

Bogotá D.C., 08 de marzo de 2023

Señora
LILIANA MERCEDES CIFUENTES BOLIVAR
lmCIFuentesb@yahoo.com
Medellín

Asunto: Respuesta Derecho de Petición
Referencia: FAI Obrasde Andalucía

Respetada Señora:

Por medio de la presente damos respuesta a su derecho de petición radicado en **Credicorp Capital Fiduciaria S.A.**, el día 15 de febrero de 2023, teniendo en cuenta que Ud se encuentra vinculada al FAI Obrasde de Andalucía en la etapa dos Torre cuatro efectuando las explicaciones y aclaraciones pertinentes.

Sus peticiones las hemos agrupado por temas con el fin de no dar respuestas reiterativas dado que algunas solicitudes se refieren a los mismos temas, pero redactadas de manera distinta, así:

Petición 1:

1. Contratos suscritos con los fideicomitentes y con mi representada que haya permitido instrumentar el esquema fiduciario, así como las modificaciones ocurridas desde el momento de inicio del proyecto.

Respuesta 1: Adjuntamos el Contrato de Fiducia de Administración Inmobiliaria FAI Obrasde Andalucía, celebrado entre OBRASDE S.A.S. y CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. el 26 de junio de 2015 con sus respectivos Otrosíes.

Peticiones 2, 18, 26, 27 y 28:

2. Copia de la matriz de riesgos elaborada por la fiduciaria para la ejecución del proyecto inmobiliario "ANDALUCIA" y específicamente para el desarrollo de la torre 4 y las medidas dispuestas para su mitigación durante su desarrollo.
18. 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.
26. El documento que soporte la evaluación de riesgos y de contraparte se llevaron a cabo en ese momento de constitución del fideicomiso.

27. Certificación que señale las instancias que intervinieron en las evaluaciones de riesgos y contraparte junto con los soportes de sus intervenciones.
28. Documento soporte de la evaluación financiera y de viabilidad del proyecto que se haya realizado antes de su instrumentalización.

Respuestas 2, 18, 26, 27 y 28: Conforme a la cláusula trigésima segunda del otrosí integral del contrato de fiducia mercantil el procedimiento para la gestión del riesgo del Fideicomiso es el siguiente:

“TRIGÉSIMO SEGUNDO. GESTIÓN DE RIESGO: Los riesgos asociados al negocio fiduciario a que se refiere el presente contrato, son aquellos que han sido discutidos y analizados entre el cliente y la FIDUCIARIA en forma previa a la celebración del presente contrato, en el mismo sentido a continuación se describen los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por la FIDUCIARIA para la gestión de tales riesgos:

1. *Riesgo Legal: La FIDUCIARIA cuenta con un procedimiento adecuado de estructuración de negocios, el cual contempla entre otros aspectos, la revisión de documentos necesarios para la celebración de los contratos fiduciarios, revisión del alcance del contrato, revisión de las obligaciones de EL FIDEICOMITENTE y de la FIDUCIARIA de acuerdo con el objeto del contrato.*
2. *Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo: La FIDUCIARIA cuenta con procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato. La FIDUCIARIA cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual implementado al interior de la misma, sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo -SARLAFT-.*
3. *Riesgo Operativo: La FIDUCIARIA cuenta con herramientas como procesos, políticas, estructura organizacional adecuada y sistemas de información de monitoreo de riesgo, entre otros. Para hacer seguimiento y control a las herramientas anteriores cuenta con mecanismos como el sistema de control interno y el sistema de administración de riesgo operativo -SARO-, el cual está compuesto por políticas y procedimientos que le permiten una efectiva administración del riesgo operativo, entendido como la posibilidad de incurrir en pérdidas, fallas o inadecuaciones en el recurso humano, los procesos, la tecnología, infraestructura, o por la ocurrencia de acontecimientos externos. Este abarca el riesgo legal y reputacional asociados a tales factores. Adicionalmente, cuenta con políticas de confidencialidad para el manejo y protección de información privilegiada y, política de manejo de conflicto de interés, la cual tiene por objetivo evitar que las actuaciones de los funcionarios de La FIDUCIARIA adolezcan de objetividad.*
4. *Riesgo Reputacional: Este riesgo se genera en la mayoría de los casos como consecuencia de las situaciones de riesgo antes citadas y por ende las herramientas y mecanismos para su mitigación se encuentran descritos en los ítems anteriores”.*

Petición 3, 6, 13, 14, 15, 19, 21, y 22:

3. Reporte o informe de monitoreo de riesgos realizados durante la etapa de construcción de la torre 4.
6. Informes de interventoría y de avances de obra, desde el inicio de la etapa de construcción de la torre 4 y hasta la fecha.
13. Actas de cortes de avance de obra que permitieron los pagos y desembolsos realizados al constructor en cada uno de los cortes ocurridos.
14. Documentos que acrediten las mayores cantidades de obra o adiciones que produjeron el desfase del proyecto y la insuficiencia de recursos del proyecto hasta su terminación.
15. Actas de avance de obra que permitieron los sucesivos desembolsos de recursos.
19. Certifique y allegue los soportes que den cuenta del cronograma establecido para el desarrollo de este proyecto, es decir, la planeación que se tenía prevista por etapas, sus fechas de inicio y terminación junto con sus prórrogas. Y en este último caso, certifique o señale la razón de la ocurrencia de las prórrogas efectuadas al desarrollo del proyecto materia de análisis.
21. Copia de cada uno de los informes del interventor 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.
22. 16) Certificación y/o informe con soportes que señale la fecha en la cual el proyecto se estancó o se declaró siniestrado indicando el motivo o los motivos que dieron curso a este evento.

Respuesta 3,6, 13, 14, 15, 19, 21 y 22: Adjuntamos último Informe del Interventor.

Petición 4 y 29:

4. Documentos que acrediten la evaluación de los niveles mínimos de solvencia, capacidad técnica, administrativa y financiera, acordes con la magnitud del proyecto, del fideicomitente desarrollador y/o constructor.
29. 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 contaba con conocimientos técnicos, jurídicos y músculo financiero que no comprometiera la viabilidad del proyecto.

Respuesta 4 y 29: La información solicitada corresponde a información de terceros sometida a reserva bancaria, por lo tanto, no puede ser suministrada a terceros distintos a las de su propio titular o autoridad judicial o administrativa competente. Por lo anterior para suministrar la información requerida es necesaria la autorización del Representante Legal de la Sociedad de Obrasdé S.A.S.

Petición 5, 9, 11, 16 y 17:

5. Documentos que acrediten el cumplimiento de las condiciones de giro de cada uno de los pagos efectuados por parte del Patrimonio Autónomo.
9. Copia de los documentos entregados por cualquiera de los fideicomitentes, que sirvieron de soporte para que Credicorp Capital Fiduciaria S.A., desembolsara los recursos para el desarrollo de la torre 4 del proyecto Andalucía.
11. Carta de aprobación del crédito(s) constructor concedido(s) por los bancos financiadores del proyecto a favor del patrimonio autónomo o cualquiera de los fideicomitentes del PA "FAI OBRASDE ANDALUCIA".
16. Copia de las pólizas de seguro que amparen los diferentes riesgos a que está expuesto el proyecto y que hayan sido consideradas o definidas en las aprobaciones de crédito de los establecimientos de crédito financiadores del proyecto inmobiliario.
17. Documentos y soportes que den cuenta el análisis que se hizo para tener como cumplidos y superados los requisitos del punto de equilibrio.

Respuesta 5, 9, 11, 16 y 17: Entendemos por su consulta que, se refiere al cumplimiento de condiciones de giro de cada etapa, en consecuencia, se entregan los documentos con los cuales el Fideicomitente Obrasdé S.A.S. acreditó las condiciones de giro de la Etapa 2 del proyecto exceptuando la información concerniente al detalle de las personas vinculadas del proyecto por estar sometida a reserva bancaria.

Petición 7, 8, 10, 12:

7. Comunicaciones cruzadas entre la sociedad fiduciaria y la compañía Obrasdé S.A.S.
8. Copia de las aprobaciones y autorizaciones adoptadas al interior de la Fiduciaria, que habilitaron el desembolso de recursos al fideicomitente desarrollador, o a cualquiera de los fideicomitentes involucrados en el proyecto Andalucía, para su desarrollo.
10. Presupuesto de obra del proyecto Andalucía que permita identificar las necesidades de financiación y el cierre financiero del proyecto en lo que corresponde a la torre 4.
12. Flujo de Caja del Proyecto y documentos que acrediten la programación de la obra desde su inicio hasta su culminación.

Respuesta 7, 8, 10,12: Damos traslado de su petición al Representante Legal de la Sociedad Obrasde S.A.S. para su trámite directo, advirtiéndole que solo podemos entregar información solicitada si media su autorización expresa, teniendo en cuenta que está sometida a reserva bancaria.

Petición 20:

desarrollo del proyecto materia de análisis.

20. Copia de los soportes de pago que hubiere realizado la fiduciaria a los fideicomitentes desarrolladores del fideicomiso dentro del presente proyecto. Histórico de pagos y egresos del fideicomiso donde se identifique fecha de estos, el destinatario de cada egreso y su relación con el negocio fiduciario. 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.

Respuesta 20: La información que reposa en esta entidad financiera vigilada no puede ser suministrada a terceros distintos a las de su propio titular o autoridad judicial o administrativa competente teniendo en cuenta que está sujeta a reserva bancaria.

En cuanto a los mecanismos de control, por favor, remitirse a la respuesta 3.

Petición 23:

23. Las comunicaciones cruzadas con el o los fideicomitentes desarrolladores del proyecto en aras de superar la situación presentada en el proyecto.

Respuesta 23: La información solicitada corresponde a información de terceros sometida a reserva bancaria, en consecuencia, la información que reposa en esta entidad financiera vigilada no puede ser suministrada a terceros distintos a las de su propio titular o autoridad judicial o administrativa competente; no obstante, en las rendiciones de cuentas que se adjuntan en el punto 24 se relacionan las gestiones adicionales adelantadas por la Fiduciaria en relación con la situación presentada en el proyecto inmobiliario.

Petición 24:

24. 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.

Respuesta 24: Adjuntamos la última rendición de cuentas a compradores del Fideicomiso FAI Obrasde Andalucía (la semestral y la extraordinaria).



Petición 25:

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

Respuesta 25: Adjuntamos el contrato Fiduciario en el cual se responden las preguntas por usted requeridas.

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

Mónica Marcela Gelvis H.
Gerente Servicio al Cliente