

Bogotá D.C., 11 de octubre de 2023

Doctor

JUAN CARLOS ORJUELA CORTES

Apoderado 35 encargantes

orjuelacortesabogados@gmail.com

Bogotá D.C.

Asunto: Respuesta Reclamación Directa

Referencia: FAI Mizu

Respetado Doctor:

ANA MARIA HINCAPIE CASTRO, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.007.800 expedida en Bogotá D.C., quien actúa en su condición de representante legal suplente 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 a título propio y como vocera y administradora del **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FAI MIZU** (en adelante “el FIDEICOMISO”), respetuosamente me dirijo a Usted para contestar la **RECLAMACIÓN DIRECTA** recibida el 20 de septiembre por la plataforma SmartSupervision de la Superintendencia Financiera de Colombia, en los siguientes términos:

I. CONSIDERACIONES INICIALES:

1. Un fideicomiso o negocio fiduciario es un negocio jurídico en virtud del cual una persona llamada Fideicomitente transfiere uno o más bienes específicos a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o venderlos para cumplir una finalidad determinada, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario. ¹

¹ Artículo 1226 del Código de Comercio.

2. A su turno, la fiducia inmobiliaria es el negocio fiduciario que, en términos generales, tiene como finalidad la administración de recursos y bienes afectos a un proyecto inmobiliario o a la administración de los recursos asociados al desarrollo y ejecución de un proyecto, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato. Esta tipología de negocio fiduciario puede a su vez presentar varias modalidades que se pueden contratar de manera separada o integral, dependiendo de la necesidad del fideicomitente desarrollador, a saber: (i) de administración y pagos; (ii) de tesorería o (iii) de preventas.²

3. En efecto, según la Superintendencia Financiera, *"Los negocios de fiducia inmobiliaria son aquellos que, en términos generales, tiene como finalidad la administración de recursos y bienes afectos a un proyecto inmobiliario o a la administración de los recursos asociados al desarrollo y ejecución de un proyecto, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato. Entre estos, se encuentran los negocios inmobiliarios bajo la modalidad de Administración y Pagos, en virtud del cual se transfiere un bien inmueble a la sociedad fiduciaria, sin perjuicio de la transferencia o no de otros bienes o recursos, para que administre el proyecto inmobiliario, efectúe los pagos asociados a su desarrollo de acuerdo con las instrucciones señaladas en el acto constitutivo y transfiera las unidades construidas a quienes resulten beneficiarios del respectivo contrato."*

*En los negocios inmobiliarios de administración y pagos normalmente se estipula que la responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa de desarrollar el proyecto, se encuentra bajo la responsabilidad del constructor o Fideicomitente, en el marco de la cual es dicho tercero quien tendrá el control operativo de la obra, la contratación de proveedores, adquisición de insumos y costeo del proyecto constructivo. No obstante, en la medida que en negocio fiduciario debe administrar el proyecto y realizar los pagos asociados a su desarrollo, este vehículo debe realizar el reconocimiento de las diferentes operaciones asociadas con el proyecto entre ellas el reconocimiento de inventarios, pasivos a favor de proveedores, pagos a terceros, etc."*³

4. El contrato de fiducia mercantil mediante el cual se constituyó el Fideicomiso Fai Mizu tiene como objeto y finalidad la constitución de un patrimonio autónomo a través del cual se administren los bienes fideicomitados⁴ para destinarlos al desarrollo de un proyecto inmobiliario conforme las instrucciones del contrato y las que otorgue el Fideicomitente Desarrollador, sociedad PyP Constructora Urbano S.A.S. hoy en reorganización, precisando

² Numeral 8.2 Capítulo I, Título II, Parte II de la Circular Básica Jurídica.

³ Ver concepto SFC 2023009142-002 del 13 de febrero de 2023

⁴ Recursos, el Inmueble sobre el cual se desarrolla el proyecto inmobiliario, las mejoras realizadas y reportadas por el F. Desarrollador y los demás bienes que se lleguen a transferir por parte de los Fideicomitentes al Fideicomiso.

que éste es el único responsable del desarrollo, gerencia y construcción del proyecto inmobiliario.

En desarrollo de ese objeto y finalidad, la Fiduciaria recibe, administra e invierte los bienes de los encargantes, del Fideicomitente Desarrollador y de los Fideicomitentes Aportantes.

Una vez finalizado el proyecto inmobiliario por parte del Fideicomitente Desarrollador, la Fiduciaria según las instrucciones del Fideicomitente Desarrollador, transfiere las unidades inmobiliarias a los compradores siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones a saber: (i) que la unidades hayan sido debidamente construidas por parte del Fideicomitente Desarrollador, (ii) que las mismas hayan sido individualizadas mediante un Reglamento de Propiedad Horizontal debidamente elaborado y registrado por el Fideicomitente Desarrollador, (iii) que los compradores estén a paz y salvo por todo concepto con su plan de pagos y (iv) que se haya pagado la respectiva prorrata del crédito constructor financiador del proyecto por parte del Fideicomitente Desarrollador. La Fiduciaria, como vocera del Fideicomiso, comparece en su condición de propietario fiduciario y el Fideicomitente Desarrollador comparece como responsable del saneamiento legal, comercialización, construcción y desarrollo del proyecto inmobiliario.⁵

Lo anterior en condiciones técnicas, legales, financieras y comerciales normales pues como todos sabemos, las obligaciones de hacer, en especial las que quedaron en cabeza del Fideicomitente Desarrollador, estuvieron sujetas a situaciones de fuerza mayor y caso fortuito que, aunque no hayan sido declaradas por un juez en particular, fueron de público y notorio conocimiento (pandemia y todo lo que dicha situación generó en especial frente a los proyectos de construcción en Colombia).

Esto se materializó al final en que el Fideicomitente Desarrollador, sociedad PyP Constructora Urbano S.A.S., solicitó en enero de 2023 admisión a proceso abreviado de reorganización a la Superintendencia de Sociedades, Intendencia Regional Cali, al amparo del Decreto 772 de 2020 y Ley 1116 de 2006, en cuyo Anexo 2 se explican las causas de su insolvencia acorde con lo descrito anteriormente.

Ahora bien, las fiduciarias son sociedades de servicios financieros que tienen un objeto social exclusivo y excluyente que no les permite asumir obligaciones y contratar objetos y finalidades contractuales que no estén expresamente previstas en la Ley. Así las cosas, ellas prestan las operaciones autorizadas de conformidad con la Ley y, en ese marco legal, no están autorizadas para realizar actividades de construcción, comercialización o desarrollo de proyectos inmobiliarios ni tampoco pueden asumir obligaciones de interventoría o

⁵ Ver documentos contractuales que conforman el FAI Mizu

supervisión técnica de proyectos inmobiliarios.⁶ Así las cosas, la relación de consumo que se pretenda endilgar a la Fiduciaria debe ser analizada única y exclusivamente en relación con sus operaciones autorizadas y, en especial en esta Reclamación Directa, única y exclusivamente de las obligaciones fiduciarias derivadas del Fai Mizu y no frente a las obligaciones que les corresponden a otros actores contractuales y participantes del vehículo fiduciario, pretendiendo hacerlas ver como un todo integral cuando en realidad están claramente determinadas y definidas para cada actor contractual.

En especial lo invitamos a analizar el contrato fiduciario Fai Mizu y las obligaciones que específicamente quedaron a cargo del Fideicomitente Desarrollador (cláusula 13) sin perjuicio de las demás establecidas para dicha sociedad tanto en la ley como en el citado contrato, así como las que quedaron a cargo del interventor, designado y contratado por el Fideicomitente Desarrollador, por exigencia de la Fiduciaria, para llevar a cabo la vigilancia, control, seguimiento técnico y administrativo del proyecto y quien como arquitecto magister en arquitectura y urbanismo de la Universidad del Valle, entre otros estudios, tenía la experiencia e idoneidad para llevar a cabo tales labores de acuerdo con el Decreto 2090 de 1989 y normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

5. De acuerdo con lo anterior, toda la responsabilidad derivada de la comercialización, construcción, gerencia, enajenador de vivienda de conformidad con la Ley 1796 de 2016 y, en general, del desarrollo del proyecto inmobiliario, es del Fideicomitente Desarrollador de acuerdo con el contrato de fiducia y la ley.

II. RESPUESTA A LOS HECHOS

Proponemos una respuesta esquemática a los hechos relevantes propuestos por el apoderado de los reclamantes en los siguientes términos:

1.-Constitución del Fideicomiso de Administración Inmobiliaria FAI Mizu:

- El 23 de mayo de 2018, PyP Constructora Urbano S.A.S. en calidad de Fideicomitente Desarrollador, Lloreda y CIA en calidad de Fideicomitente Aportante y Credicorp Capital Fiduciaria S.A. en calidad de Fiduciaria suscribieron el contrato de fiducia mercantil de administración FA Lote Pance Suites.
- El 3 de agosto de 2018, PyP Constructora Urbano S.A.S. en calidad de Fideicomitente y Credicorp Capital Fiduciaria S.A. suscribieron el contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria Fai Mizu contentivo de las modalidades de preventa y administración y pagos.

⁶ Artículo 29 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, entre otros.

- El 30 de junio de 2020, se suscribió entre las partes el otrosí integral No. 1 que integraba jurídica y operativamente, el contrato de fiducia mercantil de parqueo Fa Lote Ponce Suites con el fideicomiso de administración inmobiliario Fai Mizu entre el Fideicomitente Desarrollador, Fideicomitentes Aportantes y Credicorp Capital Fiduciaria S.A. en calidad de Fiduciaria.

- El 26 de octubre de 2020, fue suscrito el otrosí No. 2 al Fai Mizu que modifica el nombre del proyecto inmobiliario.

2.- Citas a los Documentos Contractuales:

Nos atenemos a lo dispuesto en los documentos contractuales suscritos por la Fiduciaria y sus poderdantes en calidad de encargantes.

3.- Vinculación de sus poderdantes:

Sus poderdantes se vincularon en calidad de encargantes al Fideicomiso de Administración Inmobiliaria Fai Mizu mediante la suscripción de cartas de instrucciones.

4.- Estado de cuenta:

Los valores mencionados en su solicitud presentan discrepancias respecto a los aportes realizados por sus poderdantes al Fideicomiso, como se detalla a continuación:

Identificación	Descripción	Encargo	Unidades	Valor Unidad	Valor Pagado	Pendiente aportes	Valor Solicitado en la Reclamación Directa
34329223/1039452907	HEIDI VIVIANA MARTINEZ LASSO /JULIAN CASTANO	919301046908	PROY - 802	410.895.578,00	128.400.000,00	282.495.578,00	128.400.000,00
16697874	ALEJANDRO DOMINGUEZ ZAMBRANO	919301046905	PROY - 903	561.163.185,00	196.850.000,00	364.313.185,00	196.850.000,00
79237770/31834832	MAURICIO ROLDAN ZULUAGA /LILIANA CASTILLO	919301046913	PROY - 601	450.150.700,00	199.999.399,48	250.151.300,52	199.000.000,00
94528191/31577418	JULIAN ANDRES PARDO OLIVEROS /NEISY ANDREA DELGADO	919301046915	PROY - 803	572.353.771,00	186.982.470,12	385.371.300,88	183.000.000,00
900923667	DESIGN STOCK SAS	919301046914	PROY - 901	424.799.280,00	148.679.748,00	276.119.532,00	148.679.748,00
16763627/66832196	LUIS ERNESTO RESTREPO OSPINA /MARIA FERNANDA ROJAS	919301046923	PROY - 702	457.709.381,00	120.653.940,00	337.055.441,00	120.653.940,00
87717051	JAIR ANTONIO CEBALLOS SOLARTE	919301046924	PROY - 704	564.327.900,00	197.514.765,00	366.813.135,00	197.514.765,00
94325202	DANIEL EDUARDO AGUILAR ARIAS	919301046963	PROY - 902	418.138.815,00	152.503.542,00	265.635.273,00	152.503.543,00
94486177	JAIME EDUARDO VALBUENA VARGAS	919301046926	PROY - 1002	470.115.866,00	151.960.000,00	318.155.866,00	151.960.000,00
16917511	DIEGO LOPEZ GARCIA	919301046928	PROY - 603	564.340.711,00	179.900.000,00	384.440.711,00	180.000.000,00
1037588675	JUAN CAMILO MORALES LLANTOS	919301046921	PROY - 703	564.327.900,00	194.480.000,00	369.847.900,00	194.480.000,00
1151966897	JHON JANER LUCUMI BONILLA	919301046927	PROY - 303	606.642.975,00	191.660.000,00	414.982.975,00	191.660.000,00
16652685/38941352	JAMES ANTONIO LOPEZ ARANGO /AIDA NANCY GONZALEZ ANTE	919301046931	PROY - 804	529.087.680,00	185.180.734,00	343.906.946,00	184.176.000,00
16635774	VICTOR MARIO LUGO VILLAFANE	919301046930	PROY - 501	455.178.431,00	143.802.372,00	311.376.059,00	143.802.372,00
1107052280	OSCAR EDUARDO GASCA MORENO	919301046925	PROY - 602	410.550.130,00	193.189.668,00	217.360.462,00	193.189.668,00
79951059/1143861989	ANDRES FELIPE REY LADINO /DIANA CAMILA OSORIO GAVIVIRA	919301046934	PROY - 1006	434.471.520,00	104.056.032,00	330.415.488,00	104.056.032,00
34316210	LORENA MEDINA BELTRAN	919301046940	PROY - 401	416.777.280,00	175.500.000,00	241.277.280,00	175.500.000,00
800138761	GONZALO MARIN B & CIA S EN C	919301046929	PROY - 302	457.057.001,00	126.700.000,00	330.357.001,00	126.700.000,00
16676747/31905142	HETOR FABIO GUERRERO DIAZ /CLAUDIA STELLA GOMEZ ZORRILLA	919301046943	PROY - 1103	673.833.203,00	212.271.000,00	461.562.203,00	212.000.000,00

Identificación	Descripción	Encargo	Unidades	Valor Unidad	Valor Pagado	Pendiente aportes	Valor Solicitado en la Reclamación Directa
94453977	FRANKLIN ANTONIO MARIN GIL	919301046942	PROY - 403	563.613.651,00	154.061.560,00	409.552.091,00	160.000.000
78745355/50901221	JAVIER ADOLFO GALLEGOS BUSTOS /MARLA EDITH	919301046920	PROY - 604	517.074.620,00	184.176.000,00	332.898.620,00	184.176.000,00
1144034650	ANDRES FELIPE GALLEGOS ZALAZAR	919301046948	PROY - 905	599.195.122,00	190.418.708,00	408.776.414,00	190.418.708,00
38600123	PATRICIA EUGENIA GIL SERRANO	919301046957	PROY - 705	534.387.300,00	429.150.000,00	105.237.300,00	429.150.000,00
31993023	MARIA FERNANDA MANRIQUE URRESTA	919301046955	PROY - 402	453.118.596,00	143.231.007,44	309.887.588,56	143.231.007,00
29345029	MARIA TERESA SILVA VACA	919301046958	PROY - 605	538.279.240,00	121.720.000,00	416.559.240,00	188.397.734
31941842	LUZ ANGELA GUEVARA FIGUEROA	919301046941	PROY - 1003	529.200.540,00	10.000.000,00	519.200.540,00	10.000.000,00
1144061428	JORGE ALBERTO NAVIA CHARRIA	919301046962	PROY - 706	327.425.120,00	98.227.536,00	229.197.584,00	98.227.536,00
16239902	HUGO ANTONIO MEDINA GALVIS	919301046965	PROY - 206	345.526.452,00	109.262.788,67	236.263.663,33	109.262.788
817001725	VALLEGRES TEJAS Y LADRILLOS S.A.	919301046961	PROY - 506	428.602.074,00	428.602.074,00	-	427.200.252
66948017	PAULA ANDREA ROJAS VALENCIA	919301046964	PROY - 505	474.655.345,00	137.100.000,00	337.555.345,00	137.100.000,00
900517932	MEDIVALLE SF SAS	919301046968	PROY - 1101	454.984.000,00	159.244.400,00	295.739.600,00	160.000.000
16760096	CESAR AUGUSTO OSPINA BALCAZAR	919301046966	PROY - 904	681.771.877,00	623.232.060,00	58.539.817,00	630.000.000
91257603	PEDRO TOMAS ARGUELLO ARIAS	919301046970	PROY - 1102	510.219.289,00	163.066.672,00	347.152.617,00	163.066.672,00
31842889	ALEYDA CAICEDO CARBONELL	919301046972	PROY - 203	574.634.449,00	182.028.825,00	392.605.624,00	183.000.000
94553152/67022813	HAROLD MEDINA GARZON /JENNY VIVIANA MONTAÑO	919301046974	PROY-PROY-12	397.854.056,00	156.640.000,00	241.214.056,00	204.000.000

5.-Estado del proyecto inmobiliario:

Desde julio de 2022, la Fiduciaria ha venido realizando diferentes gestiones con todos los actores del esquema o vehículo fiduciario a fin de que el Fideicomitente Desarrollador logre cumplir a cabalidad la finalidad del Fideicomiso, buscando siempre proteger los intereses tanto del Fideicomiso como los de los compradores encargantes.

Para ello ha venido buscando alternativas para buscar la viabilidad financiera del proyecto y ha realizado reuniones necesarias para transmitir la información a todas las partes, así como ha enviado informes extraordinarios a todos los encargantes a través de los correos electrónicos registrados en la Fiduciaria, revelando en detalle las gestiones realizadas, cuyo resumen aportamos al presente para escrito para su análisis.

Igualmente, ante el proceso de insolvencia del Fideicomitente Desarrollador, la Fiduciaria buscando proteger los intereses del Fideicomiso Mizu como el de los encargantes contrató los servicios de la oficina de Diana Rivera, experta en asuntos de insolvencia y presentamos los correspondientes escritos de reclamación ante la SuperSociedades.

6.-Entrega de las unidades inmobiliarias:

Conforme a lo dispuesto en la documentación contractual y legal que conforma el Fai Mizu, reiteramos que la responsabilidad de la entrega física y jurídica de las unidades inmobiliarias a los compradores recae única y exclusivamente en el Fideicomitente Desarrollador como lo vimos más ampliamente en los antecedentes del presente escrito.

7.-Obligaciones contractuales de la Fiduciaria como vocera y administradora del FAI Mizu:

Credicorp Capital Fiduciaria S.A., en su rol de vocera y administradora del FAI Mizu, ha cumplido a cabalidad con sus obligaciones contractuales y legales, desempeñando sus deberes, responsabilidades y facultades fiduciarias de conformidad con el contrato fiduciario.

Las actividades desarrolladas y ejercidas por las sociedades fiduciarias dentro de un proyecto de construcción inmobiliario, *“además de poder funcionar como un instrumento de administración y financiación del constructor, también tiene el propósito de facilitar la inversión y dar seguridad a los compradores sobre el manejo del dinero que se entrega anticipadamente”*⁷ por parte de los compradores, al liberarlos al Desarrollador, Gerente y/o Constructor una vez se cumplan unas condiciones de giro, previamente definidas por el Fideicomitente Desarrollador, Constructor, Gerente y verificadas por la Fiduciaria con los soportes contractuales y legales establecidos para ello, acreditación y verificación que en el caso de Mizu se llevó a cabalidad como un profesional fiduciario experto en la materia como lo es Credicorp Capital Fiduciaria S.A.

En esta medida, no es posible catalogar a las fiduciarias como productores, proveedores y expendedores de conformidad con las definiciones contenidas en el Estatuto del Consumidor y, por ende, no es posible endilgarles responsabilidad por el desarrollo y construcción de un proyecto inmobiliario y, como consecuencia de dicha actividad constructiva, por la entrega material y jurídica de las unidades inmobiliarias resultantes de dicha gestión, al declarar que entre ellos dos hay solidaridad en la relación de consumo porque entonces la responsabilidad de cada actor en la estructura jurídica del vehículo fiduciario se desdibujaría y las responsabilidades se empezarían a diluir entre todos los participantes del negocio fiduciario, en contravía no solo de lo pactado contractualmente sino en contra de la misma ley que define claramente cuáles son las obligaciones y responsabilidades de los distintos y muy diversos actores participantes de una estructura de fiducia inmobiliaria (fiduciarias, constructores, interventores, supervisores técnicos, bancos financiadores, encargantes compradores). Si ello fuera posible jurídicamente, que no lo es, entonces cabría sostener entonces que las obligaciones a cargo de las fiduciarias podrían también ser asumidas por el Fideicomitente Desarrollador, Constructor, Gerente sin tener licencia del Estado para ello y viceversa, es decir, que las fiduciarias podrían por esta vía asumir actividades constructivas o de interventoría o de financiamiento junto con sus consecuentes obligaciones y responsabilidades sin que su licencia de funcionamiento estatal se lo permita como se explicó más ampliamente en los antecedentes del presente escrito.

Las fiduciarias, por el contrario, si asumen **obligaciones fiduciarias**, contenidas en la ley, en las instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia y en los contratos fiduciarios, las cuales están claramente definidas y son además de medio como lo señala expresamente el artículo 29 numeral 3 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero sin que por ello se desvirtúe que responde hasta la culpa leve en el cumplimiento de las mismas como un experto profesional del ejercicio de la **actividad fiduciaria**.

⁷ CAMACOL, Oficina Asesora Jurídica Concepto Jurídico 48 de 2008. Reglamentación Preventa

“En consecuencia, las obligaciones que contrae la sociedad fiduciaria en los contratos de administración de preventas inmobiliarias no implican la garantía del cumplimiento de un fin específico (la construcción u obra y su calidad arquitectónica y estructural) pero sí el deber de actuar con diligencia en su gestión y, en particular, en la administración de los recursos como gestor fiduciario”.⁸

De acuerdo con lo anterior, la Fiduciaria no tiene injerencia técnica, jurídica o financiera en un proyecto inmobiliario, con sus especificaciones técnicas, plazos, etc., en forma directa, ni como avalista o deudor solidario. No solamente eso, sino que adicionalmente existe una expresa consagración contractual de que Credicorp Capital Fiduciaria S.A., individualmente considerada y como vocera y administradora del Fideicomiso, no tiene injerencia alguna en el desarrollo proyecto y su función se limita a administrar recursos dinerarios, acreditar las condiciones de giro para su liberación y disposición al Fideicomitente Desarrollador y a detentar la titularidad jurídica sobre los bienes fideicomitidos mientras le son transferidos a sus destinatarios finales y mientras se cumplen las condiciones establecidas para ello.

Así las cosas, el Fideicomiso es simplemente un vehículo que se ha venido usando para la administración de los bienes afectos a una finalidad establecida por un Fideicomitente Desarrollador, consistente en este caso en el desarrollo inmobiliario de viviendas en Colombia.

Conforme a lo anterior, la sociedad fiduciaria como vocera y administradora del Fideicomiso no es la llamada a responder ante los consumidores inmobiliarios por la construcción y entrega jurídica de las unidades inmobiliarias cuando su rol en estos esquemas jurídicos es delimitado y bien preciso.

Así las cosas, la Fiduciaria tendrá que responder por el debido cumplimiento de sus obligaciones fiduciarias en el desarrollo del FAI Mizu con las claridades y limitaciones que acá se expresan.

En este orden de ideas, revisado su escrito de reclamación directa, encontramos una serie de aseveraciones generales sobre supuestos incumplimientos por parte de esta Fiduciaria que carecen de fundamentos probatorios sólidos. Son afirmaciones sin sustento probatorio y jurídico alguno, en ningún momento se respaldan con hechos concretos ni con una argumentación coherente que demuestre que la Fiduciaria ha incumplido con sus obligaciones fiduciarias contractuales, así como con las establecidas en el marco legal del derecho mercantil y en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

⁸ Concepto Superintendencia Financiera 2014018071-001-000 del 25 de marzo de 2014

No es suficiente citar normas y disposiciones contractuales; se requiere que el reclamante presente un argumento debidamente estructurado y fundamentado para respaldar sus afirmaciones de incumplimiento por parte de la Fiduciaria con los soportes probatorios idóneos y pertinentes. Por razones de transparencia y buena fe, se espera que el reclamante actúe de manera rigurosa al presentar su reclamo ante la justicia, especialmente cuando se refiere a la existencia de perjuicios y daños sufridos, los cuales deben respaldarse con pruebas suficientes, lo que carece el escrito de reclamación directa.

8.-Idoneidad del Fideicomitente:

La Fiduciaria en cumplimiento de las normas legales vigentes incluyendo la Circular Básica Jurídica emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, en forma previa a la suscripción de un negocio fiduciario inmobiliario, realiza un proceso de evaluación y verificación tanto del respectivo Fideicomitente Desarrollador como de la viabilidad del proyecto.

En el caso específico del Desarrollador P&P Constructora Urbano SAS, la Fiduciaria analizó su trayectoria y experiencia en negocios similares, así como verificó sus referencias bancarias y fiduciarias y su situación financiera, dejando constancia del resultado de este análisis.

De otra parte, con P&P Constructora Urbano SAS se llevó a cabo el proceso de conocimiento del cliente y su debida vinculación, en desarrollo del cual se hicieron todas las validaciones y cruces en listas restrictivas, incluyendo la procuraduría, posterior a lo cual se dio aprobación para su vinculación.

10.- Viabilidad del proyecto:

Dentro del proceso de valoración de riesgos y aprobación previa de los negocios inmobiliarios, la Fiduciaria ha establecido una serie de políticas e instructivos que exigen que de manera previa a la aprobación de un nuevo negocio inmobiliario se lleve a cabo una validación de la prefactibilidad del mismo, la cual fue enviada y elaborada por el Fideicomitente Desarrollador del FAI Mizu, el cual nos permitió hacer un análisis de las cifras presentadas teniendo en cuenta las características del proyecto: ubicación, estrato, tipo (no vis), así como la financiación del mismo.

Así mismo, el Fideicomitente Desarrollador determinó las condiciones de giro que requería el proyecto para que los recursos de los compradores le fueran liberados por parte de la Fiduciaria, debiendo presentar una serie de soportes para la acreditación de cada una de las condiciones de giro establecidas en el contrato fiduciaria, previa verificación de la Fiduciaria a los mismos la cual se realizó con la debida diligencia para ello y en ejercicio de sus obligaciones fiduciarias.

III. OPOSICIÓN

La sociedad Credicorp Capital Fiduciaria S.A., actuando a nombre propio y como vocera y administradora del FAI Mizu, se opone a la prosperidad de la Reclamación Directa incoada por el Accionante frente a las peticiones formuladas por las razones que pasan a exponerse.

IV. RAZONES DE LA OPSICIÓN

PETICION

Una vez adelantado el trámite que corresponda a esta reclamación directa, **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, deberá reintegrar a cada uno de mis poderdantes las sumas

que fueron pagadas con ocasión de su participación en el proyecto inmobiliario Mizú junto con el interés bancario corriente de dichos valores calculado desde la fecha en que tales valores fueron consignados en las cuentas del Patrimonio Autónomo.

Respuesta: Para la Fiduciaria y el Patrimonio Autónomo es IMPOSIBLE jurídica y materialmente proceder con el reintegro a los compradores de los recursos aportados al proyecto inmobiliario Mizu.

La Fiduciaria y el Fideicomiso actuaron en estricto cumplimiento de las obligaciones y deberes contractuales establecidos en el contrato fiduciario y la carta de instrucciones. En virtud de ello, procedimos a entregar los recursos que los reclamantes entregaron para la adquisición de las unidades inmobiliarias en el proyecto Mizu desarrollado por el desarrollador P&P Constructora Urbano S.A.S. una vez se cumplieron las condiciones de giro dentro del plazo contractual establecido para el efecto, esto es, el 30 de junio de 2020.

Con base en la ejecución de la carta de instrucciones, su objeto contractual se materializó en la entrega de los recursos al Fideicomitente. Una vez entregados dichos recursos, el Fideicomitente debe destinarlos única y exclusivamente a la finalidad de la fiducia, esto es, al desarrollo del proyecto inmobiliario.

Conforme a lo anterior, la exigencia de sus poderdantes, en relación con la devolución del dinero consignado, enfrenta una imposibilidad material por parte del Fideicomiso, ya que los recursos fueron entregados en su totalidad a PyP Constructora Urbano S.A.S. de acuerdo con las instrucciones de giro radicadas por éste en el portal transaccional de la Fiduciaria, con visto bueno del Interventor para su posterior legalización. Dichos recursos se encuentran reflejados en las obras ejecutadas hasta el momento en el proyecto Fai Mizu.

Por otro lado, la Fiduciaria no puede afectar su patrimonio por el incumplimiento del Fideicomitente Desarrollador a sus obligaciones, no solamente por el principio de la separación patrimonial establecido en el artículo 1233 del Código de Comercio que rige su actividad fiduciaria sino porque cada participante debe responder con su patrimonio frente a los perjuicios y daños que con dicho actuar haya causado de manera directa (principio general de la responsabilidad).

La actuación de la Fiduciaria y el Fideicomiso se ajustó en todo momento a las disposiciones legales y contractuales vigentes, por lo que no pueden ser considerados responsables de la devolución de los recursos al haber actuado conforme a las instrucciones recibidas y en estricto apego a la normatividad y contrato fiduciario.

Debido a lo anterior, no existe ningún perjuicio causado por Credicorp Capital Fiduciaria S.A. a título propio y/o como vocera y administradora del FAI Mizu 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 Desarrollador.

En consecuencia, se solicita muy respetuosamente a los Reclamantes a excluir de la presente actuación tanto a la Fiduciaria en nombre propio como en su calidad de vocera del Fideicomiso Fai Mizu y dirigir sus acciones al Fideicomitente Desarrollador.

V. DIRECCIONES Y NOTIFICACIONES

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

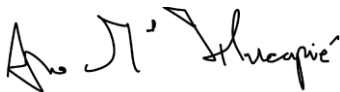
VI. PRUEBAS

Allego con el presente escrito, los siguientes documentos:

- Certificado de existencia y representación legal de la Fiduciaria expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- Resumen de las gestiones adelantadas por la Fiduciaria desde julio de 2022 hasta agosto de 2023
- Certificación de uso de recursos en el proyecto inmobiliario

En los anteriores términos damos respuesta a la solicitud previamente mencionada, quedando atentos a cualquier información adicional que sea requerida.

Cordialmente,



ANA MARIA HINCAPIÉ CASTRO

Representante Legal

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.

Actuando como Vocera y Administradora del **FAI MIZU**