

Bogotá D.C., 27 de septiembre de 2023

Señores

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

jurisdiccionales@superfinanciera.gov.co

Bogotá D.C.

Asunto: Llamamiento en Garantía-Acción de Protección al Consumidor Financiero

Radicado: 2023089527-005-000

Expediente: 2023-3979

Demandante: Juan Carlos Orjuela Cortes (apoderado de 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 Obrasdé Andalucía

LAURA EUGENIA DIEZ ZULUAGA, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.028.468.206 expedida en Medellín, quien actúa en su condición de representante legal para efectos judiciales de **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros identificada con el NIT. 900.520.484-7, constituida mediante Escritura Pública No. ochocientos ochenta cuatro (884) del veinticinco (25) de abril del año dos mil doce (2012) otorgada en la Notaría Treinta y Cinco (35) del Círculo Notarial de Bogotá, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá bajo la Matricula Mercantil No. 02209744 del dos (2) de mayo de dos mil doce (2012) y autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. ochocientos setenta y seis (876) del trece (13) de junio de dos mil doce (2012), todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia (en adelante "la FIDUCIARIA"), actuando en el presente trámite como vocera y administradora del **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FAI OBRASDÉ ANDALUCÍA**, respetuosamente me dirijo a usted para formular **LLAMAMIENTO EN GARANTÍA** a la sociedad OBRASDÉ S.A.S., en los términos del **artículo 64 del C.G.P** y artículo 35 y 17 del contrato fiduciario, en los siguientes términos:

I. LLAMADO EN GARANTÍA

Obrasde S.A.S. en Liquidación Judicial identificada con Nit. No. 900.148.223-7, sociedad Fideicomitente del Patrimonio Autónomo FAI OBRASDE ANDALUCÍA, representada por la Liquidadora Designada SANDRA YAMILE RIVAS OSSA identificada con cédula de ciudadanía No. 43.201.736, ubicada en la Transversal 34 Sur No. 39-39 con correo electrónico ossasandra8@une.net.co

II. ARGUMENTOS DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA PARA EL LLAMAMIENTO.

Primero. Comparecencia de mi representada en el contrato de Fiducia de Administración Inmobiliaria.

El Contrato de Fiducia Mercantil de Administración inmobiliaria fue celebrado entre Obrasde S.A.S. en calidad de Fideicomitente y Credicorp Capital Fiduciaria S.A. en calidad de Fiduciaria, constitutivo del Patrimonio Autónomo FAI Obrasde Andalucía, actuando la Fiduciaria como su vocera y administradora, para cumplir con la finalidad establecida en el contrato fiduciario que es el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social por parte del Constructor.

Segundo. Previsión Contractual.

En la cláusula trigésima quinta del contrato fiduciario se estableció que el Fideicomitente B (Obrasde S.A.S.) mantendría indemne a Credicorp Capital Fiduciaria S.A. en su propio nombre y como vocera del fideicomiso, en el evento en que fuera requerida por cualquier concepto relacionado con las responsabilidades que le fueron otorgadas en el contrato fiduciario.

TRIGÉSIMO QUINTO. INDEMNIDAD: El Fideicomitente B manifiesta en forma expresa e irrevocable que mantendrá siempre indemne a Credicorp Capital Fiduciaria S.A. en su propio nombre y como vocera del Fideicomiso, en el evento que sea requerida por cualquier concepto relacionado con las responsabilidades que le son otorgadas en el presente contrato al Fideicomitente B, dado que es responsabilidad exclusiva y excluyente del Fideicomitente B, quien se encuentra obligado a realizar todas las erogaciones que se requieran para el adecuado desarrollo del Fideicomiso, al igual que se encuentra obligado a realizar los pagos que por conceptos de tributos genere el desarrollo del mismo, incluidas las sanciones que puedan llegar a ser impuestas a Credicorp Capital Fiduciaria S.A. y/o al Fideicomiso derivadas de obligaciones tributarias asociadas al Fideicomiso, por tanto se obliga con la suscripción del presente documento a sustituir extraprocesal, procesal y económicamente a Credicorp Capital Fiduciaria S.A. en su propio nombre y como vocera del Fideicomiso en el evento de ser requerida por los mencionados conceptos.

Para los efectos anteriores, bastará que Credicorp Capital Fiduciaria S.A. en su propio nombre y/o como vocera del Fideicomiso remita una comunicación informando el sentido del requerimiento y el valor que debe ser cancelado. El Fideicomitente dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la mencionada comunicación deberá entregar las sumas correspondientes a Credicorp Capital Fiduciaria S.A. y/o al Fideicomiso, según corresponda.

Las partes acuerdan que ésta obligación de indemnidad permanecerá vigente durante el término de duración del presente contrato y hasta cinco (5) años después de su liquidación.

Así mismo, en la cláusula Decimoséptima numeral 3, se estableció que el Fideicomitente Obrasdé S.A.S. mantendría indemne a la Fiduciaria frente a las reclamaciones judiciales o de cualquier otra naturaleza que sean presentadas con ocasión al contrato de Fiducia en contra de la Fiduciaria:

DECIMOSÉPTIMO. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE B: Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente Contrato y aquellas derivadas de su objeto, son obligaciones las siguientes:

3. Mantener indemne a la Fiduciaria frente a las reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la Fiduciaria directamente o como vocera del Patrimonio Autónomo, derivadas de la promoción, comercialización, construcción, gerencia, ventas, constitución y levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los bienes fideicomitados y demás aspectos del Proyecto, incluido el otorgamiento de la licencia de construcción. Igualmente, el Fideicomitente B se obliga a asumir todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de la Fiduciaria, y a sustituir a la Fiduciaria o al Fideicomiso económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con el asunto.

II. CONSIDERACIONES

1. Un fideicomiso o negocio fiduciario es un negocio jurídico en virtud del cual una persona llamada Fideicomitente transfiere uno o más bienes específicos a otra, llamada Fiduciario, quien se obliga a administrarlos o venderlos para cumplir una finalidad determinada, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario.¹
2. El Contrato de fiducia mercantil mediante el cual se constituyó el Fideicomiso FAI Obrasdé Andalucía tiene como objeto la constitución de un Patrimonio Autónomo a través del cual se administren los bienes fideicomitados para destinarlos al desarrollo del proyecto inmobiliario conforme las instrucciones del contrato y las que otorgue el Fideicomitente, precisando que éste es el único responsable del desarrollo, construcción y comercialización del proyecto.
3. La función de la Fiduciaria es la prestación de servicios financieros de conformidad con la Ley y con su objeto social y no realiza actividades de construcción, comercialización o desarrollo de proyectos inmobiliarios.
4. Toda la responsabilidad derivada de la comercialización, promoción, construcción, gerencia y en general del desarrollo del Proyecto Andalucía es del Fideicomitente de acuerdo con el contrato de fiducia y la carta de instrucciones suscritas por los demandantes.

2. Fideicomitente B: Es la sociedad Obrasdé S.A.S., quien será la encargada de realizar bajo su exclusiva cuenta y riesgo la construcción del Proyecto.

14. Gerente Del Proyecto: Es el mismo Fideicomitente B, quien será la persona encargada de adelantar bajo su exclusiva cuenta y riesgo, la gestión administrativa, financiera, jurídica y técnica del Proyecto.

¹ Artículo 1226 del Código de Comercio.

5. La Fiduciaria cumple las instrucciones impartidas por el Fideicomitente de conformidad con la Ley y el contrato de fiducia.

III. HECHOS

Para mayor claridad procedemos a realizar un recuento cronológico de la celebración de los contratos que dieron origen al Patrimonio Autónomo hoy denominado FAI OBRASDÉ ANDALUCÍA, en el que CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., actúa como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO:

1. El 26 de junio de 2015, se suscribió un contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria entre ObrasdÉ S.A.S. en calidad de Fideicomitente y Credicorp Capital Fiduciaria S.A. en calidad de Fiduciaria; posteriormente, a ese contrato se le realizó un otrosí No. 1 el 29 de julio de 2015. Los anteriores negocios jurídicos quedaron sin efecto alguno por virtud del **Otrosí Integral del 31 de enero de 2017** el cual se encuentra vigente y, por lo tanto, es el que regula el desarrollo del proyecto inmobiliario Andalucía.
2. De acuerdo con el contrato fiduciario, el objeto de este es el siguiente:
 - La Fiduciaria como vocera del FIDEICOMISO mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se transfieran a título de fiducia mercantil para la conformación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, y de aquellos que en ejecución del contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título, incluidas las mejoras que se realicen por parte del FIDEICOMITENTE sobre los BIENES INMUEBLES.
 - A través del FIDEICOMISO y sobre los BIENES INMUEBLES que lo conformarán, EL FIDEICOMITENTE desarrolle un PROYECTO de VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL de acuerdo con lo previsto en los literales b y c del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, el numeral 9° del artículo 207-2 del Estatuto Tributario y de los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que los sustituyan o modifiquen; por lo tanto, las partes declaran que la finalidad exclusiva del PATRIMONIO AUTÓNOMO que se constituye por el contrato es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del referido PROYECTO de VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.
 - LA FIDUCIARIA reciba, administre e invierta los recursos que a título de fiducia mercantil aporte el FIDEICOMITENTE, los provenientes del otorgamiento y desembolso de subsidios, de los créditos individuales de largo plazo que otorguen las entidades pertinentes a los PROMITENTES COMPRADORES y los recursos que éstos transfieran, de conformidad con lo establecido en el contrato.
 - LA FIDUCIARIA entregue los recursos del FIDEICOMISO al FIDEICOMITENTE, una vez obtenidas CONDICIONES DE GIRO, en la medida que dicho FIDEICOMITENTE efectúe la solicitud de giro en los términos del contrato, debidamente aprobada por el INTERVENTOR.
 - Una vez terminadas las obras objeto de cada una de las ETAPAS del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE e incorporadas las mejoras al FIDEICOMISO, y previa cesión de las promesas correspondientes a tales ETAPAS, transfiera como vocera y administradora del FIDEICOMISO a los PROMITENTES COMPRADORES, las unidades inmobiliarias resultantes de la respectiva ETAPA del

PROYECTO, siempre y cuando LOS PROMITENTES COMPRADORES se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del contrato de Fiducia Mercantil y del contrato de promesa de compraventa.

- Entregue al BENEFICIARIO del FIDEICOMISO, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del FIDEICOMISO al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los PROMITENTES COMPRADORES.
3. Los Demandantes están vinculados en calidad de encargantes/promitentes compradores al proyecto Andalucía el cual se está desarrollando a través del Fideicomiso de Administración Inmobiliaria FAI Obrasdé Andalucía, esté cumplió las condiciones de giro el 11 de mayo de 2016 para la **Etapa 1** y el 30 de noviembre de 2017 para la **Etapa 2**.
 4. El proyecto consiste en la construcción de vivienda de interés social que se desarrolla en dos etapas.
 5. Los términos de la negociación se establecieron de manera precisa en la carta de instrucciones, la cual fue conocida, aceptada y firmada por los demandantes. En dicha carta, se indica de manera explícita que la responsabilidad del desarrollo del proyecto inmobiliario recae exclusivamente en el Fideicomitente. Por lo tanto, ninguna de las cláusulas del contrato presenta ambigüedad ni confusión en relación con sus términos. En consecuencia, se concluye que no se configura ningún abuso hacia los consumidores financieros y menos aún solidaridad en la relación de consumo establecida entre el constructor y sus promitentes compradores relacionada exclusivamente con la construcción, desarrollo y comercialización del proyecto inmobiliario.
 6. En la carta de instrucciones firmada y conocida por todos los demandantes se estableció expresamente que el desarrollo del proyecto Andalucía es de única y exclusiva responsabilidad del Fideicomitente Obrasdé S.A.S.
 - 5. Manifiesto(manifestamos) saber que el desarrollo del PROYECTO de Vivienda de Interés Social ANDALUCÍA, será única y exclusivamente responsabilidad del BENEFICIARIO CONDICIONADO, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna ni responsabilidad de la FIDUCIARIA, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del PROYECTO, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.
 7. De igual forma en la carta de instrucciones se estableció que la Fiduciaria, **NO ES CONSTRUCTOR**, gerente, promotor, vendedor, veedor, ni participa de forma alguna en el desarrollo del proyecto inmobiliario Andalucía, en consecuencia, no puede ser responsable de los eventos relacionados con la construcción y desarrollo del proyecto.
 - 6. Manifiesto(manifestamos) saber que CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. no garantiza el manejo futuro de los recursos, no es constructor, gerente, promotor, vendedor, veedor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del mismo y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos relacionados con la construcción y desarrollo del proyecto, en especial por la terminación, calidad, cantidad o precio de las unidades resultantes.
 8. Así mismo, manifestaron conocer y aceptar que la responsabilidad que adquirió la Fiduciaria es de medio y no de resultado, porque su objeto social se limita únicamente al desarrollo de las operaciones establecidas en la ley y que el desarrollo del proyecto está a cargo del Fideicomitente Constructor.

7. Manifiesto(manifestamos) conocer y aceptar que la responsabilidad que adquiere la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por la culpa leve en el desarrollo de su gestión conforme a la definición que de ésta trae el inciso segundo del artículo 63 del Código Civil.

9. Una vez se cumplieron las condiciones de giro pactadas en el contrato fiduciario y la carta de instrucciones la Fiduciaria procedió a entregar los recursos aportados por los encargantes más sus rendimientos al Fideicomitente Obrasdé S.A.S. para el desarrollo del proyecto inmobiliario.

3. En caso de cumplimiento de las condiciones arriba mencionadas, entregar al BENEFICIARIO CONDICIONADO los rendimientos producidos por mis recursos, como contraprestación a la conservación obligatoria de las condiciones económicas pactadas en el presente documento, descontando la comisión prevista para la FIDUCIARIA.

10. Actualmente, la carta de instrucciones por medio de la cual los demandantes se vincularon al Fideicomiso cumplió su objeto contractual una vez se cumplieron las condiciones de giro y es por ello que, los demandantes suscribieron un contrato de promesa de compraventa que regula la relación contractual entre promitente vendedor Obrasdé S.A.S. y los promitentes compradores que son los aquí demandantes. En esa medida, cualquier incumplimiento contractual en el desarrollo de esa relación debe ser dirigida al Fideicomitente Obrasdé S.A.S.

IV. SOLICITUD

Con fundamento en lo expuesto en forma previa y en el hipotético caso de que se genere una condena a cargo de Credicorp Capital Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del FAI Obrasdé Andalucía, bien sea conjunta, solidaria o separadamente con Obrasdé S.A.S., esta sociedad se la deberá tener, para todos los efectos como verdadera, única y directamente responsable final de los efectos económicos adversos que una condena genere en mi representada.

V. DIRECCIONES Y NOTIFICACIONES

Recibiré notificaciones en la Calle 34 No. 6-65. Bogotá, Colombia, y en el correo electrónico notificacionesjuridica@credicorpcapital.com

VI. PRUEBAS

Solicito se sirva decretar y practicar las siguientes pruebas:

- **INTERROGATORIO DE PARTE:**

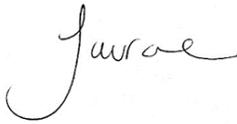
Solicito al señor juez se sirva decretar el interrogatorio de parte al actual representante legal de Obrasdé S.A.S. con el fin de que absuelva el cuestionario que verbalmente o mediante escrito le formularé. Para el efecto, solicito a su señoría señalar fecha y hora para llevar a cabo esta diligencia:

- Liquidadora Designada **Sandra Yamile Rivas Ossa** identificada con cédula de ciudadanía No. 43.201.736, ubicada en la Transversal 34 Sur No. 39-39 con correo electrónico ossasandra8@une.net.co

- **DOCUMENTALES:**

- Certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- Carta de Instrucciones de los demandantes.
- Contrato Fiduciario.

Cordialmente,



LAURA EUGENIA DIEZ ZULUAGA
Representante Legal para efectos Judiciales
CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.
Como vocera y administradora del **FAI OBRASDÉ ANDALUCÍA**