

REPÚBLICA DE COLOMBIA
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA
DELEGATURA PARA FUNCIONES JURISDICCIONALES



Radicación: 2023089527-040-000

Fecha: 2024-04-23 17:15 Sec. día 11185

Anexos: No

Trámite: 506-FUNCIONES JURISDICCIONALES

Tipo doc.: 100-100 AUTO DE TRAMITE

Remite: 80030-80030-GRUPO DE FUNCIONES JURISDICCIONALES

TRES

Destinatario: 80000-80000-DELEGATURA PARA FUNCIONES
JURISDICCIONALES

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

Número de Radicación : 2023089527-040-000
Trámite : 506 FUNCIONES JURISDICCIONALES
Actividad : 100 100 AUTO DE TRAMITE
Expediente : 2023-3979
Demandante : ANDRÉS MAURICIO AGUDELO CEBALLOS
Demandados : CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.
Anexos :

DE OFICIO. Conforme lo facultan los artículos 169 y 170 del CGP., se decretan **de oficio** las siguientes pruebas al considerarse necesarias.

Ahora, en atención a la calidad de las partes, su cercanía y facilidad de obtención de los elementos que se van a pedir (art. 167 ib.) se requiere **a la sociedad fiduciaria demandada en su doble condición** para que dentro del término de 20 días siguientes a la notificación de esta providencia allegue al expediente:

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

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

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

3) Informe detallado que indique cómo y cuándo se estructuró el negocio fiduciario a través del cual se pretendía el desarrollo del proyecto inmobiliario FIDEICOMISO FAI OBRAS DE ANDALUCIA.

Certifique la forma de constitución del punto de equilibrio y la fecha en la cual se tuvo por superado.

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

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

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

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

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

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

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

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

Frente a estos señale las fechas de vinculación, número del encargo, nombre y número de identificación del titular (beneficiario de área), unidad a adquirir, valor del contrato, valor pagado a la fecha de tenerse como consolidado en el punto de equilibrio, dineros totales recibidos a la fecha de introducción de la prueba, fecha en la cual cesaron los pagos de no cumplirse en un 100% el valor pactado, valor adeudado de cada uno de estos contratos e identifique de estos

cuáles fueron desistidos, rescindidos y/o terminados indicándose la causa junto con la fecha de este evento.

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

Igualmente, informe si fue revisado por parte de la sociedad fiduciaria que estos beneficiarios de área no tuviesen relación distinta a la adquisición del beneficio de área respecto de los fideicomitentes que pudiese tener incidencia en que no ingresara liquidez (dineros) con ocasión a estos contratos, es decir, si se verificó que estos contratos no fueran de fideicomitentes por pagos de acreencias, servicios, utilidades futuras, por aportes con pagos o restituciones posteriores en área, entre otros, de ser así, allegue el soporte que se hiciera de este análisis que condujera a establecer estas circunstancias no comprometían la viabilidad, liquidez y objeto del proyecto.

Por último, de existir modificaciones de estos porcentajes, adjunte el análisis que se hiciera respecto de esta modificación en aras de establecer no comprometiera el objeto del contrato y su liquidez, así como aporte el estudio que se hiciera conforme párrafos anteriores a propósito de estos para determinar sus específicas condiciones.

De haberse modificado esta condición por vía de otro si, aporte el mismo análisis realizado en cada modificación.

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

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

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

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

13) Certifique si los terrenos aportados al PA lo fueron de forma definitiva, así como si los pagos eran con cargo a los dineros recibidos por las personas vinculadas al proyecto como beneficiarios de área, es decir, si con estas sumas se terminaba cubriendo el valor del bien, así mismo certifique si con estos dineros del PA hubo giros por este concepto, es decir, para pago

del terreno o restituciones a los fideicomitentes como acreencia con ocasión a un pago en este sentido, caso contrario señale la forma cómo se acordó el pago de estos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

esta demanda y el ejercicio que ha desarrollado la sociedad fiduciaria en defensas de los bienes fideicomitidos.

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

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

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

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

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

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

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

Con cargo a la sociedad OBRASDÉ S.A.S. en Liquidación Judicial identificada con Nit. No. 900.148.223-7, en su calidad de llamado en garantía y Fideicomitente del FIDEICOMISO FAI OBRAS DE ANDALUCIA administrado y con vocería de la Sociedad Fiduciaria CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., para que en el lapso de 20 días siguientes al recibo de esta orden judicial informen:

(i) la fecha de constitución de esa sociedad.

(ii) su objeto social.

(iii) capital de constitución y capital declarado e informado a la sociedad fiduciaria para cuándo se constituyó el proyecto inmobiliario instrumentalizado por vía del FIDEICOMISO.

(iv) señale el estado actual del proyecto, de estar estancado la fecha y motivo en el cual se dio esta situación.

(v) de existir algún proceso ejecutivo con ocasión al crédito constructor, la fecha y por cual vía se enteró del proceso y sin en aquél se dispuso el embargo de los terrenos de dicho fideicomiso.

(vi) la fecha y canal por medio del cual informó a la Sociedad Fiduciaria que, a) se produjo un estancamiento en el desarrollo del proyecto, de haber existido; b) de la existencia del proceso ejecutivo (de existir) y c) que se había emitido cautela de embargo.

(vii) los trámites y posibles soluciones que se han puesto de presente para dar curso a la finalidad del objeto de este proyecto o si ya no es posible cumplirse.

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

Así mismo refiérase a propósito de los aquí demandantes como beneficiarios de área.

(ix) Indique la forma en qué fueron negociados los terrenos, es decir, si se aportaron de manera definitiva al PA, así como si los pagos eran con cargo a los dineros recibidos por las personas vinculadas al proyecto como beneficiarios de área, es decir, si con estas sumas se terminaba cubriendo el valor del bien, así mismo certifique si por este concepto hubo giros a favor de ustedes con cargo del PA, es decir, para pago del terreno o restituciones a los fideicomitentes como acreencia con ocasión a un pago en este sentido, caso contrario señale la forma cómo se acordó el pago de estos terrenos y cómo se hicieron.

y (x) rinda un informe de las construcciones y/o proyectos **que con antelación y concomitantemente a esta fiducia** estaban desarrollando y vigentes, informándose el nombre del proyecto, fecha de constitución de la fiducia si era por dicha metodología y contrato que se hacía, sociedad fiduciaria que intervino como fiduciario, valor total del proyecto, valor del crédito constructor de haberse requerido en cada proyecto, informe para la época de constitución de esta fiducia el estado de dichos proyectos y créditos constructores, es decir, al día o en mora, y por último, señale estado actual de cada crédito y proyecto, de encontrarse suspendidos, estancados o sin viabilidad informen la fecha de inicio de esta situación y si aún perdura.

OFICIOS: OFICIAR a los bancos **Banco de Bogotá S.A. y Banco Davivienda S.A.** para que en el término de 20 días contados a partir del recibo de esta orden judicial y con destino a este proceso aporten e informen lo siguiente:

(i) adjuntar todo los documentos presentados y suscritos por el o los obligados en el crédito constructor para la financiación del proyecto de vivienda instrumentalizado por medio del contrato

de fiducia FIDEICOMISO FAI OBRAS DE ANDALUCIA administrado y con vocería de la Sociedad Fiduciaria CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., materia de este litigio.

E indique las garantías otorgadas en caso de impago de la obligación, así como la persona sea natural o jurídica que la entregó.

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

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

Así como el estado actual de dicho proceso.

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

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

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

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

Igualmente, informe si por parte de la Sociedad Fiduciaria se han efectuado acercamientos para obtener soluciones o acuerdos de pago que permitan liberar los bienes otorgados en beneficio de área y demás sobre los cuales pesa la garantía hipotecaria.

Sin perjuicio que por secretaría se remitirán estos oficios, **la carga de su radicación efectiva y obtención de respuesta queda en cabeza de la Sociedad Fiduciaria** dadas las condiciones de las partes en este litigio además de la cercanía y comunicación que debe tener la entidad financiera con las requeridas, razón por la cual es sobre quien recae el deber de llevar a cabo todos los trámites que correspondan en aras de radicar esta orden judicial y obtener la respuesta.

Para facilidad en la respuesta es posible aportar la información por medio de los correos electrónicos jurisdiccionales@superfinanciera.gov.co o super@superfinanciera.gov.co señalándose en el asunto que allega pruebas pedidas con destino al proceso **radicado interno 2023089527 expediente 2023-3979**.

Se recuerda a las requeridas que el incumplimiento a una orden judicial puede hacerle acreedoras de las sanciones pecuniarias previstas en los artículos 44 y 60 A de la Ley Estatutaria de Administración de Justicia entre otras disposiciones, según corresponda, sin perjuicio de las demás consecuencias que surjan de su conducta.

Incorporados los documentos aquí pedidos como pruebas de oficio, quedan en traslado de las partes por el término de tres (3) días contados desde el día siguiente a su incorporación al expediente, sin necesidad de auto que así los disponga.

Lo anterior sin perjuicio de cumplir las partes con los deberes que le son exigidos de traslado de sus escritos a sus contrapartes según lo señala el artículo 3º de la Ley 2213 y lo exige el numeral 14 del artículo 78 del CGP.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE, (2/4)



DIDY ARNOLDO SERRANO GARCES
PROFESIONAL ESPECIALIZADO
80030-GRUPO DE FUNCIONES JURISDICCIONALES TRES

Copia a:

Elaboró:
DIDY ARNOLDO SERRANO GARCES
Revisó y aprobó:
DIDY ARNOLDO SERRANO GARCES

<p>Superintendencia Financiera de Colombia DELEGATURA PARA FUNCIONES JURISDICCIONALES Notificación por Estado</p>
<p>La providencia anterior se notificó por anotación en estado fijado Hoy <u>24 de abril de 2024</u></p> <p> MARCELA SUÁREZ TORRES Secretario</p>