

Bogotá D.C., septiembre 15 de 2023

Señores
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA
Delegatura para Protección del Consumidor Financiero
E. S. D.

REF: Reclamación directa contra CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., en nombre propio y como vocera del Patrimonio Autónomo “Fideicomiso Mizú”.

Apreciados Señores:

JUAN CARLOS ORJUELA CORTES, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en nombre y representación de los señores: César Augusto Ospina Balcázar identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.760.096, Hugo A. Medina G, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.239.902 y Josefina Garzón identificada con la cédula de ciudadanía no. 25.266.381; Jaime Eduardo Valbuena Vargas, identificado con la cédula de ciudadanía No. 94.486.177, Paula Andrea Rojas Valencia, identificada con la cédula de ciudadanía No. 66.948.017, Alejandro Domínguez Zambrano, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.697.874, Víctor Mario Lugo Villafañe identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.635.774; Daniel Aguilar Arias identificado con la cédula de ciudadanía No. 94.325.202; Jorge Alberto Navia Charria identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.144.061.428; Neisy Andrea Delgado identificada con la cédula de ciudadanía No. 31.577.418 y Julian Pardo, identificado con la cédula de ciudadanía No. 94.528.191, Jhon Janer Lucumi Bonilla identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.151.966.897, María Fernanda Manrique Urrestta identificada con la cédula de ciudadanía No 31.993.023, Jairo Antonio Ceballos Solarte, identificado con la cedula de ciudadanía No. 87.717.051; Luz Angela Guevara Figueredo, identificada con la cédula de ciudadanía no. 31.941.843; Pedro Tomas Arguello Arias, identificado con la cédula de ciudadanía no 91.257.603; Claudia Stella Gómez Zorrilla identificada con la cédula de ciudadanía No. 31905142 y Héctor Fabio Guerrero Diaz identificado con la cédula No. 16676747; Design Stock SAS, sociedad comercial identificada con el NIT No. 900.923.667-8, representada legalmente por Juan Carlos Tascón C., identificado con c.c. No. 16.725.868; Jenny Viviana Montaña Hernández identificada con la cédula de ciudadanía No. 67.022.813 y Harold Medina identificado con la cédula de ciudadanía No. 94.553.152; Aleyda Caicedo Carbonell, identificada con la cédula de ciudadanía no. 31.842.889; Lorena Medina Beltrán, identificada con la cédula de ciudadanía no. 34.316.210; Franklin Antonio Marín Gil, identificado con la cédula de ciudadanía No. 94.453.977; Mauricio Roldan Zuluaga, identificado con la cédula de

ciudadanía No. 79.237.770 y Liliana Castillo Collazos, identificada con la cédula de ciudadanía No.31.834.832 ; Medivalle SF S.A.S, identificada con el NIT No.900.517.932-4, representada legalmente por el señor Anderson Gaminara Angulo, identificado con la cédula de ciudadanía No. 94.502.157; Diego López García, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.917.511; Javier Adolfo Gallego Bustos identificado con la cédula de ciudadanía No. 78.745.355 y Marla Edith Gallego identificada con la cédula de ciudadanía No.50.901.221; Luis Ernesto Restrepo, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.763.627 y María Fernanda Rojas, identificada con la cédula de ciudadanía No. 66.832.196; Juan Camilo Morales Llanos, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.037.588.675; James Antonio López Arango, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.652.685 y Aida Nancy González Ante, identificada con la cédula de ciudadanía No. 38.941.352; Patricia Eugenia Gil Serrano, identificada con la cédula de ciudadanía No. 38.600.123; María Teresa Silva Vaca, identificada con la cédula de ciudadanía No. 29.345.029; Andrés Felipe Rey Ladino, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.951.059 y Diana Camila Osorio Gaviria, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1143861989; Vallegres Tejas y Ladrillos S.A., sociedad comercial identificada con el NIT no. 817.001.725 -1, representada legalmente por Benny Akelsberg identificado con c.c. No. 14.999.706, M & C. FM SAS, identificada con el NIT No. 800.138.761-2, representada legalmente por Gonzalo Marín, identificado con la c.c. No. 16.618.791, Oscar Eduardo Gasca Moreno, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.107.052.280; Julián Castaño Zuluaga, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.039.452.907 y Heidi Viviana Martínez, identificada con la cédula de ciudadanía No. 34.329.223 y Andrés Felipe Gallego Salazar, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.144.034.650, en los términos de los poderes que me han sido otorgados y que se anexan, me dirijo a Uds., con el fin de interponer reclamación directa en los términos de los artículos 3º y 58 de la Ley 1480 de 2011, por la presunta vulneración de sus derechos como consumidores financieros dentro de la relación de consumo establecida para la administración de los recursos entregados con la finalidad de adquirir los inmuebles que más adelante se detallan, a la sociedad fiduciaria que gestiona el proyecto de vivienda Mizú en Cali, con la participación de los fideicomitentes P&P CONSTRUCTORA URBANO S.A.S NIT 900.472.813, LLOREDA Y CIA S.A.S y RODRIGO LLOREDA MERA, por los hechos que se detallan a continuación;

El 23 de mayo de 2018, los fideicomitentes, LLOREDA Y CIA S.A.S., RODRIGO LLOREDA MERA y PYP CONSTRUCTORA URBANO S.A.S. suscribieron con CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración, mediante el cual se constituyó el fideicomiso FA LOTE PANCE SUITES. Posteriormente, el 31 de agosto de 2018, PYP CONSTRUCTORA URBANO S.A.S., en calidad de fideicomitente y/o beneficiario y CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. en calidad de fiduciario suscribieron contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria que dio origen al PATRIMONIO AUTÓNOMO FAI MIZU.

El 30 de junio de 2020, LLOREDA Y CIA S.A.S y RODRIGO LLOREDA MERA en calidad de fideicomitentes aportantes, PYP CONSTRUCTORA URBANO S.A.S. en calidad de fideicomitente desarrollador y CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. en calidad de fiduciaria, suscribieron Otrosí No. 1 Integral para la integración del contrato de fiducia

mercantil de administración inmobiliaria FAI MIZU al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria FAI MIZU.

El contrato fue modificado con la finalidad de habilitar un vehículo fiduciario mediante la integración de los fideicomisos FA LOTE PANCE SUITES y FAI MIZU, para la administración de los bienes aportados y los recursos por la fiduciaria para el desarrollo del proyecto y una vez finalizado este por parte del Fideicomitente Desarrollador, se transfieran las unidades Inmobiliarias conforme lo establecido en el contrato y las instrucciones del Fideicomitente Desarrollador.

De conformidad con la cláusula quinta del Otrosí No. 1 Integral, el objeto del contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración inmobiliaria es: *"(...) 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 presente contrato y las que otorgue el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, como único responsable del desarrollo del PROYECTO y dentro del marco establecido en el presente CONTRATO. En desarrollo del objeto contractual la FIDUCIARIA recibirá, administrará e invertirá los recursos que entreguen los FIDEICOMITENTES y los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES en los Fondos de Inversión Colectiva que administre la FIDUCIARIA. La finalidad del presente contrato es habilitar un vehículo fiduciario mediante la integración de los fideicomisos FA PANCE SUITES Y FAI MIZU el cual se logra con este Otrosí 1 Integral para el desarrollo del PROYECTO y una vez finalizado el PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, se transferirá las UNIDADES INMOBILIARIAS conforme lo establecido en este contrato y las instrucciones del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, las cuales en ningún evento podrán ser contrarias a las establecidas en éste contrato."*

El proyecto inmobiliario consiste en *"(...) la construcción de aproximadamente sesenta y dos (62) unidades de vivienda, desarrolladas en una única etapa sometida al régimen de propiedad horizontal que se denominará "MIZU Estilo Natural". EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR podrá adoptar cambios en el PROYECTO, siempre y cuando no se desmejoren las condiciones de pago del precio a LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES, sin necesidad de obtener el consentimiento en tal sentido de los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES, pero si con las debidas autorizaciones de las autoridades respectivas, en el evento de requerirse, y con las limitaciones impuestas por las normas urbanísticas. Los cambios podrán ser generados, por ejemplo, debido a exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanización y/o construcción, o por exigencias técnicas, o por cambios en las exigencias del mercado, o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales que obliguen a cambios por otros materiales, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos."*

Se señala que *"(...) Al PATRIMONIO AUTÓNOMO que por este documento se constituye, ingresarán los bienes y recursos que con destino a él entreguen LOS FIDEICOMITENTES, como también los recursos aportados por LOS BENEFICIARIOS DE AREA y los rendimientos que produzcan los bienes que en su momento lo conformen"*.

Con esos recursos se debía proceder a la construcción y entrega de las unidades inmobiliarias que motivan la participación de los beneficiarios de área, así como las demás unidades del proyecto con parqueaderos y zonas comunes.

Mis poderdantes se encuentran vinculados como encargantes al proyecto inmobiliario "MIZU" que viene siendo gestionado por el Patrimonio Autónomo Fideicomiso Mizú, cuya vocera y administradora es la sociedad fiduciaria CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., contra la que se dirige esta reclamación, mediante la cual mis representados pretenden la devolución íntegra de los recursos aportados a la sociedad fiduciaria por concepto del precio de la unidad inmobiliaria pagado por cada uno de los vinculados, como se describe a continuación:

1.- ALEJANDRO DOMINGUEZ ZAMBRANO identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.697.874, respecto del apartamento 903 por valor de QUINIENTOS SESENTA Y UN MILLONES SEIS CIENTOS SEIS MIL SETENTA PESOS M/CTE (\$561.606.070). Por concepto de cuota inicial se han cancelado CIENTO NOVENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$196.850.000).

2.- ALEYDA CAICEDO CARBONELL identificada con la cédula de ciudadanía No. 31842889, respecto del apartamento 203 por valor de SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$600.000.000). Por concepto de cuota inicial se han cancelado CIENTO OCHENTA Y TRES MILLONES DE PESOS M/CTE (\$183.000.000).

3.- MEDIVALLE SF S.A.S, identificada con el NIT No.900.517.932-4, respecto del apartamento 1101 por valor de CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$456.000.000). Por concepto de cuota inicial se han cancelado CIENTO SESENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$160.000.000).

4.- ANDRÉS FELIPE GALLEGU SALAZAR identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.144.034.650, respecto del apartamento 905 por valor de QUINIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS SESENTA MIL SEISCIENTOS VEINTE PESOS M/CTE (\$543.260.620). Por concepto de cuota inicial ha cancelado CIENTO NOVENTA MILLONES CUATROCIENTOS DIECIOCHO MIL SETECIENTOS OCHO PESOS M/CTE (\$190.418.708).

5.- ANDRÉS FELIPE REY LADINO identificado con la cédula de ciudadanía No. 79951059, respecto del apartamento 1006 por valor de CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y UN MIL QUINIENTOS VEINTE PESOS M/CTE (434.471.520). Por concepto de cuota inicial se han cancelado CIENTO CUATRO MILLONES CINCUENTA Y SEIS MIL TREINTA Y DOS PESOS M/CTE (\$104.056.032).

6.- CLAUDIA STELLA GOMEZ ZORRILLA identificada con la cédula No. 31905142 y HECTOR FABIO GUERRERO DIAZ identificado con la cédula No. 16676747, respecto del apartamento 1103 por valor de SEIS CIENTOS DIECISIETE MILLONES NOVECIENTOS QUINCE MIL OCHOCIENTOS OCHO PESOS M/CTE (\$617.915.8080). Por concepto de cuota inicial se han cancelado DOSCIENTOS DOCE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$212.000.000).

7.- CÉSAR AUGUSTO OSPINA BALCÁZAR identificado con la cédula No. 16760096, respecto del apartamento 904 por valor de SEISCIENTOS VEINTICUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$624.000.000). A la fecha ha cancelado SEISCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$630.000.000).

8.- DANIEL AGUILAR ARIAS identificado con la cédula No. 94325202, respecto del apartamento 902 por valor de CUATROCIENTOS DIECIOCHO MILLONES CIENTO TREINTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS QUINCE PESOS M/CTE (\$418.138.815). Por concepto de cuota inicial se han cancelado CIENTO CINCUENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS TRES MIL QUINIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$152.503.543).

9.- DESIGN STOCK SAS identificada con el NIT No. 900923667-8, respecto del apartamento 901 por valor de CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE (\$424,799,280). Por concepto de cuota inicial se han cancelado CIENTO CUARENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$148,679,748).

10.- DIEGO LÓPEZ GARCÍA identificado con la cédula No. 16917511, respecto del apartamento 603 por valor de SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$600.000.000). Por concepto de cuota inicial se han cancelado CIENTO OCHENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$180.000.000).

11.- FRANKLIN ANTONIO MARIN GIL identificado con la cédula No. 94453977, respecto del apartamento 403 por valor de QUINIENTOS QUINCE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$ 515.000.000). Por concepto de cuota inicial se han cancelado CIENTO SESENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$160.000.000).

12.- HUGO A. MEDINA G. identificado con la cédula No. 16239902 y JOSEFINA GARZON H. identificada con la cédula No. 25266381, respecto del apartamento 206 por valor de TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS VEINTISEIS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS M/CTE (\$345.526.452). Por concepto de cuota inicial se han cancelado CIENTO NUEVE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y DOS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$109.262.788).

13.- JAIME EDUARDO VALBUENA VARGAS identificado con la cédula No. 94486177, respecto del apartamento 1002 por valor de CUATROCIENTOS VEINTISEIS MILLONES CIENTO OCHENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS DIEZ PESOS M/CTE (\$426.183.210). Por concepto de cuota inicial se han cancelado CIENTO CINCUENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS SESENTA MIL PESOS M/CTE (\$151.960.000).

14.- JAIRO ANTONIO CEBALLOS SOLARTE, identificado con la cédula No. 87.717.051, respecto del apartamento 704 por valor de QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS PESOS M/CTE (\$564.327.900). Por concepto de cuota inicial se han cancelado CIENTO NOVENTA Y

SIETE MILLONES QUINIENTOS CATORCE MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS M/CTE (\$197.514.765).

15.- JAMES ANTONIO LÓPEZ ARANGO identificado con la cédula No. 16.652.685, y AIDA NANCY GONZALEZ ANTE, identificada con la cédula No. 38941352, respecto del apartamento 804 por valor de QUINIENTOS VEINTINUEVE MILLONES OCHENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE (\$529.087.680). Por concepto de cuota inicial se han cancelado CIENTO OCHENTA Y CINCO MILLONES CIENTO OCHENTA MIL SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$185.180.734).

16.- JAVIER ADOLFO GALLEGU BUSTOS identificado con la cédula No. 78745355, y MARLA GALLEGU identificada con la cédula No. 50901221, respecto del apartamento 604 por valor de QUINIENTOS DIECISIETE MILLONES SETENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS VEINTE PESOS M/CTE (\$517.074.620). Por concepto de cuota inicial se han cancelado CIENTO OCHENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO SETENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE (\$184.176.000).

17.- HAROLD MEDINA GARZON, identificado con la cédula No. 94.553.152 y JENNY VIVIANA MONTAÑO HERNANDEZ identificada con la cédula No. 67022813, respecto del apartamento 1202 por valor de TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS SIETE MIL PESOS M/CTE (\$364.507.000). Por concepto de cuota inicial se han cancelado DOSCIENTOS CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$204.000.000).

18.- JHON JANER LUCUMI BONILLA identificado con la cédula No. 1.151.966.897, respecto del apartamento 303 por valor de QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE (\$546.725.580). Por concepto de cuota inicial se han cancelado CIENTO NOVENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS SESENTA MIL PESOS M/CTE (191.660.000).

19.- JORGE ALBERTO NAVIA CHARRIA identificado con la cédula No. 1144061428, respecto del apartamento 706 por valor de TRESCIENTOS VEINTISIETE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTI CINCO MIL CIENTO VEINTE PESOS M/CTE (\$327.425.120). Por concepto de cuota inicial se han cancelado NOVENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS VEINTISIETE MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$98.227.536).

20.- JUAN CAMILO MORALES LLANOS identificado con la cédula No. 1037588675, respecto del apartamento 703 por valor de QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS PESOS M/CTE (\$564.327.900). Por concepto de cuota inicial se han cancelado CIENTO NOVENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE (\$194.480.000).

21.- JULIAN CASTAÑO ZULUAGA identificado con la cédula No. 1039452907 y HEIDI VIVIANA MARTINEZ, identificado con la cédula No. 34.329.223, respecto del apartamento 802 por valor de CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS M/CTE

(\$447.000.000). Por concepto de cuota inicial se han cancelado CIENTO VEINTIOCHO MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$128.400.000).

22.- LORENA MEDINA BELTRÁN identificada con la cédula No. 34316210, respecto del apartamento 401 por valor de CUATROCIENTOS DIECISEIS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE (\$416.777.280). Por concepto de cuota inicial se han cancelado CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$175.500.000).

23.- LUIS ERNESTO RESTREPO identificado con la cédula No. 16763627 y MARIA FERNANDA ROJAS, identificada con la cédula No. 66832196 respecto del apartamento 702 por valor de CUATROCIENTOS TRECE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$413.000.000). Por concepto de cuota inicial se han cancelado CIENTO VEINTE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE (\$120.653.940).

24.- LUZ ANGELA GUEVARA FIGUEREDO identificada con la cédula No. 31941843, respecto del apartamento 1003 por valor de QUINIENTOS VEINTINUEVE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$529.000.000). Por concepto de cuota inicial se han cancelado DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE (\$10.000.000).

25.- M&C FM S.A.S identificada con NIT. 800138761-2, respecto del apartamento 302 por valor de CUATROCIENTOS TRECE MILLONES CIENTO VEINTICUATRO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS M/CTE (\$413.124.345). Por concepto de cuota inicial se han cancelado CIENTO VEINTISEIS MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$126.700.000).

26.- MARÍA FERNANDA MANRIQUE URRESTTA identificada con la cédula No. 31993023, respecto del apartamento 402 por valor de CUATROCIENTOS NUEVE MILLONES CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE (\$409.185.940). Por concepto de cuota inicial se han cancelado CIENTO CUARENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y UN MIL SIETE PESOS M/CTE (\$143.231.007).

27.- MARÍA TERESA SILVA VACA identificada con la cédula No. 29345029, respecto del apartamento 605 por valor de QUINIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE (\$538.279.240). Por concepto de cuota inicial se han cancelado CIENTO OCHENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$188.397.734).

28.- MAURICIO ROLDAN ZULUAGA identificado con la cédula No. 79237770 y LILIANA CASTILLO COLLAZOS, identificada con la cédula No. 31834832, respecto del apartamento 601 por valor de CUATROCIENTOS SEIS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$406.000.000). Por concepto de cuota inicial se han cancelado CIENTO NOVENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$199.000.000).

29.- NEISY ANDREA DELGADO identificada con la cédula No. 31577418 y JULIAN PARDO identificado con la cédula No. 94528191, respecto del apartamento 803 por valor de QUINIENTOS DIECISIETE MILLONES OCHOCIENTOS UN MIL SEISCIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE (\$517.801.680). Por concepto de cuota inicial se han cancelado CIENTO OCHENTA Y TRES MILLONES DE PESOS M/CTE (\$183.000.000).

30.- OSCAR EDUARDO GASCA MORENO identificado con la cédula No. 1107052280, respecto del apartamento 602 por valor de CUATROCIENTOS DIEZ MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL CIENTO TREINTA PESOS M/CTE (\$410.550.130). Por concepto de cuota inicial se han cancelado CIENTO NOVENTA Y TRES MILLONES CIENTO OCHENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$193.189.668).

31.- PATRICIA EUGENIA GIL SERRANO identificada con la cédula No. 38600123, respecto del apartamento 705 por valor de QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS PESOS M/CTE (\$534.387.300). Por concepto de cuota inicial se han cancelado CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$429.150.000).

32.- PAULA ANDREA ROJAS VALENCIA identificada con la cédula No.66948017, respecto del apartamento 505 por valor de CUATROCIENTOS TREINTA MILLONES SETECIENTOS VEINTIDOS MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS M/CTE (\$430.722.689). Por concepto de cuota inicial se han cancelado CIENTO TREINTA Y SIETE MILLONES CIEN MIL PESOS M/CTE (\$137.100.000).

33.- PEDRO TOMAS ARGUELLO ARIAS identificado con la cédula No. 91257603 y HEYDI MARINA RAMIREZ SALAZAR, identificada con la cedula No. 52.262.651, respecto del apartamento 1102 por valor de CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS CUATRO MIL SETECIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$465.904.778). Por concepto de cuota inicial se han cancelado CIENTO SESENTA Y TRES MILLONES SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS M/CTE (\$163.066.672).

34.- VALLEGRES TEJAS Y LADRILLOS SA identificada con la NIT No. 817001725-1, respecto del apartamento 506 por valor de CUATROCIENTOS VEINTIOCHO MILLONES SEISCIENTOS DOS MIL SETENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$428.602.074). Por concepto de cuota inicial se han cancelado CUATROCIENTOS VEINTISIETE MILLONES DOSCIENTOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS M/CTE (\$427.200.252).

35.- VICTOR MARIO LUGO VILLAFANE identificado con la cédula No. 16635774, respecto del apartamento 501 por valor de CUATROCIENTOS DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS VEINTE PESOS M/CTE (\$410.863.920). Por concepto de cuota inicial se han cancelado CIENTO CUATENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS DOS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS M/CTE (\$143.802.372).

La construcción del proyecto inmobiliario se suspendió desde el año 2022, no obstante lo cual, mis representados han cumplido a cabalidad con las obligaciones económicas adquiridas, siempre con la confianza derivada de la participación de la sociedad fiduciaria como entidad facultada para captar los recursos del público y destinarlos a la finalidad propuesta, que no es otra que proporcionar soluciones de vivienda a los ciudadanos vinculados al proyecto.

El momento previsto para la entrega de las unidades inmobiliarias, inicialmente el año 2022 no se cumplió, y hoy, transcurridos varios meses de la fecha inicialmente ofrecida a los encargantes para la entrega de las unidades inmobiliarias, no existe ninguna certeza en torno a este aspecto, siendo inadmisibles que el proyecto, gestionado por el patrimonio autónomo ya citado, no haya concluido con sujeción a los tiempos que fueron ofrecidos a los inversionistas, quienes han visto defraudada su confianza, siendo evidente que la fiduciaria no ha obrado con la diligencia debida ni ha tomado las medidas necesarias para asegurar que se cumpla con el objeto de la fiducia.

El contrato de fiducia de administración inmobiliaria impone a la sociedad **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, además de las claras obligaciones que se derivan del contrato celebrado las demás previstas en la normatividad aplicable, que, entre otras, protege los derechos de los consumidores financieros a obtener la prestación de los servicios de las entidades vigiladas en condiciones que satisfagan sus intereses e impidan que se dilapiden o desvíen los recursos destinados a la realización del proyecto inmobiliario, gestionado y administrado por la sociedad fiduciaria.

Resulta claro que en el caso que nos ocupa se echa de menos la diligencia debida por parte de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., como quiera que incumplió las instrucciones impartidas por la autoridad de supervisión que le imponían, entre otros aspectos, evaluar, valorar y verificar que el punto de equilibrio establecido por el fideicomitente o participe no comprometiera la viabilidad del proyecto, lo cual imponía efectuar las gestiones necesarias para anticipar todas las posibles demoras que podían presentarse y que a la postre han significado claros incumplimientos en las fechas previstas para que los beneficiarios de área pudieran disponer de sus inmuebles.

En el mismo sentido, el deber consagrado relativo a la verificación de 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, se considera incumplido en la medida en que la fiduciaria no realizó ninguna gestión para determinar que estuvieran dadas las condiciones esenciales para el avance adecuado del proyecto y delegó en la sociedad constructora la verificación de aspectos que eran de su cargo, lo cual ha derivado en que hoy, el proyecto inmobiliario se encuentra suspendido y no se avizora ninguna fecha ni siquiera para la reactivación de la obra constructiva.

Las deficiencias en la evaluación de estos aspectos y en la identificación de los diferentes riesgos que podían rodear el desarrollo del proyecto inmobiliario ha dado lugar a la dilación injustificada en la entrega de las unidades inmobiliarias que debieron ser prometidas en venta con sujeción a los términos del contrato de fiducia a cada uno de los encargantes, sin que hasta la fecha se haya dado cumplimiento a esa obligación.

La sociedad fiduciaria incumplió sus obligaciones y permitió que se diera inicio y avance al proyecto inmobiliario sin que estuvieran dadas las condiciones para el uso adecuado de los recursos que el mismo comprometía y para que en consecuencia se cumpliera con la finalidad del fideicomiso.

Análisis normativo

En ese sentido, es aplicable la normatividad contenida en la Ley 1328 de 2009, la Ley 1555 de 2012 y Ley 1607 de 2012, que señalan como derechos de los consumidores *“(…) recibir de parte de las entidades vigiladas productos y servicios con estándares de seguridad y calidad, de acuerdo con las condiciones ofrecidas y las obligaciones asumidas por las entidades vigiladas.”*

Debe resaltarse como en los términos de la letra a) del artículo 3º, de la ley 1328 de 2009, *“(…) las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia deben emplear la debida diligencia en el ofrecimiento de sus productos o en la prestación de sus servicios a los consumidores, a fin de estos reciban la información y/o la atención debida y respetuosa en desarrollo de las relaciones que establezcan con aquellas, y en general, en el desenvolvimiento normal de sus operaciones. En tal sentido, las relaciones entre las entidades vigiladas y los consumidores financieros deberán desarrollarse de forma que se propenda por la satisfacción de las necesidades del consumidor financiero, de acuerdo con la oferta, compromiso y obligaciones acordadas. (…)*

En este sentido, de conformidad con las instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, contenidas en la Circular Básica Jurídica, una sociedad fiduciaria al momento de decidir si compromete o no su responsabilidad, así como el alcance del negocio fiduciario a celebrar, debe evaluar, valorar y verificar aspectos, tales como:

1. *“Que los terrenos en los cuales se va a desarrollar el proyecto se hayan adquirido o hayan sido aportados de manera definitiva y con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones.*
2. *Que la tradición de los inmuebles no presente problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de las unidades inmobiliarias resultantes a los futuros adquirentes.*
3. *Que el punto de equilibrio establecido por parte del fideicomitente o partícipe no comprometa la viabilidad del proyecto.*
4. *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.*

5. *Que se cuente con las licencias de construcción y permisos necesarios para el desarrollo de la obra.*
6. *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.*
7. *Que se hayan establecido las fuentes de financiación para el desarrollo del proyecto.*
8. *Que se cuente, durante todas las etapas del proyecto inmobiliario según aplique, con pólizas de seguro que amparen, por los menos, los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil".*

Revisados cada uno de los ítems descritos es posible identificar serias falencias en el cumplimiento de los deberes que le corresponden a la sociedad fiduciaria y que comprometen su responsabilidad estando obligada a responder ante los beneficiarios de área que han visto defraudadas las expectativas que la presencia de la fiduciaria les generaba.

En el caso que nos ocupa se echa de menos la diligencia debida por parte de la sociedad **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, como quiera que incumplió las instrucciones impartidas por la autoridad de supervisión que le imponían, entre otros aspectos, evaluar, valorar y verificar que el punto de equilibrio establecido por el fideicomitente o participe no comprometiera la viabilidad del proyecto, lo cual implicaba efectuar las gestiones necesarias para anticipar todas las posibles demoras que podían presentarse y que a la postre han significado claros incumplimientos en las fechas previstas para que los beneficiarios de área pudieran disponer de sus inmuebles.

En el mismo sentido, el deber consagrado relativo a la verificación de 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, se considera incumplido en la medida en que transcurridos varios meses desde la fecha inicial prevista para la entrega de los inmuebles, no se cuenta con una determinación cierta y concreta de dicho momento, lo cual denota un claro incumplimiento del deber a cargo de la sociedad fiduciaria.

La sociedad fiduciaria ante las malas prácticas de diligencia, está llamada a responder por los aportes e inversiones de los recursos que le fueron entregados con una finalidad específica, siendo una expresión del deber fiduciario el asegurar que haya suficiente claridad, información y revelación acerca de aspectos tales como manejo de recursos, cumplimiento de punto de equilibrio, los plazos y condiciones para devolución de recursos, el alcance de las obligaciones a cargo de la fiduciaria, el esquema utilizado para su vinculación, las condiciones de inversión de los recursos, las condiciones de entrega de estos al constructor y los derechos y obligaciones de los consumidores financieros.

Considerados los deberes fiduciarios y la debida diligencia que se espera de la entidad autorizada por el Estado para percibir los recursos del público, el contrato de fiducia al precisar la responsabilidad de la fiduciaria no deja lugar a dudas en torno a la omisión en

que incurrió la fiduciaria y que resulta determinante de la situación que hoy afrontan cada uno de mis poderdantes.

En efecto, la cláusula Décimo Octava del contrato de fiducia al precisar el alcance de la responsabilidad de la sociedad fiduciaria señala:

CLÁUSULA DÉCIMO OCTAVA. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que LA FIDUCIARIA adquiere como vocera del FIDEICOMISO, queda entendido que la FIDUCIARIA no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y por tanto no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que el FIDEICOMITENTE o sus asesores tomen respecto a dichos aspectos.

Las obligaciones de LA FIDUCIARIA son de medio y no de resultado, y su responsabilidad se extiende hasta la culpa leve. La FIDUCIARIA no contraerá responsabilidad por:

- 1. Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO.*
- 2. El destino final que el FIDEICOMITENTE de a los recursos recibidos de los PROMITENTES COMPRADORES, una vez se cumplan las CONDICIONES DE GIRO.*
- 3. La comercialización, promoción, construcción, gerencia, ventas, interventoría, y demás aspectos del PROYECTO, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo del PROYECTO.*
- 4. Caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte del FIDEICOMITENTE o los PROMITENTES COMPRADORES.*

Resulta evidente que la cláusula que determina el alcance de la responsabilidad de la fiduciaria conlleva una asunción de culpa en la medida en que los aspectos señalados corresponden a obligaciones que las entidades fiduciarias vigiladas por la Superintendencia Financiera deben cumplir para posibilitar que se cumpla con la finalidad del fideicomiso, no siendo admisible que aspectos tan disímiles pero tan importantes como los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el proyecto o el destino que el fideicomitente de a los recursos recibidos de los promitentes compradores sean aspectos sobre los cuales el contrato exime a la fiduciaria de responsabilidad, siendo claro, por el contrario, que la debida diligencia que se espera de un profesional de la gestión de negocios ajenos le imponía realizar acciones concretas para verificar y validar tales aspectos.

Al respecto, el órgano cierre en sentencia del 7 de diciembre de 2021, con ponencia del magistrado Octavio Augusto Tejeiro, ha señalado:

“Las entidades fiduciarias son consideradas profesionales especializadas en la prestación de servicios financieros que deviene de la confianza que su participación genera a la parte débil de la relación asimetría y adhesiva, el consumidor financiero, por lo que le corresponde como experto comportarse con debida diligencia al celebrar contrato de fiducia inmobiliaria y efectuar al fideicomitente un estudio de sus niveles mínimos de solvencia, liquidez, fuentes, experiencia en el mercado y que contara con capacidad técnica para el desarrollo de un proyecto¹; y por otro lado, un

¹ Tribunal Superior de Bogotá Sala Civil, 9 de diciembre de 2020, radicado con número 11001-31-03-003-2018-02591-01.

estudio de la viabilidad jurídica, técnica, financiera, comercial y un estudio de riesgos que prevería los eventos que pudieron afectar el desarrollo del objeto contractual para precaver situaciones de atrasos y/o iliquidez del proyecto.”

A este particular, no debe olvidarse que el Decreto 1049 de 2006, reglamento algunos aspectos relacionados con los artículos 1233 y 1234 del Código de Comercio, señalando:

“Artículo 10. Derechos y deberes del fiduciario: Los patrimonios autónomos conformados en desarrollo del contrato de fiducia mercantil, aun cuando no son personas jurídicas, se constituyen en receptores de los derechos y obligaciones legal y convencionalmente derivados de los actos y contratos celebrados y ejecutados por el fiduciario en cumplimiento del contrato de fiducia.

El fiduciario, como vocero y administrador del patrimonio autónomo, celebrara y ejecutara diligentemente todos los actos jurídicos necesarios para lograr la finalidad del fideicomiso, comprometiendo al patrimonio autónomo dentro de los términos señalados en el acto constitutivo de la fiducia. Para este efecto, el fiduciario deberá expresar que actúa en calidad de vocero y administrador del respectivo patrimonio autónomo.

En desarrollo de la obligación legal indelegable establecida en el numeral 4 del artículo 1234 del Código de Comercio, el fiduciario llevará además la personería del patrimonio autónomo en todas las actuaciones procesales de carácter administrativo o jurisdiccional que deban realizarse para proteger y defender los bienes que lo conforman contra actos de terceros, del beneficiario o del constituyente, o para ejercer los derechos y acciones que le correspondan en desarrollo del contrato de fiducia”.

Al respecto, es importante precisar que las sociedades fiduciarias tienen el deber de obrar de manera diligente para que quienes se vinculen a un esquema de fiducia inmobiliaria puedan lograr el objetivo que persiguen y que no es otro que obtener la entrega de las unidades inmobiliarias cuyo desarrollo y ejecución constituyen un aspecto fundamental que debe ser objeto de verificación y seguimiento por parte del profesional en la gestión de negocios ajenos. Si la fiduciaria no diseña un esquema que le permita prevenir los diferentes riesgos a los que está expuesto el proyecto y por su propia omisión causa un detrimento o pérdida para los terceros vinculados al esquema está obligada a resarcir los perjuicios que cause.

En el anterior orden de ideas, no hay discusión alguna en torno a que la sociedad **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A** ha incumplido con las obligaciones derivadas del contrato de fiducia celebrado y las derivadas de las disposiciones contempladas en el ordenamiento mercantil y en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia y en consecuencia debe restituir las sumas aportadas por mis poderdantes junto con los respectivos intereses, a título de indemnización de perjuicios.

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.

ANEXOS

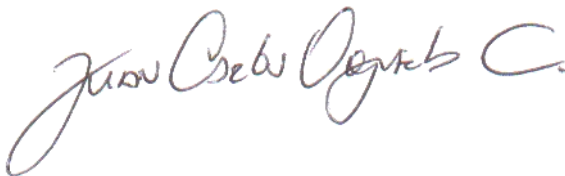
Se aportan copia simple de los siguientes documentos:

-Poder para actuar conferido por los señores César Augusto Ospina, Hugo A. Medina G, y Josefina Garzón; Jaime Eduardo Valbuena Vargas, Paula Andrea Rojas Valencia, Alejandro Domínguez Zambrano, Víctor Mario Lugo Villafañe; Daniel Aguilar Arias; Jorge Alberto Navia Charria; Neisy Andrea Delgado y Julian Pardo, Jhon Janer Lucumi Bonilla, María Fernanda Manrique Urrestta, Jairo Antonio Ceballos Solarte; Luz Angela Guevara Figueredo, Pedro Tomas Arguello Arias; Claudia Stella Gómez Zorrilla y Hector Fabio Guerrero Diaz; Design Stock SAS; Jenny Viviana Montaña Hernández y Harold Medina; Aleyda Caicedo Carbonell; Lorena Medina Beltrán; Franklin Antonio Marín Gil; Mauricio Roldan Zuluaga y Liliana Castillo; Medivalle SF S.A.S.; Diego López García; Javier Adolfo Gallego Bustos y Marla Edith Gallego; Luis Ernesto Restrepo y María Fernanda Rojas; Juan Camilo Morales Llanos; James Antonio López Arango y Aida Nancy González Ante, Patricia Eugenia Gil Serrano; María Teresa Silva Vaca; Andrés Felipe Rey Ladino y Diana Camila Osorio, Vallegres Tejas y Ladrillos S.A.; M & C. FM SAS, Oscar Eduardo Gasca Moreno; Julián Castaño Zuluaga y Heidi Viviana Martínez y Andrés Felipe Gallego Salazar.

-Copia de la T.P. No 74123 del Consejo Superior de la Judicatura, expedida a nombre del suscrito.

Recibo notificaciones en la Calle 93 No. 11 A -28. Oficina 601. Edificio Capital Park 93 de la ciudad de Bogotá o en el correo electrónico orjuelacortesabogados@gmail.com

Cordialmente,



JUAN CARLOS ORJUELA CORTES

C.C. 79.514.058 de Bogotá

T.P. 74123 del C. S. de la J.