
Señor
DELEGADO PARA FUNCIONES JURISDICCIONALES
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA
jurisdiccionales@superfinanciera.gov.co
E.S. D.

Radicación: 2023089527-005-000
Expediente: 2023-3979
Demandante: ANDRÉS MAURICIO AGUDELO CEBALLOS Y OTRO
Demandados: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. Y OTRO
ASUNTO: CONTESTACION DEMANDA DE CREDICORP FIDUCIARIA S.A.

GABRIEL MEDINA S., mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi firma, domiciliado en esta ciudad de Bogotá, actuando como apoderado judicial de **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A** identificada con el NIT. **900.520.484-7**, me permito contestar la demanda de la referencia en los siguientes términos:

I. TERMINO LEGAL PARA RESPONDER LA DEMANDA:

Teniendo en cuenta la data de la notificación por estado del auto de fecha 05 de enero de 2024 que resolvió la aclaración y a la vez el recurso reposición interpuesto por este extremo procesal, el cual se notificó el día **09 de enero de 2024**, el término de 20 días hábiles para contestar esta demanda inicia su conteo el día 10 de enero y vence el día **06 de febrero de 2024**. **No obstante que el expediente ingresó al despacho para resolver las excepciones previas interpuestas por el patrimonio autónomo FAI-OBASDE-ANDALUCIA, lo cual suspendió los términos de este traslado por efecto del Art 118 CGP, debiéndose sumar al plazo para contestar la demanda.**

II. A LOS HECHOS DE LA DEMANDA.-

AL 1 y 2: Es parcialmente cierto. Es cierto que mi mandante suscribió el 26 de junio de 2015 el contrato fiduciario que allí se indica. Igualmente, es cierto que ese negocio jurídico tuvo modificaciones siendo el Otrosí Integral de fecha 31 de enero de 2017 el documento que regula el negocio jurídico. No es cierto que ese vehículo se conformara únicamente con miras a desarrollar el proyecto inmobiliario, que allí se menciona, como quiera que su objetivo principal era también las razones tributarias que se señalan en la Cláusula Quinta OBJETO.

AL 3.: No es cierto como lo expresa el demandante, ya que el proyecto inmobiliario está conformado, según como se define en el Otrosí Integral de fecha 31 de enero de 2017, así:

11. Proyecto: Consiste en la construcción de aproximadamente seiscientos treinta y uno (631) unidades de vivienda de interés social, desarrolladas en dos (2) etapas, conformada por tres (3) torres cada una. La Primera Etapa contará con aproximadamente trescientos treinta y tres (333) apartamentos y la Segunda Etapa con aproximadamente doscientos noventa y ocho (298) apartamentos. El Proyecto contará con un aproximado de cuarenta (40) parqueaderos de visitantes para vehículos, ciento veinticuatro (124) de motos de visitantes, así como zonas comunes tales como Piscina de adultos, piscina de niños con zona de juegos interactivos, jacuzzi, turco, salón social, gimnasio cubierto y al aire libre, juegos infantiles, arenero, pista de triciclos, placa polideportiva y zona barbecue; todo lo anterior sin perjuicio de que en las promesas de compraventa se establezca algo diferente. El proyecto será construido bajo la exclusiva cuenta y riesgo del Fideicomitente B, lo cual se llevará a cabo sobre los Bienes Inmuebles y cuya descripción detallada se dará a conocer a los Promitentes Compradores mediante anexo al contrato de promesa de compraventa.

AL 4: Es cierto que inicialmente ese fue el objeto del contrato fiduciario. Sin embargo, se reitera que por virtud del Otrosí Integral de fecha 31 de enero de 2017 dicho objeto tuvo algunos ajustes y se tendrá como tal el que se expresa en la cláusula quinta de dicho otrosí.

AL 5.: No es cierto como lo dice el demandante; en efecto se modificó el contrato de fiducia, al cual se incorporaron cambios relacionados con el crédito constructor y la garantía hipotecaria que se otorgaría por los bancos financiadores (Banco Davivienda y Banco Bogotá) preservando la esencia del objeto y su finalidad.

AL 6: Este hecho expresa varias afirmaciones, por lo cual, responderemos así (i) No es cierto que el proyecto se construiría por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE, como allí se indica, lo cierto es que de cara al Otrosí Integral de fecha 31 de enero de 2017 el proyecto se desarrollaría por cuenta y riesgo **únicamente** del **FIDEICOMITENTE B**, es decir, OBRASDE. (ii) Es cierto que el proyecto se levantaría sobre dichos inmuebles (iii) No me consta que la descripción de los lotes sea un anexo del contrato de promesa de venta que allí se menciona, como quiera que mi mandante no es parte contractual del mismo. (iv) Es cierto que el proyecto se desarrollaría por Etapas las cuales podrían financiarse de manera independiente. (v) Es cierto que se dio financiación de los establecimientos de crédito que allí se indican, no obstante se aclara que mi mandante no es deudor ni garante de esos contratos de mutuo.

AL 7: No es cierto como lo expresa el demandante, ya que la calidad de suscriptor inicial del encargo (carta de instrucción) le reconoce a estos el derecho de **instruir** a la fiduciaria sobre el destino de sus aportes en la fase preoperativa; situación diversa de los cesionarios quienes al momento de sus cesiones ya no gozaban de aquel derecho de instruir, sencillamente porque la fase preoperativa se había extinguido para el momento de la cesión, por lo cual, esas cesiones tienen como objeto, un derecho litigioso pero no un derecho a impartir instrucciones a la fiduciaria, como lo expresa el demandante. Para verificar lo anterior solo basta con leer la carta de instrucción. Reiteramos que estas instrucciones pierden vigencia una vez se cumple dichas condiciones de giro, y, por tanto, se agotó el objeto de la instrucción dada. En todo caso, se aclara que dichas cartas de instrucción cumplen con los requisitos legales impuestos por la legislación vigente.

AL 8: No es un hecho jurídico que deba ser respondido es la simple interpretación que le da el apoderado de los demandantes respecto de los numerales 5 y 6 de la citada carta de instrucción. En todo caso, indicamos que no es cierto que esas declaraciones sean violatorias de los derechos de los consumidores, es más, el mismo numeral **5.2. PARTE II – TÍTULO II – CAPÍTULO I de la Circular Básica Jurídica** ordena a las fiduciarias incluirlas como requisitos de dicha instrucción.

AL 9: No me consta no es un hecho de mi representado. Se aclara que CREDICORP FIDUCIARIA no fue parte contractual de esas promesas de venta. Sin embargo, al revisar las allegadas al expediente se observa, en algunas de ellas, diferencias en su valor como lo exponemos al

momento de objetar el juramento estimatorio.

AL 10: Es cierto. No obstante, lo anterior, nos atenemos al contenido literal del contrato fiduciario en su Clausula Décima, la cual regula lo atinente al cumplimiento de las condiciones de giro. Es importante reiterar que los efectos de las cartas de instrucción se extendieron hasta el momento en que terminó la fase 1 de la fiducia (fase preoperativa).

AL 11: No es cierto como lo presenta el demandante. En primer término, se aclara que los diferentes componentes que conforman las condiciones de giros (jurídico, financiero, técnico) se materializaron en diferentes fechas sin que estas superarán el plazo pactado en las cartas de instrucciones incluyendo su prórroga, es decir, el **30 de septiembre de 2017**. No es cierto que la Fiduciaria haya pasado por alto las condiciones técnicas, jurídicas y financieras de esa Etapa 2. Se aclara, que para la fecha de suscripción del contrato de fiducia mercantil (26 de junio de 2015) inclusive su modificación integral (31 de enero de 2017), la norma que se encontraba vigente para el momento en que la fiduciaria tomara decisiones de asumir su responsabilidad no incorporaba la obligación de efectuar análisis sobre **condiciones financieras** del proyecto, tal y como lo definió la Circular 24 de 2016 la cual ajustó el numeral 5.2.1.4. para incorporar este componente financiero como parte de su análisis. En adición, la oportunidad que le señala la normativa para hacer ese análisis corresponde al momento previo de celebrar del contrato de fiducia y no cuando el fideicomitente acredite las condiciones de giro. Menciona la circular en comento:

*“5.2.1.4. Que se encuentren dadas las condiciones técnicas, **financieras** y jurídicas para que el proyecto llegue a término, antes de permitir que los constructores dispongan de los recursos de los futuros compradores”.*

Respecto de la vigencia de esta normativa la misma circular expresa:

“5.2. Contratos:

*5.2.1 Las instrucciones contenidas en los subnumerales 5.2.2, 5.2.3 y 5.5.2 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica **no le son aplicables a los contratos relacionados con negocios de fiducia inmobiliaria** y con negocios fiduciarios a través de los cuales se comercializan participaciones fiduciarias, **que a la fecha de expedición de la presente circular (i) estén vigentes**, (ii) se encuentren radicados en el Módulo de Registro de Negocios de esta Superintendencia y (iii) tengan vinculados inversionistas o vincule inversionistas o partícipes antes del 1° de enero de 2017”.*

AL 12: Aparte de irresponsable, NO es cierta esa afirmación. En primer lugar, la fiduciaria no “viabiliza” etapas de proyectos inmobiliarios ya que esas condiciones técnicas y jurídicas que conforman el punto de equilibrio son determinados por el FIDEICOMITENTE B; por su parte la fiduciaria, tal y como se explicó en la respuesta anterior, realizó un análisis de esos componentes técnico y jurídico más no financiero ya que la regulación no le aplicaba. La misma cláusula decima del contrato de fiducia indica que cada una de las etapas tenía condiciones de giro **independientes**; y, respecto al porcentaje de cartas de instrucciones suscritas se determinó que para la etapa 1 era del 70% y para la etapa 2 era del 60%, condición esta que **nunca** ha cambiado desde el origen del contrato de fiducia, es decir, desde el 26 de junio de 2015. Pero es que, además, la etapa 2 siempre ha estado conformada por menos unidades de vivienda que la etapa 1 de allí que su cálculo deba ser diferente.

AL 13: No es un hecho de la fiduciaria actuando en nombre propio como quiera que nunca ha sido deudora, garante o destinataria de los créditos que allí se indican, nos atenemos a los

documentos de crédito que en efecto existan.

AL 14: No me consta no es un hecho de mi representado, dado que el contrato de promesa de venta no fue suscrito por la fiduciaria, por lo cual, no le consta si los deberes y obligaciones de ese negocio jurídico se cumplieron por los demandantes, en especial, respecto del pago del valor de la unidad de vivienda, entre otras, porque el control de la cartera lo hacia el Fideicomitente B, según lo pactado en la fiducia. No obstante, llamamos la atención que para algunos de los demandantes se verifican cifras diversas de pago a las que anuncian en su demanda, los cuales pondremos de presente más adelante.

AL 15: Este hecho plantea dos afirmaciones por lo cual responderemos así (i) No me consta que la obra este suspendida ya que por efecto del proceso judicial de liquidación del Fideicomitente B las decisiones que se adopten allí estarán a instancia del liquidador y del juez del concurso (Superintendencia de Sociedades). (ii) de otro lado, No es cierto que para todos los demandantes las unidades de vivienda del proyecto Andalucía fueran su solución de vivienda, de hecho, varios de ellos son realmente inversionistas, como lo explicaremos en las excepciones de fondo.

AL 16: Es cierto, OBRASDE por su cuenta designó y suscribió un contrato de interventoría del proyecto con la sociedad que allí se menciona, el cual se adjunta.

AL 17: El hecho plantea una afirmación y una opinión subjetiva del demandante, veamos. Es cierto que el último informe escrito de interventoría correspondía al periodo del 1º al 31 de julio del 2021. De otro lado, es una opinión que no configura un hecho jurídico que deba ser respondido la manifestación según la cual, la fiduciaria no realizó gestiones para la designación de un nuevo interventor, labor que no era del resorte de mi mandante.

AL 18: Es cierto que mi mandante en esa fecha emitió una rendición de cuentas extraordinaria dando cumplimiento al deber de información, en todo caso, continúa rindiendo informes a los encargantes del proyecto. Respecto de la verificación de las pólizas de seguros habrá que decir que la norma que incorporó dicho deber, y que hoy día está contenida en el numeral 5.2.1.8 de la Circular 24 de 2016, no le era aplicable al presente caso como se explicó al contestar el Hecho 11 de la demanda. Sin embargo, este aspecto fue verificado por la fiduciaria.

AL 19: No es un hecho jurídico que deba ser respondido, es la simple apreciación que tiene el apoderado de los demandantes acerca de una supuesta omisión de incluir los deberes del fiduciario dentro del contrato, lo cual de entrada es exótica, como si no incluirlos expresamente dejara desprotegidos a los consumidores financieros de los mismos. No obstante, el contrato de fiducia indica el marco legal que le es aplicable a su gestión en su Clausula Tercera, normativa que conlleva la inclusión de los deberes del fiduciario:



AL 20: No es un hecho jurídico que deba ser respondido, es la simple apreciación subjetiva del apoderado del demandante. No obstante se reitera que el desarrollo constructivo del proyecto no es del resorte de la fiduciaria ni lo podría acometer, de allí que un acto de diligencia fue

precisamente pedir al constructor la designación de un interventor de las obras quien ejercía supervisión a OBRASDE al punto que ese interventor daba visto bueno para los giros de los recursos para el proyecto.

AL 21: No es cierto, la fiduciaria no calcula ni define los componentes del puntos de equilibrio y/o condiciones de giro, entre otras, porque la regulación vigente no lo obligaba 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 está probado documentariamente, dentro de esas constató la designación del interventor quien en últimas aprobaba los giros de los recursos del fideicomiso.

AL 22: No es cierto, la fiduciaria no calcula ni define los componentes del punto de equilibrio y/o condiciones de giro, entre otras, porque la regulación vigente 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 está probado documentariamente. 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.

AL 23: No sabemos a qué contrato de vinculación se refiere el demandante en este hecho, en todo caso, diremos que es cierto, sencillamente porque la Fiduciaria en nombre propio no realiza la transferencia de unidades de vivienda ni la entrega material de las mismas, tal y como lo expresa de manera clara el contrato de fiducia y la carta de instrucción. Las anteriores actividades eran del resorte de OBRASDE.

AL 24: Es parcialmente cierto. Es cierto que OBRASDE entró en liquidación judicial tal y como allí se informa, se aclara que el número de providencia es 460-001160 de fecha 27 de enero de 2023 y no el que allí se menciona. No obstante, nos atenemos al tenor literal de la providencia de apertura a dicho trámite concursal. Por otra parte, es importante señalar que los aquí demandantes presentaron a la liquidación sus acreencias relacionadas con el proyecto inmobiliario Andalucía, con las mismas pretensiones económicas deprecadas en esta acción de consumidor. No es cierto que la concursada no pueda adelantar gestiones para solventar los pasivos del proyecto en esa liquidación judicial.

AL 25: No es un hecho jurídico es la simple apreciación del demandante, tan es así, que ni siquiera enumera o expresa con claridad el clausulado del cual se duele.

AL 26: No es un hecho jurídico es la simple apreciación del demandante. Sin embargo, es de recordar que la responsabilidad del fiduciario está definida en la ley, y aun cuando, en gracia de discusión, pueda imputársele obligaciones de resultado como la que sugiere el demandante en este hecho, lo cierto es que para el presente caso la Fiduciaria en nombre propio no tenía el compromiso de firmar escrituras de venta de unidades ni de entregarlas materialmente a los promitentes compradores.

AL 27. No es cierto este hecho tal y como lo plantea el demandante, trata de confundir al Juez. En primer lugar, la Circular 29 de 2014 subroga la extinta Circular 007 (Básica Jurídica) y esa norma, para aquel entonces, no regulaba la obligación de evaluar, valorar y verificar aspectos relativos al punto de equilibrio diferentes a los **jurídicos y técnicos**, tal y como allí se transcribe, esa obligación vino a establecerse con la Circular 24 de 2016, **la cual NO es aplicable al presente caso**. Sin perjuicio de lo anterior, antes de comprometer la responsabilidad de la fiduciaria se efectuaron los análisis requeridos para identificar la viabilidad del proyecto.

AL 28: Aparte de ser repetitivo el argumento, diremos que no es un hecho jurídico, es la simple apreciación del demandante. Reiteramos que el demandante sigue confundido apoyando su

demanda en una regulación que no era aplicable al presente contrato de fiducia, tal y como se le ha venido manifestado a lo largo de esta contestación.

AL 29: No es cierto, el análisis de solvencia lo realizó la fiduciaria como lo señalaba la norma vigente de aquel entonces y para el momento histórico en el cual se daba inicio del contrato de fiducia, tal y como se infiere de los estados financieros que fueron allegados por OBRASDE y que se adjuntan con esta contestación, todo conforme la matriz de riesgo existente en aquel entonces. Es evidente que OBRASDE no era una sociedad propósito que se creara para desarrollar el proyecto Andalucía, sino que por el contrario para esa época (2015) gozaba de solvencia económica y experiencia comprobada desde el año 2009.

AL 30: No es hecho jurídico, es confuso y etéreo, en todo caso, no es cierto que los dineros del proyecto se hayan dilapidado o desviado, de eso no hay prueba alguna, lo cierto es que un comerciante puede tener situaciones económicas complejas, para lo cual tiene el legítimo derecho de acudir a las herramientas jurídicas que le brinda el ordenamiento jurídico como las que trata la ley 1116.

AL 31. No es cierto, la fiduciaria efectuó y administró los riesgos conforme los protocolos documentados en su sistema de administración de riesgos, y en adición, de manera particular solicitó la designación de un interventor para el proyecto Andalucía, pese a que ninguna norma o regulación se lo exigiera, y sabiendo que es un participante fundamental en la debida administración de algunos de los riesgos derivados en los fideicomisos de administración inmobiliaria. Mi mandante cuenta con una política interna (instructivo de estructuración) en la cual se exige la designación de un Interventor en los fideicomisos inmobiliarios que administra.

AL 32: No es un hecho jurídico, es una conclusión a la que llega el demandante a partir de la interpretación que hace de la norma que allí se expresa.

AL 33 y 34: Es cierto, y de la misma forma la entidad de supervisión dio traslado de la misma, a lo cual, la Fiduciaria emitió la respuesta correspondiente. No obstante, nos atenemos al tenor literal de la respuesta ofrecida por mi mandante.

AL 35 y 36: No es cierto, se ofrecieron las respuestas completas en la medida en que el contrato de fiducia para esas fechas ya estaba a órdenes de SuperSociedades y cualquier información se debía tramitar a instancias del liquidador y dentro proceso liquidatorio, incluso, en algunos eventos con la autorización del juez del concurso.

III. A LAS PRETENSIONES. -

Señor Delegado, me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la demanda por improcedente, por lo menos, frente a mi representado ya que se verifican varias eximentes de responsabilidad que se explicarán en las excepciones de fondo que más adelante se proponen, entre ellas **(i)** hecho de un tercero como quiera que el constructor y su interventor contractualmente tenían la obligación de llevar a cabo el proyecto constructivo y todo giro proveniente del flujo de caja debía contar con el visto bueno de este último; **(ii)** de la misma manera, la Secretaría de Planeación del Municipio de Caldas, quien por ley se le asignan las funciones de supervisión de las obras en su jurisdicción y es evidente que no lo hizo. **(iii)** de otro lado, se busca hacer responsable a mi procurado a partir de normas regulatorias que no le eran aplicables al caso en concreto para la fecha de su vigencia; **(iv)** porque la Fiduciaria cumplió con realizar de manera diligente los análisis financieros del proyecto y del constructor; pero sobre todo del cumplimiento de las condiciones que determinan el punto de equilibrio, pero bajo la regulación que le era aplicable para ese momento y, por último, **(v)** caso fortuito y fuerza mayor,

ya que después de pandemia los precios de las materias primas se elevaron sustancialmente, lo cual generó sobre costos al proyecto.

IV. OPOSICIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO. -

Objetamos el juramento estimatorio, por las mismas razones expuestas por el patrimonio autónomo FAI OBRASDE ANDALUCIA al momento de responder el Hecho 9 de la demanda, allí da cuenta de manera clara acerca de (i) las diferencias de sumas pagadas por algunos demandantes frente a las recaudadas por la fiduciaria (ii) pagos por comercializaron de parqueaderos cuando el proyecto no contemplaba la venta de los mismos; (iii) al parecer, la supuestas entregas de dinero directamente al constructor como sería el caso de algunos demandantes (iv) objetamos además el juramento dado que no se revela el valor realmente pagado por los cesionarios en favor de los cedentes, de allí la exhibición de documentos solicitada como prueba en esta contestación; y por último, (v) objetamos esos valores ya que los mismos están siendo cobrados dentro del trámite de liquidación judicial de la sociedad OBRASDE.

V. EXCEPCIONES DE MÉRITO. -

Sin perjuicio de la posibilidad que tiene el señor Juez de declarar oficiosamente las excepciones cuyos hechos constitutivos se encuentran probados en el proceso, me permito formular las siguientes excepciones de mérito:

1. CUMPLIMIENTO DE LA FIDUCIARIA RESPECTO DE SUS OBLIGACIONES CONTRACTUALES Y LEGALES.

El demandante en los Hechos 11, 12, 19, 20, 21 y 22, ha planteado en su demanda que la fiduciaria ha desatendido el cumplimiento de las normas que rigen su actividad y sus deberes, al omitir los siguientes puntos los cuales deberán, en todo caso, contrastarse contra lo exigido por la normativa vigente de aquel entonces, esto es, por la Circular 046 de 2008 (la cual fue recopilada y reorganizada por la circular externa 029 de 2014)

Circular 046 de 2008 (reorganizada con la subrogación que efectuó la circular externa 029 de 2014)	Actividad desplegada por la Fiduciaria
<p>En este sentido, la sociedad fiduciaria al momento de decidir si compromete o no su responsabilidad, así como el alcance del negocio fiduciario a celebrar debe evaluar, valorar y verificar aspectos tales como:</p> <ul style="list-style-type: none">• Que los terrenos en los cuales se va a desarrollar el proyecto se hayan adquirido o hayan sido aportados de manera definitiva y con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones.• Que la tradición del inmueble no presente problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad	<p>Se resalta que para aquel entonces la Fiduciaria solo estaba habilitada para validar cada uno de los puntos que allí se indican</p> <ul style="list-style-type: none">• Ordenó la elaboración de estudio de tradición sobre los predios, los cuales hasta la fecha nunca han presentado una novedad en relación con su titulación.• Ordenó la elaboración de estudio de tradición sobre los predios, los cuales hasta la fecha nunca han presentado una novedad en relación a su titulación,

<p>de las unidades inmobiliarias resultantes a los futuros adquirentes.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Que el punto de equilibrio establecido por parte del fideicomitente o partícipe no comprometa la viabilidad del proyecto. • Que se encuentren dadas las condiciones técnicas y jurídicas para que el proyecto llegue a término, antes de permitir que los constructores dispongan de los recursos de los futuros compradores. • Que las licencias de construcción y permisos necesarios para el desarrollo de la obra se encuentren acordes con los requerimientos legales pertinentes. • Que el constructor o promotor del proyecto cumpla con unos niveles mínimos de solvencia, capacidad técnica, administrativa y financiera, acordes con la magnitud del proyecto. • Que exista certeza acerca de la obtención de los créditos indispensables para la ejecución de la obra. 	<p>al punto que varias unidades del proyecto se escrituraron en favor de los compradores.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Los análisis de la Fiduciaria estuvieron acompañados de revisiones sobre factibilidades para las dos etapas, las que se acompañaban de los beneficios tributarios perseguidos como finalidad del instrumento fiduciario, por tratarse de un proyecto VIS, como se anunció desde su origen el contrato fiduciario. • Respecto de las condiciones técnicas estaban expedidas y ejecutoriadas las licencias de urbanismo y construcción; y con relación a las condiciones jurídicas se cumplió con el estudio de títulos y permiso de ventas. evidentemente en adición a las demás condiciones que se fijaron para permitir la disposición de recursos por parte de • Respecto de las condiciones técnicas estaban expedidas y ejecutoriadas las licencias de urbanismo y construcción, las cuales jamás fueron impugnadas o atacas en sede administrativa o judicial, al punto que se levantaron y escrituraron varias torres del proyecto. • Sobre este punto se analizó, para esa época, el desempeño y desarrollo de OBRASDE, empresa que por el número de proyectos ejecutados de manera satisfactoria desde 2007 que fue constituida, es incluso catalogada dentro del segmento de gran empresa, reitero, no solo por los varios proyectos que había ejecutado exitosamente si no por el nivel de solvencia que mostraban sus estados financieros. <p>En este mismo propósito, la fiduciaria analizó la solvencia mínima a partir de los estados financieros de aquel entonces de OBRASDE, la cual se reitera NO ES UNA SOCIEDAD PROPÓSITO creada para desarrollar únicamente el proyecto ANDALUCIA. Ese análisis se efectúa conforme la matriz de riesgo que se allega y los análisis preliminares efectuados sobre la trayectoria comprobable de obras y sus accionistas</p> <ul style="list-style-type: none"> • Había certeza acerca de la financiación del proyecto, lo cual está evidenciado con los créditos constructores otorgados por dos bancos (Davivienda /Banco Bogota) quienes efectuaron desembolsos previo análisis de la capacidad financiera y de pago de OBRASDE, así como de las condiciones de viabilidad del proyecto. De hecho, la metodología de desembolsos va acompañada de visitas periódicas que acrediten avances de obra.
---	---

En conclusión, vale decir, que esas exigencias de la Circular 46 de 2008 listadas anteriormente (entendiendo que esta circular fue recogida, reorganizada bajo la subrogación que efectuó la circular externa 029 de 2014) y que fueron verificadas por la fiduciaria en el año 2015 no guardan ningún

nexo causal, por lo menos temporal, entre las fechas en que se validaron y los hechos acaecidos seis (6) años después, esto es, en el año 2021 momento en el cual el proyecto presentó dificultades por el aumento de costos en las materias primas, inflación, entre otros, tal y como se explica más adelante al abordar el medio de defensa de caso fortuito/fuerza mayor.

Lo que parece más grave de las acusaciones expresadas en la demanda, es que desconoce que para la fecha en que la sociedad fiduciaria, bajo sus herramientas de control interno, consideró asumir la responsabilidad de ser fiduciario para este proyecto constructivo, la Circular Externa 046 de 2008 (que de manera integral se compiló y reorganizó bajo la Circular Externa 29 de 2014) justamente le exigía consignar con toda claridad en los contratos lo que hábilmente la demanda señala como incumplimiento, esto es, **“efectuar una correcta divulgación de información al público sobre al alcance y efectos de su participación.”**

Lo que exigía la Circular Externa 046 de 2008 que fue reorganizada por la circular externa 029 de 2014 en el capítulo I título III parte I numeral 3.4.7.2 “acceso e información al consumidor financiero era:

“3.4.7.2. Negocios fiduciarios de “preventas” En los negocios cuyo objeto sea el recaudo de los recursos provenientes de la promoción y consecución de interesados en adquirir inmuebles dentro de un proyecto inmobiliario, los cuales posteriormente harán parte del precio prometido por la compra, resulta fundamental que haya suficiente claridad, información y revelación acerca de aspectos tales como:

3.4.7.2.1. Si la sociedad fiduciaria tendrá el manejo futuro de los recursos.

3.4.7.2.2. Si la sociedad fiduciaria participará en la definición del punto de equilibrio. 3.4.7.2.3. Si las promesas de venta cuya suscripción constituye una obligación futura del suscriptor del encargo, han sido conocidas por la fiduciaria o si serán suscritas por la fiduciaria o por el promotor.

3.4.7.2.4. Cuáles serán las causales y los plazos de devolución de los recursos entregados a la fiduciaria.

3.4.7.2.5. La identificación clara y expresa de la persona en favor de quien se celebra el negocio fiduciario.

3.4.7.2.6. Quién asume el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la fiduciaria como producto de la pérdida de valor de las inversiones realizadas por ésta con tales recursos, ya sea que los mismos se administren a través de una cartera colectiva o a través de cualquier otro mecanismo.

3.4.7.2.7. La identificación clara y expresa del beneficiario de los rendimientos generados por el fondo de inversión colectiva o el mecanismo que se escoja.”

Teniendo en cuenta que el debate central de este litigio gravita sobre presuntos incumplimientos de deberes legales de la Fiduciaria, es imperativo señalar que mi representado cumplió fielmente, no solo los deberes de ley sino los pactados en el contrato de fiducia, horrando así el Art 1602 C.C., incluso acatando lo que esa misma entidad de supervisión ha expresado en diferentes conceptos¹, en el sentido de indicar que las fiduciarias deben estructurar contratos en los cuales se desarrollen mecanismos para mitigar riesgos y evitar desviaciones de recursos que impidan cumplir la finalidad del mecanismo fiduciario, entonces, si haberle solicitado al Fideicomitente B designar un interventor no es cumplir con su deber de profesionalismo y cuidado, qué lo es?

“Así mismo, si el esquema fiduciario acordado contractualmente, es a través de giros a terceros instruidos por el Fideicomitente, donde no se suministran los soportes que dan origen al desembolso que le permitan a la Fiduciaria verificar su asociación con el proyecto y la información necesaria para el

¹ Concepto 2023009142-002 del 13 de febrero de 2023

reconocimiento de su contrapartida en el negocio (inventarios, propiedades, planta y equipo, etc) se deberán establecer requisitos adicionales que le brinden seguridad sobre dichos aspectos. La industria ha desarrollado actividades mitigantes tales como la inclusión de la figura de interventor financiero, técnico y/o administrativo que realice verificación de la obra² y quien participa y da un visto bueno a las instrucciones de giro (o solicitudes de legalización de anticipos en el caso anterior) o definir el nivel de detalle requerido para garantizar el adecuado reconocimiento de la contrapartida del desembolso (inventario o construcciones en curso)”.

(...)

En este sentido, se debe tener en cuenta que el negocio fiduciario se regula por lo que establezcan las partes en el contrato (siempre que no esté en contravía de las normas vigentes), el cual es ley para las partes, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1602 del Código Civil, por remisión del artículo 822 del Código de Comercio, por lo tanto, en los negocios fiduciarios en los que se establecen responsabilidades en cabeza del constructor, desarrollador, fideicomitente o cualquier otro tercero responsable del proyecto inmobiliario, se deben señalar las obligaciones³ o acuerdos realizados entre las partes respecto de la entrega de soportes por parte de dichos terceros a la Sociedad Fiduciaria para el respectivo reconocimiento contable, sin olvidar que la Sociedad Fiduciaria es la responsable por cerciorarse que se cumplen satisfactoriamente las afirmaciones, explícitas e implícitas de los estados financieros del negocio fiduciario, previo a su emisión⁴”.

2. INDEBIDA INTERPRETACION DE LA LEY POR EL ACCIONANTE

Bajo la misma línea argumentativa, pretende el demandante que se condene a la fiduciaria a partir de un marco legal que no le era aplicable en relación con componentes que conforman las condiciones de giros (jurídico, financiero, técnico).

Tal y como se ha expresado a lo largo de esta contestación, este contrato de fiducia nació a la vida jurídica el día **26 de junio de 2015**, fecha para la cual estaba vigente la Circular 29 de 2014 pero sin los cambios introducidos por la Circular Externa 024 de 2016, la cual indicaba respecto de esos componentes del punto de equilibrio, lo siguiente:

“5.2. Contratos de fiducia inmobiliaria

Corresponde a las fiduciarias, como parte de sus deberes en este tipo de contratos el realizar el análisis del riesgo que involucra cada proyecto, así como contar con contratos fiduciarios adecuados al negocio específico y efectuar una correcta divulgación de información al público sobre el alcance y efectos de su participación.

En este sentido, la sociedad fiduciaria al momento de decidir si compromete o no su responsabilidad, así como el alcance del negocio fiduciario a celebrar, debe aplicar sus procedimientos de control interno para determinar si está en capacidad de evaluar, valorar y verificar aspectos, tales como:

² Contar con un tercero independiente (interventor) o personal con experiencia específica que apoye a la Sociedad Fiduciaria en la revisión financiera y administrativa del proyecto e informe los niveles de avance de obra y su consistencia frente a los reportes de legalización de obra realizados por el constructor, es una buena práctica de la industria. Esta figura sólo es obligatoria en los negocios cuyo objeto esté dirigido a la comercialización de participaciones fiduciarias.

³ El Numeral 5.2.3.8 del Capítulo I, Título II de la Parte II de la CBJ requiere que en los contratos de fiducia inmobiliaria se incluya “La obligación del fideicomitente, constructor, promotor o aquella persona a cargo del proyecto de remitir a la sociedad fiduciaria la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de las obligaciones de entrega de información (...)” que se debe revelar en las rendiciones de cuentas e informes periódicos en este tipo de negocios

⁴ De acuerdo con el artículo 3 del anexo 6 del Decreto 2420 de 2015. Las afirmaciones son: **Existencia:** Los activos y pasivos del ente económico existen en la fecha de corte y las transacciones registradas se han realizado durante el periodo. **Integridad:** Todos los hechos económicos realizados han sido reconocidos. **Derechos y obligaciones:** Los activos representan probables beneficios económicos futuros (derechos) y los pasivos representan probables sacrificios económicos futuros (obligaciones), obtenidos o a cargo del ente económico en la fecha de corte. **Valuación:** Todos los elementos han sido reconocidos por los importes apropiados. **Presentación y revelación:** Los hechos económicos han sido correctamente clasificados, descritos y revelados.

(..)

5.2.5. *Que se encuentren dadas las condiciones técnicas y jurídicas para que el proyecto llegue a término, antes de permitir que los constructores dispongan de los recursos de los futuros compradores”.*

Es decir, que el componente financiero no existía para aquel entonces el cual solo vino hacer introducido a la regulación por la Superintendencia Financiera mediante la Circular 24 de 2016, así:

“5.2.1.4. *Que se encuentren dadas las condiciones técnicas, financieras y jurídicas para que el proyecto llegue a término, antes de permitir que los constructores dispongan de los recursos de los futuros compradores”.*

Norma esta última que, reiteramos no le era aplicable al negocio fiduciario que aquí nos ocupa, precisamente porque esa circular fijó el presupuesto de aplicación y vigencia en los siguientes términos:

“5.2. Contratos:

5.2.1 *Las instrucciones contenidas en los subnumerales 5.2.2, 5.2.3 y 5.5.2 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica no le son aplicables a los contratos relacionados con negocios de fiducia inmobiliaria y con negocios fiduciarios a través de los cuales se comercializan participaciones fiduciarias, que a la fecha de expedición de la presente circular (i) estén vigentes, (ii) se encuentren radicados en el Módulo de Registro de Negocios de esta Superintendencia y (iii) tengan vinculados inversionistas o vincule inversionistas o partícipes antes del 1° de enero de 2017”.*

En conclusión, y respecto de este contrato de fiducia en particular, mi mandante no tenía la obligación de analizar el componente financiero, sin perjuicio de lo cual y aunque no existía aún la Circular Externa 024 de 2016, Sí efectué análisis sobre la viabilidad del proyecto a partir de factibilidades presentadas por el Fideicomitente, créditos aprobados para la acreditación de condiciones de giro conforme a cada etapa del proyecto, **11 de mayo de 2016** (para la Etapa 1) y **30 de septiembre de 2017** (Etapa 2) y los beneficios tributarios que fueron plasmados como finalidad para este contrato de fiducia (exenciones en renta y devoluciones de IVA por compra de materiales de construcción).

Todo este tránsito regulatorio no ha terminado de decantar la responsabilidad del fiduciario, incluso a la fecha se está gestando por parte de la Superfinanciera un manual de buenas prácticas con destino al producto de fiducia inmobiliaria y que de seguirse en este sendero se convertirá en obligatorio para fiduciarias. El mencionado documento que pretende recoger “presuntas buenas prácticas” acabaría de construir para el fiduciario el preocupante escenario de una responsabilidad objetiva, sin considerar que no es a estas entidades a las que les compete el constitucional deber de vigilar y controlar la actividad de construcción de vivienda y mucho menos a sus ejecutores.

3. EL SERVICIO FIDUCIARIO ES DISTINTO PARA ENCARGANTES ORIGINALES Y CESIONARIOS

Como sustento de esta excepción solo habrá que decir que, tal y como lo confiesa el demandante en el Hecho 11 de su demanda, en lo cual estamos de acuerdo, por demás; para el día 30 de septiembre de 2017 se verificó el cumplimiento de las condiciones de giro de la etapa dos (2) lo que conlleva a que la fiduciaria procediera al giro de los recursos en favor del OBRASDE tal y como fue instruida por los encargantes dentro de ese acto unilateral llamado **cartas de instrucción**, instrumento jurídico que a partir de ese momento perdió vigencia por cumplimiento de su finalidad, es decir, que cualquier cesión que sobre las mismas se hubiera realizado después de esa fecha era inane y no generaba

efectos jurídicos, en otras palabras, no era posible ceder un derecho derivado de una carta de instrucción que ya no existía en el mundo jurídico, como quiera que, su objeto y finalidad se habían agotado, de allí que las cesiones efectuadas a favor de los demandantes-cesionario:

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

son ineficaces y por esa vía esa misma situación les resta total legitimidad para demandar, ya que ese derecho de instrucción se consumó, y en verdad, lo que el cedente les transfirió a los cesionarios fue un **derecho litigioso** sobre un proyecto colapsado, por lo cual, por lo menos para estos cesionarios vemos que su reclamación debería ser tramitada por otra cuerda procesal y no como consumidores financieros; entre otras, porque ese enlace o coligación derivado de las cartas de instrucción no existió para ellos, los cuales bajo esa óptica no tienen relación de consumo alguna, fíjese que ellos se presentan como cesionarios (Hecho 7) y por esa vía sustentan su legitimación para actuar dentro de este trámite, solo quedaría por preguntarse, cesionarios de qué derecho?. Para probar esta excepción solo basta revisar los textos de las cesiones y contrastar las fechas de su suscripción.

Bajo este medio de defensa es claro que la Fiduciaria no tenía por qué revisar el componente financiero del punto de equilibrio respecto de esos cesionarios, ya que, reiteramos, para la fecha en que se convirtieron en consumidores financieros ya se había superado con creces la fecha determinada como punto de equilibrio, que para la etapa 2 fue el 30 de septiembre de 2017 y para la etapa 1 el 11 de mayo de 2016.

4. HECHOS DEL PROPIO DEMANDANTE.

En línea con la excepción anterior, lo primero que tenemos que decir es que los demandantes que se relacionan a continuación superan el concepto de “consumidor promedio” es más, con las pruebas documentarias que se allegan con esta contestación es fácil determinar que ellos son INVERSIONISTAS ya que hasta la fecha de esta contestación cada uno reporta ser propietario de más de una unidad inmobiliaria dentro del proyecto Andalucía, y además, algunos de ellos son comerciantes inscritos y propietarios de otros inmuebles en Colombia, tal y como pasamos a mencionar a continuación:

ENCARGANTE/CESIONARIO	OTRAS UNIDADES EN ANDALUCIA	OTROS INMUEBLES EN COLOMBIA
NATALIA CARVAJAL MORALES		4
MONICA MARIA VASQUEZ GUTIERREZ	4	3
CARLOS EDUARDO VASQUEZ GUTIERREZ		3
LILIANA MERCEDES CIFUENTES BOLIVAR		1
PAULA MARCELA MEDINA TABARES		1
JUAN DIEGO ORTIZ ROLDAN	3	11
CAROLINA GAVIRIA JIMENEZ	2	

Entonces, por lo menos, los que ostentan la calidad de cesionarios sabían los riesgos que entrañaba una inversión de este nivel, por ejemplo, llama la atención que los cesionarios SANTIAGO HERNAN OSPINA SALAZAR, LILIANA MERCEDES CIFUENTES Y PAULA MARECELA MEDINA TABARES adquirieron dicha calidad a mediados de 2021 y finales de 2022 después de conocer que el proyecto estaba con dificultades; de la misma manera, las promesas de venta igualmente estaban incumplidas, por lo menos, respecto de la fecha de suscripción de la escritura de venta, en otras palabras, compraron un **derecho litigioso**; pero es que además, algunos de ellos le entregaron dineros directamente a OBRASDE cuando debieron canalizarlas a través del mecanismo fiduciario, el cual, al firmar dicha cesión declararon conocer y aceptar, ellos son:

- MONICA MARIA VASQUEZ GUTIERREZ
- CAROLINA GAVIRIA JIMENEZ

Adicionalmente los siguientes demandantes se encuentran registrados como comerciantes ante la Cámara de Comercio, según fuente del RUES:

- CAROLINA GAVIRIA JIMENEZ
- FREDY ALONSO CUARTAS GOMEZ
- ANDRES MAURICIO AGUDELO CEBALLOS

No es de recibo entonces, que a partir de su propia culpa los demandantes cobren sus reclamaciones en dos (2) procesos judiciales diversos (SuperSociedades liquidación judicial y Superfinanciera), hecho por demás temerario, de mala fe y abusando del derecho a litigar.

Tal y como se ha referido líneas atrás y como precisamente la misma Corte Suprema de Justicia⁵ lo ha señalado, no es necesario que exista un litigio en forma para que surja un derecho litigioso, el cual, en opinión de esa corporación puede existir incluso sin que haya un pleito de por medio como lo exige el Art. 1969 del C.C. Al respecto expresa la decisión, que, entre otras, es doctrina probable de la Corte, lo siguiente:

En efecto, en el punto, precisa la Sala, con fundamento en el artículo 4° de la Ley 169 de 1896, según el cual, “Tres decisiones uniformes dadas por la Corte Suprema como Tribunal de Casación sobre un mismo punto de derecho, constituyen doctrina probable, y los Jueces podrán aplicarla en casos análogos, lo cual no obsta para que la Corte varíe la doctrina en caso de que juzgue erróneas las decisiones anteriores”, texto declarado exequible por la sentencia C-836 de 2001, recientemente fortalecido por el artículo 7° de la Ley 1564 de 2011, al someter a los jueces a la observancia de la doctrina probable, de tal modo que cuando “se aparte [n] (...) estará[n] obligado[s] a exponer clara y razonadamente los fundamentos jurídicos que justifican su decisión”, que respecto de la cesión de derechos litigiosos, como acto jurídico en su celebración, a fin de que pueda reivindicar su existencia y validez, no está sometido necesariamente a la ocurrencia de un litigio en curso debidamente notificado. En la cuestión existe una doctrina probable, cuyo criterio no ha sido alterado.

⁵ Sentencia SC15339-2017 – de fecha 28 de septiembre de 2017- MP: Luis Armando Tolosa Villabona

(...)

La anterior sentencia fue reiterada en la SC 23 de octubre de 2003 expediente No. 7467, así:

“(...) De otro lado, importa recordar que ‘para que un derecho tenga la calidad de litigioso basta que sea controvertido en todo o en parte, aun sin que sobre él se haya promovido jurisdiccionalmente un pleito mediante el ejercicio de la acción respectiva; y, por consiguiente, el titular de ese derecho puede cederlo por venta o por permutación [o a cualquier otro título, incluso gratuito, agrégase ahora] a otra persona, entendiéndose como tal operación el traspaso del evento incierto de la litis, conforme a las propias expresiones del Código -a juicio de la Corte- a las personas que en ella intervienen, o sea el cedente y al cesionario’. Y agregó la Corte en esa ocasión: ‘Otra cosa es que la disposición en cita

⁴ CSJ, Sala de Negocios Generales del 29 de septiembre de 1947

5. CASO FORTUITO Y/O FUERZA MAYOR - VARIACION DE PRECIOS DE MATERIAS PRIMAS

Tal y como está sustentado en el auto que admitió la solicitud de liquidación de OBRASDE, el cual se adjunta, es claro que los hechos que llevaron al concursado fueron exógenos a su actividad y que básicamente se concretan en un sobre costo de las materias primas que se presentó para el año 2021, en la fase de reactivación de la económica por efecto de la pandemia por COVID 19, como lo muestra el estudio de Camacol donde básicamente se evidencia los incrementos referidos, debido a varios factores, entre otros, escasez de hierro, acero, inflación, falta de mano de obra. Dicho estudio puede consultarse el siguiente enlace:

https://camacol.co/sites/default/files/descargables/TENDENCIAS%20ED%2023%20-%20JUNIO%2010%20DE%202022-1-DE%20BAJA_compressed.pdf

Entonces, la tesis del demandante de que la fiduciaria dilapidó recursos, no está demostrada, por lo cual, no es admisible esa afirmación.

6. PRESCRIPCION EXTINTIVA Y/O CADUCIDAD.

La acción de protección al consumidor caduca en el término de un año, el cual comenzará a contarse dependiendo del asunto que aleguen en su demanda y conforme los criterios descritos en el numeral 3 del Art 58 de la ley 1480 de 2011. Para el presente asunto, y con base en el fundamento expresado en su reclamación directa y esta demanda, que no es otro que no haberse otorgado las escrituras de venta y la entrega material de sus inmuebles, según los pactos de la promesa de compraventa, criterio que entre otras, es el más favorable a los demandantes, entonces se tendrá como fecha para iniciar el conteo la subrayada a continuación:

“3. Las demandas para efectividad de garantía deberán presentarse a más tardar dentro del año siguiente a la expiración de la garantía y las controversias netamente contractuales, a más tardar dentro del

año siguiente a la terminación del contrato, **En los demás casos, deberán presentarse a más tardar dentro del año siguiente a que el consumidor tenga conocimiento de los hechos que motivaron la reclamación.** En cualquier caso, deberá aportarse prueba de que la reclamación fue efectuada durante la vigencia de la garantía”.

Indiscutiblemente, el día que debe tenerse como la fecha en que los demandantes tuvieron conocimiento de que no se escriturarían ni entregarían las unidades de vivienda, pues no es otro, que la fecha pactada en las promesas de venta ya que al no otorgarse la escritura pública que perfeccionaba ese contrato preparatorio, era evidente que se había materializado el incumplimiento de OBRASDE. De allí que cada uno de los demandantes tenga fechas diversas para contabilizar la caducidad y/o prescripción de esta acción (ver la cláusula decima de las citadas promesas de venta).

Entonces, teniendo en cuenta la fecha en la que se presentó la reclamación directa a través de la Superfinanciera y que el demandante denominó en el Hecho 33 de su demanda “queja”, esto es, el **18 de abril de 2023**, para entonces estaba prescrita y/o caduca la acción para iniciar este trámite de los demandantes/cesionarios que se relacionan a continuación:

DEMANDANTE	FECHA FIRMA DE LA PROMESA CV	FECHA DE LA ENTREGA DE UNIDAD- Clausula 10a	PLAZO MAXIMO PARA DEMANDAR
SANTIAGO HERNAN OSPINA SALAZAR	26-07-2018	26-12-2021	26-12-2022
CAROLINA GAVIRIA JMENEZ	02-11-2018	02-03-2021	02-03-2022
ANDRES MUAURICIO AGUDELO CEBALLOS	14-08-2018	14-10-2021	14-10-2022
GLADYS ELENA VARON	23-07-2018	23-09-2021	23-09-2022
MONICA MARIA VASQUEZ GUTIERREZ	24-07-2018	24-09-2021	23-09-2022
CARLOS EDUARDO VASQUEZ GUTIERREZ	25-03-2018	25-10-2020	25-10-2021
MONICA MARIA VASQUEZ GUTIERREZ	25-03-2018	25-10-2020	25-10-2021
NATALIA CARVAJAL MORALES	23-07-2018	23-09-2021	23-09-2022

Peor suerte corrieron los adquirentes de la Etapa 1, para quienes el término debió correr a partir del cumplimiento de condiciones de giro esto es **11 de mayo de 2016**.

Pero si es que se considera que debe efectuarse el conteo a partir de la terminación del contrato fiduciario que instrumentó la preventa del que la demanda imputa señalamientos, en todo caso, también estaría prescrita y/o caducada, se resaltada que todos los demandantes coinciden o comparten la fecha de inicio del conteo, es decir, **11 de mayo de 2016** (verificación de las condiciones de giro de la etapa 1) y el **30 de septiembre de 2017** (verificación de las condiciones de giro de la etapa 2). Fechas que registran la terminación de tal vínculo contractual.

VI. PRUEBAS

- A. Interrogatorio de la Contraparte.** Sírvase citar a cada uno de los demandantes a rendir interrogatorio que previamente formularé ya sea oralmente o mediante sobre cerrado.
- B. Documentales:** Sírvase tener como pruebas los siguientes documentales los cuales están organizados en varias carpetas de más de 5 MB de peso por lo cual podrán descargarlos desde el siguiente enlace:

ANEXOS CONTESTACION DEMANDA PROYECTO ANDALUCIA

- ✓ Contrato de Fiducia y sus modificaciones
- ✓ Soportes acreditación punto equilibrio
- ✓ Matriz de riesgos que sirvió de base para el análisis previo aceptación del negocio fiduciario y análisis de niveles mínimos de solvencia, capacidad técnica, administrativa y financiera del constructor.
- ✓ Antecedentes contractuales de cada demandante
- ✓ Certificación de propiedades de los demandantes emitida por Supernotariado
- ✓ Contrato interventoría y su modificación
- ✓ Expediente digital SuperSociedades (enlace BARANDA VIRTUAL)
- ✓ Informes de interventoría
- ✓ Informe costos construcción CAMACOL (enlace/documento PDF)
- ✓ Estados financieros de OBRASDE (2014, 2015 y otros)
- ✓ Políticas por producto fiduciario
- ✓ Concepto SFC 2023009142-002 del 13 de febrero de 2023
- ✓ Cámara de comercio Interventor
- ✓ Cámara comercio comerciantes demandantes
- ✓ Pólizas de Seguros de Equidad y Seguros la Previsora
- ✓ Representación legal de las anteriores ASEGURADORAS

C. Testimonios: Solo en el evento de que esta Delegatura decida no vincular al Interventor y/o al Municipio de Caldas- Secretaría de Planeación al presente proceso, solicitamos se sirva decretar el testimonio de ellos, así:

- **CONTROL MAESTRO INTERVENTORIA SAS** con NIT 900.769.700-3, cuyo representante legal es NATALIA CASTILLO ARIAS, con C.C. No. 43.875.842, conforme certificado de representación legal el cual se adjunta; y cuya dirección electrónica de notificaciones judiciales reportada en dicho certificado es: nataliacastillo@controlmaestro.com.co; natycastillo@hotmail.com para que declare sobre los Hechos 1,10,11,16,22 de esta demanda.
- **SECRETARIA DE PLANEACIÓN - MUNICIPIO DE CALDAS (ANTIOQUIA)** – en cabeza del señor DAVID HUMBERTO OCAMPO SUÁREZ o quien haga sus veces; entidad territorial a la cual podrá citarse en la dirección de notificaciones judiciales anunciada en la página web <https://caldasantioquia.gov.co/notificacionesjudiciales@caldasantioquia.gov.co>; planeacion@caldasantioquia.gov.co para que declare sobre los acontecimientos relacionados con el permiso de ventas del proyecto Andalucía como condición jurídica del de verificación en el punto de equilibrio y al cual se hace mención en los hechos 11, 21, 22.

D. Testimonio: Señor delegado solicitamos se sirva decretar el testimonio de **DOLLY LOPEZ** funcionario de la fiduciaria quien depondrá acerca de la matriz de riesgo y del análisis financiero que realizó la Fiduciaria, y en especial, sobre los Hechos 21, 11, 20, 27, 29, 31. Dicha funcionaria podrá citarse en la dirección de notificaciones judiciales de mi representada: notificacionesjuridica@credicorpcapital.com

E. Exhibición de documentos: Sírvase señor Delegado ordenar a los demandantes-cesionarios exhibir los soportes de pago o comprobante de pago que giraron a sus cedentes por virtud de las cesiones o compras de los derechos derivados de las cartas de instrucción.

Con los anteriores documentos se pretende establecer el valor realmente pagado por los cesionarios, con la finalidad de tomar ese valor para efectos de la liquidación de perjuicios y no el que se juró estimatoriamente. Lo anterior bajo el hipotético caso de prosperar las pretensiones de la demanda, ya que se debe indemnizar el daño real y debidamente cuantificado.

VII. ANEXOS

- a. Las mencionadas en el literal B del Capítulo VI de Pruebas

VIII. NOTIFICACIONES.-

La fiduciaria recibirá notificaciones en el canal digital: notificacionesjuridica@credicorpcapital.com

El suscrito, recibirá notificaciones en la secretaria de su despacho o vía internet al email: gmedina@medinaestudiolegal.com.

Atentamente,



GABRIEL MEDINA SIERVO
C.C. 80'421.371 de Bogotá.
T.P. 92.920 Consejo Superior de la Judicatura.
Canal digital: gmedina@medinaestudiolegal.com