ese momento, de \$9.337.465.139,24 (Se adjunta extracto **Ver Anexo 2**). El valor actual de la deuda a capital es de \$11.060.579.909,71 (se adjunta el documento soporte denominado liquidación Actualizada 20240522 **Ver Anexo 2**)

v) conforme al punto anterior señale la fecha en la cual comunicó o requirió a la sociedad fiduciaria para que soportara el pago de esa obligación. Aporte el documento que dé cuenta de lo anterior.

Respuesta: Las gestiones de cobranza se realizaron por conducto del constructor y Fideicomitente Obrasde Constructores SAS. Se remiten comunicaciones enviadas a esta sociedad para la atención del pago de sus obligaciones. Adicionalmente, durante estas gestiones de cobro se sostuvieron reuniones permanentes con delegados de la Fiduciaria Credicorp, desde el mismo momento en que se inició el incumplimiento de la obligación. Se anexan los extractos del crédito donde se reporta la mora (**Ver Anexo 2**)

vi) indique respecto del crédito los valores concedidos del crédito, los valores desembolsados, las fechas de desembolso y sus montos, las condiciones de desembolso establecidas dada la naturaleza de este negocio, en caso de no haberse girado la totalidad de los recursos señale la fecha en que se abstuvo de girar los valores restantes aprobados, la fecha de esta circunstancia y motivo que ocasionó esta situación.

Respuesta: El Banco aprobó el crédito constructor para el desarrollo del Proyecto Andalucía Torres 3 y 5 por valor de \$14.500.000.000 en total, discriminado así: \$600.000.000 correspondiente al crédito comercial y \$13.900.000.000 correspondiente al crédito constructor. A continuación se relacionan los valores desembolsados, fechas de desembolso, monto y tasa para cada una de las utilidades del mismo. Igualmente se ratifica que se giró el 100% de los recursos aprobados por el Banco Davivienda para este proyecto.

Relación Desembolsos Crédito Constructor Andalucía Torre 3 y 5.

VALORES DESEMBOLSADOS				
Entrega No.	Usos	Fecha	Tasa	Valor
0	07503036004732252	31/08/2016	UVR+4,13	600.000.000
1	07503036004760683	27/10/2016	UVR+5,52	2.009.939.986
2	07503036004760717	24/10/2016	UVR+5,52	942.420.000
3	07503036004779428	30/11/2016	UVR+6,31	415.610.000
4	07503036004788619	20/12/2016	UVR+6,77	529.590.000
5	07503036004800323	25/01/2017	UVR+6,85	419.780.000
6	07503036004806221	08/02/2017	UVR+6,96	112.590.000
7	07503036004811437	21/02/2017	UVR+7,04	999.410.000
8	07503036004826815	23/03/2017	UVR+7,32	800.000.000
9	07503036004828654	27/03/2017	UVR+7,26	562.200.000
10	07503036004843091	25/04/2017	UVR+7,59	879.870.000
11	07503036004860061	24/05/2017	UVR+7,30	669.980.000
12	07503036004875358	22/06/2017	UVR+7,40	979.950.000
13	07503036004889235	25/07/2017	UVR+7,41	1.591.550.000
14	07503036004901865	22/08/2017	UVR+7,98	629.670.000
15	07503036004915592	21/09/2017	UVR+8,00	453.140.000
16	07503036004927654	18/10/2017	UVR+7,14	389.200.000
17	07503036004941150	17/11/2017	UVR+7,05	339.160.000
18	07503036004955853	20/12/2017	UVR+6,94	248.810.000
19	07503036004969672	26/01/2018	UVR+6,91	151.510.000
20	07503036004982089	26/02/2018	UVR+7,20	775.620.000

vii) señale si por parte de algunos de los deudores del crédito se ha efectuado como fórmula de solución para este litigio fórmulas de pago, de ser así indique las fechas de estos acercamientos y cuál respuesta dio el banco.

Respuesta: De acuerdo con lo manifestado y la documentación aportada en el presente escrito, los deudores, Patrimonio Autónomo FAI Obrasdé Andalucía, administrado y representado por Credicorp Capital Fiduciaria S.A. y la sociedad Obrasdé S.A.S., en Liquidación Judicial ante la Superintendencia de Sociedades, a través de la Dra. Sandra Rivas Ossa. han provocado acercamientos para la solución del crédito constructor otorgado por el Banco Davivienda S.A.; lo anterior se ha presentado a través de reuniones virtuales que han tenido lugar en las fechas:

- 1) 4 de octubre de 2023.
- 2) 5 de octubre de 2023.
- 3) 13 de octubre de 2023.
- 4) 23 de octubre de 2023.
- 5) 7 de noviembre de 2023.
- 6) 4 de diciembre de 2023.
- 7) 24 de enero de 2024.
- 8) 11 de marzo de 2024

En los acercamientos señalados anteriormente, se han desarrollado labores de recolección de información contable y financiera con la finalidad de sincerar la realidad actual del proyecto desde el punto de vista jurídico, financiero y social, por parte de los deudores y del Banco frente al proyecto inmobiliario Andalucía, no obstante, lamentablemente, a la fecha, pese a los esfuerzos y al tiempo dedicado a la búsqueda de una solución, ésta aún no se ha dado, por lo que nos encontramos a la espera de la presentación de una propuesta formal para la solución del crédito constructor por parte de los deudores mencionados.

Atentamente,



ALBA NEIDYS MENJURA

Apoderada General

Banco Davivienda S.A.

Reconocimiento mediante Auto 002 del 29 de septiembre de 2020 emitido por la Superintendencia Financiera de Colombia, con Número de radicado 2020223930-003-000.