



REPÚBLICA DE COLOMBIA
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA
DELEGATURA PARA FUNCIONES JURISDICCIONALES



Radicación: 2023131449-463-000

Fecha: 2025-08-28 13:08

Superfinanciera Sec.día4144

Anexos: No

Trámite::506-FUNCIONES JURISDICCIONALES

Tipo doc::100-100 AUTO DE TRAMITE

Remitente: 80030-80030-GRUPO DE FUNCIONES

JURISDICCIONALES TRES

Destinatario::80000-80000-DELEGATURA PARA

FUNCIONES JURISDICCIONALES

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

Número de Radicación : 2023131449-463-000
Trámite : 506 FUNCIONES JURISDICCIONALES
Actividad : 100 100 AUTO DE TRAMITE
Expediente : 2023-6298
Demandante : ANDRES FELIPE REY LADINO, AYDA NANCY GONZALEZ ANTE, Alejandro Domínguez Zambrano, Aleyda Caicedo Carbonell , Andrés Felipe Gallego Salazar, CESAR AUGUSTO OSPINO BALCAZAR, Claudia Stella Gómez Zorrilla , DIEGO LOPEZ GARCIAS, Daniel Aguilar Arias , Design Stock SAS, Diana Camila Osorio Gaviria, Frankin Antonio Marín Gil, HEIDI RAMIREZ, Heidi Viviana Martínez , Hugo A. Medina G, Héctor Fabio Guerrero Diaz , JAVIER GALLEGO, JUAN CAMILO MORALES LLANOS, JULIAN PARDO, Jaime Eduardo Valbuena Vargas, Jairo Antonio Ceballos Solarte, James Antonio López Arango, Jenny Viviana Montaña Hernández , Jhon Janer Lucumi Bonilla , Jorge Alberto Navia Charria , Josefina Garzón , Julián Castaño Zuluaga, LUIS ERNESTO RESTERPO, Liliana Castillo Collazos, Lorena Medina Beltrán, Luis Ernesto Restrepo, Luz Angela Guevara Figueredo, M & C. FM SAS, Marla Edith Gallego, María Fernanda Manrique Urrestta , María Teresa Silva Vaca, Mauricio Roldan Zuluaga, Medivalle SF S.A.S, Neisy Andrea Delgado, Oscar Eduardo Gasca Moreno, PEDRO TOMAS ARGUELLO ARIAS, Patricia Eugenia Gil Serrano, Paula Andrea Rojas Valencia, VALLEGRES TEJAS Y LADRILLOS S.A , VÍCTOR MARIO LUGO VILLAFañE
Demandados : CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.
Anexos :

Conforme lo facultan los artículos 169 y 170 del CGP., al considerarse necesarias para la resolución del litigio, se decretan las siguientes pruebas de oficio.

Ahora, en atención a la calidad de las partes, su cercanía y facilidad de obtención de los elementos que se van a pedir (art. 167 ib.) se requiere **a la sociedad fiduciaria demandada en su doble condición**



para que dentro del término de 20 días siguientes a la notificación de esta providencia allegue al expediente:

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

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

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

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

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

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

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

7) Los documentos soporte que den cuenta el análisis de conocimiento del cliente que se hiciera por parte de la sociedad fiduciaria para determinar que el fideicomitente constituyente, gerente, desarrollador y constructor, contaba con conocimientos técnicos, jurídicos, financieros y capacidad económica acorde a la magnitud del proyecto.

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

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

9) Certificación que señale las fechas en las cuáles se tuvieron por cumplidas las condiciones de punto de equilibrio para las etapas previstas en el contrato en discusión y adjunte el soporte que dé cuenta del análisis que se hizo por la Sociedad Fiduciaria en verificación de este cumplimiento y la evaluación y/o análisis que este no comprometiera el objeto del fideicomiso.

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



Frente a estos señale las fechas de vinculación, número del encargo, nombre y número de identificación del titular (beneficiario de área), unidad a adquirir, valor del contrato, valor pagado a la fecha de tenerse como consolidado en el punto de equilibrio, dineros totales recibidos a la fecha de introducción de la prueba, fecha en la cual cesaron los pagos de no cumplirse en un 100% el valor pactado, valor adeudado de cada uno de estos contratos e identifique de estos cuáles fueron desistidos, rescindidos y/o terminados indicándose la causa junto con la fecha de este evento.

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

Además, informe si fue revisado por parte de la sociedad fiduciaria que estos beneficiarios de área no tuviesen relación distinta a la adquisición del beneficio de área respecto de los fideicomitentes que pudiese tener incidencia en que no ingresara liquidez (dineros) con ocasión a estos contratos, es decir, si se verificó que estos contratos no fueran de fideicomitentes por pagos de acreencias, servicios, utilidades futuras entre otros, de ser así, allegue el soporte de este análisis.

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

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

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

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

12) Allegue copia actualizada, **para el momento de su aportación**, del certificado de tradición y libertad de los terrenos dados para la construcción del proyecto instrumentalizado por vía de este fideicomiso, en los cuales sea posible constatar la tradición de los bienes a favor del PA de cara al desarrollo del proyecto y si han sido objeto de acciones judiciales.

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

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

Caso contrario señale la forma cómo se acordó el pago de estos bienes.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Identifíquese de estos contratos cuáles correspondían a los que se tuvieron en cuenta de cara a tener por cumplido el punto de equilibrio en ventas y aquéllos que no entraron a ser tenidos en cuenta para el acatamiento de esta condición.

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

Igualmente certifique, en caso de estar estancado el proyecto, la razón o razones que produjeron su parálisis junto con la fecha en la cual comenzó a darse esta situación y allegue los soportes que den cuenta de los trámites llevados a cabo para superar dicho evento.

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

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

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

Así mismo certifique si por esta financiera se ha dado curso a un proceso ejecutivo por el impago de este crédito, de ser así, indique el Juzgado que lo conoce, el radicado del litigio, la suma librada en el mandamiento de pago (allegue copia de este) y de haberse emitido auto de seguir la ejecución o sentencia apórtese la copia, e informe la etapa en la cual se encuentra esta demanda y el ejercicio que ha desarrollado la sociedad fiduciaria en defensas de los bienes fideicomitados.

25) Adjunte las comunicaciones cruzadas con el o los fideicomitentes del proyecto en aras de superar la situación presentada en el proyecto de cara a su estancamiento y/o los procesos judiciales o acciones administrativas de existir junto con sus resultas.

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

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



28) Informe si ya se han efectuado entregas de los bienes a los beneficiarios de área, así como su tradición, de ser así, señale el bien entregado, la fecha de entrega material y la fecha de escrituración, además señale frente al beneficio de área objeto de este litigio su estado actual, fecha de entrega material y tradición de haberse dado o soportes de los trámites llevados a cabo para cumplir con estos fines.

OFICIOS:

Se dispone a oficiar a la sociedad P&P Constructora Urbano S.A.S. identificada con Nit. 900.472.813-0 en su calidad de Fideicomitente del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN FAI MIZU administrado y con vocería de la sociedad Credicorp Capital Fiduciaria S.A., para que en el lapso de quince (15) días siguientes **al recibo de esta orden judicial** informe:

(i) la fecha de constitución de esa sociedad.

(ii) su objeto social.

(iii) capital de constitución y capital declarado e informado a la sociedad fiduciaria para cuándo se constituyó el proyecto inmobiliario FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN FAI MIZU.

(iv) señale el estado actual del proyecto, así como fecha y motivo en el cual se dio su estancamiento.

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

(vi) si ya se han efectuado entregas materiales de los bienes a los beneficiarios de área, así como su tradición, de ser así, señale el bien entregado, la fecha de entrega material y la fecha de escrituración, así mismo refiérase a propósito de estos beneficiarios de área.

(vii) la forma en qué fueron negociados los terrenos, es decir, si se aportaron de manera definitiva al PA, así como si los pagos eran con cargo al patrimonio de la sociedad, con cargo al fideicomiso instrumentalizado por vía del patrimonio si se realizaban estos pagos con los dineros recibidos por las personas vinculadas al proyecto como beneficiarios de área (de los bienes inmuebles).

Es decir, si con estas sumas entregadas al PA se destina un porcentaje a cubrir el valor del bien, de ser así, señale el porcentaje y los pagos destinados a este concepto con sus valores y fechas.

Igualmente, certifique si por este concepto, pago de terreno, hubo giros a favor de ustedes con cargo del PA, es decir, para pago del terreno o restituciones a es su calidad de fideicomitente como acreencia y con ocasión a un pago en este sentido.

En caso contrario señale la forma cómo se acordó el pago de estos terrenos, cómo se hicieron, a quiénes se giró estas sumas señalando los nombres de los vendedores, número de identificación, valores girados, fechas y tipo de operación (efectivo, transferencia, consignación, cheque) e identificándose la cuenta y banco o entidad financiera o de destino.

(viii) Si respecto de este proyecto se ha solicitado algún crédito para la financiación, de ser así informe el tipo de crédito que fue concedido, los obligados (deudores) junto con las condiciones o calidades que tienen como deudor principal, garante, codeudor, avalistas, etc., los nombres de todos los deudores y sus calidades, el valor del préstamo otorgado, número de identificación del crédito, entidad bancaria o



financiera que lo otorgó, valores y fechas de desembolsos, de ser parcial fecha en la cual cesaron los giros de dinero junto con la causa que originó esta abstención y estado actual de la obligación.

(ix) Informe si se han iniciado acciones judiciales o administrativas que hayan al decreto de medidas cautelares de los bienes aportados y que hacen parte del fideicomiso o que tengan relación con algún tipo de afectación sobre dichos bienes, de ser así, identifique el tipo de proceso, las partes del proceso, su radicado, juzgado que conoce, pretensión o pretensiones, estado del trámite del proceso y si la sociedad fiduciaria en su propio nombre ora como administradora del Fideicomiso fue vinculada a dicho litigio.

y (x) rinda un informe de las construcciones y/o proyectos que con antelación y concomitantemente al momento de constitución de esta fiducia estaba desarrollando y tenía vigentes.

Deberá informar el nombre del proyecto, fecha de constitución de la fiducia si era por dicha metodología o contrato que se hizo, la sociedad fiduciaria, el valor total del proyecto, el valor del crédito constructor de haberse requerido vigente para la época de constitución de esa fiducia o proyecto, y su estado, es decir, al día o en mora, el estado de cada uno de estos proyectos para ese momento (etapa pre operativa u etapa operativa, en liquidación, ya terminado, liquidado, etc.), y su estado actual, de encontrarse suspendidos, estancados y/o sin viabilidad informen la fecha de inicio de esta situación y si aún perdura.

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

OFICIAR al banco BANCOLOMBIA S.A., para que, en el mismo término de quince (15) días siguientes, **contado a partir del momento en que se le notifique esta orden judicial**, proceda a informar y aporte con destino a este proceso lo siguiente:

(i) Toda la información enviada y recibida con ocasión del crédito constructor que fue otorgado por parte de esa entidad financiera al Fideicomiso Administración FAI Mizu administrado y con vocería de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.

Obligaciones identificadas así, “...*crédito constructor profesional 92019123861 aprobado el 16 de marzo de 2020; y ii) el crédito preoperativo 92019123861 aprobado el 16 de marzo de 2020.*”.

(ii) Todos los documentos elaborados por esas financieras relacionados con estudios, valoraciones y análisis de la capacidad financiera del Fideicomiso en comento, sus codeudores y avalistas.

(iii) Todos los documentos, soportes y análisis que se encuentren en su poder en relación con el trámite surtido para el otorgamiento del crédito constructor al Fideicomiso.

(iv) Los documentos en los que constaban las garantías, condiciones, obligaciones y requisitos que debían constituirse y cumplirse para realizar los desembolsos del crédito constructor en el Proyecto.

(v) Los documentos que soporten los giros realizados del crédito constructor destinados a la construcción y desarrollo del Proyecto, donde consten fechas, cuantías y demás datos relacionados, de haber sido por etapas, señale las etapas.



(vi) Los documentos que soporten el estudio, el análisis y la justificación de la suspensión de los desembolsos del crédito constructor dirigido al Proyecto además informe la fecha de esta decisión, de así haberse dado la situación.

En caso de no haberse girado recurso alguno, señale las situaciones por las cuáles sucedió tal circunstancia.

Igualmente; a) adjunte todos los documentos presentados y suscritos por el o los obligados en el crédito pre-operativo y crédito constructor para la financiación del proyecto denominado Fideicomiso Fai Mizu administrado y con vocería de Credicorp Capital Sociedad Fiduciaria S.A.

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

b) adjunte todos los documentos que se presentaron para conocimiento de los clientes y riesgo de contraparte en atención a los sujetos obligados en este crédito, así como los análisis realizados por este aspecto e indique las calidades (deudor principal, solidario, avalista, codeudor, etc.).

Indique cuáles eran las fuentes de pago que se tuvieron en cuenta para acceder a este préstamo, es decir, si se tuvo en cuenta las fuentes de liquidez del proyecto junto con la garantía real otorgada, y/o los recursos o garantías que comprometía la sociedad fideicomitente y/o avalistas, y expóngase, de ser todas, cuáles serían estas fuentes de pagos analizadas por la financiera.

c) Informe el valor aprobado del o de los créditos concedidos, los valores desembolsados con sus fechas, y en caso de que el desembolso fuere parcial, la razón o razones que produjeron no se continuará con estos pagos.

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

Así como el estado actual de dicho proceso y allegue copia del mandamiento de pago y del auto de seguir la ejecución o sentencia.

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

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

g) señale si por parte de algunos de los deudores del crédito se ha efectuado fórmulas de solución para esa obligación y de ser así indique las fechas de estos acercamientos y cuál respuesta dio el banco.

h) igualmente, informe si por parte de la Sociedad Fiduciaria se han efectuado acercamientos para obtener soluciones o acuerdos de pago que permitan la liberación de la garantía hipotecaria o continuar con el crédito.



Para facilidad en la respuesta es posible aportar la información por medio de los correos electrónicos jurisdiccionales@superfinanciera.gov.co o super@superfinanciera.gov.co señalándose en el asunto que allega pruebas pedidas con destino al proceso radicado interno **2023131449** expediente **2023-6298**.

Se recuerda a las requeridas que el incumplimiento a una orden judicial puede hacerle acreedoras de las sanciones pecuniarias previstas en el artículo 44 del CGP., sin perjuicio para quienes son parte de las demás sanciones que surjan de esta conducta, y respecto de terceros, la sanción pecuniaria ante no acatamiento de una orden judicial sin perjuicio de la remisión de copias a las demás autoridades competentes de cara a valorar dicha conducta de no acatar una orden judicial y no prestar la debida colaboración a una autoridad jurisdiccional en su función judicial.

Incorporados estos documentos quedan en traslado de las partes por tres (3) días sin necesidad de auto o traslado que así lo disponga. Esto sin perjuicio del deber de quienes son partes de trasladar a los correos electrónicos denunciados estos elementos, (art. 3 Ley 2213 y num. 14 art. 78 del CGP.).

Dictamen. Al tenor de los artículos 169 y 170 del CGP., y en razón a que se considera necesario dados los tecnicismos requeridos en el asunto, **se procede a decretar de oficio este dictamen** para que, con cargo a las gestiones de la demanda, quien resulta interesada en este, proceda a buscar un perito idóneo que proceda a resolver los siguientes aspectos:

Identifique “...*las causas de la parálisis del proyecto y su actual valoración, el manejo financiero de los procesos constructivos a través de esquemas fiduciarios, la valoración y determinación de las fuentes de financiación del fideicomiso, junto con sus ingresos y egresos, los montos aportados por los demandantes, las sumas adeudadas por estos, el impacto en el flujo de caja como consecuencia de la suspensión y disminución en los ingresos provenientes de las fuentes de financiación, entre otras con ocasión de los incumplimientos en los ingresos del fideicomiso.*”, exponiéndose las fechas en qué comenzaron cada una de estas eventualidades de encontrarlas establecidas.

Igualmente deberá responder los siguientes interrogantes:

(i) Describa la condición general de la sociedad fideicomitente, P&P Constructora Urbano S.A.S. identificada con Nit. 900.472.813-0, en relación con su situación de liquidez, solvencia y capacidad patrimonial tomando indicadores entre otros y sin limitarse a ellos a la razón de liquidez, razón de capital o corriente, razón de endeudamientos, así como cualquier otro indicador que ilustre la valoración de los niveles de solvencia y financieros de esta sociedad con corte a la fecha de constitución del negocio fiduciario y para cuando se tuvo por cumplidas las condiciones de punto de equilibrio, de ser lo último por etapas refiérase a cada una de ellas.

(ii) En consideración a las pruebas allegadas a, proceso, tanto en la demanda, contestaciones y las de oficio pedidas, así como los estados financieros con corte a la fecha de constitución del fideicomiso de la sociedad fideicomitente, sírvase indicar si está se vio afectada o no financieramente para esa fecha a propósito de otros proyectos inmobiliarios en curso u obligaciones pendientes de pago, o, si la composición de su activo o pasivo se encontraba condicionada al desarrollo de otros proyectos inmobiliarios en donde participara la sociedad como constructor y/o desarrollador.

(iii) En atención a las condiciones señaladas como fideicomitente habrán de tenerse en cuenta los documentos aportados al proceso, los que se aporten con ocasión a las pruebas de oficio pedidas en este proveído, entre ellos, pero sin limitarse el Contrato de Fiducia, la Evaluación de riesgos, los de la Presentación Punto de Equilibrio, del Presupuesto y prefactibilidad Proyecto Inmobiliario, las Notas a los



Estados financieros con corte al año de constitución del fideicomiso, Flujo de Caja, Estado de resultados, Balance General entre otros pero sin limitarse a los aquí informados.

(iv) establecer por el perito frente a las obligaciones de suministrar recursos y liquidez necesarios para terminar o culminar el proyecto cuando así se requieran de cara a lo establecido en el contrato ante cualquier requerimiento de liquidez a la sociedad fideicomitente, quien tendría que salir a disponer de esos recursos faltantes, si, en atención a las condiciones pactadas del punto de equilibrio, la fideicomitente gerente y desarrollador, sociedad P&P Constructora Urbano S.A.S., se encontraba en las condiciones financieras, en especial de liquidez, para honrar esta obligación. Para lo anterior también ha de tener en cuenta la respuesta de la pregunta primera.

(v) indique según las condiciones previstas en el punto de equilibrio establecido por el fideicomitente, si podía verse o no comprometida la viabilidad del proyecto. Para este aspecto, también tenga en cuenta si se tomó o no algún crédito para el desarrollo del proyecto, las garantías otorgadas al mismo y las fuentes de pago previstas al servicio de la deuda.

Establezca, cuáles fueron las fuentes de financiación de este proyecto, describiéndose el aporte de cada fuente e identificándose el papel que desarrollaría dentro del esquema de este negocio fiduciario y si resultaban suficientes o no al momento de estructuración de forma de que no se comprometiera su viabilidad y objeto.

(vi) Informe según su condición de experto, conforme puntos anteriores, si esta sociedad fideicomitente contaba con capacidad técnica y administrativa que pudiera entenderse acorde con la magnitud que demandaba el proyecto Fideicomiso FAI Mizu.

(vii) Establezca, en atención a la condición de porcentaje de contratos suscritos con ocasión al punto de equilibrio, la cantidad de contratos que se tuvieron en cuenta para tener por cumplida esta obligación, individualizados e identificados por beneficio de área ofrecido, número de contrato, nombres y apellidos como número de identificación del beneficiario.

Señale el porcentaje que producían, los valores individualizados de cada contrato y su total en conjunto, si de estos contratos se entregó la totalidad del pago futuro establecido en aquél o quedaron valores pendiente por pagar, de darse lo segundo, señale individualmente y posterior, en su total el valor de la obligación pendiente de pago, las fechas de causación de estos impagos, si correspondía o no a la cuota inicial o si atañen al saldo de la obligación en contraprestación de la entrega y posterior pago financiado o directo, o si corresponden a una condición diferente, a modo de ejemplo pago por acreencia con ocasión a un trabajo realizado o por restitución de dineros entregados por algún aportante o fideicomitente.

Igualmente, si estos contratos fueron terminados, de ser así, la causa de terminación, desistimiento bilateral, unilateral, rescisión, común acuerdo, etc., si se cobraron penalidades por estas terminaciones, y de ser así, a dónde se dirigieron estos dineros, es decir, en atención a quién era el beneficiario del pago de esta sanción y si este beneficiario dio alguna instrucción que se dirigieran al fideicomiso.

Además, indique de estos desistimientos una vez individualizados e identificados por beneficio de área ofrecido y número de contrato, a que suma ascendían y en su total.

Por último, informe si estos contratos terminados fueron suplidos por otra fuente de liquidez, de ser así, señale cuál, su montó que se entregó para suplir esta situación de solvencia o si en su lugar ingresaron



otros contratos, de ser nuevos contratos haga el mismo ejercicio individualizado y en total de pagos recibidos de estos, valores adeudados, si corresponden a cuota inicial o saldo o a una condición diferente.

Para presentar este trabajo se concede un plazo hasta el día 4 de noviembre de 2025.

Aportado queda en traslado por tres (3) días sin necesidad de auto o traslado que así lo disponga.

La demandada deberá informar los datos del perito como nombres y apellidos, número de identificación y de tarjeta profesional de ser el caso, direcciones físicas y electrónicas de notificación, números de contacto, para esta finalidad se le concede un plazo máximo de quince (15) días **calendario**.

Al momento de escogencia del perito y su aceptación deberá recordarle que si “...no rinde el dictamen en tiempo se le impondrá multa de cinco (5) a diez (10) salarios mínimos legales mensuales y se le informará a la entidad de la cual dependa o a cuya vigilancia esté sometido.”, (art. 230 CGP.).

No sobra señalar a las partes, que “...tienen el deber de colaborar con el perito, de facilitarle los datos, las cosas y el acceso a los lugares necesarios para el desempeño de su cargo...”, y que “...si alguno no lo hiciere...” y así lo hiciere “...constar (...) en el dictamen...”, tal conducta será apreciada “...como indicio en su contra.”, amén de que si por dicha conducta se “...impide la práctica del dictamen, se presumirán ciertos los hechos susceptibles de confesión que la otra parte pretenda demostrar con el dictamen y se le impondrá multa de cinco (5) a diez (10) salarios mínimos legales.”, (art. 233 del CGP.), según corresponda.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE, (2/2)

DIDY ARNOLDO SERRANO GARCÉS

PROFESIONAL ESPECIALIZADO

80030-GRUPO DE FUNCIONES JURISDICCIONALES TRES

Copia a:

Elaboró:

DIDY ARNOLDO SERRANO GARCÉS

Revisó y aprobó:

DIDY ARNOLDO SERRANO GARCÉS

La inserción en el estado se hará al día siguiente a la fecha de la providencia. Art. 295 CGP,

Para consultar las notificaciones por estado puede dirigirse a la siguiente dirección web.

<https://www.superfinanciera.gov.co/publicaciones/11135/notificacionesfunciones-jurisdiccionales-notificaciones-por-estado-11135/>