

Bogotá D.C., 27 de septiembre de 2023

Señores

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

[jurisdiccionales@superfinanciera.gov.co](mailto:jurisdiccionales@superfinanciera.gov.co)

Bogotá D.C.

**Asunto:** Contestación 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 contestar la **ACCIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR**, en los siguientes términos:

## I. RESPUESTA A LOS HECHOS

**Al hecho 1 y 2:** No es cierto, Se aclara que el día 26 de junio de 2015 se suscribió un contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria; posteriormente a ese contrato se le realizó un otrosí el día 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.

En este contrato de Fiducia Mercantil que dio vida al FAI OBRAS DE ANDALUCIA, las partes tenían roles especiales de los cuales se derivaban sus obligaciones entre ellas y con terceros, de este modo:

- INDUSTRIAS DEL HIERRO: FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO A
- OBRASDÉ S.A.S (Hoy en liquidación): FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO B - GERENTE
- CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.: FIDUCIARIA.

**Al hecho 3:** No es cierto, la descripción correcta del proyecto se encuentra contenida en el numeral 11 de la cláusula primera del otro si integral **del 31 de enero de 2017** antes de referido que se adjunta a la presente contestación.

**Al hecho 4:** No es cierto, el objeto fue modificado a través del otro si integral **del 31 de enero de 2017**; si se lee comparativamente la redacción de la cláusula de objeto de ambos documentos, la única diferencia es que en el otrosí integral **del 31 de enero de 2017** se aclara que el desarrollo del proyecto y las mejoras en el inmueble son realizadas exclusivamente por EL FIDEICOMITENTE B es decir la sociedad OBRASDÉ S.A.S. (hoy en liquidación) al igual que los giros y las eventuales restituciones se hacen a órdenes del Gerente, es decir, sociedad OBRASDÉ S.A.S. (hoy en liquidación) junto con el visto bueno del INTERVENTOR del proyecto.

**Al hecho 5:** No es cierto, cabe precisar que el texto del objeto que debe tenerse en cuenta para el análisis del caso es el descrito en el **Otro si integral del 31 de enero del 2017**, el cual procedemos a analizar así:

1. *La Fiduciaria como vocera del Fideicomiso mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieran a título de fiducia mercantil para la conformación del Patrimonio Autónomo, y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título, incluidas las mejoras que se realicen por parte del Fideicomitente B sobre los Bienes Inmuebles.*

**R/** La titularidad de los activos se acreditó, tratándose de los bienes inmuebles, a través de la Escritura pública 1067 del 30 de junio del 2015; así mismo, los registros de las mejoras ordenadas por el FIDEICOMITENTE B (OBRASDÉ S.A.S. hoy en liquidación), a la fiduciaria se realizaron en los registros contables del negocio en los que se visualiza el aumento de la cuenta de costos de acuerdo con las órdenes dadas por el FIDEICOMITENTE B. Finalmente, los recursos entregados por terceros y los desembolsos del banco fueron administrados en el FONDO FIDUCREDICORP VISTA, en una cuenta de inversión específica para este patrimonio autónomo cumpliendo con el principio de independencia patrimonial.

2. *A través del Fideicomiso y sobre los Bienes Inmuebles que lo conformarán, el Fideicomitente B 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 presente Contrato es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del referido Proyecto de Vivienda De Interés Social.*

**R/** Presupuesto que se acredita con las siguientes resoluciones: (i) Resolución 110 del 03-10-2015, Municipio de Caldas, urbanización etapa 1 y 2, construcción etapa 1, permiso venta etapa 1, (ii) Resolución 7736 del 28-07-2017, Municipio de Caldas, a través de la cual se modifica la resolución 110 y (iii) Resolución 7737 del 28-07-2017, Municipio de Caldas, licencia de construcción para la etapa b – parqueaderos, las cuales indican en sus antecedentes que el proyecto licenciado es 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.

3. *La Fiduciaria reciba, administre e invierta los recursos que a título de fiducia mercantil aporte el Fideicomitente B, 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 presente contrato.*

**R/** Como se mencionó en respuesta anterior, la fiduciaria administró los recursos a título de fiducia Mercantil a través de una cuenta de inversión en el FONDO ABIERTO FIDUCREDICORPVISTA asociado específicamente al FAI OBRAS DE ANDALUCÍA.

4. *La Fiduciaria entregue los recursos del Fideicomiso al Fideicomitente B, una vez obtenidas las Condiciones De Giro, en la medida que dicho Fideicomitente B efectúe la solicitud de giro en los términos del presente Contrato, debidamente aprobada por el Interventor.*

**R/** Siguiendo lo dispuesto en el contrato, y posterior al cumplimiento de las condiciones de giro de ambas etapas, los recursos fueron entregados a órdenes del FIDEICOMITENTE B con visto bueno de INTERVENTOR como se evidencia en las ordenes de giro del negocio las cuales cuentan con la doble firma autorizando los desembolsos. El análisis y diligencias realizadas para el cumplimiento de condiciones de giro se detalla en la respuesta al hecho 11 de la demanda.

5. *Una vez terminadas las obras objeto del Proyecto por parte del Fideicomitente B e incorporadas las mejoras al Fideicomiso, y previa cesión de las promesas correspondientes, transfiera como vocera y administradora del Fideicomiso a los Promitentes Compradores, las unidades inmobiliarias respecto (sic) resultantes del Proyecto, siempre y cuando Los Promitentes Compradores se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de Fiducia Mercantil y del contrato de promesa de compraventa.*

**R/** Obligación que se ha venido cumpliendo a órdenes de la sociedad OBRASDÉ hoy en liquidación y a la fecha se han escriturado para la ETAPA 1: 112 unidades y para la ETAPA 2: 88 unidades, y se encuentra en trámite la validación de registro de otras posibles unidades.

6. *Entregue al Beneficiario B 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.*

**R/** Obligación que no ha sido cumplida a la fecha, puesto se encuentra pendiente la culminación del proyecto y la escrituración a compradores.

**Al hecho 6:** Nos limitamos a aceptar como cierto lo dispuesto en los textos contractuales suscritos por las partes, en su sentido literal y obvio, no al parafraseo del texto traídos como hechos en la demanda.

**Al hecho 7:** las Cartas de Instrucciones que fueron suscritas o cedidas a los hoy demandantes, tienen como premisa explicar en detalle el rol, compromisos y prohibiciones de cada una de las partes contractuales, indicando expresamente las INSTRUCCIONES dadas por los Encargantes a la fiduciaria para el manejo de sus recursos y la verificación de las condiciones de inicio previo a la disposición de los recursos en cabeza de la sociedad OBRASDÉ como FIDEICOMITENTE B y GERENTE DEL PROYECTO. Huelga decir que estas instrucciones van en línea con los requisitos básicos expuestos por la Circular Externa 029 de 2014 (regulación vigente para la época de suscripción de los contratos) incluyendo además de los requisitos establecidos por la circular, otras exigencias solicitadas al GERENTE y DESARROLLADOR en aras de proteger al consumidor financiero como se explicará en la contestación siguiente de los hechos.

Es importante hacer las siguientes precisiones conceptuales: en el contrato de ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO FAI OBRAS DE ANDALUCIA, tal como se aprecia por simple lectura del mismo, se estipulan obligaciones a cargo de:

- BENEFICIARIO: La sociedad OBRASDÉ S.A.S. (Hoy en liquidación)
- Como vocera y administradora del FIDEICOMISO: Credicorp Capital Fiduciaria
- ENCARGANTES<sup>1</sup>, los aquí Demandantes.

En esta intervención multilateral, los deberes y obligaciones a cargo de cada uno de estos actores sólo pueden ser predicables y/o atribuibles y/o exigibles a quien corresponde según el contrato.

Así, el deber de hacer aportes corresponde exclusivamente a los ENCARGANTES, no al FIDEICOMISO ni al BENEFICIARIO.

El deber de construir, entregar, responder por el proyecto, sus especificaciones, calidad y estabilidad, no corresponde a los ENCARGANTES, ni al FIDEICOMISO, sino, exclusivamente al BENEFICIARIO.

<sup>1</sup> En virtud de la firma de la carta de instrucción o la cesión de la misma.

Y la obligación de administrar los recursos dinerarios no corresponde al BENEFICIARIO ni a los ENCARGANTES, sino, exclusivamente, a la Fiduciaria, como vocera del Fideicomiso FAI OBRAS DE ANDALUCIA.

Se colige pues que cada prestación, derecho u obligación es predicable contractualmente en cabeza de una persona determinada (v.g. del BENEFICIARIO), y no porque existan otros suscriptores en dicho contrato, se puede llegar a afirmar simplemente en un escrito de demanda, sin ninguna tesis jurídica, que tales obligaciones o derechos se les trasmite por osmosis a los demás actores contractuales. Adicional al hecho de que no está pactado ningún tipo de solidaridad entre el BENEFICIARIO y LA FIDUCIARIA (ni como entidad individualmente considerada, ni como representante del fideicomiso).

En efecto, mi representada no tiene injerencia técnica, jurídica o financiera en el Proyecto, con sus especificaciones, plazos, etc., en forma directa, ni como avalista, ni como deudor solidario. No solamente eso, sino que adicionalmente existe una expresa consagración contractual de que Credicorp Capital Fiduciaria, individualmente considerada y como vocera y administradora del Fideicomiso, no tiene injerencia alguna en el desarrollo proyecto y que su función se limita a administrar recursos dinerarios y a detentar la titularidad sobre los inmuebles mientras le son transferidos a los destinatarios finales.

Finalmente nos limitamos a aceptar como cierto los documentos de vinculación de los demandantes que se adjuntan a la presente contestación junto con sus estados de cuenta a la fecha.

**Al hecho 8:** No es cierto, contrario a lo indicado por el apoderado de los demandantes, las manifestaciones incluidas no buscan exonerar de responsabilidad a la Fiduciaria, sino, atendiendo al deber de información, dar una visión clara de los roles y responsabilidades de cada una de las partes intervinientes en el FIDEICOMISO, indicando al consumidor de vivienda quién es el CONSTRUCTOR, GERENTE, PROMOTOR y VENDEDOR del proyecto que pretende adquirir, proyecto que tiene una fase de preventa con indicaciones específicas de entrega de recursos previo el cumplimiento de unas condiciones de giro que se redactaron en línea con lo dispuesto en la Circular Externa 029 de 2014 de la SFC.

Cabe recordar que, de acuerdo con el objeto social reglado de las fiduciarias, la propia ley define las actividades que pueden o no realizar estas entidades. Por esta razón, las entidades financieras en Colombia tienen un objeto social reglado, es decir, que está limitado por la ley, y estas limitaciones excluyen que las fiduciarias realicen labores de construcción y desarrollo de proyectos inmobiliarios.

Por esto es necesario que cuando nace un FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA, en esta estructura contractual exista un DESARROLLADOR con experiencia específica y referencias comprobadas que adelante estas labores; por este motivo, la precitada la Circular Externa 029 de 2014 de la SFC establece como deber a revisar por la fiduciaria *“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”*, situación que fue analizada por la fiduciaria previo a la constitución del negocio como se explicará en detalle en respuesta al hecho 27 de la demanda.

Finalmente cabe recordar al apoderado del demandante que las manifestaciones que le resultan extrañas existen hoy en nuestros modelos contractuales que se utilizan en todos los desarrollos inmobiliarios,

previamente aprobados por la Superintendencia Financiera de Colombia Y visibles en nuestra página Web <https://www.credicorpcapital.com/Colombia/Fiduciaria/Prod/Fid/Paginas/Fid.aspx?t=2>.

**Al hecho 9:** No es cierto, cabe aclarar que la fiduciaria NO suscribe las promesas de compraventa como parte contractual de las mismas y solo puede dar como hecho cierto la información contenida en las cartas de instrucciones y en los estados de cuenta de cada uno de los demandantes.

Por lo anterior, la fiduciaria se adhiere a los extractos de cada uno de los demandantes presentados por la fiduciaria en los que se observan diferencias relevantes respecto a la información descrita en el hecho noveno, para ilustración de su dependencia elaboramos un cuadro comparativo y presentamos el siguiente análisis:

ETAPA	TORRE	DESCRIPCIÓN	ENCARGO	VALOR UNIDAD	VALOR CUOTA PAGADA	PENDIENTE APORTE	VALOR SOLICITADO EN LA DEMANDA	VALOR PERJUICIOS
ETAPA 1	6	MONICA MARIA VASQUEZ GUTIERREZ	919301008336	98.000.000,00	24.501.896,00	73.498.104,00	27.626.500,00	25.251.392
ETAPA 1	6	PAULA MARCELA MEDINA TABARES	919301008573	104.676.000,00	81.000.000,00	23.676.000,00	81.000.000	45.595.566
ETAPA 1	6	CARLOS EDUARDO VASQUEZ GUTIERREZ	919301008335	98.000.000,00	24.499.990,00	73.500.010,00	24.499.990,00	27.578.088
ETAPA 1	6	MARILUZ SERNA MEDINA	919301033180	147.944.918,00	44.383.500,00	103.561.418,00	44.383.500,00	14.469.434
ETAPA 1	6	FREDY ALONSO CUARTAS GOMEZ	919301033180				44.383.500,00	14.469.434

ETAPA	TORRE	DESCRIPCIÓN	ENCARGO	VALOR UNIDAD	VALOR CUOTA PAGADA	PENDIENTE APORTE	VALOR SOLICITADO EN LA DEMANDA	VALOR PERJUICIOS
ETAPA 2	4	CAROLINA GAVIRIA JIMENEZ	919301014748	106.537.000,00	60.834.250,00	45.702.750,00	106.537.000	62.663.808
ETAPA 2	4	ERICA MILENA GRACIANO	919301014790	110.506.573,00	27.630.150,00	82.876.423,00	27.630.150,00	24.071.788
ETAPA 2	4	MONICA MARIA VASQUEZ GUTIERREZ	919301014870	112.506.000,00	28.126.500,00	84.379.500,00	\$24.501.896,00	16.185.016
ETAPA 2	4	ANDRES MAURICIO AGUDELO CEBALLOS	919301014974	118.100.000,00	29.525.000,00	88.575.000,00	\$29.525.000,00	21.982.770
ETAPA 2	4	LILIANA MERCEDES CIFUENTES BOLIVAR	919301015017	119.767.000,00	101.000.000,00	18.767.000,00	101.000.000,00	76.201.401
ETAPA 2	4	SANTIAGO HERNAN OSPINA SALAZAR	919301015035	119.767.000,00	29.941.750,00	89.825.250,00	29.941.750	22.105.797
ETAPA 2	4	NATALIA CARVAJAL MORALES	919301014993	119.767.000,00	103.900.000,00	15.867.000,00	103.900.000	50.910.260
ETAPA 2	4	GLADYS ELENA VARON GARCIA	919301015029	119.767.000,00	30.030.000,00	89.737.000,00	30.030.000,00	23.135.918
ETAPA 2	4	JUAN DIEGO ORTIZ ROLDAN	919301043071	110.000.000,00	110.000.000,00	-	110.000.000	95.833.597
ETAPA 2	2	JUAN DIEGO ORTIZ ROLDAN	919301043072	110.000.000,00	110.000.000,00	-		
ETAPA 2	1	JUAN DIEGO ORTIZ ROLDAN	919301043073	110.000.000,00	110.000.000,00	-		



Del análisis realizado se concluye lo siguiente:

1. El fideicomiso **NO comercializó parqueaderos** por lo cual, toda mención a ellos en la demanda y a los presuntos pagos realizados por estos conceptos deben entenderse como pagos realizados a terceros o al FIDEICOMITENTE B o GERENTE por los demandantes, recursos que nunca ingresaron a las cuentas del fideicomiso. Cabe aclarar que las cartas de instrucciones no se refieren a parqueaderos indicando que el recaudo que debía hacerse exclusivamente a través de los encargos individuales vinculados al fideicomiso, correspondían a la respectiva unidad de vivienda VIS adquirida.

Por lo anterior nos vemos ante una imprecisión procesal, incluir en la narración de los hechos y consecuentemente en la pretensión de la demanda la devolución de dineros con sus correspondientes intereses a título de indemnización, de recursos que nunca debieron haber ingresado al fideicomiso y que además nunca ingresaron al fideicomiso, omitiéndose vincular a la persona o sociedad a la que les fueron entregados estos recursos.

- 1.1 Respecto a este punto nos llama la atención la aseveración respecto a la señora Monica Maria Vasquez Gutierrez quien relaciona pagos por concepto de parqueaderos cuando el fideicomiso no los estaba comercializando.
2. Así mismo, si las diferencias de los valores indicados en la demanda con los registros oficiales de las cuentas individuales del fideicomiso responden a **pagos realizados a terceros**, no se compadece que se ventilen cifras imprecisas que están ligadas a las pretensiones en este espacio sin llamar como litis consortes necesarios a la persona o personas responsables del presunto recaudo por fuera del fideicomiso.
  - 2.1 Respecto a este punto nos llama la atención la aseveración respecto a la señora Carolina Gaviria Jimenez quien manifiesta haber pagado la totalidad del inmueble cuando en su fondo de recaudo sólo se observa un pago por valor de 60,834,250.00.
  - 2.2 Respecto al señor Juan Diego Ortiz Roldan, revisamos que está vinculado a tres encargos relacionados a tres inmuebles, dos de ellos construidos y entregados materialmente desde las fechas que se indican a continuación, por este motivo el señor Juan Diego Ortiz presentó su acreencia en el concurso indicando su interés por que se cumpla la obligación de hacer (respecto a la escrituración de las dos unidades entregadas) y la devolución de recursos sobre la unidad no entregada que también pretende en este espacio.

ENGARGO	VALOR PAGADO	ESTADO DE ENTREGA
919301043071	\$ 110,000,000	N/A
919301043072	\$ 110,000,000	15 de febrero del 2021.
919301043073	\$ 110,000,000	21 de junio del 2022.

3. En consecuencia, de lo anterior reiteramos que, siguiendo la normatividad de la SFC, a la que todos los intervinientes en el contrato de fiducia mercantil se adhieren y comprometen a respetar, se encuentra la prohibición expresa al fideicomitente de recibir dineros directamente de los terceros y esta

prohibición (como todas) se extiende al deber de los terceros vinculados de NO entregar recursos por fuera de las cuentas del fideicomiso.

**Al hecho 10.** No es un hecho, es la transcripción de la cláusula decima del contrato de fiducia y nos adherimos a lo dicho por ella en el texto contractual.

**Al hecho 11.** No es cierto, el cumplimiento de condiciones de inicio de ambas etapas se dio tras realizar la validación detallada de cada uno de los requisitos indicados en las condiciones de giro descritos en el contrato; estas condiciones de giro buscan acreditar que las condiciones técnicas financieras y jurídicas estén dadas previo al desembolso de recursos. Por ser todos ellos de valoración objetiva se indica a continuación la forma en la que se acreditaron:

- a. **La designación del INTERVENTOR:** Se acreditó con la presentación de comunicado suscrito por el representante legal de OBRASDÉ S.A.S. (hoy en liquidación) donde nombra la interventoría técnica y administrativa a cargo de la sociedad Control Maestro Interventoría S.A.S. Esta sociedad durante toda la vigencia del contrato aprobó los desembolsos y la entrega de recursos al constructor, dando fe con ello de la inversión exclusiva de los recursos en la obra. Así mismo el apoderado del demandante en los hechos 16 y 17 declara conocer y aceptar la existencia de la figura de interventor en el proyecto, que si bien no es un requisito expreso de la Circular Externa 029 de 2014 de la SFC fue incluido por la fiduciaria en aras de promover el cuidado de los recursos y la vigilancia de la obra. Se adjunta carta radicada el 5 de septiembre del 2017
- b. **La entrega a LA FIDUCIARIA de la constancia de radicación ante la autoridad distrital o municipal competente, de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las unidades de vivienda, de la respectiva etapa del PROYECTO.**

Acreditado a través de la entrega de 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. Se adjunta resolución.

- c. **La entrega por parte de EL FIDEICOMITENTE, de un número mínimo de CARTAS DE INSTRUCCIONES, debidamente firmados por las partes y con la totalidad de los documentos soporte de la información que contienen, cuyos recursos sean suficientes para adelantar la construcción de la respectiva etapa del PROYECTO, de conformidad con la certificación emitida por el GERENTE, que para la Primera Etapa está determinado en un setenta por ciento (70%) del total de los inmuebles de la respectiva etapa y para Segunda Etapa está determinado en un sesenta por ciento (60%) del total de los inmuebles de la respectiva etapa.**

Para las fechas de cumplimiento de las condiciones de giro de ambas etapas, las ventas superaban con holgura los dos topes propuestos en el contrato, que fueron verificadas por la fiduciaria revisando las vinculaciones y el comportamiento de recaudo de los encargos vigentes a la época de los hechos. Así mismo se advierte que el proyecto fue muy exitoso en ventas puesto que el municipio de Caldas Antioquia presentaba desarrollos importantes en proyectos de vivienda siendo este el más representativo.



**d. La existencia y entrega a LA FIDUCIARIA de la licencia de construcción ejecutoriada y vigente de la respectiva etapa del PROYECTO.**

Acreditados con la presentación de las resoluciones debidamente ejecutoriadas que se adjuntan:

- 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

**e. La certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera del PROYECTO, con base en los documentos anteriores suscrita por EL FIDEICOMITENTE, y certificada por el INTERVENTOR.**

**ETAPA 1:** Se acredita con carta remitida el 22 de abril de 2016 suscrita por representante legal de la sociedad FIDEICOMITENTE y la INTERVENTORÍA que se adjunta.

**ETAPA 2:** Se acredita con carta remitida el 5 de septiembre de 2017 suscrita por representante legal de la sociedad FIDEICOMITENTE y la INTERVENTORÍA que se adjunta

**f. La entrega a LA FIDUCIARIA de la factibilidad para la prestación de los servicios públicos domiciliarios necesarios para el PROYECTO.**

Se acredita a través de carta emitida por Empresas Públicas de Medellín el 14 de enero del 2015 que se adjunta, la carta habla de la disponibilidad de servicios para ambas etapas del proyecto. Se adjunta

**g. La aprobación de un crédito por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, si de acuerdo con la planeación financiera del PROYECTO, dicho crédito se requiere.**

**ETAPA 1:** Se acredita con la carta del 18 de marzo del 2016 emitida por el Banco Davivienda que se adjunta.

**ETAPA 2:** Se acredita con la carta del 28 de septiembre del 2017 emitida por el banco de Bogotá que se adjunta.

En este punto es importante aclarar que varios puntos:

Por ser las financiadoras entidades Financieras vigiladas por la SFC, estas previo al otorgamiento del crédito también debieron haber realizado un estudio de conocimiento del cliente y un análisis de riesgos propios a fin de verificar que las condiciones para la ejecución del crédito y su eventual pago fueran optimas.

Por estar ambos créditos bajo la tipología “Crédito constructor” contaban con estándares especiales de cuidado como visitas periódicas de los ingenieros de las entidades financieras que junto al jefe de obra

del proyecto verificaban el avance de este y según estos avances se realizaban los desembolsos de los montos previamente aprobados por ambas entidades

- h. **La presentación a LA FIDUCIARIA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por el GERENTE, por los amparos de todo riesgo en construcción cuyo beneficiario sea el FIDEICOMISO.**

Se acredita con la presentación de las pólizas que se adjuntan:

Póliza Allianz Todo riesgo en construcción: (21 de abril del 2016)  
TOMADOR: OBRAS DE  
ASEGURADO: Patrimonios Autónomos CCF NIT 900531292-7  
POLIZA Y DURACCION: del 16 de mayo del 2016 al 12 de abril del 2018  
LIMITE MAXIMO ASEGURADO: 21.790.786.148

Póliza Allianz Responsabilidad Civil: (21 de abril del 2016)  
TOMADOR: OBRAS DE  
ASEGURADO: OBRAS DE  
POLIZA Y DURACCION: del 16 de mayo del 2016 al 12 de abril del 2018  
LIMITE MAXIMO ASEGURADO: 2.000.000.000.

- i. **La entrega a LA FIDUCIARIA del certificado de libertad y tradición de los BIENES INMUEBLES en el que conste que LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO es su única propietaria, junto con un estudio de títulos con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que la tradición de los BIENES INMUEBLES es jurídicamente viable para el desarrollo, del PROYECTO, y que sobre los mismos no pesan gravámenes o limitaciones que puedan afectar dicho desarrollo.**

Se verifica el concepto favorable de la oficina Duque Perez y Echavarría (firmado por el dr Alejandro Duque Perez) el 5 de mayo del 2016, entregando conceptos favorables de los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias números: 423574 y 423576. Para estas fechas, el FAI OBRAS DE ANDALUCIA ya era propietario de los inmuebles mencionados, así mismo se verificaron los certificados de libertad y tradición de revisados en su momento. Se adjuntan certificados y estudio de títulos.

**Al hecho 12.** No es cierto, el análisis del número mínimo de cartas de instrucciones necesarias para la viabilidad de cada una de las etapas estuvo a cargo del FIDEICOMITENTE o BENEFICIARIO CONDICIONADO como se lee claramente en la declaración primera de las cartas de instrucciones suscritas por los demandantes.

#### DECLARACIONES:

1. Manifiesto conocer que el número mínimo de CARTAS DE INSTRUCCIONES indicado en el numeral 2.3. fue establecido por el BENEFICIARIO CONDICIONADO, y que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO.

Igualmente, como se detalla en las respuestas a los literales c y e, del hecho 11, el proyecto fue muy exitoso en ventas y supero con holgura los topes establecidos en ventas para ambas etapas, y como

resultado de ello, tanto Fideicomitente como interventoría informaron la viabilidad financiera del mismo con los toques de ventas para cada una de las etapas.

**Al hecho 13.** Acaramos que la financiación se dio por etapas y para la acreditación de este requisito se tuvo en cuenta las cartas relacionadas en el literal g de la respuesta al hecho 11.

**Al hecho 14.** El control de cartera y la atención directa a los promitentes compradores y encargantes está a cargo del FIDEICOMITENTE B o BENEFICIARIO CONDICIONADO, es decir la sociedad OBRASDÉ S.A.S. Hoy en liquidación, de acuerdo con la cláusula 13.3 numeral 14 por lo cual nos abstenemos de pronunciarnos sobre este hecho que sólo debe negado o confirmado por el FIDEICOMITENTE B o GERENTE del proyecto.

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

**Al hecho 15.** No es cierto, como se manifestó anteriormente el adelanto de la obra de construcción está a cargo exclusivo del FIDEICOMITENTE B, por lo cual las fechas de suspensión de obra deberán ser informadas directamente por este indicando las razones. Finalmente, la manifestación que indican que la participación de la fiduciaria asegura el desarrollo de la construcción, va en contra de lo dispuesto en la carta de instrucciones y el contrato de fiducia donde se explica a detalle el rol responsabilidades y obligaciones de cada uno de los actores en el contrato y como se contestó a los hechos quinto y decimo primero de la demanda, el Fideicomiso y la fiduciaria cumplieron con sus deberes atendiendo el objeto del contrato.

**Al hecho 16.** Parcialmente cierto, la designación la realizó la sociedad OBRASDÉ S.A.S. (hoy en liquidación) en calidad de FIDEICOMITENTE B GERENTE y DESARROLLADOR del PROYECTO. Efectivamente es cierto que el órgano de administración y control sobre el desarrollo del Proyecto le corresponde a la interventoría en atención de sus deberes legales.

**Al hecho 17.** No es cierto, la fiduciaria requería periódicamente tanto al FIDEICOMITENTE como al INTERVENTOR solicitando la actualización de los informes, así mismo sostuvo varias reuniones con la sociedad fideicomitente y la interventoría -las cuales fueron informadas a los Encargantes en la rendición de cuentas extraordinaria- en la que se solicita novedades sobre el proyecto sin obtener respuestas, muestra de ello son los correos enviados por la fiduciaria requiriendo esta información tal como se adjunta en el anexo que respalda este hecho. y la comunicación remitida al interventor y al fideicomitente que se adjunta.

**Al hecho 18.** No es cierto, el informe ejecutivo a compradores inmobiliarios al 30 de septiembre de 2022 que se emitió en calidad de rendición de cuentas extraordinaria por parte de la fiduciaria en octubre del 2022 (se adjunta como prueba), detalla las actividades realizadas por la fiduciaria aun extralimitando sus funciones contractuales en aras de llevar a feliz término el cumplimiento del objeto del contrato. A partir de esta fecha, en cumplimiento con el deber de diligencia e información, la fiduciaria ha emitido informes extraordinarios cada mes aproximadamente indicando todas las

actividades realizadas para atender la situación especial de este patrimonio autónomo, (rendiciones extraordinarias). Así mismo, actuando como vocera del fideicomiso, ha encaminado todos sus esfuerzos en la defensa del activo contratando asesoría especializada en temas de liquidación en insolvencia para defender los intereses del Patrimonio Autónomo y, en consecuencia, los intereses de los terceros vinculados a este, en el proceso de liquidación de la sociedad OBRASDÉ S.A.S hoy en liquidación. Igualmente, se adjuntan los correos enviados por la fiduciaria requiriendo información referente a la actualización de pólizas tal como se adjunta en el anexo que respalda este hecho.

**Al hecho 19.** No es cierto, el contrato incluye todos los deberes a cargo de la fiduciaria y del fideicomiso. La fiduciaria en cumplimiento de la finalidad del negocio asume obligaciones de medio no de resultado de acuerdo con el numeral tercero del artículo 29 de EOSF *“Prohibición general. Los encargos y contratos fiduciarios que celebren las sociedades fiduciarias no podrán tener por objeto la asunción por éstas de obligaciones de resultado, salvo en aquellos casos en que así lo prevea la ley”*.

En consecuencia, las instrucciones de la Superintendencia Financiera indican los deberes a cargo de la fiduciaria, los cuales tienen una relación de causalidad con las mismas limitaciones del objeto social reglado por la misma ley siendo imposible para la Fiduciaria asumir las obligaciones del fideicomitente, del interventor, financiador los en cargantes y los demás intervinientes en el negocio.

Así mismo, el contrato es claro en indicar su objeto, las instrucciones y las obligaciones a cargo de la fiduciaria como se muestra a continuación:

- (i) **Su objeto** cláusula QUINTA: El detalle del desarrollo del objeto del contrato fue dicho en la respuesta al hecho quinto.
- (ii) **Sus instrucciones** cláusula DECIMOCUARTA: Todas las instrucciones cumplidas de la siguiente manera:
  - 1. Suscribir la documentación y solicitudes de trámite que legalmente le correspondan en su condición de propietario fiduciario.  
**R/** Cumplida, a través de la entrega de poderes y coadyuvancias a FIDEICOMITENTE B o GERENTE para el desarrollo del proyecto y en la suscripción de los pagarés y las escrituras de hipoteca para el otorgamiento de los créditos financiadores de ambas etapas.
  - 2. Otorgar la escritura o escrituras públicas mediante las cuales se constituya reforme amplie o modifique el RPH.  
**R/** Cumplida, a través de las firmas de las escrituras:
    - EP 1067 / 30-06-2015 / Notaria 5 Medellín a través de la cual Industrias del Hierro S.A. transfiere a título de fiducia mercantil, 2 inmuebles al PA (001-423574 y 001-4235576) del Municipio Caldas, sin condiciones resolutorias y libre de gravámenes
    - EP 1031 / 13-02-2018 / Notaria 15 Medellín a través de la cual se realizan los siguientes actos: (i) Aclaración y actualización del área (ii) Engloba ambas matrículas = 001-1311729 (iii) Subdivisión en 5 lotes: 001-1311733, 34, 35, 36 y 37 (iv) Desafectación de hipoteca a favor de Davivienda (v) Constitución en urbanización (vi) Constitución de RPH
    - EP 13.478 / 18-09-2019 / Notaria 15 Medellín Adición RPH - Etapa 2. Aclarada por EP 19127 del 27-12-2019 Notaría 15 Medellín.

3. Recibir y administrar recursos entregados al fideicomiso por parte de los engargantes y (o) promitentes compradores según la etapa del proyecto que se trate.  
R/ Cumplida, a través del recaudo en el fondo FIDUVISTA vinculado al FAI OBRAS DE ANDALUCIA administrado por Credicorp Capital Fiduciaria.
4. Llevar la contabilidad del fideicomiso registrando en ella los bienes, los pasivos los egresos ingresos incluyendo las mejoras incorporadas a los bienes inmuebles cuando sea el caso y los recursos entregados por los engargantes o promitentes compradores.  
R/ Cumplida, a través de la contabilidad del Patrimonio autónomo que se adjunta
5. Otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera a título de compraventa a favor de los permitentes compradores las unidades inmobiliarias del proyecto previa confirmación e cumplimiento de los requisitos de la promesa de compraventa.  
R/ Cumplida parcialmente, como se indicó en respuesta al hecho quinto a la fecha se tienen registradas escrituras para ETAPA 1: 112 unidades y para la ETAPA 2: 88 Unidades. Igualmente, está en trámite la verificación del registro de otras unidades. Las escrituras que no se han logrado a la fecha han sido por imposibilidad manifiesta a causa de la negativa del banco de levantar prorratas y la parálisis en la construcción por causa de la liquidación de OBRASDÉ S.A.S. hoy en liquidación.
6. Otorgar las escrituras mediante la cuales se efectúa la segregación y entrega de las zonas de cesión, La minuta de dicha escritura deberá ser elaborada por el FIDEICOMITENTE B previa obtención de la licencia de urbanismo.  
R/ Cumplida, a través de EP 1031 / 13-02-2018 / Notaria 15 Medellín.
7. Constituir como vocera del fideicomiso y sobre los bienes inmuebles que lleguen a conformar hipoteca a la entidad bancaria que para el efecto indique el FIDEIOMITENTE B a fin de garantizar con dicho bien el crédito constructor que este último obtenga para el desarrollo del proyecto.  
R/ Cumplida, a través de EP 1031 del 13 de febrero del 2018 / Notaria 15 Medellín y 8604 del 22 de junio del 2018.
8. Recibir con destino al fideicomiso los recursos provenientes del crédito referido en el numeral anterior y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del Patrimonio autónomo.  
R/ Cumplida con el recaudo de los recursos del crédito en el Fondo Fiducicorp vista vinculado al fideicomiso FAI OBRAS DE ANDALUCIA visible en la contabilidad que se adjunta.
9. Una vez cumplidas las condiciones de giro, cumplir con las instrucciones de giro ordenadas por el FIDEIOMITENTE B siempre que cuenten con visto bueno del interventor.  
R/ Cumplida a través de la verificación de las condiciones de giro según el detalle de la respuesta al hecho 11, y a través de los giros que se realizaron siempre con la doble firma del FIDEIOMITENTE B y el INTERVENTOR del proyecto adjuntamos algunas ordenes físicas y aceptación del reglamento del portal transaccional suscrito por Representante legal de la sociedad Fideicomitente e INTERVENTOR<sup>2</sup>.
10. Recibir recursos entregados al fideicomiso por los engargantes (...). Para que la fiduciaria aplique al en cargante o al promitente comprador incumplido el procedimiento definido en

<sup>2</sup> Se dieron 117 órdenes de giro físicas desde mayo del 2016 hasta abril del 2018, posteriormente se dio el registro tanto del representante legal de ObrasdÉ S.A.S. como de la interventoría en el portal transaccional de Credicorp Capital para liberar los giros por este medio.

la carta de instrucciones o en el contrato de promesa de compraventa respectivamente se requerirá la solicitud por escrito del FIDEICOMITENTE B.

R/ Cumplido, en la vida del negocio se han presentado desistimientos con cobro de penalidad y son cobro de penalidad aplicados por el fideicomiso todos siguiendo las órdenes del FIDEICOMITENTE B

- (iii) **Obligaciones de la FIDUCIARIA:** CLAUSULA DECIMOQUINTA: Contiene 16 obligaciones a cargo de la fiduciaria que van en línea con las obligaciones de las entidades fiduciarias estipuladas en la Circular Externa 029 de 2014.

**Al hecho 20.** No es cierto, la obligación de escriturar es una obligación derivada y conexas al cumplimiento tanto del FIDEICOMITENTE B y GERENTE de su obligación de construir y entregar, como de los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES de pagar el precio pactado para lograr la escrituración. Como se indicó en el detalle del hecho quinto de la demanda, el deber de escriturar se ha cumplido parcialmente, siendo imposible, por causas ajenas a la fiduciaria, escriturar las unidades de los demandantes.

Finalmente, la debida diligencia de la fiduciaria se ha dado en todas las fases del proyecto iniciando con la estructuración del negocio como se explicará en la respuesta al hecho 27, continuando con la elaboración de documentos contractuales claros respecto a las obligaciones y cargas de cada una de las partes del negocio y respondiendo al deber de información. Finalmente, como se muestra en las rendiciones de cuentas comprobadas, la fiduciaria, en posición propia y en calidad de vocera y administradora del FAI OBRAS DE ANDALUCIA ha sido in extremis diligente en aras de defender el patrimonio administrado, gestionando reuniones con los actores del negocio, incluyendo los bancos financiadores, y contratando asesoría especializada en insolvencia que defiende los intereses del fideicomiso en el proceso de liquidación de OBRASDÉ S.A.S.

**Al hecho 21.** No es cierto, la presunta “omisión” que el apoderado de la parte demandante endilga a la fiduciaria por no participar en la determinación del punto de equilibrio, no encuentra su sustento en la regulación, puesto que la Circular Externa 029 de 2014 establece claramente que el punto de equilibrio es definido únicamente por parte del FIDEICOMITENTE. Se lee en el numeral: “5.2.1.3 *Que el punto de equilibrio establecido por parte del fideicomitente o partícipe no comprometa la viabilidad del proyecto*”.

Es claro entonces que las condiciones financieras para alcanzar el punto de equilibrio comercial es un asunto exclusivo determinado por el fideicomitente como correctamente se indicó en todos los documentos contractuales. Y así es que debe ser, por ser el experto en este tipo de actividades comerciales constructivas.

Respecto a las razones que llevaron el proyecto a la situación actual, se hace necesaria la presencia de la sociedad OBRASDÉ S.A.S. hoy en liquidación, para que informe ante el Despacho los pormenores de la situación explicados no solamente en el escrito de solicitud del proceso de reorganización ante la SuperSociedades sino explicados en el auto admisorio al proceso de liquidación que se adjunta como prueba.

**Al hecho 22.** No es cierto, tal como se contestó al hecho número 11, los presupuestos para la obtención de condiciones de giro son objetivos y todos ellos fueron validados rigurosamente por la fiduciaria previo



a la liberación de recursos. Así mismo se reitera que la suspensión de la obra sucedió por hechos ajenos a la fiduciaria en su calidad de vocera y administradora del fideicomiso, porque como se contestó en respuesta al hecho 19, las instrucciones a cargo del fideicomiso se cumplieron unas a cabalidad y otras parcialmente en pro del cumplimiento del objeto contractual, siendo los cumplimientos parciales por situaciones ajenas a la esfera de control del fideicomiso y de la fiduciaria.

**Al hecho 23.** No es cierto, la entrega material de los inmuebles está a cargo exclusivo del FIDEIOMITENTE B o GERENTE quien tiene la custodia y tenencia física del activo, en virtud del contrato de comodato suscrito; por lo tanto, esta obligación no se atribuye a la fiduciaria como vocera del fideicomiso, quien solo debe comparecer en las escrituras cumplidos los presupuestos explicados en la respuesta al hecho 20 de la demanda.

**Al hecho 24.** Parcialmente cierto, es cierto que la sociedad OBRASDÉ S.A.S. entró en proceso de liquidación el 27 de enero del 2023, pero esto no presupone su incapacidad absoluta para adelantar sus funciones en el contrato de fiducia puesto que en el marco del proceso de liquidación es deber de la liquidadora encargada, buscar alternativas para concluir los negocios existentes. Así mismo la liquidadora encargada es hoy Fideicomitente y el fideicomiso se sigue ejecutando de acuerdo con las instrucciones que ella imparte. Es por esto que es necesaria la presencia de la sociedad OBRASDÉ S.A.S. hoy en liquidación en este proceso.

**Al hecho 25.** No es cierto, las obligaciones de la fiduciaria van en línea con lo dispuesto en la circular 029 del 2014 y por las instrucciones y recomendaciones que posteriormente la Superintendencia Financiera de Colombia ha emitido para la administración de los negocios inmobiliarios.

**Al hecho 26.** No es cierto, conociendo al detalle el marco normativo de los fideicomisos inmobiliarios estamos tranquilos en incluir en nuestras minutas límites al alcance de las funciones de la fiduciaria en este sentido:

- Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos: Son del rol exclusivo del FIDEIOMITENTE B, gerente del proyecto y especialista en construcción y desarrollo de proyectos inmobiliarios. En línea con la verificación de la existencia de un constructor y desarrollador experto como lo indica la circular antes mencionada.
- La limitación del *“El destino final de los recursos recibidos de los PROMITENTES COMPRADORES una vez sean entregados al FIDEIOMITENTE en la etapa operativa”*. Se coliga con una obligación contractual a cargo del FIDEIOMITENTE de invertir todos los recursos entregados en la obra. Para el efecto si bien incluimos estos límites de responsabilidad requerimos al cliente confinación de inversión de recursos periódicamente siendo al a última la recibida en fecha del 16 de mayo del 2022 donde el señor Andres Linaza en calidad del Representante Legal en su momento del OBRASDÉ S.A.S. hoy en liquidación manifiesta que todos los recursos entregados por el fideicomiso fueron invertidos en la obra.
- La comercialización y construcción le corresponden al GERENTE como bien se indica en todos los documentos contractuales y es este quien tiene la calidad frente a terceros de enajenador de vivienda, igualmente la función de INTERVENTOR recae sobre el interventor designado y no en la fiduciaria, recordando que las funciones a cargo de la interventoría y los requisitos para ser interventor se encuentran dispuestos en el Decreto 2090 de 1989 y demás normas que lo

modifiquen o adicionen, siendo un sin sentido esperar de una entidad financiera que cumpla este rol en el contrato.

- No conocemos legislación alguna que pretenda que esta, o ninguna fiduciaria responda por “Caso fortuito, fuerza mayor, hecho de un tercero o violación de deberes legales o contractuales por parte del fideicomitente o promitentes compradores”.

**Al hecho 27.** No es cierto, la fiduciaria cumplió con la normatividad vigente que van en línea con sus obligaciones contractuales. Pasamos a responder como fue cumplida cada uno de los puntos indicados en este hecho:

1. Que el punto de equilibrio establecido por parte del fideicomitente o participe no comprometa la viabilidad del proyecto.

R/ El punto de Equilibrio establecido por parte del fideicomitente, no comprometía en su momento a la viabilidad del proyecto así mismo como se indicó en respuesta al hecho 11 literal c. las ventas del proyecto superaban los porcentajes de ventas exigidos para ambas etapas.

2. 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.

R/ Las condiciones técnicas, financieras y jurídicas, para que el proyecto llegue a término fueron validadas previo a la liberación de recursos y estas son las condiciones de inicio las cuales fueron acreditadas de manera objetiva tal como se explicó en respuesta al hecho 11.

3. 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.”

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

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

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

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

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

Así mismo se tuvo como referencia de experiencia del cliente los proyectos terminados y entregados por OBRASDÉ S.A.S. hoy en liquidación previos a la estructuración del FAI Obrasdé Andalucía que se relacionan en el siguiente cuadro.

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

Se adjunta además el indicador de análisis constructor revisado en el año 2015 para el cliente específico y sus resultados.

Información Solicitada			
Nombre Empresa a Evaluar para Aprobación del Comité		ObrasdÉ	
¿La empresa a Presentar es una nueva sociedad (SPV) ?		NO	
Si la respuesta anterior es SI, ¿ Tiene Soporte de una empresa matriz más grande?		Nom. Empresa Matriz:	
¿ El accionista Mayoritario es persona Natural o Jurídica?		Persona Natural	
Capacidad Financiera (EEFF más recientes)		Puntaje Max.	50
Diligenciar Cifras en Millones COP		Año 2014	Año 2015
Ingresos Operacionales	3.500.426	4.037.411	
Activo Corriente	13.957.028	31.453.756	
Pasivo Corriente	10.908.249	22.285.389	
Pasivo Total	24.154.756	43.065.673	
Activo Total	25.423.658	46.234.122	
Patrimonio Total	1.268.902	3.168.449	
Inventario	2.449.257	1.581.642	
Utilidad Neta	122.719	149.793	
Flujo de Caja Operativo	122.719	149.793	
Capacidad Técnica		Puntaje Max.	25
		Datos Más actuales	Peso %
Años Experiencia	2007	40%	
# Socios y profesionales de la ingeniería / arquitectura vinculados laboralmente a la compañía desempeñando labores directamente relacionadas con la construcción	3	30%	
# total Metros Cuadrados Construidos	200.000	15%	
# Total Proyectos Realizados	11	5%	
# Proyectos en Curso	14	5%	
# Proyectos en Curso sin cumplir Punto de Equilibrio	5	5%	
Variables Generales		Puntaje Max.	25
		Datos Más actuales	Peso %
¿ Ha trabajado con esquema fiduciario anteriormente?	SI	20%	
¿ Cuenta con recomendación positiva de otra fiduciaria? *Dejar anexo en acta	SI	30%	Fiducolombia, Acción, Colpatría
¿ Cuenta con recomendación positiva de algún Banco? *Dejar anexo en acta	SI	50%	Bancolombia, Itau
Indicador CCF TOTAL		100%	

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

**Al hecho 28.** No es cierto, téngase como respuesta a este hecho las ya dadas en los hechos numero 11 (referente al cumplimiento de las condiciones de giro) numero 27 (referente a la diligencia y cuidado en la estructuración del negocio) y números 5 y 19 (referente al cumplimiento de las instrucciones y el objeto del contrato de fiducia mercantil).

**Al hecho 29.** No es cierto, como se explicó en el numeral tercero del hecho 27, la fase de estructuración del negocio llevo a cabo la mayor diligencia en el proceso de conocimiento del cliente. en el año 2015 momento en que se estructuró el negocio y para las fechas de cumplimiento de condiciones de giro no existían alertas que hicieran posible prever la situación que llevo a la Sociedad OBRASDÉ S.A.S. hoy en liquidación a solicitar su liquidación admitida en enero del 2023.

Continuando con lo anterior según se lee en los antecedentes del auto admisorio del proceso de liquidación que la principal causa de liquidación de OBRASDÉ S.A.S. fue el aumento en los costos de construcción que hicieron imposible para el constructor la terminación del proyecto, así:

*a. Que el objetivo principal de la sociedad ObrasdÉ S.A.S., es el de suministrar servicios relacionados con el diseño, planeación, construcción y ejecución de obras civiles y para tal fin, los accionistas decidieron incursionar en la contratación pública.*

- b. Que a la fecha de la solicitud, la sociedad Obrasdé S.A.S. ha suspendido el pago de sus obligaciones, la construcción de sus proyectos inmobiliarios y su capital ha sufrido un grave quebranto que impide la oportuna atención de sus obligaciones con los promitentes compradores vinculados a los proyectos inmobiliarios.*
- c. Que la obra Andalucía se construye a través del patrimonio autónomo denominado FAI – Obrasdé – Andalucía, proyecto de vivienda de interés social denominado Obra Andalucía, actuando como vocera del patrimonio autónomo Credicorp Capital Fiduciaria S.A.S.*
- d. Que el representante legal, contador y revisor fiscal de la sociedad Obrasdé S.A.S., certifican que las únicas causales por las cuales la sociedad y los patrimonios autónomos deben acceder al proceso de liquidación judicial son las establecidas en los numerales 1 y 6 de la Ley 66 de 1968, consistentes en la suspensión de pago de sus obligaciones y por el grave quebranto de su patrimonio que pone en riesgo su capacidad financiera y terminación de las obras inmobiliarias.*
- e. Que la situación de la sociedad Obrasdé S.A.S. es grave e inviable, toda vez que la única fuente de ingresos es la venta de inmuebles a través de los patrimonios autónomos, cuyo costo de construcción de cada una de las obras es superior al valor de ventas.*
- f. Que, en consecuencia, es imposible financieramente terminar las obras inmobiliarias a cargo de la sociedad Obrasdé S.A.S., donde se encuentran vinculados cientos de familias a través de patrimonios autónomos inmobiliarios.*
- g. Que igualmente no hay posibilidad de obtener nuevos recursos de parte de los accionistas o de ajustar los precios de los inmuebles prometidos en venta para recuperar y solventar la situación financiera de la sociedad constructora y poder terminar los proyectos inmobiliarios y,*
- h. Que la sociedad no tiene otra alternativa diferente a acudir al proceso concursal de insolvencia patrimonial, bajo la modalidad de liquidación judicial, con el objeto de atender las pretensiones de los acreedores en los términos y condiciones señalados en la Ley 1116 de 2006.*

**Al hecho 30.** La redacción de este hecho se contradice con el hecho 19 de la misma demanda el que se aseguró que no había obligaciones a cargo de fiduciaria ni el fideicomiso, adicionalmente esta mencionado varios temas por los cuales se contestará de manera independiente.

Es cierto que el contrato de fiducia imponía a la sociedad CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. las obligaciones de ley las cuales fueron cumplidas de manera total y/o parcial como se demostró en la contestación de los hechos 19 y 5.

No existe sentencia en firme o informe pericial que a la fecha pueda determinar que en el presente fideicomiso se presentaron situaciones de dilapidación o desvío de recursos destinados al proyecto, por el contrario, según comunicado de 16 de mayo del 2022 Suscrito por el representante legal del FIDEICOMITENTE, aseguran que todos los recursos girados por la fiduciaria fueron invertidos en obra.

**Al hecho 31.** No es cierto, el análisis de riesgos realizado por la fiduciaria si se realizó, pues se encuentra en el giro ordinario de sus funciones. Como se expresó en la respuesta al hechos 11 y 27 de la demanda, el estudio del cliente por parte de la fiduciaria fue exhaustivo, la redacción de las condiciones de giro está en línea con los requerimientos de la Circular externa 029 del 2014 incluyendo la estipulación del punto de equilibrio por parte del FIDEICOMITENTE, Así mismo la verificación del cumplimiento de condiciones de giro se realizó de manera objetiva siendo acreditados con documentos expedidos por las entidades y autoridades competentes para cada caso.

**Al hecho 32.** No es un hecho es la transcripción del literal b del artículo 7 de la ley 1328. En este punto es importante resaltar que en este caso los servicios financieros ofrecidos por la fiduciaria consistían en la administración de recursos entregados según las instrucciones del mismo contrato de fiducia y la carta de instrucción, obligaciones que como indico en las respuestas a los hechos 5, 11, 19 y 27 de la presente demanda fueron cumplidos con la mayor diligencia. Así mismo como excepción de mérito se presenta análisis de la ausencia de violación o vulneración de los derechos del consumidor financiero detallando las obligaciones cumplidas por parte de la fiduciaria.

**Los hechos 33 y 34.** Nos limitamos a declarar como cierto la petición y la respuesta emitida por Credicorp Capital en su sentido literal y no las transcripciones o referencias a la misma.

**Los hechos 34 y 35.** No es cierto, la respuesta no fue parcial sino completa, la información no revelada responde a la que esta custodiada por principio de reserva bancaria y no puede ser entregada a terceros a menos que medie autorización expresa del dueño de la información u orden de autoridad competente.

## II. OPOSICIÓN

La sociedad **Credicorp Capital Fiduciaria S.A.**, actuando únicamente como vocera y administradora del **FAI Obradé Andalucía**, se opone a la prosperidad de la demanda incoada por los demandantes frente a las peticiones formuladas por las razones que se exponen el escrito de excepciones previas, y buscan respetuosamente que posterior al análisis de las mismas se decrete la terminación anticipada del proceso en virtud del artículo 278 del código general del proceso, o se subsanen los errores de procedimiento encontrados en la solicitud del demandante.

Si bien atendiendo lo dispuesto en el artículo 100 del CGP se presentan en escrito separado hacemos en este acápite un breve resumen de las razones por las cuales nos oponemos a la pretensión del demandante:

## III. RAZONES DE LA OPOSICIÓN

### 3.1. EXCEPCIONES DE PREVIAS

- 1. Incapacidad o indebida representación del demandante o del demandado:** Se evidencias serias falencias en los poderes otorgados por los demandantes a su apoderado los mismos no contienen presentación personal o presentado a través de mensajes de datos exigidos respectivamente en, el numeral segundo del Artículo 74 del CGP1 y en el artículo 5°. de la ley 2213 de 2022.
- 2. Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones:**

**2.1. Ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales:** Del análisis realizado para la contestación al hecho noveno se evidencia que el apoderado de los demandantes, para el caso de algunos de sus representados relaciona valores que nunca ingresaron a cuentas del patrimonio autónomo y que por lo



mencionado en la redacción de los hechos de la demanda corresponden a negocios ajenos al patrimonio autónomo como la compraventa de parqueaderos.

**2.2. indebida acumulación de pretensiones:** La misma pretensión de devolución de recursos ya milita en la presentación de acreencias que cada uno de los demandantes hizo en el proceso de liquidación de OBRASDÉ S.A.S. Así mismo la culminación de objeto del contrato fue radicado como acreencia a favor del FIDEICOMISO FAI OBRASDE ANDALUCIA por parte de Credicorp Capital Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del fideicomiso en atención al deber de defensa de los activos fideicomitidos. Por lo cual en este caso se presenta una confusión de pretensiones puesto la restitución de recursos pretendido en este espacio es el mismo que se pretende en la liquidación y fue solicitado tanto por los demandantes como por el fideicomiso en ese espacio.

**3. Habérsele dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde y Pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto.**

Los demandantes son un acreedor más dentro de la liquidación de la Sociedad Constructora, en ese espacio que también responde a un proceso en el que se les otorga el derecho de postulación y contradicción son partes y pueden objetar el acuerdo presentado a fin de lograr la restitución que también pretenden por esta vía.

**4. No comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios.**

La pretensión principal se deriva del incumplimiento contractual por razones exclusivas del FIDEIOMITENTE B o GERENTE, es decir la SOCIEDAD OBRASDÉ S.A.S. en liquidación, por lo cual se hace necesaria la presencia de dicha sociedad en este espacio de discusión, o que de manera subsidiaria lo debatido en este espacio se traslade al proceso de liquidación que cursa la sociedad ante la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES.

**3.2. EXCEPCIONES DE MÉRITO**

**- FALTA DE LEGITIMACIÓN POR PASIVA**

La legitimación en la causa es la facultad que se tiene, bien para demandar, cuando quien ejerce las acciones judiciales establecidas en la Ley, se encuentra facultado por la misma para perseguir determinadas reclamaciones, o para ser demandado, cuando el posible destinatario de los pedimentos que el primero - *demandante* - tiene para con aquél, y que virtualmente desembocarán en la decisión del Juez que lo obliguen a dar, hacer o no hacer determinada cosa.

De lo anterior se desprende con absoluta claridad, que se puede estar legitimado en la causa de hecho, con el simple adelantamiento de la controversia ante el Estrado Judicial, pero ello no necesariamente indica que se esté legitimado en la causa materialmente. Es decir, que las pretensiones que se eleven ante la Judicatura tengan vocación de prosperidad, en atención a la inexistencia de conexión entre las partes, los hechos y las pretensiones objeto del litigio.

Eso es lo que particularmente pasa en el presente caso Señor Juez, en lo que guarda relación con Credicorp Capital Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del FAI Obrasdé Andalucía y los Demandantes; los hechos y las pretensiones planteadas no guardan relación de conexidad para la declaratoria de la procedencia de la demanda porque no existe un vínculo entre quien materializa el daño y quien lo sufre, es decir no se prueba con los hechos de la demanda que Credicorp Capital Fiduciaria S.A. como vocera del patrimonio autónomo haya incumplido con las obligaciones establecidas en el contrato fiduciario y la carta de instrucciones, además porque el desarrollo del proyecto está a cargo única y exclusivamente del Fideicomitente Obrasdé S.A.S. y los recursos aportados por los demandantes se pusieron a disposición de este una vez cumplió con las condiciones de giro.

Así mismo, porque el contrato de Fiducia tiene por objeto la constitución de un patrimonio autónomo a través del cual se administren los bienes fideicomitidos para destinarlos al desarrollo del proyecto conforme las instrucciones del contrato y las que otorgue el Fideicomitente, quien es el único responsable del desarrollo del proyecto y dado que se trata de un esquema de fiducia de administración inmobiliario donde los encargantes de la preventa posteriormente en el Fideicomiso de Administración Inmobiliario adquieren la calidad de promitentes compradores frente al constructor y dado que dicha vinculación jurídica es directamente con el constructor y no con esta sociedad fiduciaria, entendemos que el incumplimiento de una promesa de compraventa debe ser tratada directamente con el Fideicomitente.

En consecuencia, no se encuentra probada la legitimación en la causa por pasiva debido a que la sociedad Fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo no está a cargo directamente de la entrega de la unidad inmobiliaria y la devolución de recursos o desistimiento, sino que está a cargo única y exclusiva del Fideicomitente.

#### **- IMPOSIBILIDAD JURÍDICA Y MATERIAL DE LA RESTITUCIÓN O DEVOLUCIÓN PRETENDIDA. AUSENCIA DE OBLIGACIÓN DE RESTITUCIÓN**

Para el Fideicomiso que represento es IMPOSIBLE jurídica y materialmente proceder con el “*reintegro de los recursos entregados*” que dicen haber consignado los demandantes.

El Fideicomiso actuó en estricto cumplimiento de las obligaciones y deberes contractuales establecidos en el contrato fiduciario y la carta de instrucciones suscrita entre las partes. En virtud de dicha carta, procedimos a entregar los recursos que los demandantes consignaron para la adquisición de las unidades inmobiliarias en el proyecto “Andalucía”, desarrollado por el Constructor Obrasde S.A.S.

Con base en la ejecución de la carta de instrucciones, su objeto contractual se materializó en la entrega de los recursos al Fideicomitente Obrasde S.A.S. Una vez entregados dichos recursos, el Fideicomiso no tiene control ni posesión sobre los mismos, quedando fuera de nuestro alcance la posibilidad de recuperarlos directamente.

Conforme a lo anterior, la exigencia de los demandantes, en relación con la devolución del dinero consignado, enfrenta una imposibilidad material por parte del Fideicomiso, ya que los fondos no se encuentran bajo nuestra administración ni control, habiendo sido entregados a un tercero (Obrasde S.A.S.) de acuerdo con las instrucciones previamente acordadas.

La actuación del Fideicomiso se ajustó en todo momento a las disposiciones legales y contractuales vigentes, por lo que no puede ser considerada responsable de la imposibilidad de devolución de los recursos, al haber actuado conforme a las instrucciones recibidas y en estricto apego a la normatividad.

Por lo expuesto, solicitamos respetuosamente a su despacho que, al analizar los hechos y considerar las disposiciones contractuales y legales aquí expuestas, se declare la improcedencia de la pretensión de devolución de recursos planteada por los demandantes, ya que el Fideicomiso no tiene la capacidad material de restituir dichos recursos, habiendo estos sido entregados de buena fe a un tercero conforme a las instrucciones previamente establecidas.

### **-PRETENSIÓN TEMERARIA**

El numeral 1 del artículo 79 del Código General de Proceso establece que se presumirá temeridad o mala fe cuando *“sea manifiesta la carencia de fundamento legal de la demanda, excepción, recurso, oposición o incidente, o a sabiendas se aleguen hechos contrarios a la realidad”*.

El Demandante busca el reconocimiento de pretensiones excesivas y en desacuerdo con la realidad. Solicita al Fideicomiso la devolución de fondos que nunca ingresaron al patrimonio autónomo por parte de los compradores de las unidades inmobiliarias. Además, pretende la devolución de recursos relacionados con la compra de parqueaderos que este Fideicomiso no estaba obligado a desarrollar según el numeral 11 de la cláusula primera del otrosí integral del 31 de enero de 2017. Dicho acuerdo establecía que el proyecto inmobiliario se enfocaba en la construcción de unidades de vivienda de interés social y cuarenta parqueaderos de visitantes, no parqueaderos individuales para los compradores.

Conforme a lo anterior, detallamos la incongruencia de las pretensiones:

- **Pretensión 5:** *“Que se condene a la sociedad CREDICORP CAPITAL S.A., y/o al Patrimonio Autónomo “Fideicomiso FAI OBRASDE ANDALUCIA” al reintegro de los dineros entregados por la señora CAROLINA GAVIRIA JIMÉNEZ, en su condición de cesionaria del contrato de promesa de compraventa suscrito por la señora Gloria Cecilia Castillo Sepúlveda, respecto del apartamento 1325 de la Torre 4, Etapa 2 por valor de CIENTO SEIS MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SIETE MIL PESOS (\$ 106.537.000). A la fecha el valor del apartamento ha sido pagado en su integridad.*

**Oposición:** La señora Carolina Gaviria aportó al encargo No. 919301014748 el valor de \$60.834.250 como se puede evidenciar en el estado de cuenta adjunto. La unidad inmobiliaria tenía un valor de \$106.537.000 de acuerdo con el plan de pagos establecido en la carta de instrucción, en consecuencia, el apartamento NO se encuentra pagado en su totalidad.

- **Pretensión 17:** *Que se condene a la sociedad CREDICORP CAPITAL S.A., y/o al Patrimonio Autónomo “Fideicomiso FAI OBRASDE ANDALUCIA” al reintegro de los dineros entregados por MÓNICA MARÍA VÁSQUEZ GUTIÉRREZ, en su condición de cesionaria del contrato de promesa de compraventa suscrito por Lilia Yaned Estrada Rúa respecto del apartamento 1002 de la Torre 4 y en su condición de promitente compradora del apartamento 704 de la Torre 6 y del parqueadero 6-163 por valor de VEINTISIETE MILLONES SEISCIENTOS VEINTISEIS MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE (\$27,626,500.00) por el apartamento 1002 de la torre 4; VEINTICUATRO MILLONES QUINIENTOS UN MIL OCHOCIENTOS*

*NOVENTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$24.501.896.00) por el apartamento 704 de la torre 6 y la suma de QUINCE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$15.000.000) como pago integral del parqueadero 6-163.*

**Oposición:** La señora Mónica Vasquez aportó al encargo No. 919301008336 (apartamento 746 Torre 6 Etapa 1) el valor de \$24.501.896 y al encargo No. 919301014870 (apartamento 1028 Torre 4 Etapa 2) el valor de \$28.126.500. Las sumas indicadas por la compra del parqueadero 6-163, nunca ingresaron al Fideicomiso de Administración FAI Obrasdé Andalucía porque éste nunca incluyó la compra de parqueaderos sino únicamente apartamentos. Por lo tanto, es imposible que se reconozca el pago de unos recursos que nunca ingresaron al Fideicomiso.

Así mismo indicamos el error al solicitar devolución de recursos aportados teniendo en cuenta que

- (i) Siguiendo las instrucciones dadas por los demandantes en las cartas de instrucciones, estos fueron entregados al constructor para el desarrollo de la obra tras el cumplimiento de las condiciones de giro y en el momento el Patrimonio Autónomo no cuenta con recursos realizar restituciones.
- (ii) Cualquier devolución de dinero debe ser autorizada por la liquidadora del proceso de liquidación de la sociedad OBRASDÉ S.A.S. hoy en liquidación, en su calidad fideicomitente del proceso y ella debe respetar los preceptos de la ley 1116 del 2016 ordenando las acreencias en la prelación correspondiente para posterior aprobación del juez del concurso.

**- AUSENCIA DE VIOLACIÓN O VULNERACIÓN DE LOS DERECHOS DEL CONSUMIDOR FINANCIERO**

Respetuosamente, presentamos ante su Despacho la excepción de ausencia de violación de los derechos del consumidor financiero establecidos en la Ley 1328 de 2009, en relación con la demanda presentada:

1. **Cumplimiento del Objeto del Contrato (Art. 7, literal b):** Es imperativo destacar que la fiduciaria cumplió cabalmente con el objeto del contrato fiduciario y la carta de instrucciones suscrita por los demandantes, llevando a cabo todas las operaciones y funciones específicas de manera adecuada y en el tiempo estipulado. La gestión realizada evidencia el compromiso y el respeto hacia el mandato otorgado por los consumidores financieros.
2. **Información Transparente, Clara, Veraz, Oportuna y Verificable (Art. 5, literal b y Art. 7, literal c):** La fiduciaria proporcionó a los demandantes toda la información requerida sobre la operación de transferencia de fondos a la sociedad fideicomitente Obrasdé S.A.S. Esta información fue presentada de manera transparente y veraz, permitiendo que ellos pudieran comparar, entender y tomar una decisión informada y en esa medida suscribir la carta de instrucciones y vincularse al fideicomiso de administración FAI Obrasdé Andalucía.
3. **Productos y Servicios con Estándares de Seguridad y Calidad (Art. 5, literal a y Art. 7, literal b):** La entidad garantizó que todos los procedimientos relacionados con la transferencia se llevaron a cabo con estrictos estándares de seguridad, siguiendo las mejores prácticas del sector y las instrucciones brindadas por el Fideicomitente y los encargantes/promitentes compradores.
4. **Atención a Solicitudes, Quejas o Reclamos (Art. 7, literal k):** La Fiduciaria como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo ha establecido y mantenido un sistema de atención al consumidor, y ha

estado dispuesta a responder a cualquier consulta o preocupación de los demandantes de manera oportuna y adecuada.

5. **Documentación y Contratos Claros (Art. 7, literal f):** Se aseguró de que todos los documentos y contratos relacionados con la transacción estuvieran redactados de manera clara y comprensible. Además, se pusieron a disposición de los demandantes para su revisión y aceptación, garantizando que entendiera todos los términos y condiciones antes de proceder.

En virtud de lo anterior, solicitamos respetuosamente a su despacho que, al considerar los hechos presentados y las disposiciones legales mencionadas, se reconozca que esta fiduciaria como vocera y administradora del FAI Obrasdé Andalucía ha actuado conforme a sus obligaciones y en ningún momento ha violado los derechos del consumidor financiero, específicamente los derechos de los aquí demandantes.

### **-INEXISTENCIA DE RESPONSABILIDAD**

Consecuencia de la prosperidad de las exceptivas anteriores, es que frente a mi representado no se puede endilgar algún tipo de responsabilidad frente a la parte demandante, lo cual se debe verificar de cara a las obligaciones contractuales derivadas del contrato de fiducia mercantil suscrito entre la Constructora y Credicorp Capital Fiduciaria S.A. como Vocera y Administradora del FAI Obrasdé Andalucía, además de los pactos que surgen de la Carta de Instrucciones y del contrato de promesa de venta, máxime si se busca por los accionantes una protección contractual, o hacer exigible la garantía por la entrega de un bien.

El Fideicomiso es simplemente un vehículo financiero para el desarrollo inmobiliario de viviendas de interés social (VIS), que permite a su Fideicomitente alcanzar la finalidad definida por este último en el contrato de fiducia, siempre y cuando se cumplan las condiciones contenidas en el mismo, lo cual, por ese solo hecho, no puede entenderse que deba venir a responder por cuenta de su fideicomitente; o que exista solidaridad entre fideicomitente y el fideicomiso.

- **Solicitud de Aplicación del Artículo 282 del Código General del Proceso o Excepción Genérica.**

Conforme a lo establecido en el artículo 282 del Código General del Proceso, respetuosamente solicito se declare cualquier otra excepción que encuentre probada durante el presente trámite del presente proceso.

### **VI. OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO**

En vista de los perjuicios estimados por el demandante, presentamos OBJECCIÓN al JURAMENTO ESTIMATORIO formulado, con fundamento en lo siguiente:

El juramento estimatorio se encuentra regulado en el artículo 206 del Código General del Proceso, que establece:

***“ARTÍCULO 206. JURAMENTO ESTIMATORIO. Quien pretende el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo.***

*Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente que se le atribuye a la estimación." (subrayado y negrilla fuera del texto)*

Teniendo en cuenta lo mencionado anteriormente, y dado que estamos frente a un proceso en el que se busca la devolución de recursos aportados y el reconocimiento de una indemnización cuyo monto debe ser estimado de manera razonable bajo juramento, es evidente que el requisito necesario no se encuentra en el escrito de demanda. Esto se debe a que la tasación de los perjuicios no se realiza de manera adecuadamente razonada, como lo requiere la normativa.

La expresión "razonada" implica, de manera evidente, que no es suficiente mencionar la cuantía en el acápite correspondiente; es necesario que el demandante despliegue un discurso argumentativo debidamente motivado y razonado. Esto es esencial para que se pueda considerar que se ha cumplido con la carga procesal establecida por el legislador.

Por razones de probidad y de buena fe se exige que el demandante obre con sensatez y rigor al momento de hacer su reclamo a la justicia, en especial en cuanto atañe a la existencia de la cuantía de los perjuicios y daños sufridos. Así, no se trata de un mero requisito formal de la demanda, sino que se trata de un verdadero deber, cuyo incumplimiento puede comprometer la responsabilidad de la parte y de su apoderado, por lo anterior la parte demandada objeta el juramento estimatorio efectuado por el extremo demandante en consideración a lo siguiente:

- i) Solicita la devolución de aportes que nunca ingresaron al Fideicomiso de Administración Inmobiliaria FAI Obrasdé Andalucía como se indicó en la contestación al hecho noveno.
- ii) Los valores solicitados difieren de los estados de cuenta de los demandantes como se indicó en la contestación del hecho noveno.
- iii) La rentabilidad exigida por el demandante no es equiparable con ninguna rentabilidad ofrecida en el mercado por productos de inversión de "*Bajo riesgo*" durante el periodo en el que este evaluó el cálculo de la indemnización (fecha del último pago de la cuota inicial a hoy). Adicionalmente, se debe entender a qué periodo corresponde la tasa interbancaria usada para el cálculo.
- iv) Pretender cobros por rentabilidad del dinero aportado al Fondo de Inversión Colectivo Fiduvista administrado por la Fiduciaria, sería desconocer lo preceptuado por el mismo contrato de ENCARGO que indica que posterior al cumplimiento de las condiciones de inicio, estos son entregados al constructor para el desarrollo de la obra y no se encuentran rentando a favor del Engargante en ningún fondo de inversión.
- v) Pretender la devolución y pago anticipado por concepto de sanciones es desconocer el proceso de liquidación de la Sociedad OBRASDÉ S.A.S. hoy en liquidación que cursa en la Superintendencia de sociedades y la prelación y orden del acuerdo.

En consideración a todo lo anterior, solicitamos al Despacho de manera respetuosa que se sirva imponer las sanciones que prevé el artículo 206 del Código General del Proceso.



## V. FRENTE A LAS PRETENSIONES

1. Como se le indicó en los hechos, la solicitud de devolución de recursos se debe presentar directamente ante el Fideicomitente teniendo en cuenta que una vez se acreditaron las condiciones de giro, los recursos aportados por ellos fueron puestos a disposición del Fideicomiso FAI Obrasde Andalucía para el desarrollo del proyecto, situación que fue conocida y aceptada por los Demandantes en la instrucción número 2 de la carta de instrucciones.

2. El contrato de Fiducia tiene por objeto la constitución de un patrimonio autónomo a través del cual se administren los bienes fideicomitados para destinarlos al desarrollo del PROYECTO conforme las instrucciones del contrato y las que otorguen los FIDEICOMITENTES, quienes son los únicos responsables del desarrollo del PROYECTO. En desarrollo del objeto contractual la Fiduciaria recibirá, administrará e invertirá los recursos que entreguen el fideicomitente y los Prometientes Compradores en el Fondo de Inversión Colectiva que administra la FIDUCIARIA.

La finalidad del contrato es habilitar un vehículo fiduciario mediante el cual, una vez finalizado el PROYECTO por parte del Fideicomitente, se transfieran las unidades inmobiliarias conforme lo establecido en el contrato y las instrucciones del Fideicomitente.

De acuerdo con lo anterior, la Fiduciaria ha cumplido con cada una de las obligaciones establecidas en el contrato de Fiducia y en la carta de instrucciones, es por esto, que una vez el Fideicomitente acreditó las condiciones de giro establecidas en el contrato, procedió a entregar la totalidad de los recursos aportados por los adquirentes al Fideicomiso para el desarrollo del proyecto.

En razón de lo anterior, consideramos que no existe ningún perjuicio causado por Credicorp Capital Fiduciaria S.A. como vocera del patrimonio autónomo teniendo en cuenta que la Fiduciaria no participa en el desarrollo del Proyecto inmobiliario ni como constructor, ni como comercializador, ni como gerente, ni como interventor y las obligaciones derivadas de la construcción y desarrollo de aquel en todas y cada una de sus etapas son del resorte exclusivo del Fideicomitente.

## VI. DIRECCIONES Y NOTIFICACIONES

Recibiré notificaciones en la Calle 34 No. 6-65. Bogotá, Colombia, y en el correo electrónico [notificacionesjuridica@credicorpcapital.com](mailto:notificacionesjuridica@credicorpcapital.com)

## VII. PRUEBAS

Solicitamos que se tengan como pruebas documentales las siguientes:

### 7.1. Documentales:

- a) Contrato Fiduciario con los otros síes
- b) Carta de Instrucciones/cesiones de los demandantes.
- c) Estado de cuenta de los demandantes

- d) Documentos para la acreditación de las condiciones de giro.
- e) Documentos relacionados a la liquidación de la sociedad Obrasdé S.A.S. hoy en liquidación.
  - Auto No. 2023-01-040551 del 27 de enero de 2023 que dio apertura al proceso de Liquidación de la sociedad Obrasdé S.A.S.
  - Acta de Posesión del Liquidador de la Sociedad Obrasdé S.A.S.
  - Presentación y soporte de la Acreencia presentada en la Superintendencia de Sociedades por parte de la fiduciaria en posición propia y como vocera y administradora del FAI OBRAS DE ANDALUCIA
- f) Documentos que acreditan el cumplimiento del objeto y las instrucciones del negocio
  - Ordenes de giro
  - Escrituras
  - Contabilidad independiente
  - Carta del fideicomitido indicando que todos los recursos están invertidos en obra.

## 7.2 Interrogatorio de Parte:

- Demandantes: 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
- Representante Legal de Credicorp Capital Fiduciaria S.A. vocera y administradora del FAI Obrasdé Andalucía.

El art 65 del Código General del Proceso establece la posibilidad de solicitar la declaración de la propia parte, este señala que *“Son medios de prueba la declaración de parte, la confesión (...)”*.

Lo anterior quiere decir que a partir de la práctica del interrogatorio de parte pueden obtenerse dos tipos de medio de prueba, esto es, la confesión y la declaración de parte. En consecuencia, ya no se requiere que el fin de un interrogatorio de parte sea necesariamente obtener una confesión.

En concordancia con lo anterior, el artículo 198 del Código General del Proceso señala que el juez *“podrá, de oficio o a solicitud de parte, ordenar la citación de las partes a fin de interrogarlas sobre los hechos relacionados con el proceso”*, es decir, que se concedió la posibilidad de solicitar el interrogatorio bien sea de la contraparte

o de la propia parte, pues no distinguió la norma una u otra posibilidad. En consecuencia, solicitamos que se decrete el interrogatorio de parte del representante legal de la sociedad Credicorp Capital Fiduciaria S.A. en calidad de vocera y administradora del FAI Obrasdé Andalucía.

### 7.3 Testigos

- Lucas Atehortua Castillo, identificado con cédula de ciudadanía 3.438.470 con correo electrónico [lucas.artehortua@obrasde.com](mailto:lucas.artehortua@obrasde.com), quien fungió como Representante Legal de la sociedad Fideicomitente Obrasdé S.A.S. durante la ejecución del negocio fiduciario FAI Obrasde Andalucía hasta que la sociedad entró al proceso de liquidación ordenado por la Superintendencia de Sociedades; para que rinda testimonio sobre la ejecución del proyecto inmobiliaria y el desarrollo de la obra.
- Juan Luis Tirado Trujillo identificado con cédula de ciudadanía 8.430.111 con correo electrónico [juanluis.trujillo@obrasde.com](mailto:juanluis.trujillo@obrasde.com), quien fungió como Representante Legal Suplente de la sociedad Fideicomitente Obrasdé S.A.S. durante la ejecución del negocio fiduciario FAI Obrasde Andalucía hasta que la sociedad entró al proceso de liquidación ordenado por la Superintendencia de Sociedades; para que rinda testimonio sobre la ejecución del proyecto inmobiliaria y el desarrollo de la obra.
- 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](mailto:ossasandra8@une.net.co), celular 3137370333 , Teléfono fijo (604) 4440916 quien fue designada como liquidadora de la sociedad Obrasdé S.A.S. en el proceso de Liquidación y actualmente ejerce el cargo de Representante Legal de conformidad con la Ley 1116 de 2006 para que rinda testimonio sobre las gestiones adelantadas por la Fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo en el proceso de liquidación de la sociedad Fideicomitente.
- Control Maestro Interventoría S.A.S. identificado con número de Nit. 900.769.700-3, cuyo Representante Legal Principal es la Ingeniera Civil, Natalia Castillo Arias, identificada con número de cédula 43.875.842 de Envigado quien desarrolló sus funciones como Interventora Técnica y Administrativa del Proyecto Andalucía, con correo electrónico [contacto@controlmaestro.com.co](mailto:contacto@controlmaestro.com.co), [nataliacastillo@controlmaestro.com.co](mailto:nataliacastillo@controlmaestro.com.co)
- Dolly López Palencia, identificada con cédula de ciudadanía 51.823.243, con correo electrónico [notificacionesjuridica@credicorpcapital.com](mailto:notificacionesjuridica@credicorpcapital.com), Directora de Negocios Fiduciarias del Área de Estructuración de Credicorp Capital Fiduciaria S.A., quien puede informar a detalle todo lo relacionado con la estructuración del mismo.
- Hector Rodriguez Pedraza, identificado con cédula de ciudadanía 91.242.276, con correo electrónico [notificacionesjuridica@credicorpcapital.com](mailto:notificacionesjuridica@credicorpcapital.com), Contador de Credicorp Capital Fiduciaria S.A., quién puede rendir testimonio sobre los aspectos contables del patrimonio autónomo.
- Diana Rivera Andrade, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.260.484 de Bogotá, Abogada en ejercicio y portadora de la Tarjeta Profesional número 86.129 del C.S. de la J, con correo electrónico [asesoriasdra@hotmail.com](mailto:asesoriasdra@hotmail.com) y [drivera@raestudiojuridico.com](mailto:drivera@raestudiojuridico.com), quien representa los intereses

del Fideicomiso de Administración Inmobiliaria FAI Obrasdé S.A.S. en el proceso de Liquidación Judicial de la sociedad Obrasdé S.A.S. en la Superintendencia de Sociedades.

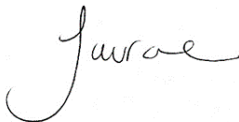
- Representante Legal o quien haga sus veces del Banco de Bogota S.A. como entidad financiadora de la etapa 2 del proyecto Correo electrónico de notificación: [rjudicial@bancodebogota.com.co](mailto:rjudicial@bancodebogota.com.co).
- Representante Legal o quien haga sus veces del Banco Davivienda S.A. como entidad financiadora de la etapa 1 del proyecto Correo electrónico de notificación: [notificacionesjudiciales@davivienda.com](mailto:notificacionesjudiciales@davivienda.com).

**7.4.** Así mismo, solicito al señor Juez se sirva decretar el interrogatorio de parte o el testimonio de los han fungido o fungen como representantes legales de Obrasdé S.A.S. con el fin de que absuelvan 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.

### **VIII. ANEXOS**

- Las documentales relacionadas en el acápite de pruebas
- Certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Cordialmente,



**LAURA EUGENIA DIEZ ZULUAGA**

Representante Legal para efectos Judiciales

**CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**

Como vocera y administradora del **FAI OBRASDÉ ANDALUCÍA**