



Bogotá, 7 de junio del 2024

Señores

**DELEGATURA PARA FUNCIONES JURISDICCIONALES
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA**

Dr DIDY ARNOLDO SERRANO GARCES
PROFESIONAL ESPECIALIZADO

jurisdiccionales@superfinanciera.gov.co

Calle 7 # 4-49

Bogotá D.C

Referencia: 2023089527-040-000
506 FUNCIONES JURISDICCIONALES
Actividad: 100 Respuesta AUTO DE TRAMITE
Expediente: 2023-3979
Demandante: ANDRÉS MAURICIO AGUDELO CEBALLOS
Demandados: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.
Anexos: DVD con más de 2,13 gigas de información

Respetado Doctor:

Nos referimos al auto 2023089527-040-000 del 23 de abril del 2024 por medio de la cual se decretaron pruebas de oficio dentro del proceso de la referencia y se otorgó un plazo de 20 días hábiles para el efecto, que vencía el 24 de mayo, día ese que solicitamos a los correos de jurisdiccionales@superfinanciera.gov.co y super@superfinanciera.gov.co, prórroga por 10 días hábiles más, dada la cantidad de información solicitada que pesa más de 2 gigas y la imposibilidad que tenemos por temas de ciberseguridad de pasarla a través de un link, pidiendo permiso para radicarla a través de un DVD, el cual radicamos el día de hoy en la ventanilla de esa Superintendencia:

Evidencia de la información enviada en DVD:

Este equipo > Unidad de DVD RW (E) Informacion > DEMANDA ANDRES MAURICIO

Nombre	Fecha de modificación	Tipo
1. Documentos Constitución y Comprador	4/06/2024 1:17 p. m.	Carpeta de archivos
2 y 8. Certificación Pre Operativa y Opera...	4/06/2024 1:25 p. m.	Carpeta de archivos
3 y 9. Certificación Cumplimiento cond...	4/06/2024 1:32 p. m.	Carpeta de archivos
4 y 5. Evaluación de riesgos	4/06/2024 1:32 p. m.	Carpeta de archivos
6. evaluación financiera y de viabilidad d...	4/06/2024 1:32 p. m.	Carpeta de archivos
7. Vinculación del Fideicomitente	4/06/2024 1:32 p. m.	Carpeta de archivos
10. Certificación y excel venta condicion...	4/06/2024 1:17 p. m.	Carpeta de archivos
12. Certificado tradición y Libertad Bien E...	4/06/2024 1:17 p. m.	Carpeta de archivos
13. Certificado terrenos	4/06/2024 1:17 p. m.	Carpeta de archivos
14. Informes Obra y Aprobaciones	4/06/2024 1:20 p. m.	Carpeta de archivos
15. Constancia envío informes comprador	4/06/2024 1:24 p. m.	Carpeta de archivos
18. Soporte de pego y legalizaciones proy...	4/06/2024 1:24 p. m.	Carpeta de archivos
19. Relacion giros	4/06/2024 1:25 p. m.	Carpeta de archivos
20. Relacion comisiones	4/06/2024 1:29 p. m.	Carpeta de archivos
22. informe estado del proyecto	4/06/2024 1:29 p. m.	Carpeta de archivos
23. Pagare credito constructor	4/06/2024 1:30 p. m.	Carpeta de archivos
25. Comunicaciones cruzadas	4/06/2024 1:31 p. m.	Carpeta de archivos
26. actuaciones judiciales y administrativas	4/06/2024 1:32 p. m.	Carpeta de archivos
27. Certificación aportes y rend comprador	4/06/2024 1:32 p. m.	Carpeta de archivos
28. informe de entregas	4/06/2024 1:32 p. m.	Carpeta de archivos

Propiedades: DEMANDA ANDRES MAURICIO

General Compartir Personalizar

Nombre: DEMANDA ANDRES MAURICIO

Tipo: Carpeta de archivos

Ubicación: E:\

Tamaño: 2,10 GB (2.258.641.536 bytes)

Tamaño en disco: 2,10 GB (2.255.511.936 bytes)

Contiene: 2.460 archivos, 566 carpetas

Creada: martes, 4 de junio de 2024, 1:15:30 p. m.

Atributos: Solo lectura (solo para archivos de la carpeta)
 Oculto
 Archivado

Aceptar Cancelar Aplicar

Nota: Las carpetas adjuntas están tituladas con el numeral de la pregunta para mayor orden y entendimiento de ese Despacho.

Sobre el particular damos respuesta a cada una de las solicitudes:

1. Los documentos de constitución del fideicomiso con sus otro si y los de vinculación al encargo de los demandantes y otros si de haberse suscrito.

Respuesta: Se adjuntan contrato de fiducia y sus otrosíes; adicionalmente se adjuntan las cartas de instrucción, contrato de cesión, Otrosí y promesas de compraventa de los demandantes. En la carpeta 1.

2. Certifique y allegue los soportes que den cuenta del cronograma establecido para el desarrollo de este proyecto, es decir, la planeación que se tenía prevista en tiempos por cada una de sus etapas, es decir, sus fechas planeadas de inicio, desarrollo y terminación junto con sus prórrogas.

Y en este último caso, de existir prórrogas, certifique o señale la razón de la ocurrencia de estas y los documentos soporte del análisis que se realizó por la sociedad fiduciaria de cara a estas demoras en aras de establecer que con aquéllas y sus modificaciones contractuales no se comprometiera el objeto del contrato.

Respuesta: Se adjunta en la carpeta 2, certificación de las etapas para el desarrollo del proyecto y la fecha de cumplimiento de condiciones de giro de ambas. La etapa 2 aplicó la prórroga automática para el cumplimiento de condiciones de giro, prórroga que era de conocimiento de los promitentes compradores desde la suscripción de la carta de instrucciones. El hito de

cumplimiento de condiciones de giro separa las fases descritas en el contrato de fiducia mercantil, siendo coincidente el inicio de la etapa constructiva de ambas etapas con la vigencia de la licencia de construcción del proyecto visibles en las resoluciones que ya obran en el expediente de la demanda.

- Resolución 110 del 03-10-2015, Municipio de Caldas, urbanización etapa 1 y 2, construcción etapa 1, permiso venta. ETAPA 1.
- Resolución 7736 del 28-07-2017, Municipio de Caldas, modifica Res 110 para reacomodar proyecto.
- Resolución 7737 del 28-07-2017, Municipio de Caldas, licencia de construcción para la etapa b, vigencia de 36 meses (julio 2020) ETAPA 2.

3. Informe detallado que indique cómo y cuándo se estructuró el negocio fiduciario a través del cual se pretendía el desarrollo del proyecto inmobiliario FIDEICOMISO FAI OBRAS DE ANDALUCIA. Certifique la forma de constitución del punto de equilibrio y la fecha en la cual se tuvo por superado.

Respuesta: A principios del año 2015, la Sociedad Obrasdé solicitó propuesta para la constitución de un fideicomiso inmobiliario cuyo único objeto era el desarrollo de un proyecto inmobiliario VIS, denominado Andalucía, con las siguientes características según lo informado por el cliente:

Proyecto VIS ubicado en el municipio de Caldas, Antioquia, en el cual se comercializarían 638 apartamentos, a desarrollarse en 2 etapas, cada etapa compuesta de tres torres, con plazo de preventas de 12 meses para cada etapa y 20 meses para la construcción de cada etapa.

El valor en ventas del proyecto era de \$ 64.000 millones aproximadamente, que para su tamaño, ubicación y experiencia del desarrollador y sus socios, se consideró como un proyecto que tenía un alto grado de aceptación en el mercado.

Una vez recibida la solicitud la Gerente Estructuradora encargada procedió a dar cumplimiento al proceso definido:

1. Estructuración de la propuesta:

- La Gerente Comercial Corporativa de Credicorp Capital Colombia S.A, le presentó a la Gerente Estructuradora de la Fiduciaria, la sociedad Obrasdé.
- De acuerdo al Manual de Estructuración y teniendo en cuenta que era un cliente no vinculado a la Fiduciaria, la Gerente Estructuradora procedió a solicitar todos los documentos necesarios para solicitar la aprobación del cliente como Desarrollador bajo los parámetros exigidos por la Fiduciaria: i) presentación corporativa con los proyectos desarrollados y en construcción, en la cual se incluya la hoja de vida que certifica la experiencia como Desarrollador. ii) Estados financieros de la sociedad de los años respectivos. iii) Composición accionaria de la sociedad. vi) Prefactibilidad del proyecto para verificar la viabilidad financiera del proyecto, elaborada en el formato definido por la Fiduciaria. v) certificado de tradición de los inmuebles sobre el cual se desarrollaría el

proyecto. vi) documentos de vinculación: certificado de existencia y representación legal, composición accionaria de la sociedad, balance general y estado de resultados del año 2015, declaración de renta, filtros de vinculación, Rut, tarjeta de firmas, lo anterior para el conocimiento y vinculación del cliente.

- La Gerente Estructuradora, luego de revisada la información identificó que la propuesta solicitada por el cliente, se clasificaba en la categoría de **negocio estándar**, el cual está definido en el Manual de Estructuración, como aquel que por sus características jurídicas, operativas y de riesgo, se tiene un conocimiento previo y una estructura que permite a la Fiduciaria prestar el servicio en unas condiciones previamente definidas y aprobadas internamente, es decir, que no requiere recursos o inversiones adicionales, ni modificaciones sustanciales a los procesos o procedimientos. Los Fideicomisos de Administración Inmobiliaria se clasifican como negocio estándar y no es necesario ser aprobado por el comité de negocios especiales (CNE).
- Previo al envío de la propuesta, la Gerente Estructuradora, verificó la experiencia del cliente en el desarrollo de proyectos de vivienda y en especial de Interés Social, que era el tipo de proyecto para el cual Obrasdé solicitó la propuesta. En este caso, el cliente contaba con la experiencia para este tipo de desarrollos y excelente referencia en el gremio constructor. Lo anterior, fue acompañado del formato de Análisis Nuevos Desarrolladores y que evidencia la capacidad financiera, técnica y jurídica del cliente.
- Adicionalmente, la Gerente Estructuradora, analizó la información del proyecto y la prefactibilidad remitida por el cliente, para verificar el cierre financiero del mismo y analizar en el formato de prefactibilidad de la Fiduciaria, que el mismo fuera viable.
- Con todo lo anterior verificado, la Gerente Estructuradora elabora la propuesta y se la remitió al cliente para su aprobación.

A continuación, se describen los dos modelos de la Fiduciaria con los cuales se aprueban los Desarrolladores de proyectos y las viabilidades de estos:

a. Modelo Para Indicador Análisis Nuevas Constructoras

Objetivo del modelo: Consolidar y analizar la información más relevante del constructor, teniendo en cuenta variables financieras, técnicas, entre otras. Obteniendo un indicador con escala de 0 a 100, que nos permita cuantificar todas las variables evaluadas. Para la aprobación del constructor, el puntaje mínimo que debe arrojar el modelo es de 70 puntos.

¿Cómo funciona el modelo?

Se construyó un formulario que debe ser diligenciado con la información más relevante del constructor, esta información se encuentra segmentada en 3 grandes categorías:

1. Capacidad Financiera: Información financiera de los últimos 2 años, compone en un 50% el indicador final de aprobación.
2. Capacidad técnica: Información relevante en cuanto a la experiencia que tiene la constructora, se compone en un 25% el indicador final de aprobación.

3. Variables generales: Información que busca entender si el constructor ha trabajado con esquemas fiduciarios y la reputación que este tiene con otras fiduciarias o bancos, se compone en un 25% el indicador final de aprobación.

La información diligenciada en cada una de las categorías mencionadas se remite a una hoja de "cálculos" en donde se generan indicadores y rangos para generar un puntaje que nos permita cuantificar la información.

Según la categoría de la información, se generaron rangos que nos permite dar un puntaje para la construcción del indicador general.

1. Capacidad Financiera: Se construyó un Benchmark del sector de Constructoras en Colombia, con el fin de generar indicadores financieros de referencia que nos permita comparar como se encuentra la compañía evaluada con respecto al sector.
2. Capacidad Técnica: Tomando como referencia algunos indicadores, se construyeron rangos que nos permiten determinar el nivel de experiencia adecuado u óptimo que debe tener la constructora.
3. Variables generales: Es la única categoría que no cuenta con rangos, debido a que son preguntas cualitativas de "SI/NO", que nos permite tener referencias del constructor de acuerdo con su trayectoria con otras fiduciarias o entidades bancarias.
4. Luego de diligenciar toda la información, el modelo arroja un resumen con el resultado del indicador general, que en este caso fue:

b. Modelo Análisis Prefactibilidad de Proyectos Inmobiliarios"

Objetivo del modelo: Consolidar y analizar la información diligenciada por el constructor, sobre su proyecto inmobiliario, teniendo en cuenta la estructura de costos de este. Obteniendo un indicador con escala de 0 a 100, que nos permita cuantificar todas las variables evaluadas. Para la aprobación de la prefactibilidad, el puntaje mínimo que debe arrojar el modelo es de 70 puntos.

¿Cómo funciona el modelo?

1. Se construyó un formulario que debe ser diligenciado por el constructor, teniendo en cuenta las variables generales del proyecto inmobiliario y su estructura de costos.
2. El modelo evalúa bajo unos rangos de referencia, la estructura de costos del proyecto, para identificar posibles alertas. Estos rangos funcionan teniendo en cuenta:
 - a. Tipo de Proyecto: Si es un proyecto VIS, NO VIS (Según su estrato) Lotes Urbanizables, entre otros.
 - b. Ciudad: Según el lugar en donde se vaya a construir el proyecto, sin embargo, solo contamos con las referencias de las principales ciudades del país, Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla, por lo cual, si el proyecto se encuentra en una ciudad diferente, buscamos asociarlo a alguna de las ciudades mencionadas anteriormente.

3. Las referencias antes mencionadas fueron construidas con información proporcionada del equipo técnico de ingenieros y arquitectos que conforman la estructura que administra el fondo inmobiliario "Inmoval" de Credicorp (uno de los fondos inmobiliarios más grandes de Colombia) y es también actualizada con información histórica de proyectos evaluados.
4. Luego de diligenciar la información, el modelo genera un reporte automático con todas las posibles alertas del proyecto y un resumen ejecutivo de la situación financiera del mismo.
5. Luego de revisado el modelo se podrá concluir si cumple o no con la viabilidad de este.

Estos modelos son revisados para actualizarlos según los cambios sectoriales que puedan afectar las diferentes regiones del país, así como indicadores macroeconómicos como la inflación, los costos de los terrenos, los costos de los insumos, entre otros.

Así mismo, en forma permanente, la Fiduciaria monitorea el mercado inmobiliario a través de los informes sectoriales que genera Camacol, Galería Inmobiliaria, los diferentes medios de comunicación con el fin de identificar señales de alerta que le permitan identificar posibles afectaciones a los proyectos que administra, así como estrategias de análisis en la vinculación de nuevos clientes y proyectos.

De otra parte, a través del área de Investigaciones Económicas de Credicorp se realizan charlas en las diferentes ciudades del país dirigidas a clientes actuales y potenciales de la compañía durante las cuales se analiza la economía mundial, nacional y puntualmente el sector constructor tanto nacional como regional dependiendo de la zona donde se realice la presentación. Todo lo anterior con el fin de mantener una constante actualización tanto del equipo como de los clientes sobre las últimas tendencias del mercado y tomar medidas de control oportunas.

2. Elaboración Ficha de Estructuración:

Con la información aportada por el cliente (certificado de existencia y representación legal del Desarrollador, descripción del proyecto, prefactibilidad, plazos para el cumplimiento de las condiciones de giro de cada subetapa, el CTL del inmueble donde se iba a desarrollar el Proyecto y la información financiera del Desarrollador), así como el Cumplimiento previo del proceso de vinculación y la aceptación de la propuesta en las condiciones acordadas entre las partes, la Gerente Estructuradora procedió a la elaboración de la ficha de estructuración, cuyo proceso de aprobación se describe a continuación:

1. Una vez aprobada la propuesta técnica y económica por parte del cliente y para la elaboración del contrato el negocio, la Gerente Estructuradora diligenció la Ficha de Estructuración del Negocio.
2. La ficha fue revisada y aprobada de acuerdo con las atribuciones, que en este caso fue revisada por la Directora Nacional de Negocios Fiduciarios y aprobado por Presidencia de la Fiduciaria de acuerdo a lo establecido en el Manual de Estructuración. Está ficha inicialmente se estructuró como un fideicomiso inmobiliario con objeto exclusivo para desarrollo de un proyecto VIS, donde el único Fideicomitente era Obrásdé en Calidad de Desarrollador, quien estableció las condiciones de inicio del Proyecto. Para esta aprobación se anexaron las prefactibilidades de cada una de las etapas, como se presenta a continuación:

Etapa 1:

CREDICORPcapital
Fiduciaria

Profitabilidad Proyecto (\$ MUs)

Total Unidades

Valor Ventas

41.137

Promotor

ODRASDE

Cuota Inicial (%)

3%

Credito Constr.

14.500

Proyecto

MEDALLA

Metros Vendibles

0

Pto Equilibrio

7%

Fecha

24/05/2015

M² Metro Cuadrado

Faltan Datos

Sistema Constructivo

Apretado

Ciudad

Medellin

Estado

VS

Parqueaderos

0

Observaciones

Generar Reporte de Alerta

Cifras en miles

15/05/2015

ESTRUCTURA DE COSTOS	Aportes a Partes		TOTAL	% SOBRE VENTAS	Almuerzo	Vivienda
	Financiamiento	Construcción				
LOTE	1.784	0	1.784	4,33%		9,11%
URBANSISMO	0	0	0	0,00%	13,50%	
COSTOS DIRECTOS (EDIFICACIONES)	28.282	0	28.282	70,4%	53,00%	-13,33%
COSTOS INDIRECTOS	2.792	0	2.792	7,0%	18,93%	12,04%
Honorarios Arquitectonicos y Construyctoria	1.107	0	1.107	2,8%	6,77%	4,01%
Impuestos (Impuestos - Arrendos)	548	0	548	1,4%	5,07%	3,64%
Mantenimiento	271	0	271	0,7%	1,20%	0,53%
Uso de agua (Consumo, Conservación Ambiental)	0	0	0	0,0%	1,88%	1,88%
Seguros	114	0	114	0,3%	0,54%	0,25%
Impuestos	252	0	252	0,6%	3,00%	1,13%
Comisiones de servicios	0	0	0	0,0%	0,00%	0,00%
	0	0	0	0,0%		
	0	0	0	0,0%		
	0	0	0	0,0%		
COSTOS FINANCIEROS	2.575	0	2.575	6,3%	6,36%	8,43%
Fianza	243	0	243	0,6%	0,35%	-0,26%
Intereses (Credito Constructor, Ahorros)	2.132	0	2.132	5,3%	6,01%	0,70%
COSTOS DE VENTAS	2.218	0	2.218	5,5%	6,36%	3,04%
Honorarios de Ventas	834	0	834	2,1%	2,63%	0,50%
Honorarios de Gerencia	834	0	834	2,1%	2,30%	0,23%
Honorarios de Marketing	80	0	80	0,2%	1,25%	1,03%
Primerización y Publicidad	214	0	214	0,5%	2,50%	1,57%
Honorarios (Administración, Transacciones Ine)	84	0	84	0,2%	0,83%	0,64%
TOTAL	37.489	0	37.489	93,14%		

VENTAS / APORTE TOTALES	41.137	UTILIDAD ESTIMADA	2.748	7%	OK
-------------------------	--------	-------------------	-------	----	----

		% SOBRE VENTAS			
LOTE	1.784	4,33%	APORTE BODOS	0	
URBANSISMO	0	0,00%	CREDITO CONSTRUCTOR	14.500	
COSTOS DIRECTOS (EDIFICACIONES)	28.282	70,32%	VENTAS TOTALES DEL PROYECTO	41.137	
COSTOS INDIRECTOS	2.792	6,90%	TOTAL FUENTES	54.637	
COSTOS FINANCIEROS	2.575	6,31%			
COSTOS DE VENTAS	2.218	5,50%			
TOTAL USOS	37.489	93,14%			
UTILIDAD	2.748	6,84%			
VENTAS TOTALES	41.137	100,00%			

Concepto	Valor
LOTE	1.784
COSTOS DIRECTOS (EDIFICACIONES)	28.282
COSTOS INDIRECTOS	2.792
GASTOS FINANCIEROS	2.575
COSTOS DE VENTAS	2.218
APORTE BODOS	0
CREDITO CONSTRUCTOR	14.500
TOTAL COSTOS	37.489
TOTAL COSTOS A CUBRIR PROYECTO	22.499

CÁLCULO PUNTO DE EQUILIBRIO	
% VENTAS REQUERIDAS PARA P.E.	67,85%
VALOR VENTAS REQUERIDAS	22.819
P.E. ESTIMADO CONSTRUCTOR	79%
COBERTURA CREDITO	ea
CONCEPTO PROYECTO	ea

Etapa 2:



Productividad Proyecto (1 Mil) **Valor Ventas**
Proyecto **Cuota Inicial (%)** **Crédito Constr.**
Proyecto **Metros Vendibles** **Pto Equilibrio**
Fecha **Nº Metro Cuadrado** **Fecha Datos**
Ciudad **Estrato** **Parqueaderos**

CONSTRUCCIONES
 Genera Hojeras de Años
 Cítras en miles
 ALIQUOTACION
 P.P.

ESTRUCTURA DE COSTOS	Apertura de Cuentas			TOTAL	% SOBRE VENTAS	Ingresos	Cupo
	Financiera	Operativa	OTRO				
LOTE	3.420	0	0	3.420	10.00%		3.420
URBANISMO	0	0	0	0	0.00%	(15.00%)	1.470
COSTOS DIRECTOS (EDIFICACIONES)	18.180	0	0	18.180	53.00%	(53.00%)	18.180
COSTOS INDIRECTOS	4.830	0	0	4.830	14.00%	(14.00%)	4.830
Costos Administrativos y Operativos	840	0	0	840	2.5%	(2.5%)	4.300
Costos de Ventas	700	0	0	700	2.0%	(2.0%)	4.300
Aportes BANCOS	0	0	0	0	0.00%	(0.00%)	0
CREDITO CONSTRUCTOR	1.820	0	0	1.820	5.3%	(5.3%)	21.270
Impuestos	137	0	0	137	0.4%	(0.4%)	0.140
Costos FIANCIEROS	850	0	0	850	2.5%	(2.5%)	0.270
Costo de los servicios	0	0	0	0	0.0%		0.00%
TOTAL	21.700	0	0	21.700	63.3%		21.700

Concepto	Valor
LOTE	3.420
COSTOS DIRECTOS (EDIFICACIONES)	18.180
COSTOS INDIRECTOS	4.830
COSTOS FINANCIEROS	2.800
COSTOS DE VENTAS	2.800
APORTE BANCOS	0
CREDITO CONSTRUCTOR	18.280
TOTAL COSTOS	31.210
TOTAL COSTOS A CUBRIR PROYECTO	13.960

CALCULO PUNTO DE EQUILIBRIO	
% VENTAS REQUERIDAS PARA P.E.	30.67%
VALOR VENTAS REQUERIDAS	13.400
P.E. ESTIMADO CONSTRUCTOR	70%
COBERTURA CREDITO	Rebaja
CONCEPTO PROYECTO	OK

TOTAL
VENTAS / APORTE TOTALES **UTILIDAD ESTIMADA**

P.E. SUPLENTE	
LOTE	3.420 10.00%
URBANISMO	0 0.00%
COSTOS DIRECTOS (EDIFICACIONES)	18.180 53.00%
COSTOS INDIRECTOS	4.830 14.00%
COSTOS FINANCIEROS	2.800 8.10%
COSTOS DE VENTAS	2.800 7.70%
TOTAL COSTOS	21.700 63.34%
UTILIDAD	2.500 7.40%
VENTAS TOTALES	34.280 100.00%

Una vez fue aprobada la Ficha de Estructuración por parte de la instancia competente, esta última remitió la ficha aprobada vía correo electrónico a la Gerencia Jurídica para que procediera con la elaboración del contrato fiduciario.

La Gerencia Jurídica a su vez realizó una revisión de la estructura general del negocio, verificó las facultades de los fideicomitentes, así como las personas que suscriben el contrato, revisó que jurídicamente estuvieran acotados los diferentes riesgos que conlleva la estructura, revisó los documentos soporte de la transacción con el fin de verificar y validar que la operación en forma integral sea consistente con el fideicomiso, sus derechos y obligaciones. Adicionalmente, se verifican posibles conflictos de interés, que no hayan sido mapeados, y surtido lo anterior se elaboró la minuta.

3. Contrato Fiduciario:

El contrato Fiduciario fue remitido por el área jurídica a la Gerente Estructuradora, quien remitió el contrato fiduciario al Fideicomitente Desarrollador para su revisión, quien luego de varias revisiones conjuntas con la Fiduciaria, aprobó la versión final y posteriormente se procedió a la firma del mismo el día 26 de junio de 2015, y procedió a realizar la entrega recibido el original firmado se envió del contrato al área de Gestión para su debido registro en la Superintendencia Financiera de Colombia.

4. Proceso de Entrega del Negocio:

Registrado el contrato, la Gerente Estructuradora convocó a una reunión de entrega del negocio a la Gerencia de Gestión y de Contabilidad, para el inicio de su operación. En esta reunión se detalla la información que se solicitó al cliente, los cuadros resúmenes que se diligenciaron, los análisis que se revisaron en forma previa a la aprobación del Cliente Obradsé como Desarrollador del Proyecto.

5. forma de constitución del punto de equilibrio:

El Desarrollador estableció las condiciones comerciales y financieras del proyecto, con base en su experiencia y conocimiento del mercado, tal y como consta tanto en el contrato fiduciario suscrito, como en las cartas de instrucción que se suscribieron posteriormente con los compradores. De acuerdo con el procedimiento y las políticas internas establecidas para tal efecto, la Fiduciaria con base en las cifras presentadas por el cliente las incluyó en nuestros modelos de prefactibilidad estresando la información y como se puede observar en los pantallazos abajo incluidos, se encontró que para la etapa 1 se requería un 57.05% de punto de equilibrio y 30.08% para la etapa 2, con base en lo cual aceptó que con el fin de tener una adecuada cobertura se exigiera 70% en la primera y 60% para la segunda.

Así mismo, sobre la condición financiera, se establece la aprobación de una entidad financiera vigilada por la SFC, cuyo valor se estableció en el modelo de prefactibilidad.

En la condición técnica, el Fideicomitente debía aportar la licencia de construcción ejecutoriada y vigente. Finalmente, la condición legal, se estableció que su cumplimiento se daba con la entrega del certificado de tradición y libertad de los inmuebles, donde conste que la Fiduciaria como vocera del fideicomiso es su única propietaria acompañado de un estudio de títulos con concepto favorable, en el que conste que la tradición de los inmuebles es jurídicamente viable para el desarrollo del proyecto y que sobre los mismos no pesan gravámenes o limitaciones que puedan afectar dicho desarrollo.

Las condiciones de Giro se dieron en línea con las exigencias de la **Circular Externa 029 de 2014** de la Superintendencia Financiera de Colombia.

4. El documento que soporte la evaluación de riesgos y de contraparte se llevaron a cabo en ese momento de constitución del fideicomiso.

Respuesta: El documento que soporta la evaluación de riesgos es la ficha de estructuración visible en la carpeta 4 y 5, donde se evidenciaron los riesgos del tipo del negocio, los cuales se indicaron en el punto ocho del mismo documento. Adicionalmente nos remitimos a la respuesta número 7 que da cuenta del análisis realizado al cliente.

5. Certificación que señale las instancias que intervinieron en las evaluaciones de riesgos y contraparte junto con los soportes de sus intervenciones.

Respuesta: La evaluación de los riesgos se realizó de acuerdo con los manuales y procedimientos establecidos al interior de la Fiduciaria, dentro de los cuales se incluye el proceso de estructuración de los negocios inmobiliarios y que de acuerdo con la ficha de estructuración del FAI OBRAS ANDALUCIA, se deja evidenciados la evaluación de los riesgos y mitigantes para este tipo de negocios.

En la estructuración de los negocios inmobiliarios se evalúa en primer lugar que los riesgos propios estén acordes con el apetito de riesgo definido en las matrices establecidas para los procesos transversales de administración de los negocios fiduciarios. Si se identifica un riesgo adicional o mayor a los allí establecidos el negocio se deberá presentar a Comité, lo cual no fue el caso en este proyecto.

Por tratarse de un negocio de Fiducia de Administración Inmobiliaria y revisada la estructura del proyecto con el cliente, se concluyó que los riesgos del mismo correspondían al de un negocio estándar como lo define el instructivo, es decir que no evidenciaba un riesgo mayor, especial o adicional a los definidos en la matriz y así se dejó constancia en el punto número ocho de la ficha del negocio visible en la carpeta 4 y 5.

Así mismo, se informa que en este negocio no se dieron excepciones, por lo cual se exigió que el proyecto contara con un Interventor y el cliente firmó el pagaré que cubre el pago de comisiones, gastos y costos del fideicomiso.

Frente al riesgo de contraparte, se llevó a cabo el siguiente proceso:

1. El cliente Obrasdé, surtió en forma satisfactoria el proceso de vinculación, aportando la documentación establecida por la fiduciaria para este proceso y cumpliendo las condiciones para ser vinculado como cliente a la fiduciaria.
2. Para efectos de verificar la calidad del Desarrollador, su estructura societaria, su situación financiera, así como la experiencia de la sociedad y de los socios de cara a los proyectos en construcción y terminados al momento de la vinculación, se solicitaron y analizaron los siguientes documentos:
 1. Certificado de existencia y representación legal.
 2. Composición accionaria de la sociedad.
 3. Balance General y Estado de resultados del año 2015
 4. Declaración de renta
 5. Filtros de vinculación
 6. Rut
 7. Tarjeta de firmas
 8. Presentación Corporativa Sociedad en la cual se incluya la hoja de vida que certifica la experiencia como Desarrollador.

Del análisis realizado, se concluyó en su momento que la compañía tenía la siguiente experiencia:

Proyectos Terminados		
Nombre Proyecto	Ubicación	Año de entrega
La Montaña	Medellín	2009
Torresur	Itagüí	2010
Montecanto	Medellín	2012
Belagua	Envigado	2013
Torre Angel	Medellín	
Macana	Medellín	
Behouse	Envigado	
Obra 14	Medellín	2014
Lote 32	Medellín	
Muzo	Envigado	

Presentación Corporativa Sociedad

De igual forma se hizo la referenciación del cliente con sus socios del momento, para validar la experiencia y el carácter del cliente con las sociedades Contex, Crearcimientos, y Llano Arquitectos, Igualmente se hizo referenciación con bancos de primer nivel, quienes financiaron los proyectos Banco de Bogotá, Davivienda, Itaú y con fiduciarias que administraron los fideicomisos Fiducolombia (Proyectos Manzanillo, ObraQuince, ObraDiecinueve), Fiduciaria Colpatria (Proyectos Sabatto, LomaVerde) y Acción Fiduciaria (proyectos Family, Alamos de Belvedere, Inmueble Bio26, Padua).

Así mismo se analizó la Capacidad Financiera de conformidad con los Estados Financieros recibidos, y se revisó la calificación final de la sociedad incluyendo su estructura societaria, la experiencia y la solidez financiera, de acuerdo con el cuadro de control diseñado por la Fiduciaria para tal efecto, el cual se explica cómo se tienen concebido en la respuesta número 3 del presente documento.

A continuación, se anexa las conclusiones en el cuadro control correspondiente:

Resumen Indicador		
Categoría Tamaño	Grande	
Items	Puntaje %	Puntaje #
Capacidad Financiera	71%	35
Capacidad Técnica	100%	25
Variables Generales	100%	25
Indicador	85%	85
Conclusión Análisis	Cumple Condiciones	

Información Solicitada			
Nombre Empresa a Evaluar para Aprobación del Comité		ObrásdÉ	
(La empresa a Presentar es una nueva sociedad (SPV)?)		NO	
Si la respuesta anterior es SI ¿ Tiene Soporte de una empresa matriz más grande?		Nom. Empresa Matriz:	
¿ El accionista Mayoritario es persona Natural o Jurídica?		Persona Natural	
Capacidad Financiera (EEFF más recientes)		Puntaje Max. 50	
Diligenciar Cifras en Millones COP		Año 2014	Año 2015
Ingresos Operacionales		3.500.426	4.037.411
Activo Corriente		13.957.028	31.453.756
Pasivo Corriente		10.908.249	22.785.389
Pasivo Total		24.154.756	43.065.673
Activo Total		25.423.658	46.234.122
Patrimonio Total		1.268.902	3.168.449
Inventarios		2.449.257	1.581.642
Utilidad Neta		122.719	149.793
Flujo de Caja Operativo		122.719	149.793
Capacidad Técnica		Puntaje Max. 25	
		Datos Más actuales	Peso %
Años Experiencia		2007	40%
¿ Sección o gerencia responsable de la ingeniería / inspectores involucrados laboralmente a la compañía		3	30%
¿ Sección o gerencia responsable de la construcción		3	30%
¿ Total Metros Cuadrados Construidos		200.000	15%
¿ Total Proyectos Realizados		11	5%
¿ Proyectos en Curso		14	5%
¿ Proyectos en Curso de cumplir Punto de Equilibrio		5	5%
Variables Generales		Puntaje Max. 25	
		Datos Más actuales	Peso %
¿ Ha trabajado con empresa fiduciaria anteriormente?		SI	20%
¿ Cuenta con recomendación positiva de otra fiduciaria? *Dejar a nueva en esta		SI	30%
¿ Cuenta con recomendación positiva de algún Banco? *Dejar a nueva en esta		SI	50%
Puntaje CO TOTAL		100%	

Resumen Indicador		
Categoría Tamaño	Grande	
Items	Puntaje %	Puntaje #
Capacidad Financiera	71%	35
Capacidad Técnica	100%	25
Variables Generales	100%	25
Indicador 85%		
Indicador 85%		
Conclusión Análisis	Cumple Condiciones	

6. Documento soporte de la evaluación financiera y de viabilidad del proyecto que se haya realizado antes de su instrumentalización.

Respuesta: Se adjunta en la carpeta numero 6 la prefactibilidad de la etapa 1 y 2 del proyecto presentada por los fideicomitentes donde se da cuenta que el proyecto era viable aclarando que la fiduciaria no calcula ni define los componentes del punto de equilibrio y/o condiciones de giro, entre otras, porque la regulación vigente para la época en la que se estructuró el contrato no lo obliga al compromiso de validar o analizar la condición financiera del proyecto, pero si lo que hizo de manera diligente fue validar o verificar lo pactado en la cláusula decima del contrato fiduciario, tal y como consta en la documentación adjunta. Se reitera que el componente financiero fue incluido en la Circular 24 de 2016, la cual como hemos dicho no aplica a este contrato de fiducia.

7. Los documentos soporte que den cuenta el análisis de conocimiento del cliente que se hiciera por parte de la sociedad fiduciaria para determinar que el fideicomitente constituyente, gerente, desarrollador y constructor, SOCIEDAD OBRASDÉ S.A.S. en Liquidación Judicial identificada con Nit. No. 900.148.223-7, contaba con conocimientos técnicos, jurídicos, financieros y capacidad económica acorde a la magnitud del proyecto.

Bajo el mismo supuesto, apórtese la experiencia que fue allegada por el fideicomitente para el momento de constitución del contrato de cara a su capacidad técnica y jurídica que demandaba este proyecto.

Respuesta: Se adjunta en la carpeta 7, los documentos requeridos para el conocimiento del cliente y la presentación de la sociedad donde se evidencia la experiencia y trayectoria de la sociedad al momento de la constitución del fideicomiso.

En la fase de estructuración del negocio jurídico la Fiduciaria realizó el siguiente análisis de conocimiento del cliente y de acreditación de experiencia:

- Cliente de alto reconocimiento en el sector para el año 2015, afiliada a Camacol Antioquia con participación en todas las asambleas y congresos.
- Referido en su momento por el señor Sebastián Piedrahita de Ventasdé, sociedad filial de Obrasdé. El señor Piedrahita trabajó en Corredores Asociados con la Gerente Comercial de la firma
- Se llevaron a cabo varias visitas a través de la Gerente Comercial y se recopiló la información de la compañía: (i) Certificado de existencia y representación legal. (ii) Composición accionaria de la sociedad. (iii) Cedula del representante legal (iv) Balance General y Estado de resultados del año 2015 (v) Declaración de renta (vi) Filtros de vinculación (vii) Rut (viii) Tarjeta de firmas (ix) Presentación Corporativa Sociedad.
- Así mismo se llevaron a cabo los cruces con listas de control, autoridades, procuraduría y todos los medios de publicidad tanto de la compañía y de sus socios. Sin presentar alertas relevantes que impidieran su vinculación.

Del análisis de la documentación se concluyó que, el certificado de existencia y representación legal de la Cámara de Comercio, Obrasdé estaba al día en cuanto a la matrícula mercantil, los socios coinciden con los accionistas certificados, la duración de la sociedad es indefinida, el objeto les permitía ejercer la actividad relacionada con el desarrollo de proyectos inmobiliarios y a la fecha de estructuración del negocio no se registraban anotaciones que pudieran indicar alguna señal de alerta sobre el estado de la compañía (embargos, sanciones, procesos de liquidación o reestructuración, consulta en plataformas públicas de rama judicial sobre procesos en curso).

En sus estados financieros se evidenció una compañía con un crecimiento de un año a otro importante no solo en sus activos, sino también en el pasivo, lo anterior por la necesidad de apalancarse para el desarrollo de los proyectos. No obstante, en el estado de cambios del patrimonio se evidenció que desde el año 2013 hasta el 2015, año a año se daban incrementos en el capital de la sociedad.

De igual forma, se hizo la referenciación del cliente con sus socios del momento, para validar la experiencia y el carácter del cliente, para lo cual se le pregunto a miembros de compañías como Contex, Crearcimientos, Llano Arquitectos, entre otros. Igualmente se hizo referenciación con bancos de primer nivel, quienes financiaron proyectos adelantados por OBRASDÉ S.A.S hoy en liquidación como Banco de Bogotá, Davivienda, Itaú y con fiduciarias que administraron fideicomisos inmobiliarios en los cuales participaba la sociedad a vincular como Fiducolombia (Proyectos Manzanillo, ObraQuince, ObraDiecinueve), Fiduciaria Colpatría (Proyectos Sabatto, LomaVerde) y Acción Fiduciaria (proyectos Family, Alamos de Belvedere, Inmueble Bio26, Padua).

Así mismo se tuvo como referencia de experiencia del cliente, los proyectos terminados y entregados por OBRASDÉ S.A.S. hoy en liquidación previos a la estructuración del FAI Obrasdé Andalucía que se relacionaron en la respuesta del punto anterior.

- 8. Allegue certificación que señale la fecha en la cual comenzó la etapa pre-operativa y la etapa operativa del fideicomiso, así como certifique y allegue los soportes entregados que daban cuenta del costo del proyecto por sus etapas y en su total junto con la matriz de riesgo realizada a propósito de este.**

Respuesta: Nos remitimos a las respuestas 5 y 7, donde se detalla en análisis de riesgo; así mismo, nos remitimos a la certificación de las etapas del proyecto que se adjuntan en respuesta del numeral segundo y a la prefactibilidad presentada por el fideicomitente. En la carpeta 2 y 8 se adjunta certificado que detalla las fechas de los periodos del proyecto.

9. **Certificación que señale las fechas en las cuáles se tuvieron por cumplidas las condiciones de punto de equilibrio para las etapas previstas en el contrato en discusión y adjunte el soporte que dé cuenta del análisis que se hizo por la Sociedad Fiduciaria en verificación de este cumplimiento.**

Respuesta: En la carpeta 3 se encuentra la certificación de las fechas de cumplimiento de condiciones de giro de cada una de las etapas, se adjunta Check List de los requisitos cumplidos por el fideicomitente para dar por obtenidas las condiciones de giro debidamente firmadas por las áreas competentes y se remite certificación de la viabilidad financiera suscrita por el fideicomitente y el interventor.

10. **Certificación y documento en tabla Excel que indique todos los contratos celebrados de vinculación de beneficiarios de área del proyecto de existir la exigencia en porcentaje respecto de contratos suscritos de cara al punto de equilibrio de ventas.**

Frente a estos señale las fechas de vinculación, número del encargo, nombre y número de identificación del titular (beneficiario de área), unidad a adquirir, valor del contrato, valor pagado a la fecha de tenerse como consolidado en el punto de equilibrio, dineros totales recibidos a la fecha de introducción de la prueba, fecha en la cual cesaron los pagos de no cumplirse en un 100% el valor pactado, valor adeudado de cada uno de estos contratos e identifique de estos cuáles fueron desistidos, rescindidos y/o terminados indicándose la causa junto con la fecha de este evento.

Igualmente certifique si los dineros entregados por estos contratos fueron reintegrados o no con la fecha de devolución y sus soportes, así como si fue aplicada la cláusula penal, señale la cuantía aplicada o por aplicar y el destinatario de estos dineros por vía de este clausulado y fechas de pagos de estos emolumentos.

Respuesta: En la carpeta 10 se adjuntan las certificaciones y el documento en Excel con la información solicitada para cada una de las etapas.

11. **Documentos y soportes que den cuenta el análisis y los procedimientos de control interno desarrollados por la sociedad fiduciaria conducidos a establecer que las condiciones previstas como punto de equilibrio en el desarrollo del proyecto inmobiliario no comprometían la viabilidad del proyecto y que no se presentara desviación de recursos.**

En este mismo sentido también alléguese el análisis que se hizo para cuando se produjo por vía de otro sí las modificaciones de cara a los requisitos exigidos como punto de equilibrio para traslado de dineros de así haber sucedido.

Respuesta: La redacción de las condiciones de giro está en línea con los requerimientos de la Circular Externa 029 del 2014 incluyendo la estipulación del punto de equilibrio por parte del FIDEICOMITENTE. Así mismo, la verificación del cumplimiento de condiciones de giro se realizó de manera objetiva siendo acreditados con documentos expedidos por las entidades y autoridades competentes para cada caso.

Por lo anterior nos remitimos a la certificación de la carpeta 3 y 4.

Se adjunta en la carpeta 11, certificación del fideicomitente donde indica que los recursos fueron invertidos en el proyecto y se confirma que no hubo modificaciones en relación con los requisitos de las condiciones de giro.

12. Allegue copia actualizada del certificado de tradición y libertad de los terrenos dados para la construcción del proyecto FIDEICOMISO FAI OBRAS DE ANDALUCIA, en los cuales sea posible constatar la tradición de los bienes a favor del PA de cara al desarrollo del proyecto y si han sido objeto de acciones judiciales.

En caso de darse lo segundo, allegue las acciones que ha adelantado como fiduciario para la protección de los bienes fideicomitidos.

Respuesta: Se adjunta en la carpeta 12, los certificados de tradición y libertad de las matrículas inmobiliarias transferidas al fideicomiso advirtiendo que la transferencia en firme y las modificaciones y englobes se dieron a través de las siguientes escrituras públicas:

- EP 1067 / 30-06-2015 / Notaria 5 Medellín a través de la cual Industrias del Hierro S.A. transfiere a título de fiducia mercantil, 2 inmuebles al PA (001-423574 y 001-4235576) del Municipio Caldas, sin condiciones resolutorias y libre de gravámenes
- EP 1031 / 13-02-2018 / Notaria 15 Medellín a través de la cual se realizan los siguientes actos: (i) Aclaración y actualización del área (ii) Engloba ambas matrículas = 001-1311729 (iii) Subdivisión en 5 lotes: 001-1311733, 34, 35, 36 y 37 (iv) Desafectación de hipoteca a favor de Davivienda (v) Constitución en urbanización (vi) Constitución de RPH
- EP 13.478 / 18-09-2019 / Notaria 15 Medellín Adición RPH - Etapa 2. Aclarada por EP 19127 del 27-12-2019 Notaría 15 Medellín.

Así mismo en las impresiones del 8 de mayo de 2024 de los CTL, relacionados al proyecto no se observa registro de demandas o limitaciones al dominio.

Se advierte al Despacho que, por los procesos de monitoreo permanente en su labor de seguimiento, se advierte en la base de datos de registro de procesos Rama Judicial que el Banco Davivienda radicó un proceso ejecutivo del que no se tiene conocimiento de su contenido, alcance y medidas cautelares perseguida pues a la fecha de esta comunicación no se ha producido notificación alguna a la Fiduciaria. En la actualidad, se tramita un proceso de liquidación e insolvencia de la sociedad OBRASDÉ S.A.S. hoy en liquidación, en el cual el mismo Banco Davivienda presentó sus acreencias.

Finalmente se informa al Despacho que Credicorp Capital Fiduciaria como sociedad individualmente considerada y como vocera y administradora del fideicomiso Obrasdé realizó presentación de créditos en el proceso de liquidación de la sociedad Obrasdé, relacionando todos los pasivos que la mencionada sociedad en calidad de fideicomitente y desarrollador tiene con el

fideicomiso y en consecuencia, con los terceros vinculados, lo anterior en aras de defender el activo administrado y los intereses de todas las personas vinculadas al proyecto inmobiliario.

Igualmente se han realizado varias reuniones con los bancos financiadores y partes interesadas a fin de buscar alternativas registro visible en la respuesta 24 de la presente respuesta.

Finalmente, la sociedad fiduciaria radicó este año solicitud de reorganización de Fideicomiso ante la Superintendencia de Sociedades estando a la espera de la respuesta.

- 13. Certifique si los terrenos aportados al PA lo fueron de forma definitiva, así como si los pagos eran con cargo a los dineros recibidos por las personas vinculadas al proyecto como beneficiarios de área, es decir, si con estas sumas se terminaba cubriendo el valor del bien, así mismo certifique si con estos dineros del PA hubo giros por este concepto, es decir, para pago del terreno o restituciones a los fideicomitentes como acreencia con ocasión a un pago en este sentido, caso contrario señale la forma cómo se acordó el pago de estos.**

Respuesta: Se adjunta certificación en la carpeta 13. La Escritura Pública 1067 / 30-06-2015 / Notaria 5 Medellín a través de la cual Industrias del Hierro S.A. transfiere a título de fiducia mercantil, 2 inmuebles al PA (001-423574 y 001-4235576) del Municipio Caldas, sin condiciones resolutorias y libre de gravámenes.

Igualmente se informa que el aportante cedió su participación fiduciaria quedando como fideicomitente único la sociedad OBRASDÉ hoy en liquidación, Fideicomitente y desarrollador del proyecto. las cesiones antes mencionadas se dieron en las fechas (i) 24 de diciembre del 2015 (ii) 16 de agosto del 2017 y (iii) 7 de marzo del 2018, fecha en la cual Industrias del Hierro dejó de ser fideicomitente del Patrimonio autónomo.

Ahora bien, es importante aclarar que la cesión entre el Fideicomitente Aportante al Fideicomitente Constructor de derechos fiduciarios no tiene efecto contable; el efecto se da en el cambio de los porcentajes de participación para efectos de certificación de derechos patrimoniales y reportes de información exógena.

Frente al registro del aporte del lote:

Se aclara que el manejo contable en los fideicomisos inmobiliarios es que los lotes sobre los cuales se construirá el proyecto inmobiliario es del fideicomiso, no de los Fideicomitentes que participan en él. En efecto, cuando los fideicomitentes aportan el lote al fideicomiso, se reconoce ese activo en el inventario si y solo si en el inventario ya se encuentra definido para destinación inmobiliaria (comercialización de unidades) contra el aporte en el patrimonio; al momento de iniciar la escrituración de cada unidad inmobiliaria, el Fideicomitente asigna el costo de ventas de esa unidad y ese valor se va descargando del inventario en la medida que se van entregando las unidades escrituradas. El aporte patrimonial no se mueve. Al final de toda la escrituración y del pago de los pasivos del fideicomiso, se podrá restituir al Fideicomitente Constructor sus aportes, los cuales serán las pérdidas o utilidades que dejó el desarrollo de todo el proyecto inmobiliario.

14. Copia de cada uno de los informes del interventor y/o revisor fiscal del proyecto remitidos a esa fiduciaria, así como las aprobaciones que hubiere hecho el interventor o revisor fiscal respecto de los pagos efectuados por el fideicomiso al desarrollador del proyecto.

Respuesta: Se adjunta detalle de giros e informes interventor en la carpeta 14 al igual que la relación de giros dados a través de orden física y portal transaccional, destacando que para el inicio del proyecto las ordenes de giro se realizaban de manera física, por lo cual se adjuntan los comprobantes con las firmas del interventor, sin embargo, posteriormente se digitalizó el proceso de giros mediante la plataforma del PORTAL TRANSACCIONAL, Proceso que se regula por medio de la suscripción del contrato y donde se delegan los roles de quienes autorizan giros (fideicomitente desarrollador en conjunto con el interventor).

15. Los informes periódicos y/o extractos enviados a los aquí demandantes con ocasión a su vinculación al encargo fiduciario desde el momento de ingreso hasta la fecha, documentos que deben tener constancia de entrega efectiva.

Respuesta: Se adjuntan informes remitidos a los promitentes compradores con las respectivas constancias de envío en la carpeta 15.

16. Documentos suscritos, aceptados y/o remitidos por (o a) los demandantes con constancia de entrega por medio de los cuáles se le enteró: a) sobre el estado actual del proyecto y fideicomiso para el momento de su vinculación; b) los riesgos y condiciones dada la naturaleza de este negocio; c) las diversas modificaciones de las condiciones del contrato de Fideicomiso por medio de otro sí entre ellas la ampliación de los plazos para el desarrollo de las etapas, la modificación de las condiciones del punto de equilibrio de haberse dado todas o alguna de estas situaciones y la ampliación del término para escrituraciones; d) la o las fechas en las cuáles se tuvo por cumplidas las condiciones de giro de dineros (punto de equilibrio) a propósito de su vinculación; y e) que el contrato podía ser de libre negociación en sus clausulados o sobre cuáles clausulados era posible realizar modificaciones negociadas.

Respuesta: Se adjunta en la carpeta 15, los informes de rendición de cuenta donde se revela el estado del proyecto y se adjuntan en la carpeta 1 los documentos suscritos por cada promitente comprador. Adicionalmente, en la carpeta 3 se adjunta la certificación de la fecha de cumplimiento de condiciones para cada una de las etapas.

17. Certifique respecto de los contratos de fideicomiso, encargo y vinculaciones, así como los otro sí, si todos los clausulados allí contenidos son de negociación con los fideicomitentes, vinculados y/o beneficiarios, es decir, si estas cláusulas pueden modificarse de no estar de acuerdo estos en su contenido, de no ser todos los clausulados modificables, señale cuáles sí pueden serlo discriminándose respecto de cada relación contractual llevada a cabo y especialmente las cláusulas modificables del contrato suscrito con los aquí demandantes.

En este mismo sentido certifique si las cláusulas de sanción por desistimiento unilateral o retiro por incumplimiento son unilaterales o bilaterales; si podían ser modificadas o excluidas; si los dineros recaudados por esta sanción tienen destinación al patrimonio propio del o de los fideicomitentes o al patrimonio del fideicomiso, allegue los soportes por medio de los cuáles se enteró a los aquí demandantes de estas situaciones y señale si una vez enterados pidieron algún cambio en estos

clausulados. Por último, allegue los soportes y/o certificación en dónde se consignarían o se han consignado estas sumas por concepto de sanción.

Respuesta: Para la época de la constitución de este proyecto inmobiliario, la Fiduciaria no tenía implementado contratos de adhesión autorizados por la SFC a un negocio inmobiliario porque usaba el esquema contractual de cartas de instrucciones unilaterales impartidas a la Fiduciaria por parte del inversionista del fondo común ordinario (hoy fondo de inversión colectivo abierto), cuya intención era entregar los recursos a los desarrolladores una vez cumplidas las condiciones de giro. El clausulado de libre negociación hace referencia al plan de pagos en el cual se estipulan las cuotas según lo que acuerde cada uno de los compradores con el área comercial encargada de la venta del proyecto a cargo del Fideicomitente.

La promesa de Compraventa fue suscrita por el fideicomitente desarrollador en calidad de vendedor y por los aquí demandantes en calidad de compradores.

Esta fiduciaria no tuvo conocimiento de objeciones al clausulado por parte de los aquí demandantes al momento de su vinculación, advirtiendo que varios de los demandantes ingresaron al proyecto a través de cesiones, mucho después de cumplir condiciones las condiciones de giro.

CESIONARIO	FECHA CESION
ANDRES MAURICIO AGUDELO CEBALLOS	19 noviembre de 2020
CAROLINA GAVIRIA JIMENEZ MONICA MARIA VASQUEZ	30 de abril de 2020 10 de agosto de 2018
GUTIERREZ LILIANA MERCEDES CIFUENTES	13 Julio de 2021
BOLIVAR PAULA MARCELA MEDINA TABARES	09 noviembre de 2022
SANTIAGO HERNAN OSPINA SALAZAR	22 de abril de 2022

Según se indica en la consideración segunda de la carta de instrucciones, el cobro de penalidad por desistimiento anticipado era a favor del fideicomitente situación conocida por los compradores desde el momento de la firma de la carta de instrucción o cesión de la misma.

- 18. Copia de los soportes de pago que hubiere realizado la fiduciaria al o los fideicomitentes desarrolladores del fideicomiso dentro del presente proyecto con sus conceptos, fechas de pagos y legalización de estas sumas.**

Respuesta: Se adjunta en la carpeta 18 la relación de giros del fideicomiso en Excel junto con los soportes de legalizaciones de costos instruidas por el fideicomitente aclarándose que los giros se realizan con el visto bueno del interventor y que la legalización de costos es suscrita por el contador.

- 19. Histórico de pagos y egresos del fideicomiso donde se identifique fecha de estos, el destinatario de cada egreso, concepto y su relación con el negocio fiduciario, así como la legalización de estos recursos.**

Así mismo, aporte los documentos que den cuenta de los mecanismos de control llevados a cabo por la sociedad fiduciaria en aras de determinar que no existiera desviación de recursos.

Respuesta: Se adjunta en la carpeta 19, la relación de giros del fideicomiso y certificación del fideicomitente donde certifica que los recursos fueron invertidos en el desarrollo del proyecto y que no se afectaron las pólizas. El control llevado por la fiduciaria está en la carpeta 14 y en la carpeta 18, pues los giros se realizan con la autorización del interventor y las legalizaciones de costos son validadas con la firma del contador del Fideicomitente.

- 20. Certificación o soportes que señalen el estado de cuenta a propósito de los gastos y comisiones pagadas con ocasión a este contrato de fiducia mes a mes desde la constitución del fideicomiso a la fecha, así como la relación de las comisiones adeudadas con sus fechas de causación y valores.**

Así mismo, apórtese los documentos que den cuenta de las gestiones que llevó a cabo la sociedad fiduciaria para proceder con este cobro en caso de mora en las comisiones, así como las acciones consecuenciales que redundaran en la terminación del contrato por esta situación.

Respuesta: Se adjunta certificado en la carpeta 20, con el reporte de comisiones causadas y pagadas a la fecha, advirtiendo que, desde el mes de julio del 2022, Credicorp Capital decidió de manera unilateral cesar el cobro de comisiones fiduciarias, entendiendo la grave situación del proyecto inmobiliario.

Así mismo, se realizaron las gestiones a través del proceso liquidatorio ante la Superintendencia de Sociedades; para el efecto, se adjunta en la carpeta 26, la presentación de créditos de la fiduciaria y el fideicomiso en la liquidación de la sociedad Obrasde.

- 21. Aporte los documentos soporte que den cuenta de las gestiones de cobro que se hicieron para recaudar la cartera en mora respecto de los beneficiarios de área que no cumplieron su obligación contractual de pago, señale además a cuánto valor asciende esta cartera e identifique los contratos en mora con su número de encargo, nombre y número de cédula del beneficiario, unidad a adquirir y fecha en la cual dejó de pagar junto con el valor adeudado individualmente, entre ellos y de así acontecer, del suscrito por los aquí demandantes.**

Respuesta: El recaudo de la cartera es una obligación a cargo del fideicomitente, tal y como se establece contractualmente en la cláusula Decimotercero "Obligaciones del fideicomitente B como gerente del proyecto" y en las cartas de instrucciones firmadas por todos los demandantes.

14. Teniendo en cuenta que será el Fideicomitente B quien maneje la cartera del Proyecto y no la Fiduciaria, dicho Fideicomitente B deberá remitir a la Fiduciaria por cada unidad inmobiliaria que se deba escriturar a los Promitentes Compradores, el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por el respectivo Promitente Comprador.

2. En caso de que yo(nosotros) desista(mos) del negocio, presente(presentemos) mora de más de sesenta (60) días calendario en las cuotas pactadas en esta carta de instrucciones o me abstenga de tramitar oportunamente el crédito con el que se financiará la adquisición del inmueble identificado en la parte inicial de la presente carta, autorizo(autorizamos) a que se me(nos) descuente la suma del veinte por ciento (20%) de los aportes que me comprometo a entregar a título de pena a favor del FIDEICOMITENTE. En el evento en que el valor de las sumas entregadas sea inferior a dicho monto, LA FIDUCIARIA entregará a EL BENEFICIARIO CONDICIONADO dichos recursos junto con sus rendimientos, y en todo no caso no será responsable de realizar ninguna gestión de cobro por el valor que resulte como diferencia. En consecuencia, la FIDUCIARIA pondrá a mi(nuestra) disposición el remanente de los recursos si los hay, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que el BENEFICIARIO CONDICIONADO notifique a la FIDUCIARIA alguna de las causales de retro

22. Informe o certifique por medio del representante legal, el estado actual del proyecto materia de estudio el cual deberá incluir material fotográfico y de video donde se muestre el estado actual de dichos bienes fideicomitidos tanto externa como internamente en todos sus pisos.

Igualmente certifique, en caso de estar estancado el proyecto, la razón o razones que produjeron su parálisis junto con la fecha en la cual comenzó a darse esta situación.

Respuesta: El registro fotográfico del estado del proyecto se encuentra en la carpeta 22.

Se informa que el proyecto a la fecha se encuentra suspendido, situación que fue conocida por la fiduciaria en junio del año 2022 y que, de acuerdo con lo informado por el fideicomitente debido a la coyuntura derivada de la pandemia, las altas tasas de interés, el aumento del valor de las materias primas y la contracción económica, así como que el precio de las unidades era bajo para asumir los costos de la construcción post pandemia.

23. En caso de que una de las condiciones de giro era adquirir un crédito para la financiación del proyecto o que pese a no serlo se haya tomado crédito para la construcción, certifique y allegue los soportes del análisis que se hizo para establecer los mecanismos destinados a su pago y prever los riesgos de impago a propósito de dicha obligación de cara al servicio de la deuda.

Igualmente señale el tipo de crédito que fue concedido, las condiciones o calidades que tienen el patrimonio autónomo en ese contrato, deudor, garante, codeudor, avalistas, etc., los nombres de todos los deudores y calidades, el valor del préstamo otorgado, número de identificación del crédito, entidad bancaria o financiera que lo otorgó, valores y fechas de desembolsos, de ser parcial fecha en la cual cesaron los giros de dinero junto con la causa que originó esta abstención y estado actual de la obligación.

Respuesta: Nos permitimos señalar las características del crédito de la etapa 1 otorgado por el Banco Davivienda S.A, crédito que se encuentra en mora desde el mes de febrero del 2022 dado que no se contaban con recursos en el fideicomiso para el pago de la obligación.

Monto	\$ 600.000.000,00	\$ 13.900.000.000,00
Numero crédito	7503036004649787	7503036004649787
Tipo crédito	Crédito comercialización	Crédito constructor
Plazo	33 Meses	33 Meses
Modalidad	Mes Vencido	Mes Vencido
Tipo de Crédito	UVR	UVR
Garantía	Hipoteca Abierta sin límite de cuantía	Hipoteca Abierta sin límite de cuantía

Estado	Vencido. En negociaciones de pago y presentación de acuerdos en liquidación de la sociedad fideicomitente.	Vencido. En negociaciones de pago y presentación de acuerdos en liquidación de la sociedad fideicomitente.
Deudores	Credicorp capital fiduciaria S.A. FAI OBRASDÉ- ANDALUCIA Nit 900.531.292-7 Obrasde s.a.s Nit 900.148.223-7 Lucas Atehortua Castillo 3.438.470 Andres Perez Linaza 98.672.378 Juan Luis Trujillo Tirado 8.430.111	Credicorp capital fiduciaria S.A. FAI OBRASDÉ- ANDALUCIA Nit 900.531.292-7 Obrasde s.a.s Nit 900.148.223-7 Lucas Atehortua Castillo 3.438.470 Andres Perez Linaza 98.672.378 Juan Luis Trujillo Tirado 8.430.111

Nos permitimos señalar las características del crédito de la **etapa 2** otorgado por el Banco de Bogotá, crédito que se encuentra en mora desde el mes de marzo del 2022 dado que no se contaban con recursos en el fideicomiso para el pago de la obligación.

Monto	\$ 1.800.000.000,00	\$ 18.660.000.000,00
Numero crédito	00454151827	00454151827
Tipo de Crédito	Crédito preoperativo	Crédito constructor
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	Vencido. En negociaciones de pago y presentación de acuerdos en liquidación de la sociedad fideicomitente.	Vencido. En negociaciones de pago y presentación de acuerdos en liquidación de la sociedad fideicomitente.
Deudores	Credicorp capital fiduciaria S.A. vocera del fideicomiso FAI OBRASDÉ- ANDALUCIA Nit 900.531.292-7 Obrasde s.a.s Nit 900.148.223-7 Lucas Atehortua Castillo 3.438.470 Andres Perez Linaza 98.672.378 Juan Luis Trujillo Tirado 8.430.111	Credicorp capital fiduciaria S.A. vocera del fideicomiso FAI OBRASDÉ- ANDALUCIA Nit 900.531.292-7 Obrasde s.a.s Nit 900.148.223-7 Lucas Atehortua Castillo 3.438.470 Andres Perez Linaza 98.672.378 Juan Luis Trujillo Tirado 8.430.111

En la carpeta 23, se adjuntan los documentos del crédito junto con los extractos por mes donde se puede constatar las fechas de desembolso de los créditos y las fechas de cese de las obligaciones.

Respecto al análisis sobre endeudamiento del patrimonio autónomo, en este tipo de estructuras fiduciarias es de recibo que el patrimonio autónomo no sea simplemente un tercero hipotecante porque el patrimonio autónomo se convierte en centro integral de imputación y receptor de la totalidad de los recursos destinados al proyecto y se robustece la capacidad de endeudamiento y pago con la responsabilidad solidaria que asume el propio fideicomitente y grupo constructor.

24. Indique o certifique el trámite que se ha llevado a cabo frente a la entidad bancaria con ocasión al crédito otorgado para el desarrollo del fideicomiso, adjunte las comunicaciones cruzadas a dicho propósito, esto en caso, de haber existido mora o existir mora en el pago de esta acreencia.

Así mismo certifique si por esta financiera se ha dado curso a un proceso ejecutivo por el impago de este crédito, de ser así, indique el Juzgado que lo conoce, el radicado del litigio, la suma librada en mandamiento de pago (allegue copia de este), la etapa en la cual se encuentra esta demanda y el ejercicio que ha desarrollado la sociedad fiduciaria en defensas de los bienes fideicomitidos.

En este mismo sentido indique de existir proceso judicial de ejecución por el crédito constructor, la fecha y medio por el cual se enteró o conoció del proceso, el estado actual del asunto, número de expediente, partes y juzgado que conoce, además allegue los soportes de las acciones efectuadas por la sociedad fiduciaria en protección de estos bienes fideicomitidos.

Respuesta: A continuación, se informan las acciones adelantadas con el Banco Davivienda como financiador de la etapa 1 del proyecto:

Tipo	Partes involucradas	Fecha	Observaciones
Solicitud Reunión	Fiduciaria - Constructor - Banco Davivienda	3/05/2022	Se solicita reunión para revisar las acciones a tomar por las partes, en el desarrollo del proyecto.
Reunión Banco Davivienda	Fiduciaria - Constructor - Banco Davivienda	9/05/2022	Obrasde SAS presenta al Banco Davivienda la propuesta para el pago del crédito constructor y liberación de unidades. El Banco Davivienda ingresa a revisión el plan de acción. Se acuerda tener reuniones de seguimiento entre las partes para conocer los avances y apoyo al proceso.
Reunión	Fiduciaria - Constructor - Banco Davivienda-Interventor Control Maestro	12/07/2022	Se solicito reunión para revisar las acciones a tomar por las partes, en el desarrollo del proyecto.
Reunión	Fiduciaria - Constructor - Banco Davivienda-Interventor Control Maestro	15/07/2022	Se solicito reunión para revisar las acciones a tomar por las partes, en el desarrollo del proyecto.
Reunión	Fiduciaria - Constructor - Banco Davivienda-Interventor Control Maestro	18/07/2022	Se realiza reunión para revisar las acciones a tomar por las partes, en el desarrollo del proyecto.
Reunión	Fiduciaria - Constructor - Banco Davivienda	28/07/2022	Se realiza reunión para revisar las acciones a tomar por las partes, en el desarrollo del proyecto.

Reunión	Fiduciaria - Constructor - Banco Davivienda	1/08/2022	Se realiza reunión para revisar las acciones a tomar por las partes, en el desarrollo del proyecto.
Solicitud gestiones	Fiduciaria - Banco Davivienda	14/10/2022	Se solicita información del estado de las negociaciones y análisis del banco respecto a la deuda.
Solicitud gestiones	Fiduciaria - Banco Davivienda	11/11/2022	Se solicita información del estado de las negociaciones y análisis del banco respecto a la deuda.
Solicitud gestiones	Fiduciaria - Banco Davivienda	22/11/2022	Se solicita información del estado de las negociaciones y análisis del banco respecto a la deuda.
Solicitud gestiones	Fiduciaria - Banco Davivienda	2/12/2022	Se solicita información del estado de las negociaciones y análisis del banco respecto a la deuda.
Solicitud gestiones	Fiduciaria - Banco Davivienda	13/12/2022	Davivienda da respuesta a las solicitudes de la Fiduciaria.
Reunión	Fiduciaria - Constructor - Banco Davivienda	13/12/2022	Se realiza reunión sobre el del estado de las negociaciones y análisis del banco respecto a la deuda.
Solicitud gestiones	Fiduciaria - Banco Davivienda	3/03/2023	Se solicita información del estado de las negociaciones y análisis del banco respecto a la deuda.
Reunión gestiones	Fiduciaria - Banco Davivienda	14/03/2023	La Fiduciaria contrató los servicios de una asesora externa, experta en procesos de insolvencia, cuyo objetivo principal es proteger de la mejor manera posible los intereses de los Promitentes Compradores; adelanta reunión con los Bancos Financiadores.
Llamada telefónica gestiones	Fiduciaria junto con Abogada Externos Contratada - Liquidadora en representación del Constructor - Banco Davivienda	20/06/2023	La Fiduciaria contrató los servicios de una asesora externa, experta en procesos de insolvencia, cuyo objetivo principal es proteger de la mejor manera posible los intereses de los Promitentes Compradores; adelanta llamada con los Bancos Financiadores.
Reunión Banco financiador	Fiduciaria - Banco Davivienda	10/10/2023	Se adelanta reunión a fin de revisar posibles escenarios para abono a los créditos constructores y liberación/escrituración de las unidades de los compradores.
Solicitud información	Fiduciaria - Banco Davivienda	10/10/2023	Se solicita información respecto al estado de la deuda del crédito constructor.

Solicitud información	Fiduciaria - Banco Davivienda	11/10/2023	Se solicita información a las entidades financiadoras de los compradores escriturados que al corte adeuda saldo. Seguimiento para asiento en estados de cuenta respectivo de cada comprador.
Solicitud información	Fiduciaria - Banco Davivienda	17/10/2023	Se solicita información a las entidades financiadoras de los compradores escriturados que al corte adeuda saldo. Seguimiento para asiento en estados de cuenta respectivo de cada comprador.
Solicitud información	Fiduciaria - Banco Davivienda	25/10/2023	Se solicita información a las entidades financiadoras de los compradores escriturados que al corte adeuda saldo. Seguimiento para asiento en estados de cuenta respectivo de cada comprador.
Reunión Banco financiador	Fiduciaria - Abogado Externos Contratada - Banco Davivienda	20/11/2023	Se adelanta reunión a fin de revisar posibles escenarios para abono a los créditos constructores y liberación/escrituración de las unidades de los compradores; estrategia para presentar a los bancos acreedores.
Solicitud información Banco financiador	Fiduciaria - Abogado Externos Contratada - Banco Davivienda	11/12/2023	Se solicita pronunciamiento al banco respecto a los posibles escenarios presentados por la fiduciaria, para abono a los créditos constructores y liberación/escrituración de las unidades de los compradores.
Solicitud información Banco financiador	Fiduciaria - Abogado Externos Contratada - Banco Davivienda	2/01/2024	Se solicita pronunciamiento al banco respecto a los posibles escenarios presentados por la fiduciaria, para abono a los créditos constructores y liberación/escrituración de las unidades de los compradores.
Solicitud información Banco financiador	Fiduciaria - Abogado Externos Contratada - Banco Davivienda	9/01/2024	Se solicita pronunciamiento al banco respecto a los posibles escenarios presentados por la fiduciaria, para abono a los créditos constructores y liberación/escrituración de las unidades de los compradores.
Solicitud información Banco financiador	Fiduciaria - Abogado Externos Contratada - Banco Davivienda	16/01/2024	Se solicita pronunciamiento al banco respecto a los posibles escenarios presentados por la fiduciaria, para abono a los créditos constructores y liberación/escrituración de las unidades de los compradores.
Solicitud información	Fiduciaria - Banco Financiadore	30/01/2024	Se solicita información al banco financiador del crédito hipotecario de los compradores escriturados que al corte adeuda saldo correspondiente al crédito hipotecario. Seguimiento para asiento en estados de cuenta respectivo de cada comprador.

Solicitud información Banco financiado	Fiduciaria - Abogado Externos Contratada – Banco Davivienda	15/03/2024	Se solicita comentarios respecto a los posibles escenarios para abono a los créditos constructores y liberación/escrituración de las unidades de los compradores; estrategia para presentar a los bancos acreedores.
Reunion Banco financiador	Fiduciaria - Abogado Externos Contratada – Banco Davivienda	19/04/2024	Se adelanta reunión a fin de revisar posibles escenarios para abono a los créditos constructores y liberación/escrituración de las unidades de los compradores; estrategia para presentar a los bancos acreedores.

A continuación, se informan las acciones adelantadas con el **Banco de Bogotá** como financiador de la etapa 2 del proyecto:

Tipo	Partes involucradas	Fecha	Observaciones
Solicitud Reunión	Fiduciaria - Constructor - Banco de Bogota	3/05/2022	Se solicita reunión para revisar las acciones a tomar por las partes, en el desarrollo del proyecto.
Reunión 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.
Reunión	Fiduciaria - Constructor - Banco de Bogota- Interventor Control Maestro	12/07/2022	Se solicito reunión para revisar las acciones a tomar por las partes, en el desarrollo del proyecto.
Reunión	Fiduciaria - Constructor - Banco de Bogota- Interventor Control Maestro	15/07/2022	Se solicito reunión para revisar las acciones a tomar por las partes, en el desarrollo del proyecto.
Reunión	Fiduciaria - Constructor - Banco de Bogota- Interventor Control Maestro	18/07/2022	Se realiza reunión para revisar las acciones a tomar por las partes, en el desarrollo del proyecto.
Reunión	Fiduciaria - Constructor - Banco de Bogota- Interventor Control Maestro	28/07/2022	Se realiza reunión para revisar las acciones a tomar por las partes, en el desarrollo del proyecto.
Solicitud gestiones	Fiduciaria – Banco de Bogota	14/10/2022	Se solicita información del estado de las negociaciones y análisis del banco respecto a la deuda.

Solicitud gestiones	Fiduciaria – Banco de Bogota	11/11/2022	Se solicita información del estado de las negociaciones y análisis del banco respecto a la deuda.
Solicitud gestiones	Fiduciaria – Banco de Bogota	22/11/2022	Se solicita información del estado de las negociaciones y análisis del banco respecto a la deuda.
Solicitud gestiones	Fiduciaria – Banco de Bogota	2/12/2022	Se solicita información del estado de las negociaciones y análisis del banco respecto a la deuda.
Reunión	Banco de Bogota - Municipio de Caldas	14/12/2022	Banco de Bogota adelanta con el Municipio de Caldas reunión virtual, la fiduciaria asiste sin voz ni voto.
Reunión	Fiduciaria - Constructor - Banco de Bogota	16/12/2022	Se realiza reunión sobre el del estado de las negociaciones y análisis del banco respecto a la deuda. Al constructor no le fue posible asistir al espacio programado.
Solicitud gestiones	Fiduciaria – Banco de Bogota	3/03/2023	Se solicita información del estado de las negociaciones y análisis del banco respecto a la deuda.
Reunión gestiones	Fiduciaria – Banco de Bogota	14/03/2023	La Fiduciaria contrató los servicios de una asesora externa, experta en procesos de insolvencia, cuyo objetivo principal es proteger de la mejor manera posible los intereses de los Promitentes Compradores; adelanta reunión con los Bancos Financiadores.
Reunión gestiones	Fiduciaria – Banco de Bogota	16/03/2023	La Fiduciaria contrató los servicios de una asesora externa, experta en procesos de insolvencia, cuyo objetivo principal es proteger de la mejor manera posible los intereses de los Promitentes Compradores; adelanta reunión con los Bancos Financiadores.
Reunión gestiones	Fiduciaria junto con Abogada Externos Contratada - Liquidadora en representación del Constructor – Banco de Bogota Acreedor Financiero	2/05/2023	Introducir a la liquidadora Sandra Rivas Ossa como representante legal del constructor Obrasde en liquidación.
Solicitud información	Fiduciaria - Banco de Bogota	10/10/2023	Se solicita información respecto al estado de la deuda del crédito constructor.
Solicitud información	Fiduciaria - Banco de Bogota	11/10/2023	Se solicita información a las entidades financiadoras de los compradores escriturados que al corte adeuda saldo. Seguimiento para asiento en estados de cuenta respectivo de cada comprador.

Solicitud información	Fiduciaria - Banco de Bogota	17/10/2023	Se solicita información a las entidades financiadoras de los compradores escriturados que al corte adeuda saldo. Seguimiento para asiento en estados de cuenta respectivo de cada comprador.
Reunion Banco financiador	Fiduciaria - Abogado Externos Contratada - Banco de Bogota	6/12/2023	Se adelanta reunión a fin de revisar posibles escenarios para abono a los créditos constructores y liberación/escrituración de las unidades de los compradores; estrategia para presentar a los bancos acreedores.
Solicitud información Banco financiador	Fiduciaria - Abogado Externos Contratada - Banco de Bogota	2/01/2024	Se solicita pronunciamiento al banco respecto a los posibles escenarios presentados por la fiduciaria, para abono a los créditos constructores y liberación/escrituración de las unidades de los compradores.
Solicitud información Banco financiador	Fiduciaria - Abogado Externos Contratada - Banco de Bogota	9/01/2024	Se solicita pronunciamiento al banco respecto a los posibles escenarios presentados por la fiduciaria, para abono a los créditos constructores y liberación/escrituración de las unidades de los compradores.
Solicitud información Banco financiador	Fiduciaria - Abogado Externos Contratada - Banco de Bogota	16/01/2024	Se solicita pronunciamiento al banco respecto a los posibles escenarios presentados por la fiduciaria, para abono a los créditos constructores y liberación/escrituración de las unidades de los compradores.
Reunión Banco financiador	Fiduciaria - Banco de Bogota	26/01/2024	Se adelanta reunión a fin de revisar posibles escenarios para abono a los créditos constructores y liberación/escrituración de las unidades de los compradores; estrategia para presentar a los bancos acreedores.
Solicitud información	Fiduciaria - Banco Financiador	30/01/2024	Se solicita información al banco financiador del crédito hipotecario de los compradores escriturados que al corte adeuda saldo correspondiente al crédito hipotecario. Seguimiento para asiento en estados de cuenta respectivo de cada comprador.
Reunión Banco financiador	Fiduciaria - Banco de Bogota	30/01/2024	Se adelanta reunión a fin de revisar posibles escenarios para abono a los créditos constructores y liberación/escrituración de las unidades de los compradores; estrategia para presentar a los bancos acreedores.

Solicitud información Banco financiador	Fiduciaria - Banco de Bogota	15/02/2024	Se solicita comentarios respecto a los posibles escenarios para abono a los créditos constructores y liberación/escrituración de las unidades de los compradores; estrategia para presentar a los bancos acreedores.
Solicitud información Banco financiador	Fiduciaria - Banco de Bogota	13/03/2024	Se solicita comentarios respecto a los posibles escenarios para abono a los créditos constructores y liberación/escrituración de las unidades de los compradores; estrategia para presentar a los bancos acreedores.
Reunión Banco financiador	Fiduciaria - Banco de Bogota	16/04/2024	Se adelanta reunión a fin de revisar posibles escenarios para abono a los créditos constructores y liberación/escrituración de las unidades de los compradores; estrategia para presentar a los bancos acreedores.

Respecto al cruce de correspondiente, favor remitirse a la respuesta dada en el numeral 25.

- 25. Las comunicaciones cruzadas con el o los fideicomitentes del proyecto en aras de superar la situación presentada en el proyecto de cara a los procesos adelantados que afectaban el fideicomiso junto con sus resultados.**

Respuesta: Se adjunta en la carpeta 25, las comunicaciones remitidas por parte de la fiduciaria al fideicomitente del proyecto desde el año 2019. Frente a los procesos, nos remitimos la respuesta dada en el numeral 12.

- 26. Los documentos que den cuenta de todos los trámites que ha adelantado la sociedad fiduciaria ante autoridades judiciales y/o administrativas e incluso ante el mismo constituyente del contrato de fiducia en busca de proteger los bienes fideicomitados que le fueron entregados.**

Señale el tipo de proceso, objeto del proceso, autoridad que lo conoce y etapa en la cual se encuentra.

Respuesta: La fiduciaria en posición propia y como vocera y administradora del fideicomiso presentó créditos en el proceso de liquidación adelantado por la sociedad Obrasdé en Liquidación, con ellos se busca la defensa del activo y el posicionamiento del Patrimonio Autónomo en el mencionado proceso, cabe aclarar que la prioridad de esta sociedad Fiduciaria es encontrar alternativas para sacar adelante el proyecto inmobiliario y mitigar la afectación a los terceros vinculados. Adjuntamos el soporte de presentación de créditos en la carpeta 26.

Desde el mes de mayo del 2022, Credicorp Capital, remite informe de cuentas extraordinario a los terceros vinculados, donde rinde cuentas de todas las actividades realizadas con las contrapartes del proyecto que tienen como objetivo buscar alternativas para la finalización del mismo. Adjuntamos ultima rendición de cuentas a corte del mes de abril del 2024.

En búsqueda de la preservación del crédito de los compradores, se tomó la decisión de presentar la solicitud de reorganización del fideicomiso en abril de 2024, herramienta con la que se busca fijar escenarios de negociación con los acreedores.

Se anexa en la carpeta 26, la presentación de créditos en el proceso de liquidación de Obrasdé y la solicitud ante la superintendencia financiera de Colombia de Reorganización del patrimonio autónomo.

- 27. Certificación que informe; a) todos los pagos realizados por los aquí demandantes con fechas y valores de cara a este contrato de encargo; b) el valor que por rendimientos se causaron respecto de estas sumas entregadas de cara a la inversión que debía hacerse en el fondo de inversión colectiva antes de darse las condiciones de giro en caso que el actor haya ingresado previo a esta circunstancia; y c) los rendimientos que mes a mes se causaron en el fondo abierto de inversión desde la fechas de vinculación de los aquí demandantes hasta cuando se dieron las condiciones de giro de recursos por entender cumplido el punto de equilibrio.**

Respuesta: Se adjunta en la carpeta 27, el certificado de aportes y el certificado de rendimientos de los promitentes compradores.

- 28. Informe si ya se han efectuado entregas de los bienes a los beneficiarios de área, así como su tradición, de ser así, señale el bien entregado, la fecha de entrega material, la fecha de escrituración y si estos beneficiarios tuvieron crédito o pagaron de contado, en el caso primero señale la entidad que prestó los dineros para el pago restante del contrato.**

Además, señale, respecto a los beneficios de área objeto de este litigio su estado actual, fecha de entrega material y tradición de haberse dado o soportes de los trámites llevados a cabo para cumplir con estos fines.

Respuesta: Se adjunta en la carpeta 28, la relación en Excel de la información con la que cuenta la fiduciaria. A la fecha, se tienen registradas escrituras para ETAPA 1: 114 unidades y para la ETAPA 2: 108 Unidades.

Igualmente, está en trámite la verificación del registro de otras unidades. Las escrituras que no se han logrado a la fecha han sido por imposibilidad manifiesta a causa de la negativa del banco de levantar prorratas y la parálisis en la construcción por causa de la liquidación de OBRASDÉ S.A.S. hoy en liquidación. Así mismo se informa que el fideicomitente adelanto la entrega material de los inmuebles a los compradores de manera directa, de esta situación se tiene el reporte que se remite CARPETA 28.

Cordialmente,



SILVIA RUTH PALOMINO JEREZ

C.C. No. 51.893.549

Representante legal de la sociedad CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.

Vocera y administradora del patrimonio autónomo FIDEICOMISO FAI OBRASDÉ ANDALUCIA

