

 <p>Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia</p>	<p>PROCESO: GESTION DOCUMENTAL</p>	<p>CÓDIGO: CSJCF-GD-F04</p>	
	<p>ACUSE DE RECIBIDO: ACUSE DE RECIBIDO PARA LOS DOCUMENTOS ENTRANTES PARA LOS DESPACHOS</p>	<p>VERSIÓN: 2</p>	

Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales

Acuse de Recibido

FECHA: Miércoles 07 de Septiembre del 2022

HORA: 4:34:26 pm

Se ha registrado en el sistema, la carga de 8 archivos suscritos a nombre de; **CINTHIA LISETH PÉREZ TORO**, con el radicado; **202100743**, correo electrónico registrado; **cynthialis3016@gmail.com**, dirigidos al **JUZGADO 1 CIVIL MUNICIPAL**.

Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, **(+57) 321 576 5914**

Archivos Cargados
01Contestacion.pdf
02LicenciaConstruir.PDF
03InformeCasa19.pdf
04Bitacora.pdf
05CertificadoCamara.pdf
06CorreoPoder.pdf
07Poderfirma.pdf
08Constancianot.pdf

CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20220907163428-RJC-2848

Palacio de Justicia 'Fany Gonzales Franco'
Carrera 23 # 21-48 Oficina 108 Manizales - Caldas
csjcfma@cendoj.ramajudicial.gov.co

8879620 ext. 11600



Cinthia Liseth Pérez Toro <cinthia@boterolondono.com>

Poder especial para representación judicial de GPEI en demanda verbal 2021-00743

1 mensaje

GPel SAS <gpei.sas@yahoo.com>

19 de agosto de 2022, 12:15

Para: "cinthia@boterolondono.com" <cinthia@boterolondono.com>, "andres@boterolondono.com" <andres@boterolondono.com>, "alejandra@boterolondono.com" <alejandra@boterolondono.com>, "christian@boterolondono.com" <christian@boterolondono.com>, "simon@boterolondono.com" <simon@boterolondono.com>, "lina@boterolondono.com" <lina@boterolondono.com>, "sara@boterolondono.com" <sara@boterolondono.com>

Cordial saludo.

De acuerdo a lo establecido en la Ley 2213 de 2022, remito poder especial para la representación judicial de Generación Proyectos e Inversiones S.A.S -GPEI-, con NIT 900.666.260-1, dentro del proceso verbal con radicado 170014003001 2021 00743 00 instaurado por el Sr. Cristian Pérez Pérez ante el Juzgado 01 Civil Municipal de Manizales.

Atentamente

Alejandro Carvajal Escobar
Representante Legal
GPel SAS

 **Poder especial GPEI _ rad 2021-00743(firma).pdf**
172K



Cynthia Liseth Pérez Toro <cynthia@boterolondono.com>

Notificación Contestación demanda| 2021-00743 | Cristian Pérez vs G.P.E.I.

1 mensaje

Cynthia Liseth Pérez Toro <cynthia@boterolondono.com>

7 de septiembre de 2022, 16:33

Para: natalia.gomez@trejosabogados.com, andres.trejos@trejosabogados.com, dependientejudicial@trejosabogados.com

Manizales, 07 de septiembre de 2022

Atn. Cristian Pérez Pérez

Ref: Proceso verbal 2021-00743**Demandante:** Cristian Pérez Pérez**Demandando:** Generación Proyectos e Inversiones S.A.S**Asunto:** Notificación contestación demanda

Cordial saludo,

De la manera más atenta y obrando como apoderada de G.P.E.I, remito escrito de contestación de la demanda con sus respectivas pruebas y anexos, para que obre dentro del expediente de la referencia.

Cordialmente,

Cynthia Liseth Pérez Toro
C.C. 1.053.845.546Cynthia Pérez Toro
(+57) +57 313 847 0699
cynthia@boterolondono.com
www.boterolondono.com
(+6) 891 11 69**7 adjuntos**

- 06CorreoPoder.pdf**
76K
- 05CertificadoCamara.pdf**
231K
- 07Poderfirma.pdf**
172K
- 02LicenciaConstruir.PDF**
242K
- 04Bitacora.pdf**
2122K
- 03InformeCasa19.pdf**
1168K
- 01Contestacion.pdf**
345K

Índice	1
Oportunidad para contestar la demanda	3
Resumen del caso y excepciones de mérito	3
Las pretensiones de la demanda	3
Solicitud especial	3
Manifestación sobre los hechos	3
Medios de prueba	3
Anexos	3
Notificaciones y canales digitales	3

Manizales, 07 de septiembre de 2022.

Juzgado 01 Civil Municipal

Atn. Dra. Sandra María Aguirre López

Juez

Manizales, Caldas

Radicado a través de la plataforma del centro de servicios judiciales

con copia a los correos electrónicos:

natalia.gomez@trejosabogados.com;

andres.trejos@trejosabogados.com;

dependientejudicial@trejosabogados.com;

Asunto:	Contestación de la demanda
Radicado:	170014003001-2021-00743-00
Tipo de proceso:	Verbal - Incumplimiento de contrato
Demandante:	Cristian Pérez Pérez
Demandada:	Generación Proyectos e Inversiones S.A.S. –GPEI–.

Reciba un cordial saludo:

En mi condición de apoderada judicial de **Generación Proyectos e Inversiones S.A.S. —GPEI—**, sociedad comercial legalmente constituida ante la Cámara de Comercio de Manizales y con domicilio en esta misma ciudad, identificada con la matrícula mercantil 161.235 del 18 de octubre de 2013 y el NIT 900.666.260-1, conforme al poder que me fuera conferido por **Gustavo Danilo Alejandro Carvajal Escobar**, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía número 75.074.732 de Manizales, en su condición de representante legal, procedo con el acostumbrado respeto a contestar la demanda de la referencia en los siguientes términos:

I. Oportunidad para contestar la demanda

1. La demanda fue notificada a GPEI el 05 de agosto de 2022 al canal digital gpei.sas@yahoo.com, corriendo el término de traslado así:
 - 1.1. 08 y 09 de agosto de 2022, según el artículo 08 y 09 de la Ley 2213 de 2022, y 20 días que dispone el artículo 369 del Código General del Proceso que transcurrieron los días 10, 11, 12, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 24, 25, 26, 29, 30 y 31 de agosto y 1, 2, 5, 6 y 7 de septiembre de 2022.
 - 1.2. Por lo anterior, este pronunciamiento es oportuno.

II. Resumen del caso

1. Generación de Proyectos e Inversiones S.A.S. (en adelante G.P.E.I o la Constructora), como promitente vendedor, y el Sr. Cristian Pérez Pérez, como promitente comprador, celebraron el día 14 de julio del año 2016 contrato de promesa de compraventa sobre “UN LOTE DE TERRENO UBICADO EN EL BARRIO LA SULTANA - COMUNICA CERRO DE ORO, LOTE URBANIZACIÓN FLORESTA DEL CERRO, DE LA CIUDAD DE MANIZALES, DEPARTAMENTO DE CALDAS”, donde convinieron como precio de venta la suma de \$360.956.000.
2. La forma pactada para el pago, según el contrato y el cuadro de resumen que hace parte integral del mismo fue la siguiente: como cuota inicial, el Sr. Cristian canceló en efectivo la suma de \$103.286.800 y el valor de \$5.000.000 como separación del inmueble y el saldo restante, o sea la suma de \$252.669.200 se pagaría de contado o con el producto de un crédito hipotecario que se tramitaría ante entidad financiera, del cual debía ser presentado el correspondiente certificado de viabilidad del crédito por parte del promitente comprador a más tardar el día 05 de marzo de 2017 ante la Constructora, sin que fuera aportado por el hoy demandante.
3. Así mismo, tanto el promitente comprador como el promitente vendedor estipularon como cláusula penal el 10% del precio del inmueble, en caso tal que ninguna de las partes cumpliera con alguna de las estipulaciones del contrato de promesa, reconociendo y aceptando el promitente vendedor que se limitaría a restituir al promitente comprador las restantes sumas de dinero recibidas a buena cuenta del precio, *sin reconocer ningún tipo de interés.*
4. El día 13 de diciembre de 2019, el Sr. Cristian Pérez decidió no continuar con el proyecto de vivienda en cabeza de mi representada —pese a las explicaciones dadas que ocasionaron y facilitaron las modificaciones realizadas a la fecha de entrega del inmueble—, solicitando el valor total de la cuota inicial más la cláusula penal a que se refiere la cláusula quinta del contrato en caso que alguna de las partes incumpliera con sus obligaciones.
5. En atención a la solicitud manifestada por el Sr. Cristian Pérez, G.P.E.I. le brindó respuesta e indicó que la licencia de construcción se radicó el día 30 de junio de 2017 ante la Curaduría Primera Urbana de Manizales, y se detalló al hoy demandante que, apenas hasta el día 31 de enero de 2018 se expidió la Resolución 18-1-0050-LC que concedió la autorización para iniciar los trabajos de construcción. Igualmente, se le precisó que se restituiría el valor total dado al proyecto, sin derecho a reconocimiento de algún tipo de interés o cláusula penal, en vista del incumplimiento por parte de éste, que consistió en no aportar la constancia de viabilidad del crédito el 05 de marzo de 2017 y tampoco pagar de contado, y no en omisión alguna que recayera en la Constructora G.P.E.I.
6. Se le explicó al entonces al promitente comprador que se presentaron circunstancias de caso fortuito o fuerza mayor que obligatoriamente condujeron a la ampliación del plazo para el cumplimiento de las obligaciones como lo faculta la cláusula primera de la promesa de compraventa: *“el proyecto inicial puede ser objeto de modificaciones en razón de las exigencias que pueden formular las autoridades competentes al expedir la licencia de construcción; 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 inicialmente previstos”, por lo que no se daba cabida alguna para el cobro de la cláusula penal endilgando incumplimiento a la promitente vendedora.

7. Asumiendo responsable y lealmente lo que en su momento representaba el contrato de promesa de compraventa, las partes decidieron libremente, mediante acta de terminación de éste contrato, terminar el contrato y restituir la totalidad del dinero que había sido entregado por el Sr. Cristian Pérez a G.P.E.I. correspondiente a la suma de \$108.287.000, sin el cobro de la cláusula penal a la que renunció mi representada en contra del demandante para un amigable acuerdo. Además, reconocieron el alcance del documento como un contrato de transacción a la luz de lo previsto en el artículo 2469 y 2483 (efectos de cosa juzgada) del Código Civil :

“La transacción es un contrato en que las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente o precaven un litigio eventual”.

III. Pronunciamiento sobre las pretensiones

Su Señoría, obrando en representación de los intereses de G.P.E.I., manifiesto respetuosamente que me opongo a cada una de las pretensiones, declaraciones y condenas solicitadas por el Sr. Cristian Pérez, en tanto, en un actuar mal intencionado y ante meras expectativas, trata el demandante de tergiversar la realidad de los hechos y presenta ausencia de respaldo fáctico y probatorio en lo atinente a la estimación de los perjuicios, y como se probará dentro del proceso, me permito del modo más coherente y respetuoso pronunciar-me frente a cada una de las pretensiones elevadas por el demandante así:

1. Sobre la pretensión primera:

- 1.1. La pretensión carece de técnica procesal.
- 1.2. En todo caso, me opongo a su prosperidad, como quiera que el demandante y mi representado suscribieron acuerdo de terminación del contrato de promesa de compraventa el 27 de febrero de 2020. Por ello, no le es dable al demandante pedir la resolución del mismo, pues el contrato se extinguió con su contenido y obligaciones, en ejercicio de la autonomía de la voluntad privada. Esa terminación tuvo efectos de transacción y paz y salvo. La transacción lo fue de cualquier asunto directa o indirectamente relacionado con el contrato que unió alguna vez a las partes.
- 1.3. Ahora, en caso de ser considerado por parte del Sr. Cristian incumplimiento que recaiga sobre G.P.E.I., es preciso indicarle que, este fue quien incumplió con las obligaciones suscritas en el contrato de promesa de compraventa, que atiende exclusivamente a no haber presentado el certificado de viabilidad del crédito, ni haber pagado el saldo restante de contado a más tardar el 05 de marzo de 2017.

2. Sobre la pretensión segunda:

- 2.1. La pretensión carece de técnica procesal.
 - 2.2. Sobre los intereses de plazo, los mismos no proceden porque (i) no fueron pactados por las partes en el contrato de promesa de compraventa ni fueron solicitados por el demandante al momento de terminar el contrato de manera mutua; (ii) si lo que alega es un incumplimiento del contrato, lo que procedía eran intereses moratorios, los cuales -como fueron restituidos- tampoco tienen acogida porque no se adeuda suma alguna respecto del valor abonado para la compra de la vivienda prometida en venta, y (iii) porque las razones que eventualmente podrían dar lugar a su pago, no existen en la vida jurídica, principalmente porque la promesa de compraventa discutida terminó el 27 de febrero de 2020. Los argumentos de esta oposición se desarrollarán en las excepciones.
 - 2.3. Frente a la pretensión subsidiaria, no hay lugar a reconocerla por las mismas razones de la pretensión anterior. Además, el dinero ya fue devuelto al demandante. Hay mala fe del entonces promitente comprador. Los argumentos de esta oposición se desarrollarán en las excepciones.
 - 2.4. Sobre el daño emergente, no procede porque como se expondrá, la vivienda no fue vendida para que el demandante viviera en ella. Él podía disponer del derecho de dominio una vez se hiciera a la propiedad de la vivienda. G.P.E.I. no puede asumir los gastos personales que le asistían al demandante. Eso, además, teniendo en cuenta que en el acta de terminación del contrato las partes se liberaron de toda responsabilidad que pudiera existir respecto de ellas. Los argumentos de esta oposición se desarrollarán en las excepciones.
- 3. Sobre la pretensión tercera:**
- 3.1. Me opongo porque para su pago mi cliente debe ser condenado.
 - 3.2. También, por las anteriores precisiones y las excepciones de mérito que más adelante se sustentarán, solicito respetuosamente absolver a mi representado de esta pretensión y por el contrario, se condene en costas y agencias en derecho a la parte demandante.

IV. Pronunciamiento sobre los hechos

- 1. Sobre el hecho primero.**
 - 1.1. Se declara como cierto.
- 2. Sobre el hecho segundo.**
 - 2.1. Se declara como cierto.
- 3. Sobre el hecho tercero.**

3.1. Se declara como cierto.

4. Sobre el hecho cuarto.

4.1. Se declara como cierto.

5. Sobre el hecho quinto.

5.1. Se declara como cierto.

6. Sobre el hecho sexto:

6.1. Parcialmente cierto y procedo a explicar.

Sí existieron demoras en el avance de la obra, pero eso se debió no a la voluntad de G.P.E.I. sino a la demora de la Curaduría Primera Urbana de Manizales en el otorgamiento de la licencia de construcción de la obra. Esta es una situación de fuerza mayor o caso fortuito por parte de una autoridad que ejerce funciones públicas en los términos del artículo 64 del Código Civil.

Esta situación fue puesta en conocimiento del demandante, en atención a lo dicho en la cláusula primera del contrato de promesa de compraventa celebrado por las partes -y que ya se terminó-, aceptada incluso por el demandante:

“así también expresamente lo acepta [el] PROMITENTE COMPRADOR, que el proyecto inicial puede ser objeto de modificaciones en razón de las exigencias que pueden formular las autoridades competentes al expedir la licencia de construcción; 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 inicialmente previstos.”

De acuerdo con lo anterior, no es cierto que no se informara al entonces promitente comprador que la obra podía presentar retrasos, pues así ya obraba en el contrato.

7. Sobre el hecho séptimo:

7.1. Reitero lo señalado en la respuesta al hecho anterior.

7.2. El artículo 89 de la Ley 153 de 1887 estipula que:

“Artículo 89. La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:

- 1a. *Que la promesa conste por escrito;*
- 2a. *Que el contrato á que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil;*
- 3a. *Que la promesa contenga un plazo ó condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato;*
- 4a. **Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa ó las formalidades legales (...).** (Resaltados personales).
- 7.3. El contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes -y que ya se terminó-, no determina únicamente un objeto y un precio, sino obligaciones para quienes suscriben y especialmente, aquellas en las que, una vez materializadas, solamente falte la tradición de la cosa, es decir, que las partes ya hayan efectuado con certeza el lleno de las solemnidades otorgadas para lograr la transferencia del dominio prometido.
- 7.4. G.P.E.I. no incumplió el contrato de promesa mencionado. El demandante tenía conocimiento que por culpa de las autoridades -como la Curaduría- el avance de obra podía presentar retrasos, cosa que efectivamente ocurrió y que en todo caso fue puesta en conocimiento del demandante.
- 7.5. Llama la atención lo que dice la apoderada del demandante, porque ella asegura que fue por la demora de las obras que su cliente ***“se vio en la obligación de incumplir su obligación de tramitar crédito hipotecario”*** o en otras palabras, incumplir el contrato. Esa afirmación resulta contraria a la realidad porque la obligación a cargo del demandante de tramitar el crédito hipotecario o pagar con recursos propios, debió haberse materializado el 5 de marzo de 2017 conforme a lo establecido en la cláusula cuarta del contrato. El presunto incumplimiento de G.P.E.I. es del mes de junio de 2018, es decir, posterior a la obligación que el demandante debió atender según el contrato.
- 7.6. Su Señoría, note usted que lo afirmado por la apoderada del demandante en relación con su incumplimiento del contrato, constituye una confesión que debe ser tenida en cuenta por el Despacho. De acuerdo con el artículo 193 del Código General del Proceso establece la confesión por apoderado judicial. Dice ese artículo:

“Artículo 193. Confesión por apoderado judicial. La confesión por apoderado judicial valdrá cuando para hacerla haya recibido autorización de su poderdante, la cual se entiende otorgada para la demanda y las excepciones, las correspondientes contestaciones, la audiencia inicial y la audiencia del proceso verbal sumario. Cualquier estipulación en contrario se tendrá por no escrita. (Resaltados personales)

El poder conferido establece:

“La sociedad cuenta con las facultades inherentes al mandato y expresamente con las de conciliar, transigir, desistir, recibir, sustituir y reasumir, en los términos de lo dispuesto en el artículo 77 del C.G.P.”. (Resaltados personales)

El artículo 77 del Código General del Proceso en su inciso tercero dice:

“(…) El poder para actuar en un proceso habilita al apoderado para recibir la notificación del auto admisorio de la demanda o del mandamiento ejecutivo, prestar juramento estimatorio y confesar espontáneamente.”. (Resaltados personales)

De acuerdo con lo indicado, la apoderada se encuentra facultada para confesar, por lo cual su afirmación debe ser apreciada como un hecho cierto de que el demandante efectivamente incumplió el contrato sin justificación alguna y antes que mi poderdante presuntamente lo incumpliera.

8. Sobre el hecho octavo:

- 8.1. Hay varios hechos y los respondo así:
- 8.2. Es un hecho que no le consta a mi representado que el demandante tuviera presupuestada la vivienda para él habitar ahí. En el contrato se especificó que el inmueble era exclusivamente para vivienda sujeta al Régimen de Propiedad Horizontal, pero no que lo era exclusivamente para la persona a quien se transfiera su dominio. El demandante, luego de adquirir el inmueble, podía bien darle la destinación que quisiera, esto es, darlo en comodato, arrendarlo, donarlo, venderlo, o vivir en él. Por esa razón, este no es un hecho imputable a mi cliente.
- 8.3. No le consta a mi cliente que el demandante haya tenido que prorrogar el contrato de arrendamiento. Ese no es un hecho atribuible a mi representada. Como se dijo, la vivienda prometida en venta no estaba condicionada a la habitabilidad exclusiva del demandante. Si no tenía esta condición, mi cliente no está en el deber de asumir obligaciones que no le corresponden.
- 8.4. Si bien a la Constructora no le consta que los comprobantes de pago aportados corresponden al pago de cánones de arrendamiento, debe decirse en todo caso que no es cierto que los mismos acrediten los pagos desde julio de 2018. De acuerdo con esos comprobantes, los pagos se efectuaron desde el mes de octubre de ese año. No obstante, como se dijo, esos pagos no pueden ser asumidos por G.P.E.I.

9. Sobre el hecho noveno:

- 9.1. No le consta a mi representado. El mencionado otrosí no cuenta con firma del representante legal de G.P.E.I.

- 9.2. Sin embargo, cabe aclarar que la celebración de cualquier otrosí en ese sentido resulta innecesario, dadas las posibilidades de cambiar las fechas de entrega por parte de G.P.E.I según lo establecido en la cláusula primera del contrato. De acuerdo con la cláusula primera y décima del contrato, la fecha de entrega podría variar teniendo en cuenta las eventuales demoras en el otorgamiento de licencias de construcción.

10. Sobre el hecho décimo:

- 10.1. No es cierto. Se reitera que quien incumplió el contrato -que ya se terminó- fue el demandante.
- 10.2. La entrega del inmueble no se hizo porque el demandante para esa fecha, no había atendido su obligación de presentar la viabilidad del crédito, de contado o pagar con recursos propios el valor faltante de la vivienda.
- 10.3. Es cierto que él manifestó su intención de desistir del negocio.

11. Sobre el hecho décimo primero:

- 11.1. Es cierto que la comunicación enviada al hoy demandante, es de fecha 05 de febrero de 2020.
- 11.2. Sin embargo, en el referido documento se declaró la terminación unilateral del contrato por incumplimiento del demandante según sus facultades conferidas contractualmente a G.P.E.I. En particular, el Sr. Cristian no entregó la constancia de viabilidad del crédito el 05 de marzo de 2017.
- 11.3. Ahora, sí se explicó al demandante las razones por las cuáles se retrasó la obra. A él se le dijo que apenas hasta el día 31 de enero de 2018 se expidió la Resolución 18-1-0050-LC por parte de la Curaduría Primera Urbana que concedió la autorización para iniciar los trabajos de construcción. Circunstancias de caso fortuito o fuerza mayor que obligatoriamente condujeron a la ampliación del plazo para el cumplimiento de las obligaciones amparadas por las partes en la cláusula primera del contrato, esto es, que *“el proyecto inicial puede ser objeto de modificaciones en razón de las exigencias que pueden formular las autoridades competentes al expedir la licencia de construcción.”*

12. Sobre el hecho décimo segundo:

- 12.1. Reitero lo dicho en la contestación al hecho anterior.
- 12.2. No es cierto que no se le solicitó la viabilidad del crédito. En el contrato -ya transado por las partes- estaba establecido que debía presentarla el 5 de marzo de 2017. Eso según la cláusula cuarta del contrato.

12.3. Sin perjuicio de eso, es importante recordarle al Despacho que el contrato, además, establecía que el demandante contaba con la posibilidad de pagar de contado, cosa que nunca hizo. Eso facultaba a G.P.E.I para terminar el contrato en la forma en que la comunicación de febrero de 2020.

13. Sobre el hecho décimo tercero:

13.1. No es cierto y explico. Al momento de formalizar el acuerdo entre las partes para llevar a cabo la promesa de compraventa, se dijo en la cláusula primera que las fechas del proyecto podían tener modificaciones.

13.2. Como se ha dicho, la obligación del demandante era obtener la viabilidad del crédito o pagar de contado. Y éste, ni presentó la constancia de viabilidad del crédito ni pagó de contado.

14. Sobre el hecho décimo cuarto:

14.1. Hay varios hechos y los respondo así:

14.2. No es cierto que la comunicación fue arbitraria. Se remitió en atención a lo establecido en el contrato de promesa -terminado y transado por las partes-.

14.3. Es cierto que en la comunicación se informó que se devolvería al demandante los recursos abonados para la vivienda prometida. Así lo establecía el contrato -terminado y transado por las partes-.

14.4. Es cierto que mi poderdante requirió al demandante para que dentro del término de 2 días informara la cuenta en la cual sería consignada la suma a devolver, pero se hizo en aras de hacer una entrega pronta de los recursos.

14.5. Es cierto que se le informó que no se le reconocería intereses ni penalidades, en atención al párrafo primero de la cláusula quinta del contrato de promesa -terminado y transado por las partes-. Eso, especialmente, porque fue el demandante quien incumplió el contrato.

15. Sobre el hecho décimo quinto:

15.1. Hay varios hechos y los respondo así:

15.2. No es cierto que el demandante se vio obligado a aceptar las condiciones para la devolución. Esas condiciones ya estaban pactadas en el contrato que libremente celebró. Si lo que el pretende el demandante es alegar un vicio de consentimiento, el medio para hacerlo no es el proceso verbal por incumplimiento contractual. Se equivoca la contraparte en ese sentido.

15.3. A mi representado no le consta que el demandante requería de manera urgente los recursos que le serían devueltos por G.P.E.I.

15.4. No es cierto que el inmueble no se encuentra construido.

16. Sobre el hecho décimo sexto:

16.1. Hay varios hechos y los respondo así:

16.2. Es cierto que existe un acta de terminación, celebrada de manera libre y voluntaria entre las partes. También es cierto que en esa acta se acordó que mi cliente devolvería la totalidad de los recursos abonados por el demandante para la compra del inmueble.

16.3. No es cierto que en el acta de terminación mutua se insistió por mi cliente que fue el demandante quien incumplió el contrato. Se confirmó por ambas partes que fue eso lo que ocurrió. De no haber sido así, el demandante hubiese hecho alguna advertencia sobre el escrito, cosa que no hizo.

16.4. La liberación de responsabilidad no solo se extendió a G.P.E.I. sino a ambas partes. Eso, especialmente, porque fue el demandante quien incumplió el contrato. Dice el punto quinto del acta de terminación del contrato:

“TERMINACIÓN Y LIBERACIÓN DE RESPONSABILIDAD. Que con la suscripción de este documento y a partir de dicho momento, queda terminado el contrato de promesa celebrado y con ello LAS PARTES quedarán liberadas de toda obligación que a la fecha pudiera existir entre ellas, salvo por las convenidas en este documento. Así mismo, se entiende que LA CONSTRUCTORA quedará en absoluta libertad para negociar EL INMUEBLE.”

Su Señoría, aquí debo resaltar que a esa acta de terminación, las partes acordaron y manifestaron dar al documento mencionado alcance transacción. Dice el punto sexto del documento de terminación del contrato de promesa:

“TRANSACCIÓN. El presente documento contiene íntegro el acuerdo entre LAS PARTES, el cual tiene alcance de finiquito, de paz y salvo y de transacción -artículos 2469 y 2483 del Código Civil-, produciendo el mismo efectos de cosa juzgada y sentencia en última instancia respecto de los asuntos en él referidos.”

Dentro de los asuntos referidos en el acta de terminación, estaba que las partes quedaban liberadas que toda obligación que pudiera existir entre ellas, según el punto quinto citado. Por lo tanto, las pretensiones de la demanda no tiene cabida en este caso.

17. Sobre el hecho décimo séptimo:

- 17.1. No le consta a mi representado. Sin embargo, debo decir que lo dicho por el demandante en este hecho nunca fue expuesto a G.P.E.I. previo a la celebración del acta de terminación del contrato de promesa.
- 17.2. En el acta de terminación las partes acordaron estar a paz y salvo de todas las obligaciones frente a ellas. El hecho de que el demandante guardara silencio en ese aspecto al momento de la celebración del acta de terminación, es una clara muestra de su mala fe contractual y por eso las pretensiones deben ser desechadas por el Despacho.

18. Sobre el hecho décimo octavo:

- 18.1. Se declara como cierto.

V. Pronunciamiento frente a los fundamentos de derecho relacionados en la demanda

Antes de proceder con el pronunciamiento que compete frente al juramento estimatorio, no dilucida esta apoderada correctamente los fundamentos de derecho presentados en la demanda por el demandante, como quiera que el artículo 1811 del Código Civil fue derogado por el artículo 9 de la ley 28 de 1932; el artículo 905 del Código de Comercio refiere a la definición de compraventa, lo cual, es sustancialmente diferente en este asunto, como quiera que el contrato de promesa de compraventa, fue el celebrado por las partes como una manera previa a lograr el contrato prometido, es decir, no se materializó la compraventa; finalmente, el artículo 3 de la ley 1480 de 2011 refiere a los derechos y deberes del consumidor, y no estamos en presencia de una acción de protección al consumidor.

VI. Objeción al juramento estimatorio

Bien, como quiera que el demandante pretende el reconocimiento de una indemnización vía judicial, que no fuera puesta en conocimiento de mi representada, ni en las solicitudes ni en las negociaciones llevadas a cabo, objeto el juramento estimatorio presentado por los siguientes:

1. Sobre el reconocimiento del valor de los cánones de arrendamiento

- 1.1. Los cánones de arrendamiento que alegan ser pagados por el demandante desde julio de 2018 -que como se dijo, no registran desde julio sino desde octubre de ese año-, no fueron puestos en conocimiento de la Constructora como pretensión principal o siquiera subsidiaria para dar fin al cumplimiento del proyecto en la solicitud de retiro presentada el 13 de diciembre de 2019. Tampoco lo fue en la respuesta dada al anterior desistimiento
- 1.2. Esos valores tampoco fueron relacionados al momento de la celebración del acta de terminación del contrato de promesa de compraventa.
- 1.3. Como se indicó en la contestación a los hechos de la demanda, el contrato no establecía que la vivienda prometida en venta estaba destinada de manera exclusiva para la vivienda del

demandante. Él, una vez adquiriera el derecho de dominio, podía disponer del inmueble como considerara, lo cual resultaba indiferente a la Constructora. En ese ejercicio él podía dar en comodato, donación, arrendar, vender, o lo que consideraba beneficioso a sus intereses.

- 1.4. De igual forma, es oportuno indicar que como se dijo en la respuesta a los hechos, al momento de la firma del acta de terminación las partes acordaron declararse a paz y salvo y “(...) liberadas de toda obligación que a la fecha pudiera existir entre ellas”. Así obra en el punto quinto del documento.
- 1.5. En esa acta, las partes también acordaron dar alcance de transacción al acuerdo, entre ellos a lo que tenía que ver con la liberación de toda obligación que pudiera existir entre ellas.
- 1.6. De acuerdo con lo anterior, la solicitud de reconocimiento de estos valores por parte del demandante, no tienen sustento fáctico, probatorio ni jurídico alguno. Mi cliente no puede ser condenada al pago de esas sumas y por eso debe prosperar esta objeción.
- 1.7. Lo anterior, especialmente, porque hay una inexactitud grotesca en cuanto a que sea mi cliente quien, efectivamente, esté en la obligación de asumir esta carga y porque la parte demandante no relaciona de manera detallada su pretensión.

2. **Sobre el reconocimiento de intereses de plazo**

- 2.1. Frente a esta pretensión, debo reiterar lo indicado en el punto anterior.
- 2.2. Además, debo decir que en ninguna parte del contrato las partes acordaron el reconocimiento de intereses de plazo sobre las sumas abonadas para la compra de la vivienda. Recuérdese que según el artículo 884 del Código de Comercio, los intereses de plazo deben ser acordados por la parte para que efectivamente se causen. No operan de pleno derecho.
- 2.3. Esta pretensión es malintencionada porque busca obtener por vía judicial, un beneficio de algo que legalmente no le corresponde al demandante. Adicional, la misma no se compadece con las demás pretensiones.
- 2.4. El demandante en la demanda está pidiendo la declaratoria de incumplimiento. Si lo que va a alegar es el incumplimiento, lo que procedía eran intereses moratorios, no intereses de plazo.
- 2.5. En todo caso, aquí los intereses moratorio tampoco proceden porque el dinero ya le fue devuelto al demandante al momento de la celebración del acta de terminación.
- 2.6. Existe pues, una inexactitud desproporcionada e irracional en cuanto pretende el demandante que sea G.P.E.I. el que esté en la obligación de asumir esta carga.

VII. **Excepciones de mérito**

1. Excepción de buena fe de la parte demandada

- 1.1. Como bien se refirió de manera antecedente, este asunto se estudia bajo los postulados constitucionales de la buena fe que dispone el artículo 83: “Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas”, reiterado incansablemente por el artículo 1603 del Código Civil, y por el artículo 871 del Código de Comercio que dicen:

“Artículo 1603. <Ejecución de buena fe>. Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella”.

“Artículo 871. <Principio de buena fe>. Los contratos deberán celebrarse y ejecutarse de buena fe y, en consecuencia, obligarán no sólo a lo pactado expresamente en ellos, sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos, según la ley, la costumbre o la equidad natural.

- 1.2. G.P.E.I. de manera fiel actuó frente al demandante en aras dar por terminado un asunto que fue merecedor de sanciones en su momento dado el incumplimiento del entonces promitente comprador. Al punto, la Corte Suprema de Justicia estimó que:

(...) la buena fe no es un principio de efímera y menos de irrelevante figuración en la escena jurídica, por cuanto está presente, in extenso, amén que con caracterizada intensidad, durante las etapas en comento, tanto más si la relación objeto de referencia es de las tildadas de “duración” [...] Quiere decir lo anterior que para evaluar si un sujeto determinado actuó o no de buena fe, resulta imperativo examinar, en cada una de las precitadas fases, la conducta por él desplegada, pero de manera integral, o sea en conjunto, dado que es posible que su comportamiento primigenio, en estrictez, se cifiya a los cánones del principio rector en cita y ulteriormente varíe, en forma apreciable y hasta sorpresiva, generándose así su inequívoco rompimiento. De allí que la buena fe no se pueda fragmentar, en orden a circunscribirla tan sólo a un segmento o aparte de una fase, por vía de ejemplo: la precontractual –o parte de la precontractual–, ya que es necesario, como corresponde, auscultarla in globo, según se indicó, valorando las diversas oportunidades que los interesados tuvieron para actuar con lealtad, corrección (correttezza) y diligencia, según sea el caso. Al fin y al cabo, sin excepción, ella se predica de la integridad de eslabones que, analizados en retrospectiva, conforman la cadena contractual (iter contractus), rectamente entendida. No es gratuito que el citado artículo 863 del Código de Comercio,

expressis verbis, establezca un débito de comportamiento que cobija todo el “... período precontractual”, sin distingo de ninguna especie¹. (Subrayas personales).

- 1.3. Nótese entonces cómo las conductas desplegadas por la Constructora desde un principio, hasta la finalización del contrato de promesa de compraventa, estuvieron siempre en función de, amigablemente, pasar el incumplimiento asumido por el Sr. Cristian Pérez con el pago del saldo restante pese a las dos alternativas ya comentadas y contenidas en el contrato respectivo.
- 1.4. Se insiste que lo solicitado por el demandante en la demanda buscan obtener por vía judicial, aquellas cuestiones que no fueran siquiera simuladamente rogadas en el escrito de retiro del proyecto del 13 de diciembre de 2019, ni en el acuerdo de terminación de la promesa de compraventa el 27 de febrero de 2020, para que hoy de mala fe, los pretenda.

2. Excepción de mala fe del demandante

- 2.1. Contrario a lo indicado en precedencia, el demandante ha ejercido actos plagados de mala fe durante su vinculación contractual con G.P.E.I. Muestra de ello es que pretende declarar un incumplimiento por parte de mi cliente respecto del contrato de promesa de compraventa, cuando lo cierto es que él lo incumplió de manera anterior. Adicional a eso, en lo que tiene que ver con el acuerdo de terminación del contrato, el actor pretende desconocer lo pactado e imponer a mi cliente el reconocimiento de unas pretensiones que fueron saldadas con fines de transacción.
- 2.2. El reconocimiento de ese tipo de pretensiones en favor del demandante, sobresaltando los postulados de la buena fe con la comisión de los actos indicados, afectaría los derechos de mi cliente, lo cual la jurisdicción no puede tolerar.

3. Excepción de transacción

- 3.1. Señora Juez, teniendo en consideración el documento denominado “Acta de terminación de promesa de compraventa” suscrito por las partes el 27 de febrero de 2020, se hace necesario alegar la prosperidad de esta excepción, en vista de que las partes firmaron el mismo de manera voluntaria como un modo de extinguir las obligaciones² derivadas del contrato de promesa de compraventa iniciado el 14 de julio de 2016. Dice el punto sexto del acta de terminación:

“TRANSACCIÓN. El presente documento contiene íntegro el acuerdo entre LAS PARTES, el cual tiene alcance de finiquito, de paz y salvo y de transacción

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia del 2 de agosto de 2001, exp. 6146, M. P.: CARLOS IGNACIO JARAMILLO JARAMILLO.

² Ley 84 de 1873, artículo 1625.

-artículos 2469 y 2483 del Código Civil-, produciendo el mismo efectos de cosa juzgada y sentencia en última instancia respecto de los asuntos en él referidos.”

- 3.2. Los efectos de finiquito, paz y salvo y transacción que acordaron las partes en el documento mencionado, amparaba cualquier reclamo que pudiera derivarse con ocasión del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes. Recuerde el Despacho en ese documento las partes decidieron de manera voluntaria liberarse mutuamente de toda responsabilidad asociada al contrato de promesa en mención. Dice el punto quinto del acta de terminación del contrato de promesa:

“TERMINACIÓN Y LIBERACIÓN DE RESPONSABILIDAD. Que con la suscripción de este documento y a partir de dicho momento, queda terminado el contrato de promesa celebrado y con ello LAS PARTES quedarán liberadas de toda obligación que a la fecha pudiera existir entre ellas, salvo por las convenidas en este documento. Así mismo, se entiende que LA CONSTRUCTORA quedará en absoluta libertad para negociar EL INMUEBLE.”

- 3.3. Ahora el demandante no puede venir y simplemente desconocer esa liberación de responsabilidad, para a través de este documento, exigir el reconocimiento y pago de unas sumas de dinero que no se adeudan.
- 3.4. Con su actuar de mala fe, el demandante desconoce que, además de terminar el contrato, el documento terminó extrajudicialmente³ cualquier litigio pendiente o eventual que se desencadenara del contrato de promesa de compraventa, como por ejemplo lo que aquí se solicita. Ese acuerdo partió de personas plenamente capaces para extender igualmente al asunto los efectos de cosa juzgada⁴. .
- 3.5. La Corte Constitucional explicó respecto de la transacción, lo siguiente:

(...) la transacción implica el pacto entre las partes de poner fin a un derecho de contenido dudoso o a una relación jurídica incierta, que surge de la intención de las partes de modificarla por una relación cierta y firme, con concesiones recíprocas⁵”

- 3.6. El acuerdo celebrado en el acta de terminación del contrato, impide la prosperidad de las pretensiones.

4. Excepción de primacía de la autonomía de la voluntad privada

- 4.1. Como se ha expuesto desde primera oportunidad, la naturaleza jurídica de la promesa de contrato, se ha caracterizado por ser de naturaleza preparatoria “En virtud del cual las partes se

³ Ley 84 de 1873, artículo 2469.

⁴ Ley 84 de 1873, artículo 2483.

⁵ Corte Constitucional, Sentencia T-118A de 2013. M.S. Mauricio González Cuervo.

obligan recíprocamente a la celebración de un negocio futuro que se indica en su integridad y deberá perfeccionarse dentro de un plazo o al cumplimiento de una condición prefijados. (...) Igualmente, a pesar de que las partes hayan arribado a un consenso sobre cosa y precio, requieran un lapso adicional para adquirir los recursos para sufragarlo, o entregarla libre de todo vicio o gravamen (respectivamente), pudiendo diferir en el tiempo el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa, con la razonable confianza de que ello ocurrirá en los términos prefijados, o en los que voluntariamente dispongan los contratantes una vez sobrevenga el plazo o la condición respectiva⁶.

- 4.2. En cuánto a la finalidad económica del contrato que hoy se discute, y como una manifestación previa del entonces promitente comprador y promitente vendedor para lograr el contrato prometido, la Corte Suprema de Justicia especificó en la misma citada Jurisprudencia del expediente 2221 que:

“El contrato de promesa tiene una finalidad económica peculiar, cual es la de asegurar la celebración de otro contrato posterior cuando los interesados no quieren o no puede realizarlo en el presente. No es un fin en sí mismo, sino un medio o un instrumento que conduce a efectuar otro negocio distinto.”

- 4.3. Dice el artículo 1602 del Código Civil:

“Artículo 1602. <Los contratos son ley para las partes>. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.”.

- 4.4. Así, las partes convinieron celebrar un contrato que el demandante incumplió, pues no atendió su obligación principal, esto es, realizar el pago del valor adeudado por concepto de precio de la vivienda prometida. Recuérdese que él debía, bien presentar viabilidad del crédito, o bien pagar de contado. No hizo ninguna de las dos.
- 4.5. Así como las partes convinieron libremente celebrar el contrato de promesa en ejercicio de la autonomía de la voluntad, también acordaron celebrar el acta de terminación del mismo contrato, también en ejercicio del mismo principio.
- 4.6. El demandante decidió de manera libre terminar el contrato, liberar a G.P.E.I de toda responsabilidad derivada del contrato -como lo son estas pretensiones-, declararlo a la Constructora a paz y salvo y dar alcance de transacción al documento.
- 4.7. Así las cosas, deberá prosperar esta excepción como un reflejo del querer de las partes quienes asintieron en el contenido del acuerdo, y como ya se explicó brevemente en la Sentencia C-943 de 2013:

⁶ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia del 13 de julio de 2020, exp. 2221, M. P.: LUIS ALONSO RICO PUERTA.

(...) la autonomía permite a los particulares: i) celebrar contratos o no celebrarlos, en principio en virtud del solo consentimiento, y, por tanto, sin formalidades, pues éstas reducen el ejercicio de la voluntad; ii) determinar con amplia libertad el contenido de sus obligaciones y de los derechos correlativos, con el límite del orden público, entendido de manera general como la seguridad, la salubridad y la moralidad públicas, y de las buenas costumbres; iii) crear relaciones obligatorias entre sí, las cuales en principio no producen efectos jurídicos respecto de otras personas, que no son partes del contrato, por no haber prestado su consentimiento, lo cual corresponde al llamado efecto relativo de aquel”.

4.8. Sobre el ejercicio de la autonomía de la voluntad, dijo la Corte Suprema de Justicia:

“Por otra parte, la libertad de autorregulación faculta a los contratantes, para determinar, con sujeción a los límites mencionados, las reglas o cláusulas que van a regir el vínculo jurídico por ellos mismos creado, en la forma que mejor convenga para la satisfacción de los intereses que los motivaron a celebrar el pacto, y en esa construcción su actuar debe estar regido por la buena fe que irradia el régimen de las relaciones privadas⁷.

4.9. Desconoce el hoy demandante que, el alcance dado al acuerdo tendiente a terminar el contrato de promesa de compraventa suscrito, dejaba inexistente el mismo y se produjo como una clara manifestación de la autonomía de la voluntad particular sobre los reparos e inconformismos pendientes en esa oportunidad, los cuales murieron en ese preciso momento. Las pretensiones no pueden prosperar por esa razón.

5. Excepción de inexistencia del contrato de promesa promesa

5.1. Como se ha dicho de manera amplia en este escrito, con el acuerdo celebrado entre las partes el 27 de febrero de 2020, se terminó el contrato de promesa de compraventa que las partes habían celebrado años antes.

5.2. Quiere decir que, a la fecha, ese contrato no existe.

5.3. Si el contrato de promesa no existe por haberse terminado por acuerdo entre las partes -en ejercicio de la autonomía de la voluntad-, no pueden resultar avantes las pretensiones de la demanda por derivarse de un acto inexistente jurídicamente hablando.

6. Excepción de improcedencia del cobro de intereses de plazo

⁷ Sala de Casación Civil, Corte Suprema de Justicia, Exp. SC2218-2021. 09 de junio de 2021. M.P. Dr. OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE.

- 6.1. Como no existe contrato de promesa entre las partes, no es procedente el cobro de las sumas de dinero exigidas por concepto de intereses de plazo derivados del incumplimiento de ese contrato.
- 6.2. Además de lo anterior, cabe indicar que en providencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia⁸, se estableció que los intereses de plazo sobre prestaciones dinerarias en negocios mercantiles no operan “ipso iure” o de pleno derecho por la simple existencia de la obligación. Es entonces necesario que las partes de mutuo acuerdo lo hayan convenido o deriven de una disposición legal a saber:

“La obligación de pagar intereses remuneratorios como fruto de prestaciones dinerarias no opera ipso iure , como acontece con los intereses moratorios (C.Co., art. 883), sino que es incuestionablemente necesario que la obligación de pagarlos dimane de un acuerdo entre las partes o de una disposición legal que así lo determine (...) la aplicación de tal mandato a los negocios mercantiles, particularmente a aquellos en los que deben pagarse sumas de dinero, no opera tampoco ipso iure, en tratándose de intereses remuneratorios, pues para tal efecto es indispensable que la obligación de pagarlos sea el producto de un acuerdo de las partes, o de un mandato legal cual es el supuesto del que arranca el precitado artículo 884 del Código de Comercio, cuando preceptúa que: “ Cuando en los negocios mercantiles hayan de pagarse réditos de un capital, sin que se especifique por convenio el interés, éste será el bancario corriente. (...) De tal suerte que el Código de Comercio, permite el cobro de intereses remuneratorios o de plazo, pero sólo en aquellos negocios mercantiles "en que hayan de pagarse réditos de un capital", bien sea por convenio de las partes o por disposición legal expresa como ocurre, por ejemplo, en los suministros y ventas al fiado, sin estipulación del plazo, un mes después de pasada la cuenta (C.Co., art. 885), en la cuenta corriente mercantil (C.C., art. 1251), en el mutuo comercial (C. Co., art. 1163), en la cuenta corriente bancaria (C. Co., art. 1388)”. (Subrayas personales)

- 6.3. Las partes no acordaron la fijación de intereses de plazo en los términos del artículo 884 del Código de Comercio. Al no haberse pactado intereses, no procede su cobro.
- 6.4. Se evidencia de lo expresado por las partes en el contrato de promesa de compraventa que, si bien pactaron intereses moratorios en caso de incumplimiento de alguna de aquellas, de ningún modo se pactó el reconocimiento en la causación de los intereses de plazo, o que sobre el mismo devengan réditos del capital conforme los artículos 884 del Código de Comercio. No es entonces permitido al demandante el cobro de los intereses como pretensión accesoria al presunto incumplimiento de mi representada que, se recalca, se configuró en aquél.

⁸ Sala de Casación Civil, Corte Suprema De Justicia, Sentencia de noviembre 28 de 1989, M.P. Rafael Romero Sierra.

6.5. Intereses de mora tampoco proceden porque, a la fecha, G.P.E.I no adeuda suma alguna al demandante.

7. Excepción de improcedencia de indexación

7.1. Por las mismas razones que no proceden los intereses de plazo, tampoco procede la indexación.

7.2. Acceder a esta pretensión por parte del Despacho, sería igual a decir que el juzgado está desconociendo el pacto que las partes celebraron en el sentido de terminar mutuamente el contrato de promesa de compraventa, acordado bajo pleno ejercicio de la autonomía de la voluntad de las partes.

7.3. Acceder a esa pretensión también desconocería lo acordado por las partes en el sentido de liberarse de responsabilidad respecto de lo que pueda derivar del contrato de promesa terminado mutuamente.

7.4. Teniendo en cuenta lo anterior, sumado a que en ninguna parte del contrato se pactó el reconocimiento de indexación, no es procedente este cobro.

8. Excepción de improcedencia de pago de daño emergente

8.1. Al no existir contrato de promesa de compraventa, no es procedente el reconocimiento de esta pretensión. Lo anterior, porque ella depende de la existencia del contrato.

8.2. Tampoco procede porque el demandante no explica las razones por las cuales mi cliente debe reconocer esa indemnización.

8.3. El contrato de promesa de compraventa en ninguna parte estableció que en la vivienda prometía el demandante debía vivir de manera exclusiva. Él, una vez hubiese adquirido el derecho de dominio, podía vivir en esa casa, o bien venderla, prometerla en venta, darla en comodato, donarla, arrendarla, etc. Por eso, mi cliente no puede ser obligado a asumir las obligaciones que personalmente el demandante debe asumir.

8.4. Finalmente, con la exigencia de esta pretensión, el demandante desconoce el acuerdo de liberación de responsabilidad y paz y salvo pactado en el acta de terminación del contrato de promesa. Esa liberación de responsabilidad y paz y salvo, se extiende a esta pretensión, por la misma emanar del contrato de promesa.

9. Excepción de cobro de lo no debido.

9.1. Teniendo como fundamento lo antes explicado y detallado a la Honorable Juez, no puede pretender el demandante ser compensado o indemnizado dos veces, en razón a que en primera oportunidad y de mutuo acuerdo, la promitente vendedora renunció al cobro de la

cláusula penal en contra de aquél para proceder libremente a la restitución de lo pagado, pese al incumplimiento de las obligaciones sin justificación alguna del contrato. Y de otra, se incorporó integralmente en el acuerdo que las partes quedarán liberadas de toda obligación que a la fecha pudiera existir entre ellas. Bajo este panorama, existe un cobro de lo no debido ante la incorrecta e inadecuada tasación del daño emergente y el reclamo de perjuicios que no fueron objeto de discusión previo a terminar el contrato de manera conciliadora.

10. Excepción de incumplimiento primigenio del contrato de promesa por parte del demandante

- 10.1. Sin que de ninguna manera se entienda como una aceptación de la existencia del contrato de promesa, debo decir que en el eventual caso en que el juez considere que debe revivirse, debe prosperar esta excepción.
- 10.2. Como se explicó en la respuesta a los hechos, fue el demandante quien en primer lugar incumplió el contrato de promesa de compraventa, al no entregar a la Constructora la viabilidad del crédito o haber pagado el saldo pendiente de contado.
- 10.3. El presunto incumplimiento de G.P.E.I. data del año 2018, mientras que la del demandante es del año 2017.
- 10.4. Incluso, así quedó registrado en el acta de terminación del contrato de promesa, donde se dijo que el demandante era quien había incumplido el contrato de promesa. Sobre este hecho, el demandante no hizo reparo alguno en el documento. Todo lo contrario, procedió a firmarlo de manera voluntaria y libre. Su firma sobre el documento debe ser interpretada como aceptación de lo contenido en el escrito.
- 10.5. En consecuencia, en caso de que se reviva el contrato de promesa de compraventa, la señora Juez debe declarar el incumplimiento por parte del demandante.

11. Excepción de prescripción

- 11.1. Sin que de manera alguna se interprete como aceptación de los hechos y pretensiones, solicito a la señora Juez que declare la prescripción de lo que se pueda ver afectado por ella y que haya sido solicitado por el demandante, en especial los intereses, indexación y perjuicios alegados en la demanda.

12. Excepción de improcedencia de reconocimiento de pretensiones ultra y extra petita

- 12.1. La suscrita tiene completamente claro que estas pretensiones son propias de los procesos ordinarios laborales y excepcionalmente en los procesos del derecho de familia. No obstante, resulta importante invocarla dado que la señora Juez no puede otorgar más de lo que fue efectivamente pedido en la demanda. Los argumentos que soportan esta excepción serán expuestos en audiencia.

13. Excepción genérica o innominada

- 13.1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 282 del Código General del Proceso, en el evento en que la señora Juez encuentre probados los hechos constitutivos de otras excepciones, sírvase a declararlas probadas y reconocerlas oficiosamente en la sentencia a favor de G.P.E.I.

VIII. Pruebas

1. Documentales

- 1.1. Licencia de construcción N°18-1-0050-LC de fecha 31 de enero de 2018.
- 1.2. Informe sobre la casa 19 objeto del contrato de promesa.
- 1.3. Bitácora año 2019.

Además, solicito respetuosamente que se tengan como pruebas documentales las aportadas por el demandante y que sean en beneficio fáctico y probatorio para la defensa de G.P.E.I.

2. Interrogatorio de parte

- 2.1. Solicito respetuosamente a la Honorable Juez, se cite a comparecer al Sr. Cristian Pérez Pérez para que bajo la gravedad de juramento, verbalmente o por escrito declare sobre los hechos y pretensiones de la demanda y lo manifestado en esta contestación, en la respectiva audiencia.

En la oportunidad procesal señalada por el Despacho, interrogaré a los testigos solicitados por la parte demandante y con amparo en el artículo 221 del Código General del Proceso. me reservo el derecho de contrainterrogarlos.

3. Testimoniales

- 3.1. Solicito respetuosamente al Despacho se decrete la siguiente prueba testimonial:
- 3.1.1. Miguel Ángel Díaz, identificado con la Cédula de Ciudadanía N° 1.053.782.334, con celular 321 758 8104, e-mail: msd_1227@hotmail.com para que testifique concretamente sobre los hechos: (i) Proceso avance de la obra donde se encuentra el inmueble prometido; (ii) los incumplimiento del contrato de promesa de compraventa por parte del demandante y (iii) la terminación del contrato de promesa de compraventa entre las partes. Así mismo, para que hable sobre lo que le conste respecto de los hechos de la demanda y su contestación, y todo lo que el Despacho considere.

- 3.1.2. Victoria Eugenia Gómez Jiménez, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía 30.307.736, ingeniera de obra en el Proyecto Floresta del Cerro, con celular 318 355 9259, e-mail: connartcos@yahoo.com.co, para que testifique concretamente sobre los hechos: (i) Proceso avance de la obra donde se encuentra el inmueble prometido, (ii) sobre la demora en la expedición de la licencia de construcción por parte de la Curaduría Primera Urbana de Manizales, (iii) sobre el estado actual del inmueble prometido en venta, (iv) sobre los incumplimiento del contrato de promesa de compraventa por parte del demandante y (v) sobre la terminación del contrato de promesa de compraventa entre las partes. Así mismo, para que hable sobre lo que le conste respecto de los hechos de la demanda y su contestación, y todo lo que el Despacho considere.
- 3.1.3. Víctor Manuela Díaz Deossa, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía 75.107.640, ingeniero de obra en el Proyecto Floresta del Cerro, con celular 312 737 7025, e-mail: deossa18@gmail.com, para que testifique concretamente sobre los hechos: (i) Proceso avance de la obra donde se encuentra el inmueble prometido, (ii) sobre la demora en la expedición de la licencia de construcción por parte de la Curaduría Primera Urbana de Manizales, (iii) sobre el estado actual del inmueble prometido en venta, (iv) sobre los incumplimiento del contrato de promesa de compraventa por parte del demandante y (v) sobre la terminación del contrato de promesa de compraventa entre las partes. Así mismo, para que hable sobre lo que le conste respecto de los hechos de la demanda y su contestación, y todo lo que el Despacho considere

IX. Anexos

1. Lo aducido como pruebas.
2. Poder debidamente otorgado.
3. Certificado de existencia y representación legal de G.P.E.I..

X. Notificaciones y canales digitales

Manifiesto respetuosamente al Despacho que recibiré notificaciones en la Dirección física: Carrera 23C N°62-72, oficina 903, Edificio Pranha Centro Empresarial de Manizales Caldas, y a los correos electrónicos: cynthialis3016@gmail.com; cinthia@boterolondono.com; andres@boterolondono.com; christian@boterolondono.com; simon@boterolondono.com;

Mi representada recibirá notificaciones en: gpei.sas@yahoo.com

Cordialmente,



Cinthia Liseth Pérez Toro

C.C. N° 1.053.845.546

T.P. 333.296 del C.S. de la J.

Abogada

22/02/2019 Viernes

- Instalación de malla y tubería de acueducto y eléctrica en unidad estructural 5 para vaciado de losa de contrapiso en casa 79.
- se instala gradabil para capa 24, se inicia movimiento de tierra con máquina.
- se hace vaciado de losa contrapiso casa 79 y 7/3 casa 78 en unidad estructural 5.
- Actividades finalizan a las 5:00 PM.

7/5/04/2019 Jueves.

Actividades:

- Reubicación de canales de aguas lluvias en cubierta de unidad estructural 77.
- Entrada de Tuberia de 16" polietileno para instalación en último tramo para empalme a cámara existente. Tub # 2 y # 3.
- Aún no entran los operarios de JJ perforaciones para excavación de pilotes en zapata de muro lindero Naranja, por donde se inician las excavaciones con personal de obra.
- Continúa revogue en unidad estructural 5.
- Actividades finalizan 5:00pm.

13/03/2019 Miércoles

- Vaciado de vigas de cimentación en casa 76 - unidad estructural S
- Vaciado de columnas, C2, B2, B5 de la unidad estructural S.
- Instalación de 2 tubos de 76" para alandarillado.
- En muro norte lindero Navarja se inicia instalación de manguera para filtro y conformación de filtro en piedra y geotextil.
- Se construirá una cámara para recibir filtro ppal y conducirlo a la parte baja del muro donde tendrá el descole.
- Instalación de grama en fachada de muro en tierra armada.
- Continúan riegos en casa 39 - se deben hacer correcciones del mismo.
- Actividades finalizan a las 5:00 pm.

7 sep. 2022 2:08:08 p. m.

23/05/2019 Jueves

- Mínima fría - Lluvias durante la noche y madrugada anterior.
- Continúa instalación de acero en unidad estructural S N # 2.80, también se instala metaldeck y perfiles para losa.
- Revogues en unidades estructural 10, 11, 6, 7.
- Horno en muro Lindero Naranja.

7:50 AM - 7:00 PM fuertes lluvias, actividades con maquinaria paradas.

Actividades finalizan 5:00 PM.

7 sep. 2019

12/02/2019 Martes

- Se reinician trabajos con bullbozar en muro de tierra armada.
- Hasta la fecha no se han entregado en obra:
 - o Diseños pendientes → Caracas.
 - o Diseño estructural casa 32 → Oscar Serna.
 - o Diseño estructural casa 79 → Oscar Serna.
 - o Correcciones planos estructurales casas tipo TA y tipo Z → Oscar Serna.
- Se hace vaciado de columna H3.
- No se presentan lluvias durante el día.
- Actividades finalizan a las 5:30 pm.

29/05/2019 miércoles

- 8:00 AM inicia vaciado de vigas M2.80 unidad estructura para casas 79, 18 y 113 de la 17.

L

07/09/2019 Lunes.

Actividades:

- Instalación de formaleta para alfajías en unidad estruct 10.
- Instalación de estructura para encofrado de losa $U+2.80$ de la unidad estructural 9.
- se inicia instalación de estructura para encofrado de unidad estructural 5.
- Se continúa excavación para zapata de muro lindero Marajo.
- 11:10 AM - 12:00 se presentan lluvias
- No se inician actividades aún con la maquinaria para el muro en tierra armada.
- continúa excavaciones en sendero para
- Actividades finalizan a las 5:00PM.

7 sep 2022 2:10:38 p. m.

965 Calle 68
Manizales

30/05/2019 Jueves.

Mañana lluviosa - se inicia la jornada con lluvias de baja intensidad.

- continúan trabajos de esboco en la unidad estructural 11.
- Trabajos en cubiertas pausados por falta de material. No han llegado a la obra los perfiles para las cornisas.
- Tasa 2+50 unidad estructural 5 pausados por falta de perlines para empachado.
- Instalación de formeluda para vigas aéreas unidad est 9.
- 11:00 AM lluvias intensas en la obra, algunas paradas.
- continúa excavación para tubería 76" entre cámara 9' y 9.
- Lluvias continúan hasta las 2:20 pm.
- 3:00 pm - 4:30 pm lluvias intensas.
- 5:00 pm finalizan actividades de obra.

7 sep. 2022 2:17:52 p. m.

965 Calle 68

Manizales

Caldas

Manizales
965 Calle 68
p. m.
2022/09/07

Actividades finalizan 5:00pm

- Continúan excavaciones manuales en línea de alentarillado entre cámaras 9 y 8". Se están excavando anillos en la cámara 8". Para hoy van 5 anillos se vacía 5°.
- 7:00 AM lluvias de intensidad media 12:10pm - 1:20pm intensidad baja
- No se puede utilizar bullboz en muro en tierra armada por la saturación del suelo en capa 5.
- Se continúa lleno en muro lindero Paranja
- Se reinicia soldadura para empachada de perfiles para terminar la losa N+2.80 unidad estructural 05.
- se instalan los perfiles para terminar la cubierta de la unidad estr 7.
- Aún no se reciben en obra los diseños de Quasar para las pantallas.
- Actividades finalizan 5:00 pm.



Manizales
965 Calle 68
7 sep 2022 2:22:37 p.m.
- 2:25 pm se presentan lluvias de baja intensidad.
- actividades finalizan 5:00 pm.

03/07/2022 Martes

- Continúa muro en tierra armada capa 9 con bulldozer.
 - Se inicia nivelación de vía 1 con maquinaria pequeña → tierra se está depositando en llano de muro en tierra armada.
 - Morderos en casa 40 y 39.
 - No llega aún acero para continuar unidad estructural 9.
 - Se están instalando cercas y tacos para formalización de áreas cercadas al sitio unidad estructural 5.
 - continúa excavación para línea de alambillado entre cámaras 8" y 8.
- Actividades finalizan 5:00 pm



- Se inicia pega de bloques en la unidad estructural 9 nivel 1, muros divisorios.

- Se incumplió por parte del Arquitecto Camilo Mejía, los protocolos de seguridad del proyecto al ingresar personal ajeno a la obra sin ser presentada la certificación de seguridad social, a pesar de que la profesional SASO se lo hizo saber antes de que las personas ingresaran.

- Se continúa excavación de cámara # 9, entrada de tubería de 76" y 72" para red principal de alcantarillado.

- Vaciado de losa finaliza 5:40 pm unidad estructural 9

7 sep. 2022 2:17:28 p. m.

965 Calle 68

Manizales

Caldas

30/05/2019 Jueves.

08/06/2019 sábado.

- Excavación cámara 0'.
 - Lleno en muro lindero naranjo.
 - Máquina pequeña continua descompuesta.
 - no se están realizando movimientos de tierra por las lluvias de ayer viernes - El suelo continua saturado y la capa 5 tiene mucha agua aún.
 - unidad estructural 5 continua pausada por falta de materiales.
 - unidad 9 continua pausada por falta de materiales.
 - continua trabajos de estuco, en unidad estructural 70.
 - instalación de cubierta en unidad 7 → fijación de tejas con ferralloria.
- Actividades finalizan 7:00pm.

Notó las actividades en cubierta, losa UZ100 unid est 5, losa UZ100 y vigas cercas unid est 9 continuo suspendidas por falta de perfiles metálicos e L. Las actividades de cimentación en unid est 12 están pausadas porque falta definición de ingeniería estructural por cambio de niveles en algunas zapatas.

08/07/2019 Jueves.

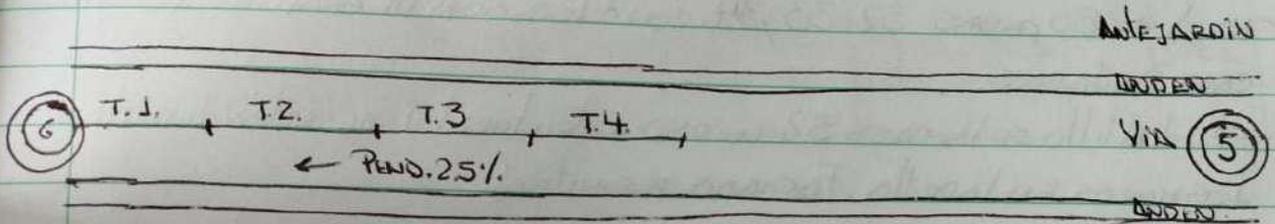
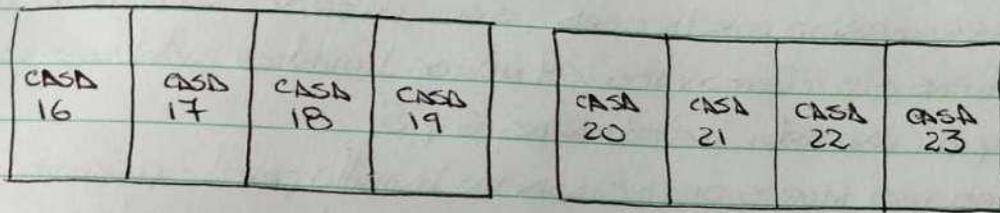
Mañana soleada.

- Unidad estructural 5: posea de bloque en primer piso
casas 79 y 78, muros perimetrales 72 cm.

No hay acero en obra para vigas N+560.

- Muro lindero Marañón: instalación de cerco para tramo final
de muro

- Localización ubicación tubos instalados.



- EN LAS CAMPANAS SE INSTALAN O SE VACIO UNOS REFUERZOS EN CONCRETO PARA EVITAR QUE LOS TUBOS SE SUELTEN POR LA VIBRACION VEHICULAR.
- EN EL NITIDO DE LA CASA 32 UNIDAD ESTRUCTURAL 9; SE ESTAN INSTALANDO LOS MUROS EN LADRILLO FAROL.
- FALTAN POR VACIAR 2 COLUMNAS PARA TERMINAR LA ESTRUCTURA VERTICAL.
- NO SE PRESENTAN LLUVIAS DURANTE EL DIA. (HORARIO DE TRABAJO).
- CON LA ARQUITECTA VICTORIA SE VIRO CON HENRY - PARA COTIZAR LOS MUROS DIVINOS.
- LAS ACTIVIDADES FINLIZAN A LAS 5:00 P.M. (17:00 HORAS).

[Signature]

7 sep. 2022 2:33:43 p.m.
Vía al Cerro de Oro
Manizales
Caldas

ANTE JARDIN

ANDEN

Ⓞ

VIA TRAMO YA REALIZADO

T.5

T.6

T.7

T.8

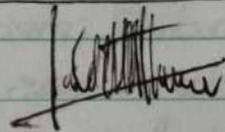
T.9

Ⓞ 5

← PEND. 2.5%

ANDEN

- ESQUEMA LOCALIZACIÓN TUBOS INSTALADOS.



30-Agosto-2019-VIERNES.

- CON LUISA SE SACARON LAS CANTIDADES PARA LOS ACEROS PARA LA UNIDAD ESTRUCTURAL 5 UNIONES DE VIVIENDA 16, 17, 18 y 19. VIGAS UBICADAS EN EL NIVEL +5.95 PARA REALIZAR EL PEDIDO.

LEGGARON LOS INSTALADORES DE LAS VENTANAS Y COMENZARON POR ORGANIZAR LAS QUE SE ENCUENTRAN UBICADAS EN LOS VADOS DE LAS AREAS SOCIALES CASAS 39 y 40 (UNIDAD ESTRUCTURAL 11). SE VERIFICÓ CON CAMILA (SISO) LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN, INSTALACIÓN DE LAS LINEAS DE VIDA.

SE MANDARON LOS CILINDROS PARA LAS PRUEBAS.

LEGGARON LOS SOLDADORES Y COMENZARON CON LAS CLARABOYAS DE LA CASA 23 UNIDAD ESTRUCTURAL 6.

sep. 20 2022 2:34:31 p. m.

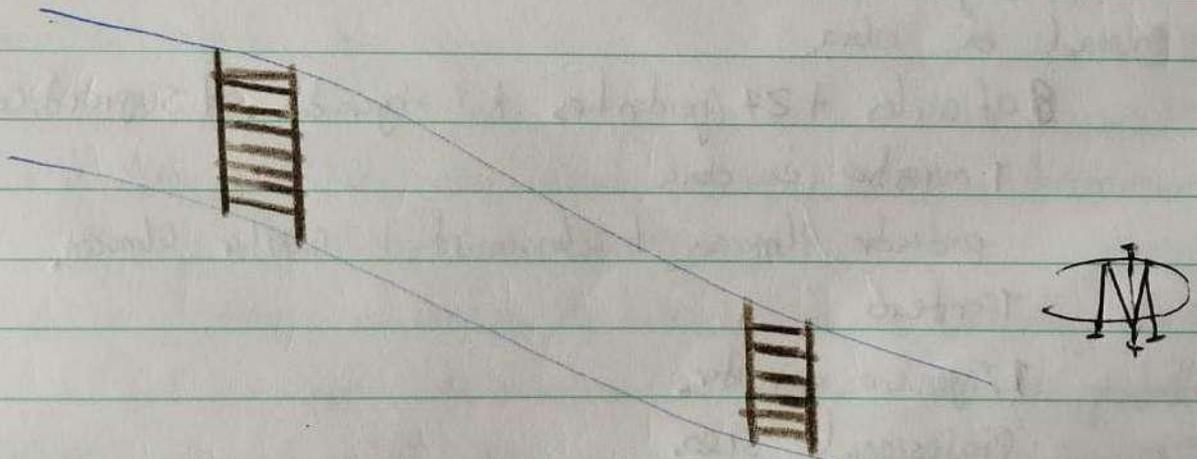
965 Calle 68

Manizales

Caldas

07/06/2019 Viernes.

- Lluvias durante la noche anterior.
- Suelo está saturado — no se realizan actividades con bulldozer, y la máquina piqueta aún continúa descompuesta, por tanto excavación para línea de alambillado está suspendida.
- Se construirán curvas en la vía de servidumbre para encausar las aguas que atraviesan por la vía de un costado al otro, en total serán dos curvas prefabricadas con rejas en arco de 5/8". Se toman las medidas y se espera que para la próxima semana estén listas.



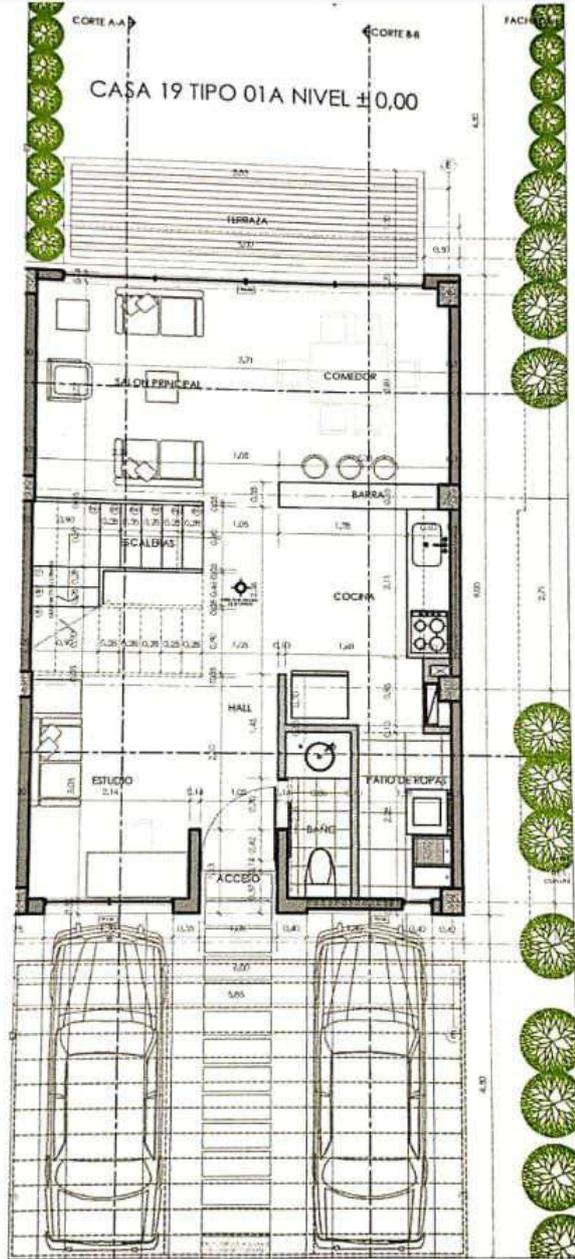
Nota: Las actividades en cubierta, losa Ufz80 unid est 5, losa Uts60 y vigas en unid est 9 continúan suspendidas por falta de perfiles metálicos e [Las actividades de cimentación en unid est 12 están pausadas porque falta definición de ingeniería estructural por cambio de niveles en algunas zonas.

7 sep 2022
Vía al C

Imagen

Word

2/2



Rotar



Marcar



Sacar texto



Firma



Nota



⑤

Chiriquín

Casas tipo 2

32/33/34	abril a dic/18.
35/36/37	Mayo/18 a ener/19
38/39/40	Junio/18 a feb/19
41/42/43	Julio/18 a mar/19

nueva program.

sept a dic/18

> jul/18 a oct/18

sept/19 a dic/19.

Casas tipo 1A

16/17/18/19	Sept ¹⁸ a julio/19
20/21/22/23	Nov/18 a sept/19
24/25/26/27	dic/18 a oct/19
28/29/30/31	feb/19 a dic/19

oct/18 a ener/19

> abril a julio/18

feb a abril/19

Casas tipo 1

1/2/3/4	mar a dic/19
5/6/7/8	jun/19 a feb/20
9/10/11/12	abr a enero/20
13/14/15	mayo a feb/20

may a ag/19

> sept a dic/19

en a abril/20

Casas tipo 3

44 a 49 feb/19 a en/20

44-45 feb a abril/19

46-47 mayo a julio/19

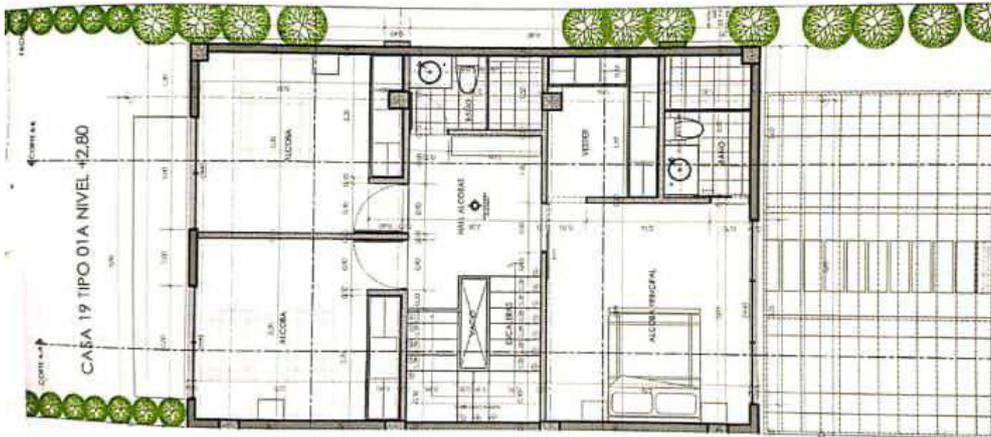
48-49 ag a oct/19

①⑥

Imagen

Word

3/3



Rotar



Marcar



Sacar texto



Firma

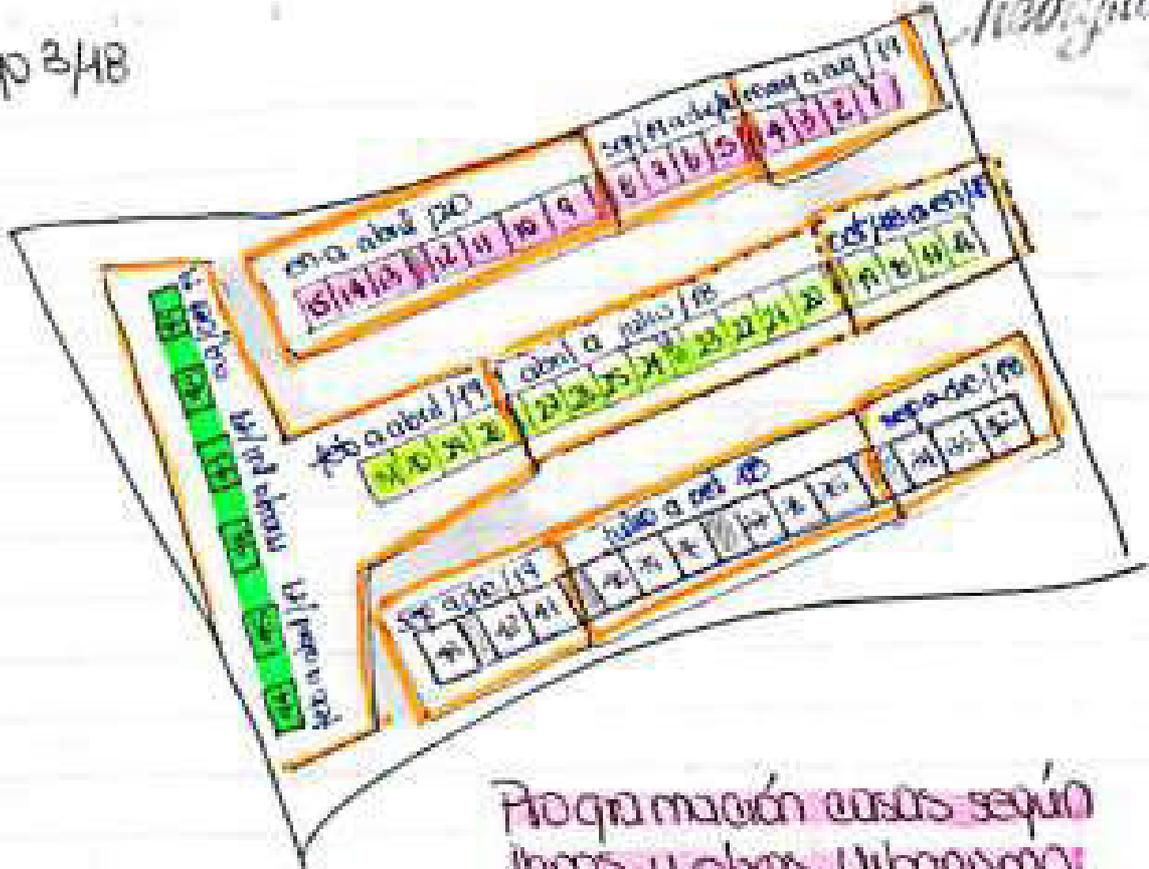


Nota



Mayo 3/18

Chesignon



Programación cursos según temas y obras Urbanismo

Cherign

- 49
- 48
- 47
- 46
- 45
- 44

aug/oct 19
jul/19
mayo jul/19
feb a abril/19

en a abril 20							sep/19 a dic/19					mayo a ago/19		
15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1

feb a abril/19				abril a julio/18							oct/18 a en/19				
31	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16

sep a dic/19			julio a oct 18						sep a dic/18		
43	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32

Programación casas según
itens y obras Urbanismo

17/09/2019 Martes.

Personal en obra:

8 Oficial + 5 prácticos + 23 Ayudantes

7 Pintor

7 Celador

1 Maestro + 7 ingeniero.

1 Almacanista

2 SST

1 Dibujante

condesistas: plomeria - 7 personas.
Revoques - 2 " "
T/G → 2 " "

- Unidad estructural 5: se realizará vaciado de vigas de nivel de cubierta en casa 79.
- unidad estructural 6: instalación de madero en casa modelo.
- excavaciones con maquinaria para tuberías de redondeado en vía interna I.
- no se presenten lluvia durante la jornada.
- Actividades finalizan 5:00 PM.

12/12/2019 Jueves.

Mañana fría.

- manteniendo manual para vía de sombra.
- se inicia instalación de cubierta en unidad estructural 5.
- Comite de obra - Janqui
 - Para el día martes se debe tener listo cajero para vía interna 1
 - se solicita base a proveedor que se encuentra atrasado en llegada a la obra.
 - Vaciado de pavimento para el día lunes o martes dependiendo de la disponibilidad de Argos.
- Vaciado de zapatas en unidad estructural 8. A2, A3, A4, A5, B5.
- 3:20 pm inician aguaceros de alta intensidad en obra. hasta las 4:30 pm.
- Actividades finalizan 5:00 pm.

20/06/2019 Jueves.

- Instalación de formaleta para vaciado de columnas. en el est 3
- 2:00pm se inicia vaciado de columnas E7, E3, E4, A7, A4. para concreto de 4000 PSI.
- Se deben realizar trabajos de retiro de cerramiento en lamina en la parte superior de la pantalla existente en un el cerco, este porque es un espacio necesario para la instalación de la maquinaria y la circulación de grua perforaciones.
- Poner de bloques en unidad estructural 5 en segundo piso, se hace chequeo para instalación de perfil.
- Actividades finalizan 5:00pm.

RESOLUCION No. 18-1-0050-LC



MEDIANTE LA CUAL SE EXPIDE UNA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

MODALIDAD OBRA NUEVA

EL PRIMER CURADOR URBANO DEL MUNICIPIO DE MANIZALES EN USO DE LAS FACULTADES LEGALES Y EN ESPECIAL LAS OTORGADAS POR EL CAPITULO XI DE LA LEY 388 DE 1997 Y SUS MODIFICACIONES, LA LEY 400 DE 1997 Y SUS MODIFICACIONES Y EL DECRETO 1077 DE 2015 Y SUS MODIFICATORIOS

CONSIDERANDO:

Que hace trámite ante el Primer Curador Urbano de Manizales la solicitud que a continuación se describe:

Tipo de Solicitud:	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
Titular:	GENERACIÓN DE PROYECTOS E INVERSIONES S.A.S.
Identificación:	NIT 900666260
Representante legal:	Gustavo Carvajal Escobar
Identificación:	C.C. N° 75.074.732
Representante legal:	Lina Xiomara Tangarife Ospina
Identificación:	C.C. N° 30.399.347
No. de Radicación:	17001-1-17-0229
Fecha de Radicación:	2017.06.30
Ficha Catastral:	0101000003430009000000000
Matrícula Inmobiliaria:	100-191735
Dirección:	LA SULTANA LOTE 1B
Barrio:	BOSQUES DE NIZA
Subdivisión del barrio:	BOSQUES DE NIZA
Estrato:	6

Que el titular solicitó una licencia urbanística para ejecutar la(s) siguiente(s) obra(s):

Adelantar las obras de construcción de todas las edificaciones que conforman la urbanización de vivienda en agrupación cerrada denominada "*Floresta del Cerro - Condominio Campestre*", correspondientes a 17 unidades estructurales en las cuales se resuelven 50 unidades de vivienda, un (1) local comercial, y áreas comunales para la copropiedad, tal y como se describirán en la parte resolutive del presente acto administrativo.

AREA TOTAL CONSTRUIDA: 7725.02 M2

Que la urbanización de vivienda en agrupación cerrada denominada "Floresta del Cerro", fue aprobada por el Curador Urbano que fungía en su momento, Arquitecto Gustavo Díaz Cardona, mediante Licencia de Urbanización Resolución N° 0387-1-2007 del 20 de diciembre de 2007, prorrogada mediante Resolución N° 0251-1-2009 del 20 de Noviembre de 2009.

Que las áreas de cesión pública de dicha urbanización fueron cedidas al Municipio de Manizales mediante escritura pública N° 9475 del 11/12/2010 otorgada por la Notaria 2ª de Manizales, según consta en los folios de matrícula de los predios N° 100-191733 y N° 100-191734.

Que adjuntó documento denominado "*Anexo informe de visita técnica entrega material de áreas de cesión - Proyecto Floresta del Cerro - 09 de Marzo de 2017*", en el cual funcionarios del Municipio de Manizales informan que se cumplió con lo aprobado en la Licencia de Urbanismo y además hacen recibo material de las áreas de cesión pública del proyecto en mención.

RESOLUCION No. 18-1-0050-LC



Que de acuerdo a lo anterior, se dió aplicación a lo establecido en el parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1197 de 2016 que a la letra dice:

Parágrafo 4. Los titulares de licencias de parcelación y urbanización tendrán derecho a que se les expida la correspondiente licencia de construcción con base en las normas urbanísticas y reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia de parcelación o urbanización, siempre y cuando se presente alguna de las siguientes condiciones:

- a) Que la solicitud de licencia de construcción se radique en legal y debida forma durante la vigencia de la licencia de parcelación o urbanización, o;
- b) Que el titular de la licencia haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la misma y entregado y dotado las cesiones correspondientes.

Así las cosas, las normas urbanísticas y reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la Licencia de Urbanización Resolución N° 0387-1-2007 del 20 de diciembre de 2007, prorrogada mediante Resolución N° 0251-1-2009 del 20 de Noviembre de 2009, son las contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales - Acuerdo 508 de 2001, modificado y adicionado por el Acuerdo 573 de 2003, y en el Código de Construcciones y Urbanizaciones de Manizales - Acuerdo 054 de 1993.

Que la(s) construcción(es) se destinará(n) al siguiente(s) Uso(s):

Tipo de construcción: AGRUPACION O CONJUNTO CERRADO

Que cumple con los paramentos y niveles, así:

VIA:

Buenavista - El Zancudo - Vía Categoría 4

SITUAR EL PARAMENTO:

A 13.00 m, medidos desde el eje de la vía.

FRANJA DE RETIRO:

10.00 m. Dentro de la franja de retiro se construirá el andén de 1.50 m y la berma de 1.00 m.

ANTEJARDIN:

3.00 m

ANCHO DE LA CALZADA:

Conservar la existente.

VIA:

Vías internas (Vías Locales Tipo 2)

SITUAR EL PARAMENTO DE LAS CONSTRUCCIONES:

A 8.80 m, medidos desde el eje de la vía.

SITUAR LAS PERGOLAS:

A 3.80 m, medidos desde el eje de la vía.

ANCHO DE LA CALZADA:

5.00 m

ANDEN:

1.30 m

FRANJA DE ESTACIONAMIENTOS:

5.00 m.

NIVELES DEL ANDEN:

Subir 0.17 m del nivel de la vía.

La anterior delineación se da de conformidad con lo establecido en el parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1197 de 2016, y en el parágrafo 1 del artículo 6 de la Ley 1228 de 2008, que dice:

Parágrafo 1°. Las licencias urbanísticas existentes antes de la entrada en vigencia de la presente ley se resolverán y ejecutarán con base en las normas urbanísticas y reglamentaciones vigentes al momento de la radicación de la solicitud, siempre y cuando se presente alguna de las condiciones de que trata el parágrafo 3° del artículo 7°¹ y 43 del Decreto 564 de 2006 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

¹ Parágrafo 3°. Los titulares de licencias de parcelación y urbanización tendrán derecho a que se les expida la correspondiente licencia de construcción con base en las normas urbanísticas y reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia de parcelación o urbanización, siempre y cuando se presente alguna de las condiciones siguientes:

- a) Que la solicitud de licencia de construcción se radique en legal y debida forma durante la vigencia de la licencia de parcelación o urbanización, o;
- b) Que el titular de la licencia haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la misma y entregado y dotado las cesiones correspondientes. (rsft)

RESOLUCION No. 18-1-0050-LC



Que los linderos y dimensiones del inmueble se hallan contenidos en la escritura pública relacionada en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria como se indica a continuación:

- Escritura pública N° 929 del: 09/06/2016 Notaria 5ª de Manizales.
- Certificado de tradición impreso el día 29 de junio de 2017.

Que la existencia y representación legal del titular se encuentran consignadas en certificado expedido por la Cámara de Comercio de Manizales el 21 de junio de 2017.

Que el proyecto está suscrito por los siguientes profesionales:

Diseño Arquitectónico:	Arquitecto LUIS GABRIEL MATALLANA PEREZ Matrícula No. 17072000-717890
Diseño Arquitectónico:	Arquitecto GUSTAVO DANILO ALEJANDRO CARVAJAL ESCOBAR Matrícula No. A17121999-75074732
Diseño Estructural:	Ingeniero Civil OSCAR RAMON SERNA OSPINA Matrícula No. 17202-48369 CLD
Diseño De Elementos No Estructurales:	Ingeniero Civil OSCAR RAMON SERNA OSPINA Matrícula No. 17202-48369 CLD
Estudio De Suelos:	Ingeniero Civil JORGE ALONSO ARISTIZABAL ARIAS Matrícula No. 1720242749 CLD
Dirección De Construcción:	Arquitecto LUIS GABRIEL MATALLANA PEREZ Matrícula No. 17072000-717890

Que como respuesta a la citación de vecinos colindantes, hubo pronunciamiento por parte de la Oficina Coordinadora de Bienes de la Secretaría de Hacienda de Manizales, mediante oficio SH OB 563 GED 26289-17 del 12 de julio de 2017 como vecino colindante y donde informa que:

"(...) Acreditando la calidad de vecinos de dicho inmueble, NO autoriza el Municipio de Manizales para que sobre el lote del ente territorial se realice construcción de parqueaderos, zonas duras, zona de esparcimiento, cierres temporales o definitivos, aprovechamiento o usufructos, techos o voladizos, acumulación de materiales de construcción o indebida disposición de residuos sólidos, vertimientos o sobrantes sobre la zona."

Que el predio obtuvo la Autorización de un Movimiento de Tierras N° 17-2-0568 MT del 17 de agosto de 2017 expedida por la Curaduría Urbana Número Dos de Manizales.

Que una vez efectuada la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica, se encontró que el proyecto no cumplía con la totalidad de la normativa vigente, razón por la cual se hicieron las correspondientes anotaciones en el Acta de Observaciones y Correcciones del 24 de agosto de 2017.

Que mediante oficio recibido en este despacho el día 27 de septiembre de 2017 y radicado internamente con el N°. 2017-0545, en concordancia con lo establecido en el inciso segundo del artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto 1077 de 2015, el titular solicitó prórroga para la entrega de la documentación requerida en el Acta de Observaciones y Correcciones.

RESOLUCION No. 18-1-0050-LC



Que mediante oficio PCU N° 0517-2017 del 27 de septiembre de 2017, el Curador Urbano amplió el plazo hasta el 31 de octubre de 2017.

Que con fecha del 31 de octubre de 2017, el titular adjuntó los últimos documentos soportes a las actualizaciones, correcciones y/o aclaraciones requeridas en el Acta de Observaciones y Correcciones.

Que este despacho expidió el Acto Administrativo de trámite con fecha del 10 de noviembre de 2017, mediante el cual aplica lo establecido en el inciso segundo del artículo 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto 1077 de 2015, comunicando que el plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles con que cuenta esta Curaduría Urbana para resolver la solicitud, sobre la viabilidad, la negación o desistimiento del proyecto presentado; se prorroga hasta por la mitad del término establecido en el artículo citado.

Que actuando de conformidad con lo establecido en el Parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.3.1, el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.3.5 y el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el artículo 11 del Decreto 2218 de 2015, este despacho expidió el día 15 de diciembre de 2017 el documento denominado Acto de Viabilidad, por medio del cual se informa al titular, la viabilidad de expedición de la licencia solicitada, y requiriéndole adjuntar los documentos relacionados en dicho documento (Copias y pagos de impuesto de delimitación urbana y expensas).

Que la notificación del Acto de Viabilidad se hizo el día 19 de diciembre de 2017, a través del titular del trámite de Licencia de Construcción modalidad Obra Nueva.

Que con fecha del 29 de enero de 2018, el titular adjuntó los documentos, copias y pagos requeridos en el Acto de Viabilidad.

Que analizada la documentación se encontró que se da cumplimiento a lo establecido en la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015 y las normas urbanísticas y de edificación aplicables al predio en el municipio de Manizales, así:

- Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales - Acuerdo 508 de 2001, modificado y adicionado por el Acuerdo 573 de 2003.
- Código de Construcciones y Urbanizaciones de Manizales - Acuerdo 054 de 1993.
- Ley 400 de 1997.
- Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

Que hacen parte de esta resolución, los siguientes planos y documentos:

- Ocho (8) planos arquitectónicos generales, sesenta y nueve (69) planos arquitectónicos por tipo de casa, doce (12) planos arquitectónicos del edificio comunal, cincuenta y siete (57) planos estructurales, memorias de cálculo estructural (doce (12) legajos más un (1) c.d.), estudio de suelos (dos (2) legajos más diez (10) planos).

Que el titular de la licencia presentó oficio mediante el cual manifiesta que el proyecto presentado cumple a cabalidad con las distancias mínimas de seguridad establecidas en el REGLAMENTO TECNICO DE INSTALACIONES ELECTRICAS - RETIE.

En cumplimiento a lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el artículo 11 del Decreto 2218 de 2015, el Curador Urbano verificó que el contribuyente pagó las obligaciones tributarias que se causan con ocasión de la expedición de la presente licencia, así:

- Impuesto de delimitación urbana: \$114,910,000.00, liquidado por la Unidad de Rentas de la Secretaria de Hacienda del Municipio de Manizales de conformidad con el Acuerdo 0704 del 29 de diciembre de 2008.
 - ✓ Documentos de cobro N°. 157426894 y 157426887 (Transacciones N°. 44853 y 44854), cancelados en Bancolombia el día 29 de enero de 2018.

Que se realizaron los respectivos pagos de expensas al Curador Urbano.

RESOLUCION No. 18-1-0050-LC



En mérito de lo anterior, el Primer Curador Urbano del Municipio de Manizales,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Conceder la Licencia Urbanística de Construcción solicitada por el Titular y para el predio que a continuación se describen:

Tipo de Solicitud:	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
Titular:	GENERACIÓN DE PROYECTOS E INVERSIONES S.A.S.
Identificación:	NIT 900666260
Representante legal:	Gustavo Carvajal Escobar
Identificación:	C.C. N° 75.074.732
Representante legal:	Lina Xiomara Tangarife Ospina
Identificación:	C.C. N° 30.399.347
No. de Radicación:	17001-1-17-0229
Fecha de Radicación:	2017.06.30
Ficha Catastral:	0101000003430009000000000
Matrícula Inmobiliaria:	100-191735
Dirección:	LA SULTANA LOTE 1B
Barrio:	BOSQUES DE NIZA
Subdivisión del barrio:	BOSQUES DE NIZA
Estrato:	6

Los linderos y dimensiones del inmueble se hallan contenidos en la escritura pública relacionada en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria como se indica a continuación:

- Escritura pública N° 929 del: 09/06/2016 Notaria 5ª de Manizales.
- Certificado de tradición impreso el día 29 de junio de 2017.

La existencia y representación legal del titular se encuentran consignadas en certificado expedido por la Cámara de Comercio de Manizales el 21 de junio de 2017.

ARTÍCULO SEGUNDO: La presente Licencia Urbanística de Construcción tiene por objeto:

Autorizar las obras de construcción de todas las edificaciones que conforman la urbanización de vivienda en agrupación cerrada denominada "*Floresta del Cerro - Condominio Campestre*", correspondientes a 17 unidades estructurales en las cuales se resuelven 50 unidades de vivienda, un (1) local comercial, y áreas comunales para la copropiedad; de conformidad con el proyecto presentado, tal y como se describen en los siguientes cuadros:

1.	UNIDAD ESTRUCTURAL 1	CASA TIPO	AREA PRIMER PISO	AREA SEGUNDO PISO	AREA TOTAL CONSTRUIDA	
1.1	UNIDAD DE VIVIENDA 01	1	56,70	55,91	112,61	
1.2	UNIDAD DE VIVIENDA 02	1	56,70	55,36	112,06	
1.3	UNIDAD DE VIVIENDA 03	1	56,70	55,36	112,06	
1.4	UNIDAD DE VIVIENDA 04	1	56,70	55,91	112,61	
	TOTAL UNIDAD ESTRUCTURAL 1		226,80	222,54	449,34	
2.	UNIDAD ESTRUCTURAL 2	CASA TIPO	AREA PRIMER PISO	AREA SEGUNDO PISO	AREA PISO INFERIOR (-1)	AREA TOTAL CONSTRUIDA
2.1	UNIDAD DE VIVIENDA 05	4	53,14	34,03	40,13	127,30
2.2	UNIDAD DE VIVIENDA 06	4	53,11	33,60	40,13	126,84
2.3	UNIDAD DE VIVIENDA 07	4	53,11	33,60	40,13	126,84
2.4	UNIDAD DE VIVIENDA 08	4	53,14	34,03	40,13	127,30
	TOTAL UNIDAD ESTRUCTURAL 2		212,50	135,26	160,52	508,28

RESOLUCION No. 18-1-0050-LC



3.	UNIDAD ESTRUCTURAL 3	CASA TIPO	AREA PRIMER PISO	AREA SEGUNDO PISO	AREA TOTAL CONSTRUIDA	
3.1	UNIDAD DE VIVIENDA 09	1	56,70	55,91	112,61	
3.2	UNIDAD DE VIVIENDA 10	1	56,70	55,36	112,06	
3.3	UNIDAD DE VIVIENDA 11	1	56,70	55,36	112,06	
3.4	UNIDAD DE VIVIENDA 12	1	56,70	55,91	112,61	
	TOTAL UNIDAD ESTRUCTURAL 3		226,80	222,54	449,34	
4.	UNIDAD ESTRUCTURAL 4	CASA TIPO	AREA PRIMER PISO	AREA SEGUNDO PISO	AREA TOTAL CONSTRUIDA	
4.1	UNIDAD DE VIVIENDA 13	1	56,70	55,91	112,61	
4.2	UNIDAD DE VIVIENDA 14	1	56,70	55,36	112,06	
4.3	UNIDAD DE VIVIENDA 15	1	56,70	55,36	112,06	
	TOTAL UNIDAD ESTRUCTURAL 4		170,10	166,63	336,73	
5.	UNIDAD ESTRUCTURAL 5	CASA TIPO	AREA PRIMER PISO	AREA SEGUNDO PISO	AREA TOTAL CONSTRUIDA	
5.1	UNIDAD DE VIVIENDA 16	1A	56,70	55,91	112,61	
5.2	UNIDAD DE VIVIENDA 17	1A	56,70	55,36	112,06	
5.3	UNIDAD DE VIVIENDA 18	1A	56,70	55,36	112,06	
5.4	UNIDAD DE VIVIENDA 19	1A	56,70	55,91	112,61	
	TOTAL UNIDAD ESTRUCTURAL 5		226,80	222,54	449,34	
6.	UNIDAD ESTRUCTURAL 6	CASA TIPO	AREA PRIMER PISO	AREA SEGUNDO PISO	AREA TOTAL CONSTRUIDA	
6.1	UNIDAD DE VIVIENDA 20	1A	56,70	55,91	112,61	
6.2	UNIDAD DE VIVIENDA 21	1A	56,70	55,36	112,06	
6.3	UNIDAD DE VIVIENDA 22	1A	56,70	55,36	112,06	
6.4	UNIDAD DE VIVIENDA 23	1A	56,70	55,91	112,61	
	TOTAL UNIDAD ESTRUCTURAL 6		226,80	222,54	449,34	
7.	UNIDAD ESTRUCTURAL 7	CASA TIPO	AREA PRIMER PISO	AREA SEGUNDO PISO	AREA TOTAL CONSTRUIDA	
7.1	UNIDAD DE VIVIENDA 24	1A	56,70	55,91	112,61	
7.2	UNIDAD DE VIVIENDA 25	1A	56,70	55,36	112,06	
7.3	UNIDAD DE VIVIENDA 26	1A	56,70	55,36	112,06	
7.4	UNIDAD DE VIVIENDA 27	1A	56,70	55,91	112,61	
	TOTAL UNIDAD ESTRUCTURAL 7		226,80	222,54	449,34	
8.	UNIDAD ESTRUCTURAL 8	CASA TIPO	AREA PRIMER PISO	AREA SEGUNDO PISO	AREA TOTAL CONSTRUIDA	
8.1	UNIDAD DE VIVIENDA 28	1A	56,70	55,91	112,61	
8.2	UNIDAD DE VIVIENDA 29	1A	56,70	55,36	112,06	
8.3	UNIDAD DE VIVIENDA 30	1A	56,70	55,36	112,06	
8.4	UNIDAD DE VIVIENDA 31	1A	56,70	55,91	112,61	
	TOTAL UNIDAD ESTRUCTURAL 8		226,80	222,54	449,34	
9.	UNIDAD ESTRUCTURAL 9	CASA TIPO	AREA PRIMER PISO	AREA SEGUNDO PISO	AREA ALTILLO	AREA TOTAL CONSTRUIDA
9.1	UNIDAD DE VIVIENDA 32	2	76,84	59,56	0,00	136,40
9.2	UNIDAD DE VIVIENDA 33	2	74,26	59,39	23,34	156,99
9.3	UNIDAD DE VIVIENDA 34	2	76,84	59,56	0,00	136,40
	TOTAL UNIDAD ESTRUCTURAL 9		227,94	178,51	23,34	429,79
10.	UNIDAD ESTRUCTURAL 10	CASA TIPO	AREA PRIMER PISO	AREA SEGUNDO PISO	AREA ALTILLO	AREA TOTAL CONSTRUIDA
10.1	UNIDAD DE VIVIENDA 35	2	76,84	59,56	0,00	136,40
10.2	UNIDAD DE VIVIENDA 36	2	74,26	59,39	23,34	156,99
10.3	UNIDAD DE VIVIENDA 37	2	76,84	59,56	0,00	136,40
	TOTAL UNIDAD ESTRUCTURAL 10		227,94	178,51	23,34	429,79

RESOLUCION No. 18-1-0050-LC



11.	UNIDAD ESTRUCTURAL 11	CASA TIPO	AREA PRIMER PISO	AREA SEGUNDO PISO	AREA ALTILLO	AREA TOTAL CONSTRUIDA
11.1	UNIDAD DE VIVIENDA 38	2	76,84	59,56	0,00	136,40
11.2	UNIDAD DE VIVIENDA 39	2	74,26	59,39	23,34	156,99
11.3	UNIDAD DE VIVIENDA 40	2	76,84	59,56	0,00	136,40
	TOTAL UNIDAD ESTRUCTURAL 11		227,94	178,51	23,34	429,79
12.	UNIDAD ESTRUCTURAL 12	CASA TIPO	AREA PRIMER PISO	AREA SEGUNDO PISO	AREA ALTILLO	AREA TOTAL CONSTRUIDA
12.1	UNIDAD DE VIVIENDA 41	2	76,84	59,56	0,00	136,40
12.2	UNIDAD DE VIVIENDA 42	2	76,84	59,56	0,00	136,40
	TOTAL UNIDAD ESTRUCTURAL 12		153,68	119,12	0,00	272,80
13.	UNIDAD ESTRUCTURAL 13	CASA TIPO	AREA PRIMER PISO	AREA SEGUNDO PISO	AREA ALTILLO	AREA TOTAL CONSTRUIDA
13.1	UNIDAD DE VIVIENDA 43	2	78,73	65,99	22,52	167,24
	TOTAL UNIDAD ESTRUCTURAL 13		78,73	65,99	22,52	167,24
14.	UNIDAD ESTRUCTURAL 14	CASA TIPO	AREA PRIMER PISO	AREA SEGUNDO PISO	AREA PISO INFERIOR (-1)	AREA TOTAL CONSTRUIDA
14.1	UNIDAD DE VIVIENDA 44	3	76,97	49,67	55,73	182,37
14.2	UNIDAD DE VIVIENDA 45	3	76,97	49,67	55,73	182,37
	TOTAL UNIDAD ESTRUCTURAL 14		153,94	99,34	111,46	364,74
15.	UNIDAD ESTRUCTURAL 15	CASA TIPO	AREA PRIMER PISO	AREA SEGUNDO PISO	AREA PISO INFERIOR (-1)	AREA TOTAL CONSTRUIDA
15.1	UNIDAD DE VIVIENDA 46	3	76,97	49,67	55,73	182,37
15.2	UNIDAD DE VIVIENDA 47	3	76,97	49,67	55,73	182,37
	TOTAL UNIDAD ESTRUCTURAL 15		153,94	99,34	111,46	364,74
16.	UNIDAD ESTRUCTURAL 16	CASA TIPO	AREA PRIMER PISO	AREA SEGUNDO PISO	AREA PISO INFERIOR (-1)	AREA TOTAL CONSTRUIDA
16.1	UNIDAD DE VIVIENDA 48	3	76,97	49,67	55,73	182,37
16.2	UNIDAD DE VIVIENDA 49	3	76,97	49,67	55,73	182,37
	TOTAL UNIDAD ESTRUCTURAL 16		153,94	99,34	111,46	364,74
AREA TOTAL CONSTRUIDA UNIDADES ESTRUCTURALES 1 A 16						6364,68

UNIDAD ESTRUCTURAL 17 - ÁREAS COMUNALES / COMERCIO / UNIDAD DE VIVIENDA N° 50		
1.	PRIMER PISO EDIFICIO COMUNAL	AREA TOTAL
1.1	PORTERIA	27,88
1.2	PORTERIA AREA EXTERIOR CUBIERTA	29,76
1.3	CUARTO DE BASURAS	34,10
1.4	SALON COMUNAL	102,37
1.5	CIRCULACION SALIDA EMERGENCIA	14,35
1.6	BAÑOS	15,53
1.7	AREA DE JUEGOS DE MESA	18,26
1.8	CANCHA DE SQUASH	90,27
1.9	OFICINA ADMINISTRACION	19,35
1.10	CIRCULACIONES	38,34
	AREA TOTAL PRIMER PISO	390,21
2.	SEGUNDO PISO EDIFICIO COMUNAL	AREA TOTAL
2.1	GIMNASIO	112,13
2.2	AREA HUMEDA	127,89
2.3	CIRCULACIONES Y JARDIN	53,29
	AREA TOTAL SEGUNDO PISO	293,31

3.	TERCER PISO EDIFICIO COMUNAL	AREA TOTAL
3.1	GUARDERIA ESCUELA	292,40
3.2	CIRCULACIONES	3,34
	AREA TOTAL TERCER PISO	295,74
4.	CUARTO PISO EDIFICIO COMUNAL	AREA TOTAL
4.1	LOCAL COMERCIAL	188,10
4.2	PARQUEADEROS LOCAL COMERCIAL	56,14
4.3	ACCESO UNIDAD VIVIENDA 50	16,68
4.4	HALL ACCESO UNIDAD VIVIENDA	6,55
	AREA TOTAL CUARTO PISO	267,47
5.	QUINTO PISO EDIFICIO COMUNAL	AREA TOTAL
5.1	UNIDAD DE VIVIENDA 50	113,61
	AREA TOTAL QUINTO PISO	113,61
	AREA TOTAL CONSTRUIDA EDIFICIO	1360,34

AREA TOTAL CONSTRUIDA EN LAS 17 EDIFICACIONES:

7725.02 M2

RESOLUCION No. 18-1-0050-LC



ÁREA DEL LOTE (según certificado de tradición del 20/06/2017): 14.034,89 m2

PARQUEADEROS			REQUERIDO	DISPUESTO
PARQUEADEROS REQUERIDOS PARA UNIDADES DE VIVIENDA	2 UND X CADA UNA		100	100
PARQUEADEROS VISITANTES REQUERIDOS	1 UND X 5 VIVIENDAS		10	13
INDICES DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN				
AREA TOTAL CONSTRUIDA PROYECTO	7725,02	MTS2		
ÁREA PARA ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	7668,88	MTS2		
ÍNDICE DE CONSTRUCCION PROYECTO	0,55			
AREA TOTAL OCUPADA 1 PISO PROYECTO	3511,66	MTS2		
ÍNDICE DE OCUPACION PROYECTO	0,25			

UNIDADES DE VIVIENDA: 50

UNIDADES DE LOCALES: UNO (1) de 188.10 M2

UNIDADES DE PARQUEADEROS VIVIENDA DESCUBIERTOS:

RESIDENTES: 100

VISITANTES: 13

UNIDADES DE PARQUEADEROS LOCAL COMERCIAL: CUATRO (4) CUBIERTOS

Lo anterior de acuerdo con los diseños presentados y aprobados por este despacho los cuales hacen parte integral de esta licencia.

Los cuadros de áreas detallados, donde se encuentran especialmente las áreas de cada una de las unidades privadas y las áreas de cesión a la copropiedad se encuentran consignados en los planos arquitectónicos, los cuales hacen parte integral del presente acto administrativo. Lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 182 del Decreto 019 de 2012, en el artículo 2.2.6.1.2.3.5 del Decreto 1077 de 2015 y en oficio 2015EE0107129 expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

ARTÍCULO TERCERO: Por tratarse de un proyecto clasificado en Categoría Media, según el numeral H.3.1.1 del Título H del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, en cumplimiento de lo establecido en el Numeral H.2.2.3 – *Asesoría Geotécnica en las Etapa de Diseño y Construcción* del mismo Reglamento, la ejecución de las obras autorizadas en la presente resolución deberá contar con el acompañamiento de un Ingeniero Geotecnista facultado para tal fin (ver artículo 28 de la Ley 400 de 1997), quien aprobará durante la ejecución de la obra los niveles y estratos de la cimentación, los procedimientos y el comportamiento durante la ejecución de las excavaciones, rellenos, obras de estabilización de laderas y actividades especiales de adecuación del terreno. Adicionalmente a lo anterior y entre otras actividades, se deberá dar a preservar la estabilidad y evitar asentamientos de las edificaciones aledañas o adyacentes al proyecto, suscribir un acta de vecindad de forma previa al inicio de las obras que deje constancia del estado de las edificaciones y terrenos adyacentes.

ARTÍCULO CUARTO: Teniendo en cuenta que el predio posee un área mayor a una hectárea, previo al inicio de las obras autorizadas en la presente resolución, deberá poner en marcha un Programa de Arqueología Preventiva, de conformidad con lo establecido en el numeral 2 del artículo 57 del Decreto Nacional N° 763 de 2009 *“Por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 814 de 2003 y 397 de 1997 modificada por la Ley 1185 de 2008, en lo correspondiente al Patrimonio Cultural de la Nación de naturaleza material”*.

RESOLUCION No. 18-1-0050-LC



ARTÍCULO QUINTO: De conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el artículo 2 del Decreto 1285 de 2015, el titular deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del presente decreto.
6. Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
7. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
8. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
9. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
10. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistente vigentes.
11. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

ARTÍCULO SEXTO: De conformidad con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, es obligación del titular de la licencia instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. En caso de obras menores se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros.

La valla o aviso deberá indicar al menos:

1. La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió.
2. El nombre o razón social del titular de la licencia.
3. La dirección del inmueble.
4. Vigencia de la licencia.
5. Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.

RESOLUCION No. 18-1-0050-LC



ARTÍCULO SÉPTIMO: De acuerdo al numeral 5 del artículo 99 de la ley 388 de 1997, el Titular de la Licencia, el Arquitecto Proyectista, el Ingeniero Civil Calculista, el Ingeniero Civil o Geotecnista, el Urbanizador o Contratista, que han suscrito los planos y estudios que hacen parte integral de la presente licencia, son responsables de cualquier contravención y/o violación a las normas urbanísticas que pudiesen presentarse en el proyecto.

ARTÍCULO OCTAVO: La disposición de materiales y elementos de construcción no podrá hacerse sobre el espacio público. En ningún caso se podrá disponer el material sobrante de excavaciones, cortes, y demás actividades constructivas, en las fuentes de agua circundantes o colindantes con los predios; ni en las franjas de interés ambiental correspondientes a retiros de cauces y nacimientos; estos materiales deberán ser depositados en el Relleno Sanitario o las escombreras dispuestas para tal fin. Igualmente el titular de la Licencia deberá dar cumplimiento al Manual de Mitigación del Impacto Urbano, expedido por la Alcaldía Municipal y en especial con lo establecido en el numeral 11 del mencionado manual.

ARTÍCULO NOVENO: Para los casos de construcciones clasificadas como unidades inmobiliarias agrupadas (centros habitacionales, conjuntos residenciales, condominios o similares bajo el régimen de propiedad horizontal vigente o concentrados en centros comerciales o similares), deberá darse cumplimiento a lo establecido en el Decreto Nacional N° 1077 de 2015, en lo referente a la prestación del servicio público de aseo, con especial atención a los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos.

ARTÍCULO DÉCIMO: De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015, la presente licencia no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: Esta Licencia tiene una vigencia de (24) veinticuatro meses, la cual es prorrogable por un plazo adicional de (12) doce meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de dicha prórroga, deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia. La prórroga se podrá conceder siempre que se compruebe la iniciación de la obra, de acuerdo al artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: Contra la presente resolución procederán los recursos de reposición ante el Curador Urbano y en subsidio el de apelación ante el Alcalde Municipal dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: La parte resolutive del presente acto administrativo deberá ser publicada en un periódico de amplia circulación en el Municipio de Manizales, o en cualquier medio de comunicación social, hablado o escrito por cuenta del interesado, en los términos de los artículos 65 de la ley 9 de 1989 y el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015.

NOTIFIQUESE PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Manizales, el 31 de Enero de 2018

ING. LEONARDO CORTÉS CORTÉS
Primer Curador Urbano

Proyectó: Jorge L. Gil
Revisó: Leonardo Cortés

RESOLUCION No. 18-1-0050-LC



NOTIFICACION PERSONAL: En Manizales, a los _____.
Hora: _____ Notifico personalmente, al titular del inmueble descrito en el encabezado, de la presente RESOLUCION, emanada del despacho del Primer Curador Urbano de Manizales.

Se le hace saber al notificado que contra la presente providencia procederán recursos de reposición ante el Curador Urbano y en subsidio el de apelación ante el Alcalde Municipal, dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación, de conformidad con lo determinado en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo) y el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015.

Así firma recibiendo copia del mencionado proveído,

EL NOTIFICADO _____
C.C. o Nit



CÁMARA DE COMERCIO DE MANIZALES POR CALDAS
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha expedición: 06/06/2022 - 08:10:09
Valor 0

Este es un ejemplo de certificación que se expide solo para consulta, no tiene validez jurídica

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón Social : GENERACION PROYECTOS E INVERSIONES S.A.S.
Sigla : GPEI S.A.S.
Nit : 900666260-1
Domicilio: Manizales

MATRÍCULA

Matrícula No: 161235
Fecha de matrícula: 18 de octubre de 2013
Ultimo año renovado: 2022
Fecha de renovación: 26 de abril de 2022
Grupo NIIF : GRUPO III - MICROEMPRESAS

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal : Via cerro de oro 66a 10 - Bosques de niza
Municipio : Manizales
Correo electrónico : gpei.sas@yahoo.com
Teléfono comercial 1 : 3173686696
Teléfono comercial 2 : 3002369162
Teléfono comercial 3 : No reportó.

Dirección para notificación judicial : Via cerro de oro 66a 10 - Bosques de niza
Municipio : Manizales
Correo electrónico de notificación : gpei.sas@yahoo.com
Teléfono para notificación 1 : 3173686696
Teléfono notificación 2 : 3002369162
Teléfono notificación 3 : No reportó.

La persona jurídica **NO** autorizó para recibir notificaciones personales a través del correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y del 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CONSTITUCIÓN

Por documento privado del 02 de octubre de 2013 de Los Accionistas de Manizales, inscrito en esta Cámara de Comercio el 18 de octubre de 2013, con el No. 65861 del Libro IX, se constituyó la persona jurídica de naturaleza comercial denominada GENERACION PROYECTOS E INVERSIONES S.A.S.

REFORMAS ESPECIALES

Por Acta No. 002 del 13 de noviembre de 2019 de la Asamblea General De Accionistas de Manizales, inscrito en esta Cámara de Comercio el 13 de noviembre de 2019, con el No. 83758 del Libro IX, se decretó Reactivación de la sociedad en los términos de la Ley 1429 de 2010 (ampliación termino de



CÁMARA DE COMERCIO DE MANIZALES POR CALDAS
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha expedición: 06/06/2022 - 08:10:09
Valor 0

Este es un ejemplo de certificación que se expide solo para consulta, no tiene validez jurídica

duración)

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es indefinida.

Por Acta No. 002 del 13 de noviembre de 2019 de la Asamblea General De Accionistas de Manizales, inscrito en esta Cámara de Comercio el 13 de noviembre de 2019, con el No. 83758 del Libro IX, se decretó Reactivación de la sociedad en los términos de la ley 1429 de 2010 (ampliación termino de duración).

OBJETO SOCIAL

Objeto social: La sociedad tendrá por objeto, el desarrollo de las siguientes actividades: A. Promover la compra y la venta de inmuebles. B. Diseñar, construir, remodelar obras construcción de edificios no residenciales, construcción de edificios residenciales, construcción de obras de ingeniería civil, construcción de otras obras de ingeniería civil, construcción, reformas y reparaciones completas de carreteras y calles, otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil, preparación de terrenos para la construcción de edificaciones de tipo residencial y no residencial, trabajos de demolición y preparación de terrenos para la construcción de edificaciones, trabajos de excavación, cimentación y demás trabajos de preparación de construcción de obras civiles.

CAPITAL

*** CAPITAL AUTORIZADO ***

Valor	\$ 100.000.000,00
No. Acciones	10.000,00
Valor Nominal Acciones	\$ 10.000,00

*** CAPITAL SUSCRITO ***

Valor	\$ 100.000.000,00
No. Acciones	10.000,00
Valor Nominal Acciones	\$ 10.000,00

*** CAPITAL PAGADO ***

Valor	\$ 100.000.000,00
No. Acciones	10.000,00
Valor Nominal Acciones	\$ 10.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

Gerencia: La representación legal de la sociedad y la gestión de los negocios sociales estarán a cargo del gerente. El suplente del gerente lo reemplazará en sus ausencias temporales y absolutas. El suplente tendrá las mismas atribuciones que la gerente cuando entre a reemplazarla.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL



CÁMARA DE COMERCIO DE MANIZALES POR CALDAS
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha expedición: 06/06/2022 - 08:10:09
Valor 0

Este es un ejemplo de certificación que se expide solo para consulta, no tiene validez jurídica

Facultades del Gerente: El gerente esta facultado para ejecutar, a nombre de la sociedad, todos los actos y contratos relacionados directamente con el objeto de la sociedad, sin límite de cuantía. Serán funciones específicas del cargo, entre otras, las siguientes: - Constituir, para propósitos concretos, los apoderados especiales que considere necesarios para representar judicial o extrajudicialmente a la sociedad. - Velar por el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones de la sociedad en materia impositiva. - Certificar conjuntamente con el contador de la compañía los estados financieros en el caso de ser dicha certificación exigida por las normas legales. - Designar las personas que van a prestar servicios a la sociedad y para el efecto celebrar los contratos que de acuerdo a las circunstancias sean convenientes; además, fijará las remuneraciones correspondientes, dentro de los límites establecidos en el presupuesto anual de ingresos y egresos. - Celebrar los actos y contratos comprendidos en el objeto social de la compañía y necesarios para que esta desarrolle plenamente los fines para los cuales ha sido constituida. - Cumplir las demás funciones que le correspondan según lo previsto en las normas legales y en los estatutos. Paragrafo.- El gerente queda facultado para celebrar actos y contratos, en desarrollo del objeto de la sociedad, con entidades públicas, privadas y mixtas.

ACLARACION REPRESENTACION LEGAL

Que por Documento Privado del 01 de Diciembre de 2021, inscrita en esta Cámara de Comercio el 27 de Diciembre de 2021 bajo el 91101 del libro IX registro mercantil, renuncia al cargo de Representante Legal Suplente la señora Lina Xiomara Tangarife Ospina identificada con la cédula de ciudadanía 30.399.347, con los efectos señalados en la sentencia C-621/03 de la Corte Constitucional.

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Por documento privado del 02 de octubre de 2013 de la Los Accionistas, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 18 de octubre de 2013 con el No. 65861 del libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
GERENTE	GUSTAVO DANILO ALEJANDRO CARVAJAL ESCOBAR	C.C. No. 75.074.732
SUPLENTE	LINA XIOMARA TANGARIFE OSPINA	C.C. No. 30.399.347

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO

INSCRIPCIÓN

- *) Acta No. 1 del 30 de septiembre de 2016 de la Junta De Socios 74733 del 12 de diciembre de 2016 del libro IX
- *) Acta No. 002 del 13 de noviembre de 2019 de la Asamblea General De Accionistas 83758 del 13 de noviembre de 2019 del libro IX

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN



CÁMARA DE COMERCIO DE MANIZALES POR CALDAS
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha expedición: 06/06/2022 - 08:10:09
Valor 0

Este es un ejemplo de certificación que se expide solo para consulta, no tiene validez jurídica

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los Actos Administrativos de registro quedan en firme, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la CÁMARA DE COMERCIO DE MANIZALES POR CALDAS, los sábados **NO** son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los Actos Administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: F4111

Actividad secundaria Código CIIU: F4112

Otras actividades Código CIIU: F4390 M7111

LA INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE A LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, AGENCIAS Y SUCURSALES, QUE LA PERSONA JURÍDICA TIENE MATRICULADOS EN OTRAS CÁMARAS DE COMERCIO DEL PAÍS, PODRÁ CONSULTARLA EN WWW.RUES.ORG.CO.

INFORMA - TAMAÑO DE EMPRESA

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es MICRO EMPRESA.

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria : \$0

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU : F4111.

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

IMPORTANTE: La firma digital del secretario de la CÁMARA DE COMERCIO DE MANIZALES POR CALDAS contenida en este certificado electrónico se encuentra emitida por una entidad de certificación abierta autorizada y vigilada por la Superintendencia de Industria y Comercio, de conformidad con las exigencias establecidas en la Ley 527 de 1999 para validez jurídica y probatoria de los documentos electrónicos.

La firma digital no es una firma digitalizada o escaneada, por lo tanto, la firma digital que acompaña este documento la podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos pdf.

La firma mecánica que se muestra a continuación es la representación gráfica de la firma del secretario jurídico (o de quien haga sus veces) de la Cámara de Comercio quien avala este certificado. La firma mecánica no reemplaza la firma digital en los documentos electrónicos.

Al realizar la verificación podrá visualizar (y descargar) una imagen exacta del certificado que fue entregado al usuario en el momento que se realizó la transacción.



CÁMARA DE COMERCIO DE MANIZALES POR CALDAS
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha expedición: 06/06/2022 - 08:10:09
Valor 0

Este es un ejemplo de certificación que se expide solo para consulta, no tiene
validez jurídica

*** FINAL DEL CERTIFICADO ***

El presente documento cumple lo dispuesto en el artículo 15 del
Decreto Ley 019/12. Para uso exclusivo de las entidades del Estado

CONDOMINIO CAMPESTRE FLORESTA DEL CERRO

INFORME AGOSTO DE 2021 CASA 19



Foto de Casas 16, 17, 18 y 19.
Fecha: Julio 2020

CASA 19 TIPO 1A		
NIVEL 0,00		
AREA LIBRE HALL DE ACCESO	M2	5,35
AREA LIBRE ESTUDIO	M2	6,88
AREA LIBRE BAJO LA ESCALERA	M2	5,59
AREA LIBRE BAÑO SOCIAL	M2	2,08
AREA LIBRE COCINA	M2	7,67
AREA LIBRE PATIO DE ROPAS	M2	3,16
AREA LIBRE AREA SOCIAL	M2	16,84
AREA LIBRE ZONA DURA SOBRE ZONA VERDE	M2	7,50
NIVEL +2,80		
AREA LIBRE HALL DE ALCOBAS	M2	6,56
AREA LIBRE BAÑO DE HABITACIONES	M2	3,20
AREA LIBRE HABITACION 01 INCLUIDO EL CLOSET	M2	11,46
AREA LIBRE HABITACION 02 INCLUIDO EL CLOSET	M2	10,45
AREA LIBRE ALCOBA PRINCIPAL	M2	13,92
AREA LIBRE VESTIER ALCOBA PRINCIPAL	M2	3,84
AREA LIBRE BAÑO ALCOBA PRINCIPAL	M2	4,94
AREA TOTAL CONSTRUIDA CASA 19	M2	118,19

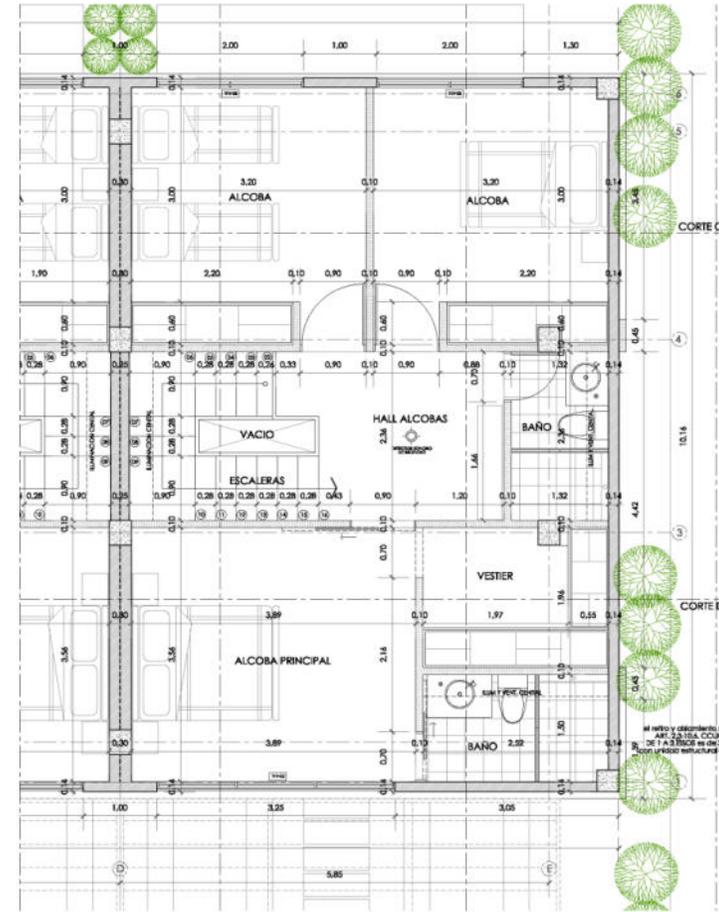
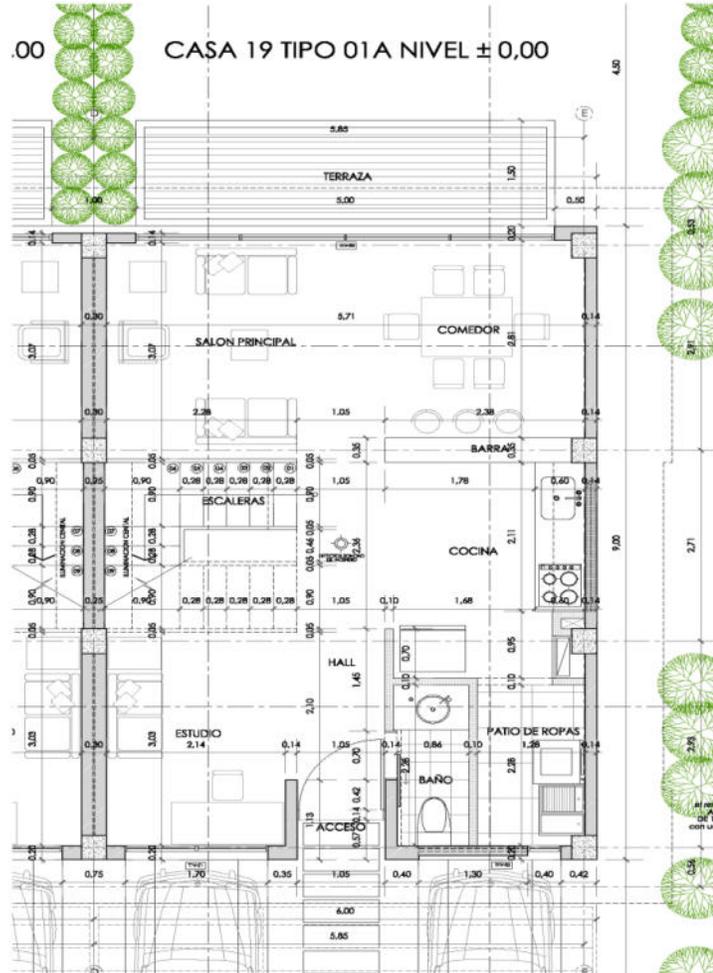
CONDOMINIO CAMPESTRE FLORESTA DEL CERRO

INFORME AGOSTO DE 2021 CASA 19

COSTOS REALES ACTIVIDADES PENDIENTES ACABADOS FINALES CONDOMINIO CAMPESTRE FLORESTA DEL CERRO					
A PERSONALIZAR YNSOCIALIZAR CON FUTURO CLIENTE					
CASA 19	LISTADO DE ACTIVIDADES PENDIENTES		VALOR	CANTIDAD	VALOR
DESESTIMIENTO PROPIETARIO	OBRA GRIS		UNITARIO		TOTAL
	MORTERO DE PISOS IMPERMEABILIZADOS DUCHA Y EXT.	M2	\$ 27.000	7,60	\$ 205.200,00
	LOSA CONCRETO ANDEN JARDIN INTERIOR	M2	\$ 33.573	8,35	\$ 280.334,55
	OBRA BLANCA				
	CLARABOYAS	UN	\$ 90.000	4,00	\$ 360.000,00
	PISO CERAMICA PARA BAÑOS	M2	\$ 41.797	7,20	\$ 300.938,40
	ENCHAPES DUCHAS BAÑOS	M2	\$ 48.596	17,60	\$ 855.289,60
	PASOS EN CONCRETO ESCALERAS	GLB	\$ 907.970	1,00	\$ 907.970,00
	CARPINTERIA EN MADERA	GLB	\$ 14.923.381	1,00	\$ 14.923.381,00
	CARPINTERIA METALICA ALUMINIO	GLB	\$ 8.579.610	1,00	\$ 8.579.610,00
	MESON EN QUARSTONE COCINA	GLB	\$ 2.433.600	1,00	\$ 2.433.600,00
	PINTURA INTERIOR MUROS	M2	\$ 26.950	195,85	\$ 5.278.157,50
	PINTURA INTERIOR CIELORASOS	M2	\$ 26.950	115,00	\$ 3.099.250,00
	PINTURA FACHADAS	M2	\$ 66.159	177,10	\$ 11.716.758,90
	EQUIPOS Y APARATOS				
	APARATOS ELECTRICOS	UN	\$ 9.070	35,00	\$ 317.450,00
	LAMPARAS	UN	\$ 25.200	18,00	\$ 453.600,00
	MEDIDOR	UN	\$ 230.762	1,00	\$ 230.762,00
	TABLERO ENTRADA	UN	\$ 61.661	1,00	\$ 61.661,00
	RETIE	UN	\$ 900.000	1,00	\$ 900.000,00
	INSTALACION SANITARIO LAVAMANOS	UN	\$ 805.800	3,00	\$ 2.417.400,00
	PUNTOS DE SALIDA A GAS	UN	\$ 100.000	2,00	\$ 200.000,00
	GRIFERIA Y ACCESORIOS	GLB	\$ 432.000	1,00	\$ 432.000,00
	HORNO, ESTUFA Y EXTRACTOR	GLB	\$ 1.366.120	1,00	\$ 1.366.120,00
SUBTOTAL CASA 19					\$ 55.319.482,95
VALOR TOTAL UNIDAD ESTRUCTURAL 05					\$ 55.319.482,95
CASA 19 ACTIVIDADES PENDIENTES ACABADOS FINALES					

CONDOMINIO CAMPESTRE FLORESTA DEL CERRO

INFORME AGOSTO DE 2021 CASA 19



CONDOMINIO CAMPESTRE FLORESTA DEL CERRO INFORME AGOSTO DE 2021 CASA 19



Estado de la casa actual. Pendiente de carpintería de madera y acabado piso primer nivel. Se definen con el futuro cliente.

Manizales 09 de agosto de 2022

Juzgado 01 Civil Municipal de Manizales
Dra. Sandra María Aguirre López
Juez

Radicado a través de la plataforma del centro de servicios judiciales

Asunto:	Otorgamiento poder especial
Radicado:	170014003001 2021 00743 00
Demandante:	Cristian Pérez Pérez
Demandado:	Generación Proyectos e Inversiones S.A.S. -GPEI-

Gustavo Danilo Alejandro Carvajal Escobar, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía número 75.074.732 de Manizales, en mi condición de representante legal de **Generación Proyectos e Inversiones S.A.S. —GPEI—**, sociedad comercial legalmente constituida ante la Cámara de Comercio de Manizales y con domicilio en esta misma ciudad, identificada con la matrícula mercantil 161.235 del 18 de octubre de 2013 y el NIT 900.666.260-1, por medio del presente escrito manifiesto que confiero poder especial, amplio y suficiente a la abogada **Cinthia Liseth Pérez Toro**, identificada con la cédula de ciudadanía N°1.053.845.546, y portadora de la tarjeta profesional N°333.296 del Consejo Superior de la Judicatura como apoderada principal y al abogado **Andrés Felipe Parra Cardona** abogado en ejercicio, mayor de edad y vecino de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía 1.116.157.613 y tarjeta profesional 320.254 del C.S.J., como apoderado suplente, para que en mi nombre y representación, ejerzan hasta su culminación la defensa correspondiente en el proceso *verbal- incumplimiento de contrato* del radicado de referencia, instaurado por el Sr. Cristian Pérez Pérez y que cursa ante su Despacho.

Los apoderados quedan ampliamente facultados en los términos de ley para defender y hacer valer todos mis derechos dentro del presente proceso, en especial, más no únicamente, para contestar la demanda, interponer excepciones, notificarse de todo tipo de actuación, recibir traslados, interponer recursos, proponer incidentes, solicitar y participar en la práctica de pruebas, representar en segunda instancia, presentar y sustentar alegatos de conclusión, tachar documentos, otorgar dependencias, revisar el expediente, interponer acciones de tutela, solicitar copia de piezas procesales, conciliar, transar, transigir, desistir, recibir, firmar, renunciar, retirar, sustituir y reasumir; y en general, para todo en procura de cumplir en debida forma el mandato otorgado -Artículo 77 del C. G. P. Sírvase respetuosamente Sra. Juez, reconocer personería jurídica a mis apoderados en los términos de la Ley 2213 de 2022 y para los fines aquí señalados.

Atentamente,


Alejandro Carvajal Escobar
C.C. N° 75.074.732
gpei.sas@yahoo.com

Acepto,


Cinthia Liseth Pérez Toro
C.C. N°1.053.845.546
T.P. N°333.296 del C. S. de la J.
cinthia@boterolondono.com
cynthialis3016@gmail.com

Acepto,


Andrés Felipe Parra Cardona
N°1.116.157.613
T.P. N° 320.254 del C.S. de la J.
andres@boterolondono.com