

Medellín, febrero 29 de 2024



Señores

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA SFC

Delegatura para funciones jurisdiccionales

jurisdiccionales@superfinanciera.gov.co

E.S.D.

e-mail DEMANDANTE

juankorj@hotmail.com

e-mail DEMANDADO

notificacionesjuridica@credicorpcapital.com;

Expediente	2023-3979
Radicación	2023089527-005-000
Proceso	Acción de Protección al Consumidor Financiero
Demandante	ANDRÉS MAURICIO AGUDELO CEBALLOS, identificado con la cedula de ciudadanía No. 1053825394, CARLOS EDUARDO VÁSQUEZ GUTIERREZ, identificado con la cedula de ciudadanía No. 8.389.895, CAROLINA GAVIRIA JIMÉNEZ, identificada con la cedula de ciudadanía No. 1017142111, DIEGO ORTIZ ROLDAN, identificado con la cedula de ciudadanía No. 71.723.729, ERICA MILENA GRACIANO, identificada con la cedula de ciudadanía No. 1026132445, FREDY ALONSO CUARTAS GÓMEZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 75040246, MARILUZ SERNA MEDINA, identificada con la cédula de ciudadanía No. 24396270, GLADYS ELENA VARÓN GARCIA, identificada con la cedula de ciudadanía No. 43153144, LILIANA MERCEDES CIFUENTES BOLIVAR, identificada con la cedula de ciudadanía Nro. 43.725.310, MÓNICA MARÍA VÁSQUEZ GUTIÉRREZ, identificada con la cedula de ciudadanía Nro. 43.060.133, NATALIA CARVAJAL MORALES, identificada con la cedula de ciudadanía Nro. 1152698886, PAULA MARCELA MEDINA TABARES, identificada con la cedula de ciudadanía Nro. 42129504 y SANTIAGO HERNAN OSPINA SALAZAR, identificado con la cedula de ciudadanía Nro. 1026145377
Demandado	Credicorp Capital Fiduciaria S.A. vocera y administradora del FAI
Llamado en Garantía	Obrasdé Andalucía
Asunto	Contestación de demanda

SANDRA RIVAS OSSA, mayor de edad, identificada obrando como aparece al pie de mi firma, obrando en mi condición de LIQUIDADORA de la sociedad **OBRA SDÉ SAS EN LIQUIDACION JUDICIAL** procedo a contestar la demanda de la referencia, presentar excepciones y solicitar pruebas.

I. OPORTUNIDAD

De conformidad con lo dispuesto en el Código General del Proceso y la ley 2213 de 2022, procedemos a contestar la demanda de la referencia.
 El llamamiento en Garantía a la sociedad OBRASDE SAS en Liquidación Judicial fue admitido el 5 de enero de 2024

REPÚBLICA DE COLOMBIA
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA
DELEGATURA PARA FUNCIONES JURISDICCIONALES



Radicación: 2023089527-021-000



Fecha: 2024-01-05 10:33 Sec.día229

Anexos: No

Trámite::506-FUNCIONES JURISDICCIONALES
 Tipo doc::575-575-AUTO ORDENA VINCULAR
 Remitente: 80030-80030-GRUPO DE FUNCIONES JURISDICCIONALES TRES
 Destinatario::80000-80000-DELEGATURA PARA FUNCIONES JURISDICCIONALES

y fue notificado al correo de la suscrita liquidadora el 31 de enero de 2024

De: Laura Eugenia Diez Zuluaga <ldiez@credicorpcapital.com>
Enviado el: miércoles, 31 de enero de 2024 8:49 a. m.
Para: ossasandra8@soluempres.com; lindaruiz24@hotmail.com
CC: Ana Maria Medina Garcia <amedina@credicorpcapital.com>
Asunto: Información llamamiento en garantía/ Fai Obrasde

Fecha en que se recibe el correo electrónico		Miércoles 31 de enero de 2024
Termino de dos días artículo 8 de la Ley 2213 de 2022	Día 1	Jueves 1 de febrero de 2024
	Día 2	Viernes 2 de febrero de 2024
Término de traslado	Día 1	Lunes 5 de febrero de 2024
	Día 2	Martes 6 de febrero de 2024
	Día 3	Miércoles 7 de febrero de 2024
	Día 4	Jueves 8 de febrero de 2024
	Día 5	Viernes 9 de febrero de 2024
	Día 6	Lunes 12 de febrero de 2024
	Día 7	Martes 13 de febrero de 2024
	Día 8	Miércoles 14 de febrero de 2024
	Día 9	Jueves 15 de febrero de 2024
	Día 10	Viernes 16 de febrero de 2024
	Día 11	Lunes 19 de febrero de 2024
	Día 12	Martes 20 de febrero de 2024
	Día 13	Miércoles 21 de febrero de 2024
	Día 14	Jueves 22 de febrero de 2024
	Día 15	Viernes 23 de febrero de 2024

	Día 16	Lunes 26 de febrero de 2024
	Día 17	Martes 27 de febrero de 2024
	Día 18	Miércoles 28 de febrero de 2024
	Día 19	Jueves 29 de febrero de 2024
	Día 20	Viernes 1 de marzo de 2024



II. FRENTE A LOS HECHOS

FRENTE AL HECHO # 1

Es CIERTO. Es un hecho que se expresa en la literalidad de los CONTRATOS FIDUCIARIOS suscritos entre la sociedad OBRASDE S.A.S hoy en liquidación judicial y la fiduciaria CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., que ya obran en el expediente de la referencia.

FRENTE AL HECHO # 2

Es CIERTO. CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA SA en calidad de fiduciaria se encargaba de elaborar los contratos de fiducia inmobiliaria, otro si y cartas de instrucción mediante las cuales se vincularon los aquí demandantes al patrimonio autónomo FAI OBRAS DE ANDALUCIA, la SFC en calidad de Juez de esta acción de protección al consumidor se atenderá a la literalidad de los DOCUMENTOS – CONTRATOS donde constan las circunstancias descritas en este hecho. El otro si Integral ya obra en el expediente de la referencia.

FRENTE AL HECHO #3

Es CIERTO y fue actualizado mediante el otro si suscrito el 31 de enero de 2017. El otrosí integral ya obra en el expediente de la referencia.

FRENTE AL HECHO # 4

Es CIERTO y fue actualizado mediante el otrosí suscrito el 31 de enero de 2017. El otrosí integral ya obra en el expediente de la referencia.

FRENTE AL HECHO # 5

Es CIERTO y fue actualizado mediante el otro si suscrito el 31 de enero de 2017. El otro si Integral ya obra en el expediente de la referencia.

FRENTE AL HECHO # 6

Es CIERTO. El proyecto inmobiliario se estructuró, desarrollo, financió y construyo bajo el vehículo contractual de la FIDUCIA INMOBILIARIA, donde se vincularon los aquí demandantes. El proyecto inmobiliario se desarrolló en los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias numero 001-423574 Y 001423576 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellin – Zona Sur.

Es CIERTO que el proyecto se estructuró por etapas, donde la ETAPA 1 del PROYECTO fue financiada por el Banco Davivienda S.A. y la segunda ETAPA 2 del PROYECTO fue financiada por el Banco de Bogotá S.A.

FRENTE AL HECHO # 7

Es CIERTO, los demandantes se vincularon al vehículo contractual de la fiducia inmobiliaria a través de CARTAS DE INSTRUCCIONES, porque este era el documento establecido por CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA SA para la vinculación de los adquirentes de las unidades inmobiliarias resultantes del proyecto inmobiliario ANDALUCIA.

La Carta de Instrucciones era el documento dispuesto por CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA SA para los compradores de las viviendas resultantes en el proyecto inmobiliario ANDALUCIA. El texto y contenido de la CARTA DE INSTRUCCIONES fue redactado por CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA SA y los hoy demandantes de adhieren a la carta de instrucciones elaborada previamente por CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA SA.

FRENTE AL HECHO # 8

No me consta la interpretación dada al texto de la Carta de Instrucciones por parte del apoderado de los demandantes, será la Superintendencia Financiera a instancia de sus funciones jurisdiccionales quien juzgará si los numerales 5 y 6 son contrarios a la Ley.

La Carta de instrucciones mediante la cual se vinculó contractualmente a los aquí demandantes al proyecto inmobiliario Andalucía, fue redactado de forma EXCLUSIVA por CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA SA. Los documentos que se derivan de la FIDUCIAS INMOBILIARIAS son elaborados e impuestos por las entidades fiduciarias.

FRENTE AL HECHO # 9

Es CIERTO, la constructora OBRASDE SAS hoy en liquidación suscribió contratos de promesa de compraventa con los hoy demandantes.

Al estructurarse el vehículo contractual de la fiducia inmobiliaria para el proyecto ANDALUCIA se suscribieron los siguientes contratos, todos con conexión contractual o coligados, que no pueden ser tratados como absolutamente independientes y cuyo fin UNICO era estructurar, desarrollar y comercializar el proyecto inmobiliario ANDALUCIA bajo el esquema de una FIDUCIA INMOBILIARIA:

- a) Inicialmente se suscribió el contrato de fiducia mercantil inmobiliaria con CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., el 26 de junio de 2015, dando origen al Fideicomiso FAI OBRAS DE – ANDALUCIA
- b) Posteriormente se suscribió el otro si el día 29 de julio de 2015.
- c) El 31 de enero de 2017 se suscribe el Otrosí Integral

- d) Cada comprador de las unidades inmobiliaria resultantes suscribieron dos contratos: el contenido en la CARTA DE INSTRUCCIONES y la promesa de compraventa
- e) Hipoteca a favor de los bancos Davivienda y Banco de Bogotá
- f) Contrato de mandato
- g) Contrato de obra
- h) Contrato de suministro

Los parqueaderos eran vendidos directamente por la sociedad OBRASDE SAS, pero eran construidos en los inmuebles que en mayor extensión el titular de la propiedad es el Fideicomiso FAI OBRAS DE - ANDALUCIA, por expresa disposición de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., que como entidad fiduciaria estructuró el esquema de los contratos.

FRENTE AL HECHO # 9.1.

Frente al señor ANDRES MAURICIO AGUDELO CEBALLOS se tienen los siguientes aportes:

Encargo Fiduciario en CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. número 919301014974

Cuotas pactadas 31

Valor venta \$118.100.000

Valor cancelado a través del encargo fiduciario en CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. \$29.525.000

Estos datos son tomados por la liquidadora de la información suministrada por OBRASDE SAS al momento de solicitar la liquidación judicial, ante la Superintendencia de Sociedades.

FRENTE AL HECHO # 9.2.

Frente al señor CARLOS EDUARDO VASQUEZ GUTIERREZ se tienen los siguientes aportes:

Encargo Fiduciario en CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. número 919301008335

Cuotas pactadas 32

Valor venta \$98.000.000

Valor cancelado a través del encargo fiduciario en CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. \$ 24.499.990

Estos datos son tomados por la liquidadora de la información suministrada por OBRASDE SAS al momento de solicitar la liquidación judicial, ante la Superintendencia de Sociedades.

FRENTE AL HECHO # 9.3.

Frente a la señora CAROLINA GAVIRIA JIMENEZ se tienen los siguientes aportes:

Encargo Fiduciario en CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. número 919301014748

Cuotas pactadas 34
Valor venta \$ 106.537.000
Valor cancelado a través del encargo fiduciario en CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. \$ 60.834.250

Estos datos son tomados por la liquidadora de la información suministrada por OBRASDE SAS al momento de solicitar la liquidación judicial, ante la Superintendencia de Sociedades.

FRENTE AL HECHO # 9.4.

Frente al señor JUAN DIEGO ORTIZ ROLDAN se tienen los siguientes aportes:
Encargo Fiduciario en CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. número 919301043072 y número 919301043073
Cuotas pactadas 4 para los dos encargos fiduciarios
Valor venta \$ 110.00.000 por cada inmueble
Valor cancelado a través del encargo fiduciario en CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. \$ 110.000.000 para el encargo número 919301043072 y \$110.000.000 para el encargo número 919301043073.

Estos datos son tomados por la liquidadora de la información suministrada por OBRASDE SAS al momento de solicitar la liquidación judicial, ante la Superintendencia de Sociedades.

FRENTE AL HECHO # 9.5.

Frente a la señora ERICA MILENA GRACIANO se tienen los siguientes aportes:
Encargo Fiduciario en CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. número 919301014790
Cuotas pactadas 26
Valor venta \$ 110.506.573
Valor cancelado a través del encargo fiduciario en CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. \$ 27.630.150

Estos datos son tomados por la liquidadora de la información suministrada por OBRASDE SAS al momento de solicitar la liquidación judicial, ante la Superintendencia de Sociedades.

FRENTE AL HECHO # 9.6.

Frente a los señores FREDY ALONSO CUARTAS GÓMEZ y MARILUZ SERNA MEDINA se tienen los siguientes aportes:
Encargo Fiduciario en CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. número 919301033180
Cuotas pactadas 25
Valor venta \$ 147.944.918
Valor cancelado a través del encargo fiduciario en CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. \$ 44.383.500

Estos datos son tomados por la liquidadora de la información suministrada por OBRASDE SAS al momento de solicitar la liquidación judicial, ante la Superintendencia de Sociedades.



FRENTE AL HECHO # 9.7.

Frente a la señora GLADYS ELENA VARON GARCIA se tienen los siguientes aportes:

Encargo Fiduciario en CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. número 919301015029

Cuotas pactadas 27

Valor venta \$ 119.767.000

Valor cancelado a través del encargo fiduciario en CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. \$ 30.030.000

Estos datos son tomados por la liquidadora de la información suministrada por OBRASDE SAS al momento de solicitar la liquidación judicial, ante la Superintendencia de Sociedades.

FRENTE AL HECHO # 9.7.

Frente a la señora GLADYS ELENA VARON GARCIA se tienen los siguientes aportes:

Encargo Fiduciario en CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. número 919301015029

Cuotas pactadas 27

Valor venta \$ 119.767.000

Valor cancelado a través del encargo fiduciario en CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. \$ 30.030.000

Estos datos son tomados por la liquidadora de la información suministrada por OBRASDE SAS al momento de solicitar la liquidación judicial, ante la Superintendencia de Sociedades.

FRENTE AL HECHO # 9.8.

Frente a la señora LILIANA MERCEDES CIFUENTES BOLIVAR se tienen los siguientes aportes:

Encargo Fiduciario en CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. número 919301015017

Cuotas pactadas 26

Valor venta \$ 119.767.000

Valor cancelado a través del encargo fiduciario en CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. \$ 101.000.000

Estos datos son tomados por la liquidadora de la información suministrada por OBRASDE SAS al momento de solicitar la liquidación judicial, ante la Superintendencia de Sociedades.

FRENTE AL HECHO # 9.9.

Frente a la señora MONICA MARIA VÁSQUEZ GUTIERREZ se tienen los siguientes aportes:

Encargo Fiduciario en CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. número 919301008349 fueron 32 cuotas y número 919301014870

Cuotas pactadas para el encargo número 919301008349 fueron 32 cuotas y para el encargo número 919301014870 fueron 37 cuotas

Valor venta para el encargo número 919301008349 fue \$96.114.995 y para el encargo número 919301014870 fue \$112.506.000
\$ 119.767.000

Valor cancelado a través del encargo fiduciario 919301008349 fue \$96.114.995 en CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. A través del encargo fiduciario 919301014870 fue \$28.126.500 en CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.

Estos datos son tomados por la liquidadora de la información suministrada por OBRASDE SAS al momento de solicitar la liquidación judicial, ante la Superintendencia de Sociedades.

FRENTE AL HECHO # 9.10.

Frente a la señora NATALIA CARVAJAL MORALES se tienen los siguientes aportes:

Encargo Fiduciario en CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. número 919301014993

Cuotas pactadas 29

Valor venta \$ 119.767.000

Valor cancelado a través del encargo fiduciario en CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. \$ 103.900.000

Estos datos son tomados por la liquidadora de la información suministrada por OBRASDE SAS al momento de solicitar la liquidación judicial, ante la Superintendencia de Sociedades.

FRENTE AL HECHO # 9.12.

Frente al señor SANTIAGO HERNAN OSPINA MORALES se tienen los siguientes aportes:

Encargo Fiduciario en CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. número 919301015035

Cuotas pactadas 27

Valor venta \$ 119.767.000

Valor cancelado a través del encargo fiduciario en CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. \$ 29.941.750

Estos datos son tomados por la liquidadora de la información suministrada por OBRASDE SAS al momento de solicitar la liquidación judicial, ante la Superintendencia de Sociedades.

FRENTE AL HECHO #10.

Es cierto en los términos, condiciones que se expresan en la literalidad de los CONTRATOS donde constan las circunstancias descritas en este hecho # 10. Documentos que ya obran en el expediente de la referencia.



FRENTE AL HECHO #11

No es cierto. OBRASDE SAS hoy en liquidación judicial, y en su calidad de FIDEICOMITENTE SI se cumplió con las condiciones de giro de la etapa 2 del proyecto inmobiliario ANDALUCIA, tal y como consta en los documentos que ya obran en el expediente.

El proyecto conto con la interventoría técnica y administrativa de la sociedad Control Maestro Interventoría S.A.S. Esta sociedad aprobó los desembolsos y la entrega de recursos al constructor OBRASDE SAS hoy en liquidación, verificando y constatando que la inversión de los recursos de los compradores se destinó de forma exclusiva al proyecto ANDALUCIA.

OBRASDE SAS gestionó, tramitó y obtuvo S la resolución 2916 del 28 de febrero del 2017 en la cual la secretaría de Planeación de municipio de Caldas otorga el permiso de enajenación del proyecto ANDALUCIA. Documento que ya obra en el expediente.

Todos los compradores de las unidades inmobiliarias resultantes de ANDALUCIA fueron vinculados a un encargo fiduciario a través de una CARTA DE INSTRUCCIONES dispuesta por CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. para tal fin. Los pagos de las cuotas se realizaban a través de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., entidad que asignaba un número de encargo fiduciario para cada uno de los compradores. Los parqueaderos si eran cancelados directamente a OBRASDE SAS hoy en liquidación judicial, por expresa disposición de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A, al momento de estructurar el vehículo contractual de la fiducia inmobiliaria.

Al momento del giro de los recursos por parte de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. al constructor OBRASDE SAS hoy en liquidación judicial, las ventas de las unidades inmobiliarias del proyecto ANDALUCIA había superado el límite previsto en contrato, lográndose el punto de equilibrio frente a las ventas mínimas requeridas contractualmente. Para la **ETAPA 1** se remitió el 22 de abril de 2016 una carta suscrita por representante legal de la sociedad OBRASDE SAS hoy en liquidación, en su calidad de FIDEICOMITENTE y la INTERVENTORÍA. Carta que ya obra en el expediente. Para la **ETAPA 2** se remitió el 5 de septiembre de 2017 una carta suscrita por representante legal de la sociedad OBRASDE SAS hoy en liquidación judicial, en su calidad de FIDEICOMITENTE y la INTERVENTORÍA. Carta que ya obra en el expediente.

El proyecto inmobiliario ANDALUCIA contó con la licencia de construcción mediante los siguientes actos:

- ✓ 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



Para el momento en que se realizaron los desembolsos a favor de OBRASDE SAS se contaba con la viabilidad financiera para el proyecto ANDALUCIA.

Igualmente se contaba con el visto bueno de las autoridades locales del municipales para la prestación de los servicios públicos domiciliarios para el proyecto inmobiliario ANDALUCIA tal y como consta en la carta emitida por Empresas Públicas de Medellín el 14 de enero del 2015, que ya obra en expediente, la carta habla de la disponibilidad de servicios para ambas etapas del proyecto.

Cada una de las etapas conto con la financiación de crédito constructor, la ETAPA 1, el crédito fue otorgado y desembolsado por el BANCO DAVIVIENA. La ETAPA 2, el crédito fue otorgado y desembolsado por el BANCO DE BOGOTÁ.

El proyecto ANDALUCIA conto con dos (2) pólizas para el amparo de todo riesgo, expedidas por Allianz el 21 de abril del 2016, siendo tomado de la póliza OBRASDE SAS y asegurado el Patrimonios Autónomos, por un valor asegurado por \$21.790.786.148 y \$2.000.000.000.

Los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias 423574 y 423576 fueron trasladados al PATRIMONIO AUTONOMO, previo estudio de títulos elaborado por la firma dispuesta por CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.

FRENTE AL HECHO #12

No es cierto. Las dos etapas del proyecto ANDALUCIA contaron con el porcentaje requerido de cartas de instrucciones establecido para el desarrollo.

FRENTE AL HECHO #13

Es CIERTO.

FRENTE AL HECHO #14

Es CIERTO, y lo pagado por cada uno de los demandantes es lo siguiente:

ANDRES MAURICIO AGUDELO CEBALLOS se tienen los siguientes aportes:
Encargo Fiduciario en CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. número 919301014974
Cuotas pactadas 31 Valor venta \$118.100.000 Valor cancelado a través del encargo fiduciario en CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. \$29.525.000

CARLOS EDUARDO VASQUEZ GUTIERREZ se tienen los siguientes aportes:
Encargo Fiduciario en CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. número 919301008335
Cuotas pactadas 32 Valor venta \$98.000.000 Valor cancelado a través del encargo fiduciario en CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. \$ 24.499.990

CAROLINA GAVIRIA JIMENEZ se tienen los siguientes aportes:
Encargo Fiduciario en CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. número 919301014748
Cuotas pactadas 34 Valor venta \$ 106.537.000 Valor cancelado a través del encargo fiduciario en CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. \$ 60.834.250

JUAN DIEGO ORTIZ ROLDAN se tienen los siguientes aportes:
Encargo Fiduciario en CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. número 919301043072 y número 919301043073 Cuotas pactadas 4 para los dos encargos fiduciarios Valor venta \$ 110.00.000 por cada inmueble Valor cancelado a través del encargo fiduciario en CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. \$ 110.000.000 para el encargo número 919301043072 y \$110.000.000 para el encargo número 919301043073.

ERICA MILENA GRACIANO se tienen los siguientes aportes:
Encargo Fiduciario en CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. número 919301014790
Cuotas pactadas 26 Valor venta \$ 110.506.573 Valor cancelado a través del encargo fiduciario en CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. \$ 27.630.150

FREDY ALONSO CUARTAS GÓMEZ y MARILUZ SERNA MEDINA se tienen los siguientes aportes:
Encargo Fiduciario en CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. número 919301033180
Cuotas pactadas 25 Valor venta \$ 147.944.918 Valor cancelado a través del encargo fiduciario en CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. \$ 44.383.500

GLADYS ELENA VARON GARCIA se tienen los siguientes aportes:
Encargo Fiduciario en CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. número 919301015029
Cuotas pactadas 27 Valor venta \$ 119.767.000
Valor cancelado a través del encargo fiduciario en CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. \$ 30.030.000

GLADYS ELENA VARON GARCIA se tienen los siguientes aportes:
Encargo Fiduciario en CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. número 919301015029
Cuotas pactadas 27 Valor venta \$ 119.767.000 Valor cancelado a través del encargo fiduciario en CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. \$ 30.030.000

LILIANA MERCEDES CIFUENTES BOLIVAR se tienen los siguientes aportes:
Encargo Fiduciario en CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. número 919301015017
Cuotas pactadas 26 Valor venta \$ 119.767.000 Valor cancelado a través del encargo fiduciario en CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. \$ 101.000.000

MONICA MARIA VÁSQUEZ GUTIERREZ se tienen los siguientes aportes:

Encargo Fiduciario en CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. número 919301008349 fueron 32 cuotas y número 919301014870. Cuotas pactadas para el encargo número 919301008349 fueron 32 cuotas y para el encargo número 919301014870 fueron 37 cuotas. Valor venta para el encargo número 919301008349 fue \$96.114.995 y para el encargo número 919301014870 fue \$112.506.000 Valor cancelado a través del encargo fiduciario 919301008349 fue \$96.114.995 en CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. A través del encargo fiduciario 919301014870 fue \$28.126.500 en CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.

NATALIA CARVAJAL MORALES se tienen los siguientes aportes:

Encargo Fiduciario en CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. número 919301014993 Cuotas pactadas 29 Valor venta \$ 119.767.000 Valor cancelado a través del encargo fiduciario en CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. \$ 103.900.000

SANTIAGO HERNAN OSPINA MORALES se tienen los siguientes aportes:

Encargo Fiduciario en CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. número 919301015035 Cuotas pactadas 27 Valor venta \$ 119.767.000 Valor cancelado a través del encargo fiduciario en CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. \$ 29.941.750

Estos datos son tomados por la liquidadora de la información suministrada por OBRASDE SAS al momento de solicitar la liquidación judicial, ante la Superintendencia de Sociedades.

FRENTE AL HECHO #15

Es CIERTO, la construcción del proyecto de vivienda ANDALUCIA se encuentra suspendida desde el año 2021, OBRASDE SAS exploró varias alternativas para buscar cumplir con la entrega de los apartamentos, pero existieron varias razones que lo impidieron:

- ✓ el costo financiero del crédito constructor
- ✓ la no liberación de las prorratas por parte del acreedor hipotecario de las unidades ya terminadas y los intereses se seguían causando.
- ✓ la pandemia que obligó a cerrar la sala de ventas
- ✓ posterior a la pandemia, los insumos para la construcción presentaron incrementos del 14 al 18 %.

Los ingresos que se tenían proyectados por las ventas de las unidades inmobiliarias resultantes en el proyecto inmobiliario ANDALUCIA es inferior al costo de construir el proyecto. Habría que incrementar el precio de venta de las unidades inmobiliarias que se encuentra ligado al salario mínimo, habría que buscarse una reducción de los intereses en el crédito constructor, habría que buscar un tercero que termine el proyecto; habría que renovar las licencias y las pólizas; estrategias que buscaron por parte de OBRASDE SAS y por la suscrita liquidadora, sin que hasta la fecha se haya podido implementar alguna solución.

FRENTE AL HECHO #16

Es CIERTO.

FRENTE AL HECHO #17

Es CIERTO. Ya el proyecto no contaba con recurso para seguir cancelando al Interventor.

FRENTE AL HECHO #18

Es un hecho que no le consta a la Liquidadora de la sociedad OBRASDE SAS.

FRENTE AL HECHO #19

Es un hecho que no le consta a la Liquidadora de la sociedad OBRASDE SAS.

En el expediente de la liquidación judicial de la sociedad OBRASDE SAS hoy en liquidación judicial consta, la instrucción dada por el fideicomitente OBRASDE SAS a CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A del 16 de enero de 2023:



Donde expresamente el fideicomitente instruye a CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A para que solicite el concurso del patrimonio autónomo FAI OBRAS DE ANDALUCIA, sin que hasta la fecha la orden haya sido atendida por la entidad Fiduciaria.

LUCAS ATEHORTUA CASTILLO con cédula de ciudadanía número 3.438.470, obrado en mi condición de representante legal de la sociedad **OBRASDE SAS**, con matrícula mercantil número 188838 de la Cámara de Comercio de Medellín y NIT 900.148.223-7, **FIDEICOMITENTE** en dentro del patrimonio autónomo FAI Obrasde – Andalucía proyecto de vivienda de interés social denominado **OBRA ANDALUCIA** del 26 de junio de 2015, actuando como vocera del patrimonio autónomo **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA SAS**

Nos permitimos en calidad de **FIDEICOMITENTES** instruir a **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA SAS** para que proceda de forma inmediata con la **LIQUIDACIÓN JUDICIAL** del siguiente patrimonio autónomo: FAI Obrasde – Andalucía proyecto de vivienda de interés social denominado **OBRA ANDALUCIA** del 26 de junio de 2015, actuando como vocera del patrimonio autónomo **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA SAS**

Adjuntamos PDF con la respectiva instrucción.

FRENTE AL HECHO #20

no le consta a la Liquidadora de OBRASDE SAS si la fiduciaria desplego o no la debida diligencia, o si identifico o monitoreo los riesgos asociados al proyecto. Cuando la liquidadora se posesiona como liquidadora de OBRASDE SAS ya el proyecto inmobiliario ANDALUCIA estaba suspendido. La transferencia del dominio de las unidades inmobiliarias resultantes en el proyecto ANDALUCIA es una obligación exclusiva de la entidad fiduciaria CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A

FRENTE AL HECHO #21

Es un hecho que no le consta a la Liquidadora de OBRASDE SAS.

FRENTE AL HECHO #22

Es un hecho que no le consta a la Liquidadora de OBRASDE SAS.

Las razones de la suspensión de las obras por parte de OBRASDE SAS se encuentra descritas en la memoria descriptiva presentada por OBRASDE SAS al momento de solicitar la liquidación judicial ante la Superintendencia de Sociedades. Documento que se adjunta.

 3. Memoria Descriptiva Obrasdé (Desarrolladores Inmobiliarios).pdf

FRENTE AL HECHO #23

Es un hecho que no le consta a la Liquidadora de OBRASDE SAS. Dentro de la liquidación judicial de OBRASDE SAS, que se adelanta a instancias de la Superintendencia de Sociedades, varios de los acreedores del proyecto inmobiliario ANDALUCIA (compradores de las unidades inmobiliarias) se presentaron como acreedores de OBRASDE SAS, en la medida que habían suscrito un contrato de promesa de compraventa y algunos habían adquirido parqueaderos que cancelaron directamente a OBRASDE SAS.

Quien debía suscribir las escrituras era precisamente la entidad fiduciaria, dado que la propiedad de los inmuebles es del patrimonio autónomo.

FRENTE AL HECHO #24

Es CIERTO la sociedad Obrasdé S.A.S., entró en proceso de liquidación obligatoria por Auto 2023-01-040551 de 27 de enero de 2023, y la suscrita fue designada liquidadora de la sociedad fideicomitente, mas NO LIQUIDADORA del patrimonio autónomo FAI OBRAS DE ANDALUCIA, donde la vocera es CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A

FRENTE AL HECHO #25

Es un hecho que no le consta a la Liquidadora de OBRASDE SAS.

FRENTE AL HECHO #26

Es un hecho que no le consta a la Liquidadora de OBRASDE SAS. Será la SFC quien determine sobre las responsabilidades derivadas de las partes en un contrato fiducia inmobiliaria donde no se termina el proyecto y donde no se escrituran las unidades inmobiliarias resultantes y donde todos los dineros recibidos para financiar el proyecto hoy se encuentran representados en las obras inconclusas y sin forma de financiar su terminación.

FRENTE AL HECHO #27

Es un hecho que no le consta a la Liquidadora de OBRASDE SAS, será la Superintendencia Financiera a instancia de sus funciones jurisdiccionales quien analice la responsabilidad o no de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A

FRENTE AL HECHO #28

Es un hecho que no le consta a la Liquidadora de OBRASDE SAS, será la Superintendencia Financiera a instancia de sus funciones jurisdiccionales quien analice el cumplimiento o no, por parte de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A de los deberes del fiduciario señalados en el Decreto 1049 de 2006, compilado en el Decreto 2555 de 2010, el cual reglamentó algunos aspectos relacionados con los artículos 1233 y 1234 del Código de Comercio

FRENTE AL HECHO #29

Es un hecho que no le consta a la Liquidadora de OBRASDE SAS

FRENTE AL HECHO #30

Es un hecho que no le consta a la Liquidadora de OBRASDE SAS, será la Superintendencia Financiera a instancia de sus funciones jurisdiccionales quien analice el cumplimiento o no, por parte de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A

FRENTE AL HECHO #31

Es un hecho que no le consta a la Liquidadora de OBRASDE SAS, la suscrita liquidadora de la sociedad OBRASDE SAS desconoce si CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A realizo o no realizo un análisis de riesgos frente al proyecto inmobiliario ANDALUCIA

FRENTE AL HECHO #32

Es un hecho que no le consta a la Liquidadora de OBRASDE SAS, será la Superintendencia Financiera a instancia de sus funciones jurisdiccionales quien analice el cumplimiento o no, por parte de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A

FRENTE AL HECHO #33

Es CIERTO. Es un hecho que se expresa en la literalidad de las PRUEBAS DOCUMENTALES presentadas por los demandantes, que ya obran en el expediente de la referencia.

FRENTE AL HECHO #34

Es CIERTO. Es un hecho que se expresa en la literalidad de las PRUEBAS DOCUMENTALES presentadas por los demandantes, que ya obran en el expediente de la referencia.

FRENTE AL HECHO #35

Es CIERTO. Es un hecho que se expresa en la literalidad de las PRUEBAS DOCUMENTALES presentadas por los demandantes, que ya obran en el expediente de la referencia.

FRENTE AL HECHO #36

Es CIERTO. Es un hecho que se expresa en la literalidad de las PRUEBAS DOCUMENTALES presentadas por los demandantes, que ya obran en el expediente de la referencia.

FRENTE A LAS PRETENSIONES

Las pretensiones de la demanda no van dirigidas hacia la sociedad OBRASDE SAS en LIQUIDACION, por tanto, no serán objeto de pronunciamiento.

III. PRUEBAS**A. TESTIMONIOS**

Ruego al señor Juez recibir declaración de LUCAS ATEHORTUA CASTILLO quien podrá ser citado a través de correo electrónico lindaruiz24@hotmail.com

B. DOCUMENTOS

Adjuntamos los siguientes archivos

Certificado de existencia y representación legal de la demandada.

 Solicitud Liq PA OAN CREDICORP 16-01-2023.pdf

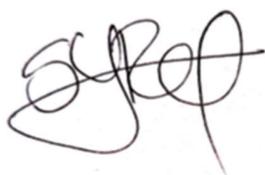
 3. Memoria Descriptiva Obrasdé (Desarrolladores Inmobiliarios).pdf

 4.1. EstadoCuenta_103 E1 30AGO.pdf

IV. NOTIFICACIONES

La suscrita las recibiré en el correo electrónico ossasandra8@soluempres.com

Del señor Juez



SANDRA RIVAS OSSA,

C.C. 43.201.736

T.P. 147.333 del Consejo Superior de la Judicatura