

contestacion reforma demanda-rad. 2020-340

Juridica <juridica@casamaestra.com.co>

Mié 19/05/2021 16:53

Para: Juzgado 07 Civil Municipal - Quindio - Armenia <j07cmpalarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Centro Servicios Judiciales Civil Familia - Armenia - Quindio <cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co> 13 archivos adjuntos (8 MB)

contestacion reforma de demanda.pdf; respuesta dp 17 marzo hernando angel.pdf; DP 02 de noviembre hernando angel.pdf; dh hernanod anfgel 17 marzo 2021.pdf; respuesta DP hernando angel 02 de nov..pdf; SKM_C554e21051916200.pdf; SKM_C554e21051916510.pdf; TORRE 4 APTO 8F OTROSI 1.pdf; IMG-20210519-WA0027.jpg; IMG-20210519-WA0028.jpg; IMG-20210519-WA0030.jpg; IMG-20210519-WA0032.jpg; IMG-20210519-WA0034.jpg;

Armenia, Quindío, 19 de mayo de 2021.

Doctora

CAROLINA HURTADO GUTIERREZ**JUEZ SEPTIMA CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA-QUINDIO**

Armenia (Q)

j07cmpalarm@cendoj.ramajudicial.gov.co**PROCESO:** VERBAL DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**DEMANDANTE:** HERNANDO ANGEL BONILLA Y ANA BEATRIZ MENDOZA**DEMANDADO:** GEO CASAMAESTRA S.A.S.**RADICADO:** 2020-340-00**ASUNTO:** CONTESTACIÓN REFORMA DE DEMANDA

SUSANA GOMEZ BETANCURT, mayor de edad, identificada con cedula de ciudadanía N. 1010178833, portadora de la tarjeta profesional de abogado N. 252098 del Concejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de Apoderada especial de la sociedad **GEO CASAMAESTRA S.A.S**, persona Jurídica con domicilio contractual en la ciudad de Armenia, identificada con **Nit. 901.084.335-0**, de acuerdo a poder especial conferido mediante Escritura Publica N. 3289 de fecha 20 de noviembre de 2020, otorgada en la notaria Primera del Circulo Notarial de Armenia (Q) y el cual anexo, respetuosamente, estando dentro del término legal concedido, procedo a **CONTESTAR LA REFORMA DE DEMANDA.**

Cordialmente,











Armenia, Quindío, 19 de mayo de 2021.

Doctora

CAROLINA HURTADO GUTIERREZ

JUEZ SEPTIMA CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA-QUINDIO

Armenia (Q)

J07cmpalarm@cendoj.ramajudicial.gov.co

PROCESO: VERBAL DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO

DEMANDANTE: HERNANDO ANGEL BONILLA Y ANA BEATRIZ MENDOZA

DEMANDADO: GEO CASAMAESTRA S.A.S.

RADICADO: 2020-340-00

ASUNTO: CONTESTACIÓN REFORMA DE DEMANDA

SUSANA GOMEZ BETANCURT, mayor de edad, identificada con cedula de ciudadanía N. 1010178833, portadora de la tarjeta profesional de abogado N. 252098 del Concejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de Apoderada especial de la sociedad **GEO CASAMAESTRA S.A.S**, persona Jurídica con domicilio contractual en la ciudad de Armenia, identificada con **Nit. 901.084.335-0**, de acuerdo a poder especial conferido mediante Escritura Publica N. 3289 de fecha 20 de noviembre de 2020, otorgada en la notaria Primera del Circulo Notarial de Armenia (Q) y el cual anexo, respetuosamente, estando dentro del término legal concedido, procedo a **CONTESTAR LA REFORMA DE DEMANDA** de la referencia en los siguientes términos:

FRENTE A LOS HECHOS

FRENTE AL HECHO PRIMERO: Es cierto.

FRENTE AL HECHO SEGUNDO: Es cierto.

FRENTE AL HECHO TERCERO: Es cierto.

FRENTE AL HECHO CUARTO: Es cierto.

FRENTE AL HECHO QUINTO: ES PARCIALMENTE CIERTO, no es cierto la afirmación de la demandante "los cuales serán cancelados el día de la suscripción de la escritura" no se encuentra evidenciada en la negociación que el ultimo pago se hubiese pactado para el día de otorgamiento de la escritura publica de compraventa. En las citaciones a escriturar claramente dice que el comprador debe con 8 días de anticipación a la firma de la escritura de venta encontrarse con el inmueble totalmente cancelado.

No es claro cuales son los soportes que aduce tener la demandante donde se da cuenta que se contaba con los dineros para el pago del saldo.

FRENTE AL HECHO SEXTO: Es parcialmente cierto, no es cierto la afirmación de la demandante; "que serían cancelados el día de la suscripción de la escritura, pactada contra entrega del inmueble", no se encuentra evidenciada en la negociación que el ultimo pago se hubiese pactado para el día de otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

FRENTE AL HECHO SEPTIMO: NO es cierto, no es cierto que mediante otrosí de fecha 29 de enero del año 2016 se fijara como fecha de ENTREGA del parqueadero el día 28 de febrero de 2017, en el referido otrosí se modifico la forma de pago y se pacto una nueva fecha de escrituración, mas no se hace referencia a la fecha de entrega.

FRENTE AL HECHO OCTAVO: ES PARCIALMENTE CIERTO, es cierto que la torre 6 de parqueaderos ha sufrido una serie de retrasos por causas ajenas a la voluntad del constructor, sin embargo, no es cierto que no se haya brindado información sobre la construcción de la torre, ya que se ha dado respuesta a todos los pedimentos e inquietudes de los demandantes.

FRENTE AL HECHO NOVENO: ES PARCIALMENTE CIERTO, no fue de una manera arbitraria que Constructora informara la imposibilidad de escriturar, sino que por razones de fuerza mayor presentadas por las observaciones realizadas por las empresas prestadoras de servicios públicos no fue posible hacerlo.

FRENTE AL HECHO DECIMO: ES PARCIALMENTE CIERTO, es cierto tal y como se evidencia en acta testimonial N. 146 de 2018 y acta testimonial 147 de 2018 que los promitentes compradores comparecieron a la notaria el día 28 de Diciembre de 2018, sin embargo estos tenían pleno conocimiento de la imposibilidad que se había presentado para escriturar, ya que como lo mencionan en el hecho anterior, la constructora mediante carta de fecha 14 de Diciembre de 2018 había expuesto las razones que no permitían llevar a cabo la escrituración.

Si bien es cierto existía otro si mediante el cual se había acordado la fecha de escrituración, los promitentes compradores no habían sido citados a escriturar y conocían plenamente que para la fecha no era posible llevar a cabo la escrituración.

FRENTE AL HECHO DECIMO PRIMERO: NO ES UN HECHO, constituye apreciaciones subjetivas de la parte demandante.

FRENTE AL HECHO DECIMO SEGUNDO: NO ES CIERTO, no es cierto que mediante otrosí de fecha 08 de junio de 2017 la constructora haya incumplido a sus obligaciones, como bien lo dice el otro si "las partes acuerdan", "las partes convienen de mutuo acuerdo" de manera que fueron las dos partes quienes mediante un acuerdo decidieron suscribir un otrosí modificando parte del clausulado de la promesa de compraventa.

En relación a la afirmación de la demandante;

"...se contaba con el dinero para ser consignado en el momento de suscribir las respectivas escrituras públicas, tal y como se encontraba pactado en los contratos de promesa de compraventa y posteriores Otrosí, dineros que debían ser entregados a contra entrega de los inmuebles"

me permito manifestar; primero en el acta testimonial el notario dio fe de que los promitentes compradores presentaron extractos de tarjetas de crédito, lo que no quiere decir que estuviera el dinero listo para ser consignado, más aun teniendo presente que el inmueble debe estar completamente cancelado al momento de la firma de la escritura, incluso con 8 días de antelación a la firma del instrumento publico ya que se requiere la obtención del poder por parte de la fiduciaria para escriturar.

No es cierto que los dineros debían ser entregados a contra entrega de los inmuebles, no se encuentra pactado dentro de ningún documento de la negociación.

Omite señalar la accionante que mediante el otrosí de fecha 8 de junio de 2017 el promitente vendedor EN COMPENSACION POR EL MAYOR PLAZO para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa le re conoció al promitente comprador:

1. Entregar las instalaciones de la cocina del inmueble prometido en venta, con el mueble de la parte superior de la cocina, como se encuentra en el apartamento modelo.

2. Entregar el inmueble con la instalación de las puertas de las habitaciones en madera, como en el apartamento modelo.
3. Asumir como compensación, la suma de Cinco millones de pesos (\$5.000.000) los cuales serian abonados a la suma pendiente por cancelar de los promitentes compradores del inmueble identificado como apartamento 8f de la torre 4 del Conjunto Cibeles.

Beneficios y compensaciones que fueron otorgados por Geo Casamaestra S.A.S. como muestra de buena fe y buscando compensar a los clientes por los retrasos.

FRENTE AL HECHO DECIMO TERCERO: PARCIALMENTE CIERTO, el día 30 de octubre de 2020 se otorgo en la Notaria Primera de Armenia la escritura pública N. 3058 por medio de la cual se realiza la venta del apartamento 8f de la torre 4 del Conjunto Residencial y Comercial Cibeles de la Ciudad de Armenia (Q) y al día siguiente, el día 31 de octubre de 2020 se realizó la entrega material del inmueble a los compradores.

FRENTE AL HECHO DECIMO CUARTO: NO ME CONSTA.

FRENTE AL HECHO DECIMO QUINTO: NO ME CONSTA, no me consta la existencia de la conversación sostenida con la Ingeniera de Obra de quien tampoco se menciona el nombre, ni lo que esta persona le hubiera podido decir.

FRENTE AL HECHO DECIMO SEXTO: NO ME CONSTA.

FRENTE AL HECHO DECIMO SEPTIMO: PARCIALMENTE CIERTO, si bien es cierto en la comunicación enviada dice que la entrega se realizará una vez se hiciera el registro de la escritura pública ante la oficina de registro de instrumentos públicos, este documento es un formato previamente establecido, que cuando la venta se realiza con crédito hipotecario es necesario tener la escritura pública registrada para proceder a la entrega, pero como la compra realizada por los accionantes fue de contado, una vez se escrituró el apartamento el día 30 de octubre de 2020, al día siguiente se procedió con la entrega.

En relación con las apreciaciones subjetivas de la demandante en relación a la cláusula cuarta, no es cierto que la fecha de pago del saldo restante sea contra entrega del inmueble, la cláusula muy claramente estipula que si el cliente quiere pagar con crédito hipotecario, este tramite lo debe realizar el promitente comprador sin que ello implique el otorgamiento de un nuevo plazo al que se pactó inicialmente para la fecha de entrega del inmueble, pero no dice que el saldo será cancelado por el cliente el día de la entrega del inmueble.

FRENTE AL HECHO DECIMO OCTAVO: PARCIALMENTE CIERTO, ambas partes acudieron a la notaria el día 7 de septiembre de 2020, sin embargo, no era desconocido para los promitentes compradores que ese día no iba a ser posible otorgar la escritura pública de compraventa, ya que el pago del valor total de los inmuebles por parte de los promitentes compradores se dio el 26 de agosto del año en curso y solo hasta ese momento se pudo proceder a tramitar los documentos para la liberación del inmueble, lo que no se alcanzo a lograr antes del día 7 de septiembre de 2020, tal y como se les informo mediante llamada telefónica del día 4 de septiembre de 2020 realizada por la gestora GERALDINE MONCADA.

FRENTE AL HECHO DECIMO NOVENO: NO ME CONSTA.

FRENTE AL HECHO VIGESIMO: NO ES CIERTO, a los promitentes compradores si se les ha dado información acerca de la torre 6 de parqueaderos, me permito citar aparre de comunicación de fecha 3 de octubre de 2020 enviada a los compradores:

“8. En cuanto a los avances de obra de la Torre 6 de Parqueaderos Conjunto Residencial y Comercial Cibeles, me permito informarle que a la fecha no es

posible determinar con certeza la fecha en la cual se dará inicio a las actividades de obra correspondientes a la citada torre; lo anterior, teniendo en cuenta la situación actual que vive el país a causa del virus Covid-19, y el cual no ha sido ajeno al sector de la construcción.”

Así mismo en comunicación de fecha 17 de enero de 2019 se les ofreció a los promitentes compradores la posibilidad de desistir de la compra, realizar la devolución de los recursos y reconocer intereses ya que éramos conscientes del descontento de los promitentes compradores, me permito citar:

“Para finalizar y teniendo en cuenta el evidente descontento por parte de los promitentes compradores, la sociedad Geo Casamaestra S.A.S les brinda la opción de desistir de su intención de compra de los inmuebles identificados como Apartamento 8F de la Torre 4 y Parqueadero No 38 Nivel 5 de la Torre 6 Conjunto Residencial y Comercial CIBELES, reintegrándoseles los dineros por Ustedes aportados con los respectivos intereses liquidados bajo (tasa de interés de depósito de ahorro ordinarios activo) fijada por el Banco de la Republica, intereses que se comenzaran a calcular a partir de la fecha de incumplimiento en la entrega del inmueble prometido en venta y hasta la fecha de devolución; teniendo en cuenta lo anterior, solicitamos hacernos llegar la respectiva certificación bancaria expedida por la entidad financiera en la cual desean se depositen los dineros objeto de devolución.”

Sin embargo, los promitentes compradores decidieron continuar con la negociación, de manera tal que no pueden los hoy accionantes afirmar a raja tabla que han estado desinformados o que la hoy demandada a obrado de manera arbitraria.

FRENTE AL HECHO VIGESIMO PRIMERO: NO ES UN HECHO.

FRENTE AL HECHO VIGESIMO SEGUNDO: NO ME CONSTA, dentro de los archivos que reposan en el sistema de la constructora, no esta el escrito de tutela y fallo, sin embargo, me acojo a lo que se pruebe dentro del proceso.

FRENTE AL HECHO VIGESIMO TERCERO: PARCIALMENTE CIERTO, Es cierto que la torre 4 cuenta con una hipoteca registrada que es precisamente el crédito constructor, que por supuesto es una situación ampliamente conocida por los promitentes compradores, pero que una vez escriturados los inmuebles se levanta la hipoteca y el inmueble queda libre de todo gravamen hipotecario que provenga del vendedor, circunstancia que no es para nada irregular.

FRENTE AL HECHO VIGESIMO CUARTO: NO ES UN HECHO, son meras apreciaciones subjetivas de la demandante.

Las imputaciones de mala fe deberán ser probadas dentro del proceso judicial.

FRENTE AL HECHO VIGESIMO QUINTO: NO ME CONSTAN las afirmaciones que pudo haber realizado una funcionaria e la Notaria.

FRENTE AL HECHO VIGESIMO SEXTO: NO ME CONSTA la hora de llegada del Señor Oscar a la Notaria, si es empleado de la Constructora y es quien esta facultado para las comparecencias, sin embargo, no entiendo el sentido de este hecho.

FRENTE AL HECHO VIGESIMO SEPTIMO: NO ES CLARO, Señor Juez no entiende la suscrita a que hace referencia la parte demandante, ya que es claro que quien firma las escrituras publicas de compraventa no es el señor Oscar.

FRENTE AL HECHO VIGESIMO OCTAVO: NO ES CIERTO, el señor Oscar Giraldo se encuentra facultado para comparecer a la notaria, reitero, el no firma las escrituras públicas de compraventa.

Quien da fe de la comparecencia es el señor Notario Primero, quien verifica la calidad de las partes y expide el acta de comparecencia.

FRENTE AL HECHO VIGESIMO NOVENO: NO ME CONSTA, no me consta las supuestas salvedades u observaciones a la minuta, ya que desde el departamento jurídico no se recibió ninguna comunicación en tal sentido.

FRENTE AL HECHO TRIGESIMO: PARCIALMENTE CIERTO, es cierto que la Abogada Luz Clemencia Ospina dio respuesta mediante oficio de fecha 17 de enero de 2019 a los demandantes respecto de una solicitud, sin embargo, no es claro y no comprende esta parte a que se refiere en específico la demandante con "sin estar totalmente terminado el inmueble y las áreas comunes esenciales".

Ahora bien, en el escrito emitido por la constructora, se le ofreció a los promitentes compradores, la posibilidad de desistir, otorgándoles incluso con la devolución de los aportes el pago de un interés, muestra de la buena fe de la sociedad y la disposición de conciliar, además de que siempre estuvo mi representada en la posición de cumplir con la escrituración y entrega del inmueble.

FRENTE AL HECHO TRIGESIMO PRIMERO: NO ME CONSTA, primero no nos consta quien fue la persona que acompañó a los compradores en la entrega, segundo no hay evidencia en el expediente que permita probar que las fotos aportadas sean de fecha 31 de Octubre de 2020, tampoco hay evidencia que demuestre que "el inmueble se encuentra en obra y el acceso al mismo es riesgoso".

Ahora bien, en el documento de acta de entrega no hay evidencia de las afirmaciones plasmadas en este hecho, y es de resaltar que, las observaciones escritas en una lista titulada "OBSERVACIONES ACTA DE ENTREGA APARTAMENTO 8F TORRE 4 CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CIBELES" que tampoco tiene fecha de emisión, únicamente se refiere al apartamento en los siguientes puntos:

"citófono

Emboquillados ducha, alberca y lavadero, pendiente

Pintura base lavadero y cerámica de la pared de la ducha se encuentra con fisuras

31 en el cuarto habitación principal, dentro del armario hace falta tapa de enchufe.

#32 tablero de tacos se encuentra descuadrado, ajustar y enchufes de encendido de energía y luz descuadrado.

#33 hay machas de pintura en el baño y en la segunda habitación".

En ninguna parte del acta de entrega o de sus anexos manifiestan los compradores que el inmueble se encuentra en obra, y como puede observar el despacho, las postventas que redactaron con relación al inmueble son muy pocas.

FRENTE AL HECHO TRIGESIMO SEGUNDO: NO ME CONSTA, no conocemos que personas pudieron estar o no en que inmueble, el hecho no es claro y no se vislumbra que pretende probar o a que se refiere el demandante.

FRENTE AL HECHO TRIGESIMO TERCERO: PARCIALMENTE CIERTO, es cierto que en el inmueble, como quedo consignado en el acta de entrega, se presentó una situación con el citófono y le mueble superior de la cocina, no nos consta si la torre se encontraba en obra, pero es posible que en la torre se estuvieran realizando trabajos, ya que la constructora esta terminando las zonas sociales, y acabados.

FRENTE AL HECHO TRIGESIMO CUARTO:

consecuencia **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a su cumplimiento. **PARAGRAFO TERCERO: EI CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CIBELES**, cuando sea culminado en su totalidad contará con las siguientes zonas de uso común: A) Portería con citofonía, B) Lobby, C) Planta eléctrica de emergencia, D) Tanque de agua subterráneo con sistema de bombeo, E) Ductería para gas natural, F) Salón Social, G) Piscina, H) Ascensores, I) Escaleras de emergencia. **PARAGRAFO CUARTO:** El Promitente Vendedor se

FRENTE AL HECHO TRIGESIMO QUINTO: ES CIERTO, según escrito que obra como prueban en el expediente, como también es cierto y bien lo dice la comunicación expedida por la Edeq, que:

“Respuesta: En relación a las observaciones identificadas, es de indicar que dentro del desarrollo y revisión de los proyectos es normal que se presenten observaciones, es así como este proyecto no ha sido la excepción, sin embargo, las observaciones técnicas identificadas han sido subsanadas de forma satisfactoria, es por tanto que a la fecha se encuentran vinculadas con su respectivo uso final las torres 1, 2 y 5, en lo que respecta a las torres 3 y 4, estas se encuentran en la etapa 5 del proyecto (Interventoría Y Recibo Técnico).”

Lo que permite con meridiana claridad concluir, que la constructora se encuentra cumpliendo con los requerimientos para lograr la legalización de los servicios públicos, y que además, es permitido que se cuente con un servicio provisional, entre tanto se culminan las actividades de legalización. Provisionalidad que está siendo monitoreada directamente por la empresa prestadora del servicio.

FRENTE AL HECHO TRIGESIMO SEXTO: ES CIERTO, aunque en la respuesta de la EPA también se dice que no hay problema en incluir la torre 6 de parqueaderos y que la provisionalidad no tiene un tiempo máximo establecido.

FRENTE AL HECHO TRIGESIMO SEPTIMO: ES CIERTO, al momento de terminarse el proyecto estarán legalizados los servicios públicos, sin embargo, la constructora está garantizando la prestación de los servicios.

FRENTE AL HECHO TRIGESIMO OCTAVO: NO ME CONSTA, deberá el demandante probar el peligro que afirma es evidente, igualmente deberá probar que no se encuentra debidamente cerrado. No me consta las palabras que pudo haber dicho o no el señor Juan Pablo.

Por el contrario, señor Juez podemos afirmar que esa zona a que hace referencia el demandante esta debidamente cerrada, tiene una única puerta de acceso, adicional a ello tiene maya eslabonada, y no es de libre circulación.

FRENTE AL HECHO TRIGESIMO NOVENO: ES CIERTO, en las observaciones al acta de entrega aparece relacionada la habitabilidad, sin embargo, con posterioridad en reiteradas respuestas a derechos de petición se les ha explicado a los demandantes en que va el proceso de obtención del permiso. Ahora bien, para la entrega no es requisito que quien entrega tenga en su poder o entregue a los compradores la "habitabilidad" a que se refieren los compradores, que según creemos corresponde al permiso de ocupación.

FRENTE AL HECHO CUADRAGESIMO: NO ES CIERTO, la constructora no ha obrado de mala fe y deberá probar la parte demandante tales afirmaciones. La sociedad que represento maneja formatos de actas de entrega para todos los inmuebles, actas que son susceptibles de ser aceptadas o de incluir observaciones tal cual como lo hicieron los compradores en este caso.

Adicional a lo anterior las clausulas o el contenido de las actas de entrega no es contrario a ninguna clausula que este dentro de la promesa de compraventa o de la escritura pública y no puede olvidar la demandante que cuenta con la garantía legal si requiriera de alguna postventa que la constructora se haya negado a realizar, lo que no es el caso, ya que todo lo que han pedido y que hay lugar se está arreglando.

Conoce la abogada de los demandantes que tales imputaciones de incluir clausulas de mala fe, deben estar debidamente soportadas.

FRENTE AL HECHO CUADRAGESIMO PRIMERO: NO ME CONSTA, no obra tampoco prueba en el expediente de dichas afirmaciones.

FRENTE AL HECHO CUADRAGESIMO SEGUNDO: NO ME CONSTA, no puedo dar fe de lo que supuestamente los demandantes pueden decir o no a quienes los llaman, lo que puedo manifestar en el presente hecho es que el apartamento cuenta con servicios públicos y que existe un libre acceso y seguro a la torre (no entiendo a que se refiere la apoderada con "no hay acceso seguro al inmueble").

Ahora bien, con relación a la torre 6 de parqueaderos, por razones que escapan a la voluntad del constructor no ha sido posible la construcción de la torre, sin embargo, en reiteradas oportunidades hemos ofrecido a los demandantes la devolución del dinero, incluso indexado, sin embargo, ellos se niegan, lo que ya se escapa de la voluntad del constructor, que ha tratado de mediar y obrar de buena fe.

FRENTE AL HECHO CUADRAGESIMO TERCERO: NO ES CIERTO, a los derechos de petición presentados por los demandantes se les ha dado respuesta oportuna, completa y de fondo, su derecho de petición recibido el día 03 de Noviembre de 2020 fue contestado dentro de los términos establecidos por ley, dentro del actual estado de emergencia decretado por Nel gobierno nacional, que son de 30 días, por lo tanto el día 07 de Diciembre de 2020 se le otorgo respuesta por parte de Geo Casamestra, ahora bien, circunstancia diferente es que a los demandantes les haya parecido que la respuesta fue " incompleta" y el Juez 85 Civil Municipal transitoriamente Juzgado 67 de pequeñas causas haya fallado a su favor, fallo que fue impugnado por mi representada, correspondiéndole al Juez 39 Civil del Circuito de Bogotá, quien resolvió

REVOCAR EL FALLO DE TUTELA emitido por el juzgado 85 civil municipal, considerando entre otras razones que: "*lo que está procurando el actor al acudir a esta acción es recaudar unos documentos, lo cual en las circunstancias que aquí se presentan esta lejano de poder ser categorizado como un derecho fundamental y mas bien susceptible de ser solicitado ante la jurisdicción ordinaria (prueba anticipada)*"

Lo que permite claramente concluir, que no es cierto que "solo mediante la interposición de la acción de tutela" se le de respuesta a las peticiones, por el contrario, se le ha dado respuesta completa y de fondo, que no hayan sido de recibo de los demandantes es otra circunstancia muy diferente.

FRENTE AL HECHO CUADRAGESIMO CUARTO: NO ME CONSTA, no tengo conocimiento de la acción de tutela presentada en contra de la Curaduría, únicamente se puede observar lo que obra como prueba dentro del expediente.

FRENTE AL HECHO CUADRAGESIMO QUINTO: NO ME CONSTA, no tengo conocimiento de la acción de tutela presentada en contra de la Administración del Conjunto Residencial y Comercial Cibeles, únicamente se puede observar lo que obra como prueba dentro del expediente.

FRENTE AL HECHO CUADRAGESIMO SEXTO: NO ES CIERTO, primero quiero resaltar que la apoderada utiliza de una manera desafortunada los términos "mala fe" y que varios hechos de la demanda configuran meras apreciaciones subjetivas, carentes de objeto dentro del presente litigio. Sin embargo y para no dar cabida a la duda, me permito manifestar al despacho:

1. Con relación a esta noticia: <https://www.msn.com/es-co/noticias/otras/contin%C3%BAan-las-denuncias-por-estafas-en-proyectos-de-vivienda-en-varias-partes-del-pa%C3%ADs/ar-BB1a1SCz>

Primero cabe aclarar que el proyecto Oviedo conjunto residencial no es desarrollado por la sociedad Geo Casamaestra, los medios de comunicación muchas veces no se cercioran de que la información que se esté brindando sea verídica y sustentable.

Sin embargo, ya que conozco de primera mano lo ocurrido con la Promotora Oviedo Armenia S.A.S., sociedad titular del proyecto Oviedo, puedo informar que, las manifestaciones realizadas por el señor Andrés Bello, que por cierto no son muy claras, fueron aclaradas con él, dentro de un proceso penal, en el que fue denunciado y que llego a feliz termino tal y como consta en documento adjunto, ya que el comprador rectifico la información dada ante la copropiedad y la constructora.

2. En cuanto a esta noticia: [Denuncias sistemáticas por incumplimiento de constructoras en el Quindío * 180 Grados Digital \(180gradosquindio.com\)](#)

Es un caso particular, donde se pueden presentar diversas situaciones. Es cierto que el proyecto ha sufrido retrasos en las entregas, circunstancia que es conocida y que ha sido informada a los compradores, sin embargo, se les ha brindado alternativas, además, señor Juez los promitentes compradores conocen la facultad que tienen para desistir en cualquier momento de la negociación.

FRENTE AL HECHO CUADRAGESIMO SEPTIMO: No me consta, no especifica la apoderada a que proyecto de la sociedad Geo Casamaestra S.A.S. corresponde. Sin embargo, no entendemos a que temor se refiere la parte actora, toda vez que el inmueble se encuentra escriturado y entregado, además, la sociedad que represento no está en proceso de ninguna liquidación, si la abogada Diana Ángel Mendoza tiene conocimiento de alguna acción que se esté adelantando contra Geo Casamaestra, de este tipo, le solicitamos hacerla llegar con el fin de conocerla y darle tramite.

FRENTE AL HECHO CUADRAGESIMO OCTAVO: NO ES CIERTO, no es aceptable que la parte demandante siga afirmando que no se le ha dado información cierta acerca de la entrega de la torre 6, cada vez que lo han solicitado se les ha explicado que no se ha construido por diversas razones, entre ellas temas de financiación, pandemia generada por el Covid-19 entre otras, así como también se les ha propuesto devolverles el recurso junto con la indexación. Los demandantes pueden en cualquier momento desistir de la negociación.

FRENTE AL HECHO CUADRAGESIMO NOVENO: PARCIALMENTE CIERTO, es cierto que hay un retraso en el cumplimiento de la obligación respecto del parqueadero, con relación al apartamento este ya fue escriturado y entregado, y por la mora se les dieron beneficios que quedaron consignados mediante otrosí.

FRENTE AL HECHO QUINCUAGESIMO: NO ES CIERTO, tal y como cobra en la Clausula Cuarta de la Escritura Publica N. 3058 del 30 de Octubre de 2020, correspondiente al apartamento, claramente dice que la compradora pago con recursos propios, me permito citar:

MERCANTIL, recursos que fueron aportados al FIDEICOMISO. - QUINTA: **PRECIO Y FORMA DE PAGO.** El precio pactado para el (los) inmueble(s) vendido(s) es la suma de **SESENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$62.444.000.00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**, que la compradora pago con recursos propios y que LA **VENDEDORA** declara tener recibidos a satisfacción. **PARAGRAFO 1º:** Las

El apartamento fue pagado con recursos propios, no existe crédito, de igual forma el parqueadero fue cancelado en cuotas mensuales.

FRENTE AL HECHO QUINCUAGESIMO PRIMERO: NO ES UN HECHO, son apreciaciones subjetivas de la parte demandante.

FRENTE AL HECHO QUINCUAGESIMO SEGUNDO: NO ES UN HECHO, son apreciaciones de los demandantes, las cuales no nos constan. Sin embargo, el apartamento ya fue entregado y se ha valorizado considerablemente, generando frutos para los compradores.

FRENTE AL HECHO QUINCUAGESIMO TERCERO: NO ME CONSTA, el apartamento no se compró con crédito hipotecario, tampoco el parqueadero, y

no hay prueba que determine que se adquirieron créditos directamente relacionados el pago de los inmuebles.

FRENTE AL HECHO QUINCUAGESIMO CUARTO: son apreciaciones subjetivas de los demandantes, no es cierto que no se ha podido concretar la negociación del apartamento toda vez que este ha sido escriturado y entregado. Además, se le otorgaron diferentes beneficios por la mora presentada, compensaciones pactadas mediante el otro si N. 1. Adjunto a la presente contestación. Y con posterioridad se les ofreció desistir de la compra del parqueadero devolviendo el dinero y reconociendo la indexación, propuesta que no quisieran aceptar.

FRENTE AL HECHO QUINCUAGESIMO QUINTO: NO ES CIERTO, los compradores pagaron el precio de un inmueble, el cual hoy se encuentra valorizado y generando rendimientos y frutos de la inversión, ahora bien son los demandantes quienes no han aceptado la devolución de los recursos cancelados por el parqueadero de torre 6, habida cuenta de la imposibilidad de entregar el parqueadero ya que no se encuentra construida la torre y en aras de brindar solución ofrecimos devolución de dinero mas indexación.

FRENTE AL HECHO QUINCUAGESIMO SEXTO: NO ES UN HECHO, son opiniones de la parte actora, y afirmaciones que deberán ser probadas en el curso del proceso, cabe anotar que ellos reconocen que se les ofreció la devolución de recursos del valor pagado por el parqueadero, y que además.

La Constructora no pretende deshacer ninguna negociación, tan es así que ya se escrituro el apartamento 8f de la torre 4 de Cibeles, pero es imposible escriturar y entregar un parqueadero que no existe, sin embargo, los compradores son quienes por su cuenta y riesgo continúan con la negociación, alegando sufrir perjuicios, imputándole la responsabilidad a la constructora, conociendo plenamente que pueden desistir de la compra.

FRENTE AL HECHO QUINCUAGESIMO SEPTIMO: NO ME CONSTA, no comprendemos a que se refiere la parte actora con este hecho.

FRENTE AL HECHO QUINCUAGESIMO OCTAVO: NO ES UN HECHO, son apreciaciones de la parte actora.

FRENTE AL HECHO SEXAGESIMO: No ES CIERTO, son meras apreciaciones subjetivas de la parte actora, quien ha pretendido en todo el escrito de demanda, hacer ver a la constructora como una parte vendedora de mala fe, lo que no es cierto, mi representada ha propendido por cumplir con las condiciones de venta, que ha sufrido retrasos y que ha tenido la voluntad de cumplir o de devolver lo aportado.

Nos oponemos a todas esas afirmaciones de ser una constructora que obra de mala fe, que tenemos beneficios abusivos y todas esas descalificaciones que no aportan al objeto del proceso.

A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

A la pretensión Primera:

Señor Juez el cumplimiento del contrato de venta del inmueble denominado apartamento 8f de la torre 4 del proyecto Conjunto Residencial y Comercial Cibeles se encuentra dado con el otorgamiento de la escritura pública N. 3058 del 30 de Octubre de 2020 otorgada en la Notaria Primera del circulo notarial de Armenia (Q) y entregado el inmueble el día 31 de octubre de 2020.

En relación al cumplimiento del contrato de venta del inmueble denominado parqueadero N. 38 de la torre 6 del Conjunto Residencial y Comercial Cibeles la parte demandada esta en total disposición de realizar la devolución de los aportes realizados por los demandantes para la compra del parqueadero. Escriturar y entregar el inmueble no es posible ya que la construcción de la torre 6 no se ha realizado.

A la pretensión Segunda:

Me opongo al reconocimiento alguno de perjuicios en favor de los señores Hernando Ángel Bonilla y Ana Beatriz Mendoza, conforme a la contestación de los hechos y a las excepciones que se proponen en el presente escrito.

A la pretensión Tercera:

No condenar en costas a la parte Demandada Geo Casamaestra S.A.S.

OBJECION AL JURAMENTO ESTIMATORIO

Me permito con el debido respeto y con base en lo establecido en el articulo 206 del C.G.P. objetar el juramento estimatorio con base en las siguientes consideraciones:

El valor de los perjuicios solicitados encuentra sustento en el dictamen pericial expedido por el Señor Fernando A. Cristancho, por medio del cual se realiza un cálculo de perjuicios por dos conceptos, el daño emergente y el lucro cesante, por lo que me detendré a analizar cada uno de los conceptos.

DAÑO EMERGENTE: en cuanto al daño emergente en la relación de los gastos en que supuestamente incurrió el accionante no obra dentro del expediente de traslado ninguna constancia, recibo, prueba que sustente los gastos.

Por ejemplo, los tiquetes de fecha 10 de febrero de 2017 y 15 de marzo de 2019 no hay soporte de compra, ni están aportados los tiquetes, la fecha que aparece detallada en el cuadro no se sabe a que hace referencia, si es la fecha de compra o la de viaje, para la fecha allí consignada no existía compromiso de escrituración, se detallan unos números de facturas, pero no están esas facturas dentro de los anexos.

El único soporte encontrado adjunto es la factura 1219-5852 de la cual no se logra evidenciar el valor.

De manera tal señor Juez que no tiene la parte demandada forma de validar la información y valores consignados en el dictamen.

Adicional a esto, quisiera llamar la atención en el hecho de que en cualquier negociación las partes conocen que habrá que incurrir en gastos y mas sabiendo que los compradores se encuentran domiciliados en una ciudad diferente a Armenia (Q), es entonces evidente que tendrán que incurrir en unos gastos extras por desplazamiento o envío de documentos, lo que no constituye un perjuicio.

En relación al valor de 600.000 por concepto de Dictamen, aparte de no contar con soporte, este es un acto de mera liberalidad del accionante, no es un perjuicio. Lo mismo sucede con los conceptos; prestación de servicios jurídicos, honorarios abogado proceso declarativo, no constituyen un daño emergente.

Con base en lo anteriormente expuesto, solicito de manera atenta al Señor Juez NO tener en cuenta el valor asignado por daño emergente, que equivale a la suma de **SIETE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$ 7.446.463)**.

LUCRO CESANTE: señala el dictamen que este concepto hace referencia a los frutos civiles que hubiera podido producir los inmuebles.

Los inmuebles señor Juez han incrementado su valor de manera ostensible, el apartamento lo compraron los demandantes por SESENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS M/CTE (\$ 62.444.000) está a la venta hoy por un valor de CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS (\$110.000.000) M/CTE, es decir que los compradores pueden a la fecha obtener una plusvalía de mas o menos CUARENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$47.000.000), por lo que los frutos que supuestamente dejaron de percibir están mas que representados en el mayor valor que ha adquirido el inmueble hasta la fecha.

Establece el código civil en su Artículo 717 del Código Civil Colombiano:

“Se llaman frutos civiles los **precios**, pensiones o cánones de arrendamiento o censo, y los intereses de capitales exigibles, o impuestos a fondo perdido.

Los frutos civiles se llaman pendientes mientras se deben; y percibidos desde que se cobran.” (las negrillas son mías)

Los demandantes a la luz del mencionado articulo han percibido como frutos del inmueble aproximadamente cuarenta millones a la fecha, su apartamento no se ha desvalorizado por el contrario ha tenido una gran plusvalía y su precio esta muy por encima de lo que lo compraron.

Ahora bien, en el dictamen tampoco se especifica ni se prueba a que corresponderían los frutos, los cuales ascienden a la suma de 33.920.556, que, si por ejemplo llegaren a referirse al canon de arrendamiento, en el conjunto Residencial y Comercial Cibeles para los apartamentos de las especificaciones de los compradores, el canon está a la fecha en aproximadamente seiscientos mil pesos m/cte (\$600.000) incluida la administración, lo que en el supuesto daría un valor mucho menor al calculado.

No puede considerarse que sufrieron algún lucro cesante y menos desde la fecha que aducen en el escrito de demanda, 28 de febrero de 2017, ya que, los demandantes suscribieron otro si modificatorio de fecha de escrituración, donde pactaron de mutuo acuerdo la protocolización del instrumento público, para el día 28 de diciembre de 2018, y recibieron además beneficios por compensación a la mora.

En toda compra sobre planos, se debe tener en cuenta que los procesos pueden sufrir variaciones o retrasos ya que se presentan como en este caso situaciones externas que impiden el cabal cumplimiento en los tiempos pactados, sin embargo los promitentes compradores en su momento pudieron desistir de la negociación, ya que no se encontraba perfeccionada la compraventa, sin embargo aceptaron suscribir la escritura publica de compraventa del apartamento, perfeccionando de esta manera la negociación.

Señor Juez con el debido respeto, le solicito no tener en cuenta los valores asignados por concepto de lucro cesante, ya que por el contrario los inmuebles han adquirido frutos muy representativos.

FRUTOS CIVILES:

Nos oponemos al reconocimiento y pago de los frutos civiles ya que estos se encuentran representados en el valor actual del apartamento y además los promitentes compradores en su momento pudieron desistir de la negociación y solicitar la devolución de los recursos, pero aceptaron de manera voluntaria continuar con la negociación y perfeccionar la venta del apartamento.

En el dictamen los frutos están determinados por un valor que no corresponde a la realidad.

Igualmente, no podrían ser liquidados desde la fecha que solicita el actor, toda vez que existe un documento, otro si modificatorio de la fecha de otorgamiento de escritura publica de compraventa.

RAZONES DE LA DEFENSA

1. CUMPLIMIENTO DE CONTRATO POR PARTE DEL VENDEDOR.

El día 30 de octubre de octubre de 2020 en la Notaria Primera del circulo notarial de Armenia (Q) se suscribió escritura publica de compraventa N. 3058 en relación al inmueble identificado como apartamento 8f de la torre 4 del Conjunto Residencial y Comercial Cibeles, escritura que adjunto a la presente contestación.

El día 31 de octubre de 2020 se realizo la entrega real y material del apartamento 8f de la torre 4 del Conjunto Residencial y Comercial Cibeles de la ciudad de Armenia (Q), acta de entrega que adjunto a la presente contestación.

2. COMPENSACIONES RECONOCIDAS A LOS PROMITENTES COMPRADORES.

Mediante otro si de fecha 8 de junio de 2017 le fueron reconocidos a los promitentes compradores las siguientes compensaciones por los retrasos causados:

1. Entregar las instalaciones de la cocina del inmueble prometido en venta, con el mueble de la parte superior de la cocina, como se encuentra en el apartamento modelo.
2. Entregar el inmueble con la instalación de las puertas de las habitaciones en madera, como en el apartamento modelo.
3. Asumir como compensación, la suma de Cinco millones de pesos (\$5.000.000) los cuales serían abonados a la suma pendiente por cancelar de los promitentes compradores del inmueble identificado como apartamento 8f de la torre 4 del Conjunto Cibeles.

Sin embargo, los hoy compradores no tuvieron en cuenta que la constructora en aras de compensar y reconocer los retrasos ocasionados mejoró el inmueble y les fue otorgado un descuento al valor del apartamento por la suma de cinco millones de pesos.

Es decir que los supuestos prejuicios que alegan los demandantes a la fecha, no existieron ya que les fue compensado el retraso y los promitentes compradores aceptaron expresamente estos conceptos como una forma de subsanar los incumplimientos presentados.

3. LIBERALIDAD EN LA VOLUNTAD CONTRACTUAL

los promitentes compradores tuvieron siempre la opción de desistir de la compra, existió plena libertad de las partes para continuar o desistir del negocio, esto se evidencia con la suscripción de los otrosis a la promesa de compraventa donde las partes de común acuerdo aceptan modificar las fechas de escrituración de los inmuebles y las compensaciones ofrecidas.

Habiendo un acuerdo de voluntades pudo el promitente comprador solicitar la devolución de su dinero y terminar con la negociación, sin embargo, acepto continuar con la compra aun a sabiendas de los posibles retrasos que se estaban presentando.

Mediante comunicación enviada por Geo Casamaestra S.A.S. el día 17 de febrero de 2019 se les ofreció nuevamente la devolución de los dineros:

“Para finalizar y teniendo en cuenta el evidente descontento por parte de los promitentes compradores, la sociedad Geo Casamaestra S.A.S les brinda la opción de desistir de su intención de compra de los inmuebles identificados como Apartamento 8F de la Torre 4 y Parqueadero No 38 Nivel 5 de la Torre 6 Conjunto Residencial y Comercial CIBELES, reintegrándoseles los dineros por Ustedes aportados con los respectivos intereses liquidados bajo (tasa de interés de depósito de ahorro ordinarios activo) fijada por el Banco de la Republica, intereses que se comenzaran a calcular a partir de la fecha de incumplimiento en la entrega del inmueble prometido en venta y hasta la fecha de devolución; teniendo en cuenta lo anterior, solicitamos hacernos llegar la respectiva certificación bancaria expedida por la entidad financiera en la cual desean se depositen los dineros objeto de devolución.”

Es mas se le ofreció el reconocimiento y pago de intereses, sin embargo, los promitentes compradores decidieron de manera libre continuar con el negocio.

4. PLUSVALIA EN EL VALOR DE LOS INMUEBLES ADQUIRIDOS

Los compradores no han sufrido un detrimento con relación a la compra de los inmuebles, ya que estos se han valorizado de manera ostensible generando una gran utilidad o frutos para los accionantes, quienes;

Compraron el apartamento en SESENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS M/CTE (\$ 62.444.000).

Hoy el valor de venta está en la suma de CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS (\$110.000.000) M/CTE.

Situación similar sucede con el parqueadero donde;

Compraron en DOCE MILLONES DE PESOS (\$12.000.000)

Hoy el valor de venta esta en la suma de DIECIOCHO MILLONES DE PESOS (\$18.000.000).

Los hoy demandantes han ganado la valorización de todo este tiempo, tuvieron plazo para cancelar el valor de los inmuebles, se les otorgo compensaciones que aumentaron el valor del apartamento y le evitaron a los compradores tener que incurrir en gastos para la instalación de puertas, muebles de cocina, más los costos de la mano de obra.

PRUEBAS

Solicito se tengan como pruebas las siguientes:

Pruebas que se adjuntan:

Documentales

- Copia de la escritura publica N. 3058 del 30 de octubre de 2020.
- Acta de entrega del apartamento 8f de la torre 4 del Conjunto Residencial y Comercial Cibeles.
- Citación a escriturar.
- Comunicación de fecha de 3 de octubre de 2020.
- Cotización expedida por el área comercial del valor actual de los inmuebles.
- Fallo emitido por el Juez 39 Civil del Circuito de Bogotá D.C., dentro de la acción de tutela promovida por el señor Hernando Ángel Bonilla.
- Fotografías de fecha 19 de mayo de 2021, de la entrada a la torre 4, fotos internas de la torre y de la puerta de entrada al apartamento 8f de propiedad de los demandantes.
- Fotografías de fecha 19 de mayo de 2021 de las zonas comunes, piscina y alrededores del conjunto Residencial y Comercial Cibeles.
- Otro si N. 1 al contrato de promesa de compraventa modificatorio de fecha de escrituración y otorgamiento de compensación.
- Derecho de petición de fecha 02 de noviembre de 2020 junto con la respuesta dada por parte de la constructora.
- Derecho de petición de fecha 17 de marzo de 2021 junto con la respuesta dada por parte de la constructora.
- Terminación proceso penal por acuerdo con el Señor Andrés Bello (persona vinculada a las denuncias en medios de comunicación).

ANEXOS

Presento con la contestación de la demanda:

1. Poder para actuar.
2. Certificado de existencia y representación de geo Casamaestra S.A.S.
3. Documentos relacionados en el acápite de pruebas

NOTIFICACIONES

La Suscrita y la Sociedad **GEO CASAMAESTRA S.A.S**, recibirá notificaciones en la empresa GEO CASA MAESTRA S.A.S, ubicada en la Avenida Bolívar No 1ª-118, Edificio Bolo Club piso 3º de Armenia Quindío.

Correo electrónico: sugomez@casamaestra.com.co y/o contabilidad@geocasamaestra.com.co

Cordialmente,



SUSANA GOMEZ BETANCURT
C.C. 1010178833
T.P.N. 252098 DEL C.S. de la J.

NOT. 17/03/21

Asunto: DERECHO DE PETICIÓN ACCIÓN DE TUTELA 2020-896

De: Hernando Angel <hernandoangelb@gmail.com>

Fecha: 17/03/2021, 11:39 p. m.

Para: juridica@casamaestra.com.co, contabilidad@geocasamaestra.com.co

DERECHO DE PETICIÓN - 17 de Marzo de 2021

Cordial saludo,

De manera atenta solicito se ordene a quien corresponda atender mi solicitud presentada desde el día 31 de octubre del año 2020 y reiterada este año para la reparación y/o cumplimiento de las observaciones correspondientes al interior del inmueble y que con ocasión a la acción de tutela 2020-0896 y su respuesta de fecha 07 de diciembre se nos direccionó para requerimientos de postventa a la página de la constructora en opción clientes.

Textualmente ustedes manifestaron lo siguiente:

““ 20-23) Para cada uno de los requerimientos relacionados con su apartamento, puede remitirse a nuestra página casamaestra.com.co opción clientes casamaestra, para requerimientos de posventa. ”

En primer lugar no fue posible el acceso a la plataforma y tuvimos que acudir en varias ocasiones a la colaboración de los asesores o gestores para finalmente poder ingresar a la misma, puesto que el usuario lo tenían bloqueado en su sistema.

Luego de varios intentos y a pesar de haber radicado el requerimiento a través del canal de atención indicado por ustedes, a la fecha no hemos obtenido ninguna respuesta clara. Hemos tratado de obtener alguna información a través de Geraldine Moncada, quien de manera sorpresiva el día 12 de marzo manifestó que tanto jurídica y obras le habían ayudado con el caso y que a mi correo electrónico me habían confirmado la información, cosa que no ocurrió.

El mismo día 12 de marzo le informé a Geraldine que no había recibido el correo y quedo de confirmarme.

Finalmente, hoy nuevamente tuve que llamarla y me remitió al Ingeniero residente argumentando que se trataba de observaciones a áreas comunes, lo cual no es cierto como quiera que en la solicitud registrada en la plataforma de posventas estoy relacionando lo concerniente al interior y fachada del inmueble. Lo anterior me da a entender que no han leído mi solicitud y que el canal sugerido por ustedes no es el adecuado para resolución de estas peticiones entre otras, si uno se dirige a la plataforma, la misma presenta fallas como quiera que no permite visualizar de manera completa las solicitudes radicadas por el comprador.

Hoy hemos radicado y repetido la solicitud por el mismo canal de posventas. Teniendo en cuenta lo anterior, y como quiera que fue por parte de su área de Jurídica el direccionamiento a posventas, a través de este Derecho de Petición solicitó una vez más hacer seguimiento a nuestra solicitud e indicarnos que parte del proceso hace falta para que sean atendidas dichas

observaciones respecto al inmueble 8F Torre 4 de Cibeles.

Quedo atento a su pronta respuesta,

Cordialmente,
Hernando Ángel.

Bogotá D.C, 02 de noviembre de 2020

Señores

CONSTRUCTORA GEO CASAMAESTRA SAS

Armenia, Quindío

Asunto: Derecho de Petición- Apartamento 8F Torre 4 y Parqueadero 38 Torre 6 CIBELES.

Mediante el presente Derecho de Petición solicitamos generar una respuesta a los siguientes puntos:

1. Por favor enviar certificación de dirección donde reciben directamente su correspondencia y que ustedes puedan estampar **el sello de GEO CASAMAESTRA SAS ó CASAMAESTRA SAS., como acuse de recibo, así como también el medio virtual de notificaciones.**
2. Suministrarnos copia del documento de legalización de los servicios públicos o acometidas de los inmuebles mencionados en asunto, incluyendo una certificación actualizada de EPA en la cual se evidencie el cumplimiento de las observaciones realizadas por esa entidad mediante visita técnica del día 13 de julio de 2020, así como cumplimiento a las observaciones de la Empresa de Energía del Quindío (EDEQ).
3. Remitir certificado de habitabilidad que según el ingeniero Juan Pablo se encuentra en sus oficinas.
4. Suministrar radicado donde se evidencia la fecha de su solicitud ante la entidad competente para la obtención de esta certificación de habitabilidad del apartamento de la referencia.
5. Suministrar certificado de funcionamiento por parte del técnico o profesional especializado donde se evidencie la fecha de expedición del mismo, correspondiente a los dos ascensores de la Torre 4 ya que el ingeniero Juan Pablo asegura que los mismos se encuentran en funcionamiento, pero uno se encontraba apagado el día 31/10/2020.
6. Suministrar certificación técnica de iluminación de pasillos y escaleras, porque no fue posible por parte del Ingeniero Juan Pablo, ponerlas en funcionamiento el día 31/10/2020.
7. Informar los **avances de obra de la Torre 6 de Parqueaderos** antes de COVID-19 (marzo 2020),
8. Suministrar la siguiente información respecto de la **Torre 6** de parqueaderos:
 - Copia de todas la(s) Licencia(s) de Construcción
 - Cuál Curaduría la expidió
 - Mediante cuál Resolución y
 - Si dichas Licencias se encuentran vigentes.
9. Enviar soporte técnico (elaborado por el técnico, ingeniero, el especialista o quien haga sus veces) sobre los **avances de obra de las áreas comunes realizadas antes de marzo del presente año** y la fecha en que fueron reiniciadas las obras, luego de la reapertura económica después del pico de la pandemia, detallando el cronograma de construcción.
10. Suministrar el acta que sirvió de soporte para la entrega de estas áreas a la copropiedad y/o al representante de la misma, mencionado por ustedes en el **punto 9 de su respuesta** a nuestra acción de Tutela, a saber:
 - Portería
 - Depósito de Basuras.
 - Ascensores.
11. Informar la fecha programada de entrega de las áreas comunes no terminadas, a saber: oficina de administración, zonas verdes totales, salón comunal, piscina, salón social, juegos infantiles, Terrazas, Planta eléctrica y local comercial.
12. Remitir copia de la carta o documento comprobante del envío de la tarjeta de recaudo para consignación a través de la Fiduciaria y copia de esta misma tarjeta de recaudo.
13. Remitir número de folio de Matrícula Inmobiliaria del lote de mayor extensión de la torre 6 de parqueaderos y **Número de folio de matrícula inmobiliaria del inmueble Parqueadero 38 de la Torre 6 de parqueaderos.**

14. Suministrar los planos de la torre 6 de parqueaderos.
15. Remitir los diseños hidrosanitarios de la Torre 6, en caso de ser necesarios para el salón comunal y la zona de juegos.
16. Suministrar una respuesta a nuestras observaciones frente a los puntos relacionados en el acta de entrega del inmueble de fecha **31/10/2020**, la cual está compuesta de tres (3 páginas de observaciones) y se encuentra anexa al presente documento.

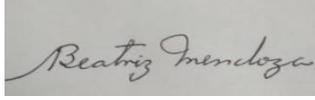
Quedamos atentos a una pronta respuesta.

Atentamente,



Hernando Ángel Bonilla.

C. C. No. 19.245.519



Ana Beatriz Mendoza

C.C. No. 41.590.457



ACTA DE ENTREGA
Nit. 900.376.562-6

PROYECTO	CIBELES TORRE 4
INMUEBLE	APARTAMENTO 8F TORRE 4
COMPRADOR 1	BEATRIZ MENDOZA C.C.41590457
COMPRADOR 2	HERNANDO ANGEL BONILLA C.C.19.245.519

En la ciudad de Armenia Quindío, hoy 2020-11-01, reunidos en el CIBELES TORRE 4 de la ciudad de ARMENIA (Q), de una parte el señor: **GERALDINE MONCADA MORALES** identificado con cédula de ciudadanía Nro. 1094973406 expedida en la ciudad de No Registra (Q); actuando con Poder General conferido mediante Escritura Pública número 13031999 de Viernes 31 de Julio de 2020, otorgado en la Notaría Primera de Circulo de Armenia, actuando en nombre y representación de GEO CASAMAESTRA identificada con NIT 900376562-6, quien en el presente documento se denominara EL PROMITENTE VENDEDOR, y de otro lado el señor(a) BEATRIZ MENDOZA con cedula de ciudadanía No 41590457 y HERNANDO ANGEL BONILLA identificado con cédula de ciudadanía No. 19.245.519 quien para la presente se denomina EL PROMITENTE COMPRADOR, con el objeto de entregar el primero y recibir el segundo el bien inmueble objeto promesa de compraventa celebrado el miércoles 17 de septiembre de 2014.

En desarrollo del objeto de la presente diligencia, **GERALDINE MONCADA MORALES**, entrega al señor(es):

Comprador(es)

- BEATRIZ MENDOZA Identificado(a) con C.C. 41590457
- HERNANDO ANGEL BONILLA Identificado(a) con C.C. 19.245.519



Apoderado(s)

El APARTAMENTO 8F TORRE 4 del CIBELES TORRE 4.

En tal sentido, **GEO CASAMAESTRA** entrega el inmueble previamente identificado, con las especificaciones técnicas ofrecidas al **COMPRADOR** al momento del acuerdo de voluntades que los une, con las acometidas necesarias para los servicios de acueducto y energía; además de la instalación de la acometida adecuada para recibir el servicio de gas domiciliario, se aclara que está a cargo del **COMPRADOR** los costos de conexión y medidor que se generen por la instalación de los servicios públicos.

GEO CASAMAESTRA realiza entrega de las respectivas áreas comunes esenciales como ascensores del CIBELES TORRE 4 apartamentos, pasillos, espesores, cubierta del CIBELES TORRE 4, escaleras, iluminación de pasillos y escaleras, portería, cuarto de depósito de basuras, red contra incendio con sus gabinetes por piso completamente equipados, bombas de suministro de acueducto, citofonía, y demás áreas comunes consideradas como esenciales para habitar el inmueble objeto de entrega.

Con esta entrega asume el **COMPRADOR** el pago de los servicios públicos de energía, acueducto y alcantarillado, pago el cual se deberá realizar ante las respectivas empresas prestadoras del servicio.



EL COMPRADOR declara a PAZ y SALVO a GEO CASAMAESTRA por todas las obligaciones derivadas de la compraventa que hoy culmina; exceptuando la obligación de transferencia de dominio; de la misma manera, EL COMPRADOR manifiesta expresamente su entera satisfacción en el recibido del inmueble que adquirió, y renuncia a cualquier reclamación derivada por inconformidades personales ya que el bien cumple con todas las características determinadas en la promesa de compraventa y en la publicidad realizada por la constructora.

Falso
No va
No va

Respecto a las obras de urbanismo y áreas comunes no esenciales del CIBELES TORRE 4, EL COMPRADOR declara y acepta que estas se irán construyendo y terminando de acuerdo al desarrollo progresivo del proyecto y estarán a su disposición a medida que se vayan culminando.

A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de la presente acta, EL COMPRADOR asume los riesgos y los deberes del bien que recibe, así como los servicios de celaduría, cuotas de mantenimiento o administración necesaria para la conservación del conjunto, pago del impuesto predial y los servicios públicos domiciliarios. Una vez se encuentren legalizados.

Se advierte que EL COMPRADOR no debe realizar modificaciones al inmueble, le queda PROHIBIDO al COMPRADOR realizar en cualquier momento modificaciones tales como, cambio de muros, modificaciones a la estructura, modificaciones en las tuberías y demás modificaciones que puedan afectar la estructura del CIBELES TORRE 4. EL VENDEDOR no responderá ni realizara ningún arreglo, si el inmueble entregado ha sido sometido a modificaciones o remodelaciones por parte del COMPRADOR, posteriores a la fecha de esta entrega.

EL VENDEDOR dará una garantía de Postventa, de doce (12) meses para los acabados del inmueble objeto de entrega.

EL COMPRADOR se obliga a suscribir la respectiva escritura pública de compraventa del inmueble objeto de la presente entrega al momento en que sea citado por parte del VENDEDOR para protocolización de la venta, en caso tal de negarse a suscribir la misma, se le hará efectiva la respectiva cláusula penal establecida en el contrato promesa de compraventa suscrito por las partes.

A PARTIR DE LA ENTREGA DEL INMUEBLE EL PROPIETARIO ES RESPONSABLE POR LA SEGURIDAD DE SU VIVIENDA, SE LES RECOMIENDA CAMBIAR LAS GUARDAS, INSTALAR ALARMAS YA QUE LA CONSTRUCTORA NO RESPONDERÁ POR PERDIDAS PRESENTADAS DENTRO DE LA MISMA. LOS COMPRADORES QUE NO ACCEDIERON A NINGÚN CRÉDITO PARA LA COMPRA DEL INMUEBLE SE LES RECOMIENDA ADQUIRIR UN SEGURO CONTRA INCENDIO, RAYO Y TERREMOTO.

GEO CASAMAESTRA hace entrega al comprador el documento que contiene Manual del Usuario, Manual de Convivencia y Reglamento de Propiedad Horizontal, en el cual se podrán apreciar las adecuaciones físicas y mantenimiento del bien inmueble y las áreas comunes del proyecto, las normas de convivencia que debe de tener al interior del conjunto y demás derechos y deberes.



NOTA: Se informa que es responsabilidad del propietario del inmueble realizar la correspondiente vinculación de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y gas domiciliario ante las diferentes empresas prestadoras del servicio. La constructora realiza la entrega del inmueble con todas las instalaciones debidamente legalizadas ante las empresas prestadoras, para que posteriormente sea dada de alta la matrícula por cada uno de los respectivos propietarios, realizando los siguientes pasos. Cuales??

NOTA: El comprador se obliga a que una vez salga registrada la Escritura Pública correspondiente al inmueble antes descrito, a realizar ante las empresas de servicios públicos los trámites necesarios para el cambio de propietario.

Geraldine Moncada M.
QUIEN ENTREGA

Quien recibe
19/04/19

CON OBSERVACIONES ADJUNTAS EN 3 PAGINAS

OBSERVACIONES ACTA DE ENTREGA APARTAMENTO 8F TORRE 4 CONJUNTO RESIDENCIAL Y
COMERCIAL CIBELES

1. No hay parqueadero.
2. La torre, zonas comunes y alrededores se encuentran en estado de obra, a saber:
 - Hay diferentes cuartos que no sabemos a que corresponden con latas y maderas rusticas, así como cables negros que cruzan por encima.
 - Hay un hueco grande, con forma rectangular a medio construir con aguas estancadas, con moho y sin medidas de protección.
 - Hay aparentemente huecos para jardineras al lado del hueco grande sin terminar, con basura y aguas estancadas.
 - No hay zona de juegos infantiles.
 - No hay salón comunal.No hemos recibido comunicación de fecha de entrega o inicio de construcción.
3. No entregan copia de las actas de entrega a la Copropiedad de:
 - Portería, zonas verdes, depósito de basuras, piscina, ascensores, planta eléctrica de emergencia, bombas.
4. Hay huecos en el suelo tapados con tablas de madera rustica.
5. Entre la Torre 3 y la Torre 4 , así como entre la Torre 4 y la Torre 5, hay peligrosas zonas de escombros, mal encerrada que corresponde a zonas comunes.
6. Entregan construcción con escombros alrededor de las torres con sitios peligrosos para el desplazamiento y seguridad de los habitantes del Conjunto.
7. No hay señalización de acceso a la torre (número de la torre), identificación del número del apartamento, planos u orientación de evacuación, indicación de zona de extintores o mangueras para incendios.
8. No hay puerta de ingreso a la Torre y lo que hay es una reja oxidada.
9. No hay jardineras en el primer piso frente a los ascensores como en las demás torres.
10. No hay sistema de iluminación funcionando en los corredores ni en las escaleras de la torre.
11. No hay contadores de servicios de luz, agua y gas.
12. Las escaleras están en estado de terminación de obra.
13. Los pasamanos se encuentran oxidados.
14. Hay escombros en distintos pisos dejados por debajo de las escaleras.
15. Hay zonas de las paredes en los pasillos y acceso a las escaleras con cables tubos y cajas metálicas para tomas a la vista.
16. Las paredes de la torre se encuentran con manchones, fisuras, agujeros, cables a la vista, residuos de basura en perforaciones de las paredes.
17. Hay espacios entre la base de las paredes y los pisos de los pasillos cubiertos con listones de madera o cartón.
18. Hay apartamentos cubiertos con polisombra verde y adentro hay elementos de construcción y escombros.
19. No hay apartamentos habitados en la torre.
20. Hay gabinetes incrustados en las paredes sin elementos de emergencia.
21. Hay tubos pegados a los gabinetes en mal estado y oxidados.
22. Hay barandas de acceso al apartamento oxidadas y en mal estado.
23. La puerta de acceso al apartamento esta descuadrada.



OBSERVACIONES ACTA DE ENTREGA APARTAMENTO 8F TORRE 4 CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CIBELÉS

24. Los servicios de energía, agua y gas no se encuentran legalizados y se encuentran pendientes dichas certificaciones. Según la última visita técnica realizada por EPA el día 2020/07/13, No entregan una certificación reciente que evidencie la subsanación por parte de la Constructora de las observaciones relacionadas por EPA como tampoco a las observaciones por parte de EDEQ.
25. No entregan informe técnico del funcionamiento de los ascensores, bombas y demás elementos que requieren de un visto bueno técnico.
26. No entregan certificado de habitabilidad emitido por la entidad competente.
27. No hacen entrega de ambos ascensores ni presentan certificado técnico de funcionamiento. No hay señalización de restricción de acceso al ascensor que no funciona.
28. No entregan una certificación de sismoresistencia.

29. No hay entrega de bombas de agua, se encuentran en proceso de instalación

30. los medidores de energía se están calibrando.

31. En el cuarto habitación principal, dentro del armario hace falta tapa de enchufe.

32. Tablero de Tacos se encuentra desahorado, ajustan y enchufes de excedido de energía y luz desahorado.

33. Hay manchas de pintura en el baño y en la segunda habitación

Texto Acta ⇒ 34. Ajustar texto en los siguientes apartes: Primera página

①. No mencionar que hace entrega de elementos y servicios sin antes verificar la lista de observaciones y pendientes.

②. El comprador asume el pago de los servicios una vez se encuentran legalizados, como quiera que están en proceso de instalación y calibración y provisionales por encontrarse en obra y a cargo de Geo Casimiro SAS.

Segunda página:

①. No entregan Manual del Usuario.
Copia del Reglamento de P.H.

②. Nota 1: Final. No hay entrega del inmueble con todas las instalaciones debidamente legalizadas ante las empresas prestadoras:
- ¿Cuáles son los pasos?

OBSERVACIONES ACTA DE ENTREGA APARTAMENTO 8F TORRE 4 CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CIBELES

CHECK LIST

- Certificado de tradición sin hipoteca
- Paz y salvo todo concepto
- Licencia de construcción apto y parqueadero
- garantias de construcción Pendientes.
- Legalización servicios y pagos impuestos al día Pendientes
- Revisión interruptores y enchufes
- Encendido estufa
- Calentador, ducha
- Extracción de grasa
- Salida de aguas cisterna, lavaplatos, lavadora, ducha, lavamanos
- Citéfono No hay - pendiente entrega
- Bomba de agua torre Pendiente Pastilación.
- Sistema contra incendios Pendiente, no está en funcionamiento por favor: revisar funcionamiento con certificación a la fecha Octubre 31/2020.
- Ascensores Pendiente
- Piscina Pendiente
- Juegos infantiles Pendiente
- Salón comunal Pendiente
- zonas verdes Pendientes
- vias peatonales internas Pendiente terminación.
- Cierre ventanas y puertas Pendiente ventanal Sala, no corre.
- Mueble de la cocina ofrecido Pendiente.
- Veredas
- Veredas
- Fachada Pendiente, sin terminar
- Escombros Abundantes / y pendientes de retirar.
- Pintura de ingreso al apartamento y a la torre. 4
- Humedades en las zonas comunes y alrededor de la torre.
- Emboquillados ducha, alberca, lavadero Pendiente pintura base lavadero y ceramica de la pared de la ducha se encuentran con fisuras
- Certificación calidad de materiales y sismorresistencia Pendiente
- Revisión, vista, olores Revisar por la construcción
- Planta electrica de emergencias Pendiente. Hay cableado por fuera, con humedades cerca y es peligroso.
- Mueble superior de la cocina Pendiente; parece lotosif.



REDMI NOTE 8
AI QUAD CAMERA



Armenia Quindío, 14 de abril de 2021

Señores

ANA BEATRIZ MENDOZA

HERNANDO ANGEL BONILLA

Carrera 56B Nro65-62 Casa 68 Barrio Modelo

Bogotá D.C

hernandoangelb@gmail.com

Celular 3003637995

Asunto: Respuesta Solicitud

La constructora **Geo Casamaestra S.A.S**, se permite brindar respuesta a la solicitud realizada por Usted en días pasados, inherente al inmueble identificado como Apartamento 8F Torre 4 del Conjunto Residencial y Comercial Cibeles, ubicado en el Municipio de Armenia (Q); motivo por el cual, una vez evaluados sus comentarios, nos permitimos informar lo siguiente:

Concerniente a su solicitud de atención de posventas sobre el inmueble ya mencionado nos permitimos indicarle que las mismas están siendo atendidas directamente por el residente de obra del conjunto, respecto a las observaciones radicadas dentro de la solicitud de posventa ya se han generado diferentes arreglos tales como:

- Reparaciones de ventana
- Cambios relacionados a enchape partido
- Diferentes trabajos de pintura en paredes.

En ese orden de ideas, estamos atentos y programados con el área de obras para que continúen con los arreglos pendientes para darle cumplimiento a la posventa.

Lo anterior, para los fines que estime pertinentes.

Atentamente,

Departamento Jurídico

Geo Casamaestra S.A.S



Armenia Quindío, 07 de Diciembre de 2020

Señores

ANA BEATRIZ MENDOZA

HERNANDO ANGEL BONILLA

Carrera 56B Nro65-62 Casa 68 Barrio Modelo

Bogotá

hernandoangelb@gmail.com

Celular 3003637995

Asunto: Respuesta Solicitud

La constructora **Geo Casamaestra S.A.S**, se permite brindar respuesta a las solicitudes realizadas por Ustedes en días pasados, inherente al inmueble identificado como Apartamento 8F Torre 4 y Parqueadero 38 Nivel 5 Torre 6 del Conjunto Residencial y Comercial Cibeles, ubicado en el Municipio de Armenia (Q); motivo por el cual, una vez evaluados sus comentarios, nos permitimos dar respuesta sus peticiones punto a punto, de la siguiente manera:

1-Para envíos de correspondencia por medio de correo certificado se reciben en las instalaciones de nuestra oficina principal, en la avenida Bolívar 1ª 118 Edificio Bolo Club piso 3, de la Ciudad de Armenia, Quindío, de manera electrónica al correo Contabilidad@casamaestra.com.co.

2-Concerniente a su solicitud de aportar documento de legalización de servicios públicos, nos permitimos informar que a la fecha se están ejecutando por parte del área de obras las observaciones realizadas por la EDQ y EPA. Una vez queden realizadas todas las subsanaciones se radicarán nuevamente y solicitarán las visitas correspondientes para su respectivo aval.

3-A la fecha no tenemos constancia de la presunta información suministrada por el ingeniero Juan Pablo, cabe aclarar que la certificación de habitabilidad se encuentra en proceso como se evidencia en el punto 2 de este escrito.

4-Como se manifiesta en los puntos 2 y 3 de presente escrito, la constructora Geo Casamaestra S.A.S se encuentra adelantando todos los procesos correspondientes para subsanar las observaciones indicadas por las empresas



prestadoras de servicios públicos; Empresa de Energía del Quindío S.A ESP-EDEQ y Empresas Públicas de Armenia ESP-EPA.

5- La Certificación no nos alcanzó a llegar para el cumplimiento del término, pero lo están expidiendo y tan pronto lo tengamos en nuestro poder se lo haremos llegar.

6- Adjuntamos a la presente, certificación de instalaciones eléctricas de la torre 4.

7-A la fecha la obra correspondiente a la torre 6 se encuentra en el mismo estado que el día en que se le realizó la entrega del apartamento.

8-No se aporta información relacionada con el licenciamiento de la Torre 6 de Parquaderos del Conjunto Residencial y Comercial Cibeles, ya que el trámite se realizará previo a la construcción de la torre.

9-Respecto de su solicitud me permito citar la promesa de compraventa, en su Clausula Primera, Parágrafo Tercero, establece:

"PARAGRAFO TERCERO: El CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CIBELES, cuando sea culminado en su totalidad contará con las siguientes zonas de uso común: A) Portería con citofonía, B) Lobby, C) Planta eléctrica de emergencia, D) Tanque de agua subterráneo con sistema de bombeo, E) Ductería para gas natural, F) Salón Social, G) Piscina, H) Ascensores, I) Escaleras de emergencia."

10-Adjunto a este escrito archivos PDF actas de entrega a la copropiedad:

-Acta de entrega Portería

-Acta de entrega Depósitos de Basura

-Acta de entrega de Ascensores entregados a la fecha

11-Como es de su conocimiento, mediante respuesta de fecha de 03 de octubre de 2020, en el punto 9 se especifica el estado de las áreas comunes. Adicionalmente me permito citar la promesa de compraventa en su clausula primera:

"PARAGRAFO TERCERO: El CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CIBELES, cuando sea culminado en su totalidad contará con las siguientes zonas de uso común: A) Portería con citofonía, B) Lobby, C) Planta eléctrica de emergencia, D) Tanque de agua subterráneo con sistema de bombeo, E) Ductería para gas natural, F) Salón Social, G) Piscina, H) Ascensores, I) Escaleras de emergencia."



12-No se remite comprobante de envío de tarjeta de encargo fiduciario para recaudo, ni copia de la misma, ya que una vez verificado en nuestros archivos no reposa copia. Nos permitimos adjuntar estado individual de cartera en el cual podrán evidenciar el pago de la totalidad del inmueble.

13-Como es de su conocimiento, mediante respuesta enviada con fecha de 03 de octubre del año en curso, en el punto N. 1 se suministro la información por usted solicitada.

14-No se aporta información relacionada con planos de la Torre 6 del Conjunto Residencial y Comercial Cibeles, ya que se realizará el trámite previo a la construcción de los misma.

15-No se aporta información relacionada con su solicitud respecto de diseños hidrosanitarios de la Torre 6 del Conjunto Residencial y Comercial Cibeles, ya que se realizará el trámite previo a la construcción de las áreas solicitadas.

16-Acontinuación nos permitimos brindar respuesta a sus observaciones relacionadas en el acta de entrega del inmueble:

1) Como es de su conocimiento mediante respuesta enviada a su derecho de petición, con fecha de 03 de octubre, en el punto 8, se informa el estado actual de construcción de parqueaderos torre 6.

2) Me permito citar la Cláusula Primera de la Promesa de Compraventa en su parágrafo primero:

"PARAGRAFO TERCERO: El CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CIBELES, cuando sea culminado en su totalidad contará con las siguientes zonas de uso común: A) Portería con citofonía, B) Lobby, C) Planta eléctrica de emergencia, D) Tanque de agua subterráneo con sistema de bombeo, E) Ductería para gas natural, F) Salón Social, G) Piscina, H) Ascensores, I) Escaleras de emergencia."

Si presenta alguna novedad específica puede remitirse a nuestra página casamaestra.com.co opción clientes casamaestra, para requerimientos de posventa.



3) En el punto 10 de esta respuesta se informa que adjuntamos a la presente; actas de entrega portería, depósitos de basura y ascensores.

Con relación a las demás áreas comunes, me permito citar la cláusula primera de la promesa de compraventa en su párrafo tercero:

"PARAGRAFO TERCERO: El CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CIBELES, cuando sea culminado en su totalidad contará con las siguientes zonas de uso común: A) Portería con citofonía, B) Lobby, C) Planta eléctrica de emergencia, D) Tanque de agua subterráneo con sistema de bombeo, E) Ductería para gas natural, F) Salón Social, G) Piscina, H) Ascensores, I) Escaleras de emergencia."

4-18) Respecto de los puntos 4 al 18, no se evidencian solicitudes claras en cada uno de los puntos relacionados, amablemente solicitamos sean remitidos registros fotográficos de las novedades mencionadas, adicionalmente si se requiere solución a alguna novedad en específico puede remitirse a nuestra página casamaestra.com.co opción clientes casamaestra, para requerimientos de posventa.

19) No es clara la intención de este punto, ni se evidencia solicitud alguna.

20-23) Para cada uno de los requerimientos relacionados con su apartamento, puede remitirse a nuestra página casamaestra.com.co opción clientes casamaestra, para requerimientos de posventa.

24-Con relación a esta solicitud, ya fue contestada en los puntos 2 y 4 del presente escrito.

25- No se había elevado esta solicitud a la constructora con anterioridad.

26 Con relación a esta solicitud, ya fue contestada en los puntos 2 y 4 del presente escrito.

27- La certificación no nos alcanzó a llegar para el cumplimiento del término, pero lo están expidiendo y tan pronto lo tengamos en nuestro poder se lo haremos llegar.



28- En relación a la observación expuesta en este punto, me permito citar la promesa de compraventa en su clausula primera:

"PARAGRAFO PRIMERO: El apartamento cuenta con las instalaciones domiciliarias completas en materia de servicios de acueducto, alcantarillado, electricidad, gas y tiene las siguientes especificaciones técnicas: Sistema Constructivo: Sismo resistente de acuerdo a lo indicado en los planos y cálculos estructurales aprobados por la Curaduría Urbana No. 2 de esta ciudad. Para la construcción de este Edificio Multifamiliar se utilizarán materiales de primera calidad, cumpliendo con la Norma NSR 10 de 2010, se seguirán todos los diseños estructurales, arquitectónicos, hidráulicos, sanitarios y eléctricos aprobados por las empresas prestadoras de servicios públicos y la Curaduría Urbana. La ficha técnica de la construcción formará parte integral de este contrato". (subrayado fuera del texto).

Adjuntamos archivos PDF licencia de construcción expedida por la Curaduría Urbana Nro.2 de armenia, resolución 1-001618 del 29 de diciembre de 2011, por medio de la cual se otorgan licencia de urbanismo modalidad modificación y licencia de construcción modalidad obra nueva, dando cumplimiento a la normativa relacionada con sismo resistencia.

29-Referente a su observación me permito citar la promesa de compraventa en su clausula primera donde establece:

"PARAGRAFO TERCERO: El CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CIBELES, cuando sea culminado en su totalidad contará con las siguientes zonas de uso común: A) Portería con citofonía, B) Lobby, C) Planta eléctrica de emergencia, D) Tanque de agua subterráneo con sistema de bombeo, E) Ductería para gas natural, F) Salón Social, G) Piscina, H) Ascensores, I) Escaleras de emergencia." (subrayado fuera del texto).

30- No es clara la intención de este punto, ni se evidencia solicitud alguna.

31, 32 y 33- Para tramitar los requerimientos mencionados en estos puntos puede remitirse a nuestra página casamaestra.com.co opción clientes casamaestra, para requerimientos de posventa.

Sin embargo, estos requerimientos ya están siendo revisados por obra.



34-Por favor cite expresamente a que parte del texto se refiere, ya que según se evidencia, el acta esta firmada por las partes.

-Numerales 1 y 2 punto 34 pagina 1: No es clara la intención de este punto, ni se evidencia solicitud alguna.

-Numerales 1 y 2 punto 34 pagina 2: Se aclara que el Manual de Usuario se encuentra contenido en el Manual de convivencia recibido por usted al momento de la entrega del inmueble. Con relación al Reglamento de propiedad Horizontal le recordamos que este ya fue aportado en la respuesta enviada a su solicitud, en comunicación de fecha 03 de octubre de 2020, en el punto 4.

- No es clara la solicitud en el numeral 2 Nota final.

Con lo anteriormente expuesto, esperamos dar respuesta todos sus requerimientos.

ANEXOS

Nos permitimos adjuntar a la presente, los documentos relacionados en los numerales anteriores.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to be the name "Luz", written in a cursive style.

Departamento Jurídico
Geo Casamaestra S.A.S



JUZGADO TREINTA Y NUEVE CIVIL CIRCUITO
Bogotá D.C., diecinueve (19) de febrero de dos mil veintiuno (2021)

REFERENCIA: ACCIÓN DE TUTELA N° 11001400308520200089601 (2ª Instancia)

I. OBJETO.

Resolver de fondo la impugnación interpuesta por la parte accionada contra el fallo de tutela emitido en primera instancia por el Juzgado 85 Civil Municipal transitoriamente Juzgado 67 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de esta ciudad, el 14 de diciembre de 2020, atendiendo los siguientes,

II. ANTECEDENTES PROCESALES.

2.1. Argumentos del actor.

El señor Hernando Ángel Bonilla solicita el amparo constitucional de tutela con miras a proteger sus derechos fundamentales de petición y acceso a la justicia que afirma se ven vulnerados por parte de la sociedad GEO Casamaestra S.A.S.

En ese sentido refiere que el 2 de noviembre de 2020 remitió derecho de petición vía correo electrónico solicitando información relacionada frente a las salvedades en el acta de entrega del inmueble de fecha 31 de octubre de 2020, sin que la entidad convocada haya generado respuesta.

Con base en lo anterior solicita que se le brinde el amparo de tutela y se le ordene a la accionada emitir una respuesta de fondo a su pedimento.

2.2. Respuesta del extremo accionado:

El a-quo, al admitir la acción corrió traslado a la demandada, para que en el término de 2 días realizara los pronunciamientos a los hechos expuestos en el escrito de tutela

- Geo Casamaestra S.A.S., por intermedio de apoderada manifestó ser cierto que no se le había dado respuesta al derecho de petición radicado el 3 de noviembre, sin embargo, aclaró que varias de sus peticiones han sido respondidas en varias comunicaciones y que el 7 de diciembre de 2020 se procedió a enviar respuesta vía correo electrónico, por lo que se configuró un hecho superado.

- El accionante en escrito del 10 de diciembre de 2020, informó al juez de primera instancia que la accionada generó una respuesta el 7 de diciembre, la cual en su sentir es “incompleta”, por cuanto los puntos 3 y 4 del derecho de petición solo se

hace mención respecto a las observaciones realizadas por las empresas de servicios públicos domiciliarios de Armenia, pero que es importante que explique de forma clara y precisa cuales son los elementos con los que sí cumple la certificación de habitabilidad y cuales aún están en proceso de subsanación como bien lo mencionó en su respuesta, toda vez que dicha certificación de habitabilidad u ocupación no se refiere solamente a los servicios públicos; tampoco se hizo alusión a la fecha de radicación de su solicitud o documento que lo demuestre y que fue requerido en la petición.

Continuó manifestando que respecto al punto séptimo, la respuesta es imprecisa por cuanto le dijeron que “(...) *A la fecha la obra correspondiente a la torre 6 se encuentra en el mismo estado que el día en que se le realizó la entrega del apartamento (...)*”; pero esta no resuelve la pregunta respecto al informe de avances de la obra antes del covid19; agregó que en lo referente al punto noveno, la respuesta es evasiva, por cuanto hace mención a una cláusula contractual y la solicitud estaba en caminada con un soporte técnico sobre avances de obra de áreas comunes realizadas antes del mes de marzo de 2020, indicando la fecha en que se reiniciaron luego del pico de la pandemia y de la reapertura económica.

Luego indicó que en el punto once la accionada hace manifestación a una respuesta que había emitido el 3 de octubre de 2020 en la que se dice “*se especifica el estado de las áreas comunes*”, y lo que se estaba requiriendo es una fecha programada de entrega detallada de las áreas comunes no terminadas y en caso de no contar con una fecha específica se le informara; y finalmente respecto al punto 16 (observación 3) se dijo que se adjuntaba acta de entrega de depósitos de basura, pero no fue así; de igual manera (observaciones 2, 4, 18, 20-23, 31-33) lo remitió a la pagina web de la constructora (opción clientes casamaestra, para requerimientos posventa); en las observación 25 se indicó que “*No había elevado esta solicitud a la constructora con anterioridad*”, lo cual considera que precisamente elevó derecho de petición con observaciones concretas y específicas, insistiendo que no ha sido atendido, en el cual se incluyeron observaciones puestas en conocimiento de la constructora accionada en la misma fecha de entrega del apartamento, esto es el 31 de octubre de 2020.

2.3. El Fallo de Primera Instancia y motivos de inconformidad.

El Juzgado 85 Civil Municipal (transitoriamente Juzgado 67 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple) de esta ciudad concedió el amparo de tutela invocado al considerar que el accionante se encuentra en estado de indefensión frente a la accionada, por cuanto quedó probado que ésta no ha resuelto de fondo la petición elevada el 2 de noviembre de 2020, como lo manifestó en su escrito del 10 de diciembre, y si bien la pasiva el 7 de diciembre emitió contestación no fue de fondo a lo solicitado.

Inconforme con lo así resuelto, la accionada impugnó la decisión argumentado que esta se tomó con base en el escrito presentado el 10 de diciembre por el accionante y del cual no se tuvo conocimiento ni acceso sino con la notificación del fallo, de tal manera que no se tuvo conocimiento de las inconformidades del accionante en relación a la respuesta dada el 7 de diciembre de 2020, la cual consideró que en esta

se respondió punto por punto, asimismo dijo que algunas de las solicitudes eran reiterativas, y que con anterioridad se les había emitido respuesta, aunado a ello y ante la prematura de la contestación de la acción de tutela hubo documentos que se lograron conseguir pero que acorde y como se lo manifestaron al accionante tan pronto los tengan se los hacen llegar.

Posteriormente, puso en conocimiento que el accionante en su calidad de comprador suscribió promesa de compraventa como escritura pública donde en el clausulado se establecían claramente algunas de las cosas que está solicitando en el petitorio, razón por la que hicieron alusión a los diferentes clausulados a fin de reiterar las condiciones de venta; continuó expresando que hubo dentro de la numeración de las peticiones, afirmaciones, posturas personales y/o apreciaciones subjetivas de las cuales no se desprende una petición como tal, por lo que no están obligados a responder algo que no constituye una petición, no obstante se le solicita al petente la aclare con la finalidad de dar una respuesta satisfactoria.

Refiere que el accionante solicita se dé respuesta a observaciones consignadas en el acta de entrega, a lo que debe tenerse en cuenta que conforme a lo que se le informó *“una vez consigna en el acta de entrega sus observaciones y requerimientos, los encargados de obra proceden con las revisiones y correcciones o arreglos de ser necesario”*; *“Este es un trámite denominado POS VENTA que puede el comprador realizar libremente y mediante el procedimiento establecido para ello, lo cual también manifestamos, pero que sin embargo también le dijimos que lo trasladamos a obra”* y *“Muchas de las observaciones consignadas en el acta de entrega no son peticiones”*.

Finalizó argumentando e insistiendo que pese a no contarse con el tiempo suficiente se procedió adjuntar con la respuesta todos los documentos que dentro de su alcance pudo obtener o tenía en su poder, pero en temas como certificaciones técnicas o peticiones de otro tipo no se contó con el tiempo suficiente para lograr adquirirlas y presentarlas, sin embargo como se le dijo al petente fueron solicitadas y se presentarían tan pronto las tuvieran; añadiendo que por ejemplo temas como lo del parqueadero el comprador conoce perfectamente la situación del avance de la obra y se le han dado opciones para desistir de la compra ya que por razones ajenas a la voluntad de la constructora no ha sido posible comenzar la construcción.

La solicitud de aclaración deprecada por la parte accionada es negada por el a quo por medio del auto adiado 12 de enero de 2021.

III. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO.

Consagra la Carta Política en el artículo 86 la acción de tutela como un mecanismo procesal específico y directo, encaminado a proteger eficaz, concreta e inmediatamente los derechos constitucionales fundamentales en una determinada situación jurídica, cuando fueren amenazados o conculcados por la acción u omisión de una autoridad pública o de un particular, en los casos específicamente regulados.

En este caso, la situación que da lugar al presente trámite recae directamente en el postulado del artículo 23 Superior –derecho de petición-, cuyo núcleo esencial reside en la obtención de una pronta y oportuna resolución de la cuestión la cual, además, debe resolverse de fondo, en forma clara, precisa, congruente con lo pedido, y ser puesta en conocimiento del solicitante, pues “[s]i no se cumple con estos requisitos se incurre en una vulneración del derecho constitucional fundamental de petición”¹.

Adicionalmente, en relación a los criterios de suficiencia, efectividad y congruencia, con el fin de determinar la satisfacción o conculcación del derecho de petición, señala la Corte Constitucional que “Una respuesta es suficiente cuando resuelve materialmente la solicitud y satisface los requerimientos del solicitante, sin perjuicio de que la contestación sea negativa a las pretensiones del peticionario; es efectiva si soluciona el caso que se plantea (artículos 2, 86 y 209 de la C.P.); y es congruente si existe coherencia entre lo respondido y lo pedido, de tal manera que la solución verse sobre lo planteado y no sobre un tema semejante, sin que se excluya la posibilidad de suministrar información adicional”.²

Pero ante la situación en particular que da lugar a este trámite, considerase necesario citar lo que la H. Corte Constitucional conceptuó ante una situación semejante en su fallo T-419-13, en donde indicó que: “...La respuesta del derecho de petición debe cumplir con los siguientes requisitos: (i) oportunidad; (ii) lo pedido debe resolverse de fondo y manera clara, precisa y congruente con lo solicitado; y (iii) debe ser puesta en conocimiento del peticionario, a través de un mecanismo idóneo para ello. Si no se cumple con estos requisitos se incurre en una vulneración del derecho constitucional fundamental de petición...”

Igualmente es pertinente indicar que en efecto el derecho de petición ante particulares está contenido en los artículos 32 y 33 de la Ley 1755 de 2015, que recogieron el sistema de reglas construido por la Corte Constitucional, de la siguiente manera: “**Artículo 32. Derecho de petición ante organizaciones privadas para garantizar los derechos fundamentales.** Toda persona podrá ejercer el derecho de petición para garantizar sus derechos fundamentales ante organizaciones privadas con o sin personería jurídica, tales como sociedades, corporaciones, fundaciones, asociaciones, organizaciones religiosas, cooperativas, instituciones financieras o clubes.

Salvo norma legal especial, el trámite y resolución de estas peticiones estarán sometidos a los principios y reglas establecidos en el Capítulo I de este título.

Las organizaciones privadas solo podrán invocar la reserva de la información solicitada en los casos expresamente establecidos en la Constitución Política y la ley.

Las peticiones ante las empresas o personas que administran archivos y bases de datos de carácter financiero, crediticio, comercial, de servicios y las provenientes de terceros países se regirán por lo dispuesto en la Ley Estatutaria del Hábeas Data.

Parágrafo 1º. *Este derecho también podrá ejercerse ante personas naturales cuando frente a ellas el solicitante se encuentre en situaciones de indefensión, subordinación o la persona natural se encuentre ejerciendo una función o posición dominante frente al peticionario.*

Parágrafo 2º. *Los personeros municipales y distritales y la Defensoría del Pueblo prestarán asistencia eficaz e inmediata a toda persona que la solicite, para garantizarle el ejercicio del*

¹ Sentencia T-1089 de 2001.

² CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia T-172 de 2013.

derecho constitucional de petición que hubiere ejercido o desee ejercer ante organizaciones o instituciones privadas...” (Negrillas del texto).

Adentrándonos en el tema que da lugar a esta actuación, observa el Despacho, prima facie, que no hay acierto en la decisión impugnada porque ciertamente no están concitados los presupuestos para proveer la protección que se reclama.

Esto necesariamente obedece a que el mecanismo que prevé el artículo 23 superior frente a entidades privadas sólo resulta viable en la medida que esté incoado con miras a proteger otro derecho fundamental tal y como lo establece la normatividad que se insertó en precedencia, premisa que aquí a todas luces no se cumple, pues la protección se solicita en forma autónoma sobre el derecho de petición.

Igualmente es importante indicar que la norma trascrita con anterioridad consignó las reglas respecto a la procedencia de las peticiones frente a particulares y en esa medida, estableció que es posible elevar una petición ante organizaciones privadas (i) cuando prestan servicios públicos o cuando, debido a su actividad, ejercen funciones públicas y (ii) cuando a través del ejercicio del derecho de petición se busca garantizar otros derechos fundamentales.

También es posible interponer una petición ante una persona natural, cuando existe una relación de subordinación e indefensión o cuando esa persona natural está ejerciendo una posición dominante frente al peticionario.

Por lo tanto, analizado los argumentos esgrimidos por el accionante y de las pruebas allegadas al plenario se pueda indicar que dichos presupuestos no se verifican en la presente acción por cuanto no se observa que la sociedad GEO Casamaestra S.A.S ejerza una posición dominante ni que el accionante se encuentre en un estado de subordinación o indefensión respecto a ésta.

Sobre esto último, es importante precisar que la H. Corte Constitucional en Sentencia T-430 de 2017 manifestó que *“... a través de su jurisprudencia, ha realizado importantes esfuerzos por diferenciar las figuras de la subordinación e indefensión, puesto que ambas se desprenden del equilibrio que deben guardar las relaciones entre los particulares, con la finalidad de garantizar el principio de igualdad. Así las cosas, esta Corte en el año 1993 dictó la sentencia T-290 de ese año, en la que consideró que “la subordinación alude a la existencia de una relación jurídica de dependencia, como ocurre, por ejemplo, con los trabajadores respecto de sus patronos, o con los estudiantes frente a sus profesores o ante los directivos del establecimiento al que pertenecen, en tanto que la indefensión, si bien hace referencia a una relación que también implica la dependencia de una persona respecto de otra, ella no tiene su origen en la obligatoriedad derivada de un orden jurídico o social determinado sino en situaciones de naturaleza fáctica en cuya virtud la persona afectada en su derecho carece de defensa, entendida ésta como posibilidad de respuesta efectiva ante la violación o amenaza de que se trate”. De lo anterior, se desprende que la diferencia entre una y otra figura se encuentra en el tipo de relación que tienen los particulares. Así, si está regulada por un título jurídico, existe subordinación, empero si la dependencia es debido a una situación de naturaleza fáctica estamos frente a un caso de indefensión (el cual, deberá ser advertido con especial cuidado por parte del juez constitucional al realizar el análisis de cada caso concreto)”*.

Amén de lo anterior, otro factor que se suma para que la acción resulte improcedente es que no se concita aquí el principio de subsidiariedad, esto al tener en cuenta que lo que está procurando el actor al acudir a esta acción es recaudar

unos documentos, lo cual en las circunstancias que aquí se presentan está lejano de poder ser categorizado como un derecho fundamental y más bien susceptible de ser solicitado ante la jurisdicción ordinaria (prueba anticipada), por lo que son aspectos para lo cual cuenta con otras vías legales ante la jurisdicción civil, lo que de contera hace que no confluya aquí el factor de subsidiariedad que es imperativo en tratándose de la acción que contempla el artículo 86 de la Constitución Política, de modo que lo que corresponde es que el actor acuda a tales mecanismos.

De la misma forma cabe indicar, itérese, que no se observa que quien invoca el amparo se encuentre bajo riesgo de sufrir un daño irremediable elemento que es igualmente necesario que confluya para que sea posible proveer el auxilio de tutela.

Con base en lo expuesto el Juzgado negará el amparo solicitado, por ende, se revocará el fallo impugnado.

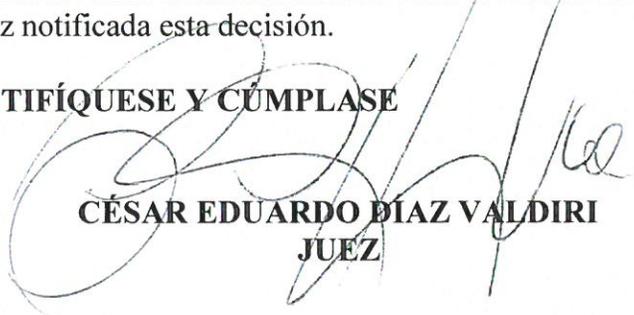
En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TREINTA Y NUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D. C.**, administrando justicia en nombre del pueblo y por mandato constitucional,

IV. RESUELVE

PRIMERO: REVOCAR el fallo de tutela emitido por el Juzgado 85 Civil Municipal transitoriamente Juzgado 67 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de esta ciudad, el 14 de diciembre de 2020, conforme a los razonamientos indicados en la parte motiva de esta decisión.

SEGUNDO: REMITIR la actuación a la H. Corte Constitucional para su eventual revisión, una vez notificada esta decisión.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



CÉSAR EDUARDO DÍAZ VALDIRI
JUEZ

 FISCALÍA <small>SECRETARÍA DE JUSTICIA Y DEPARTAMENTO DE FISCALÍA</small>					PROCESO INVESTIGACIÓN Y JUDICIALIZACIÓN				
FCRMATO CONSTANCIA					Código FGN-MP02-F-12				
Fecha emisión	2015	09	15	Versión: 01	Página: 1 de 1				

Departamento **QUINDÍO** Municipio **ARMENIA** Fecha **2021-01-26** Hora: **8:00**

1. Código único de la investigación:

63	001	60	99198	2020	00006
Dpto.	Municipio	Entidad	Unidad Receptora	Año	Consecutivo

2. Descripción del asunto (indique brevemente los motivos de la constancia):

En la fecha y hora, compareció JUAN CARLOS CASTRO ARIAS, identificado con la cédula de Ciudadanía No. 1094963022 de Armenia, en calidad de querellante, para informar que en virtud a haber llegado a un **ACUERDO EXTRAPROCESAL** con el querellado ANDRES DAVID BELLO SIERRA, es su voluntad libre y espontánea la de **DESISTIR** de la acción incoada y en consecuencia solicita la terminación y archivo de las diligencias.

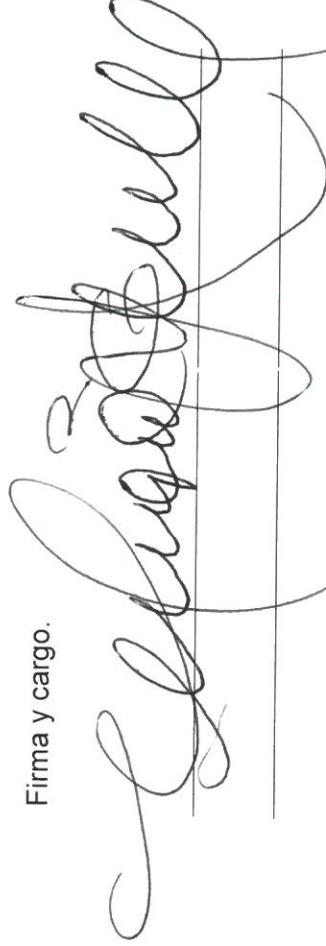



JUAN CARLOS CASTRO ARIAS 1094963022
 Querellante

3. Datos del servidor:

Nombres y apellidos		CLEMENCIA EUCARIS JARAMILLO VEGA				
Dirección:	SEDE CAF PISO 4	Municipio:		ARMENIA	Oficina:	3B
Departamento:	QUINDÍO					
Teléfono:	7368924 EXT. 60871	Correo electrónico:				
Unidad	GRUPO CASOS QUERELLABLES ZONA NORTE	No. de Fiscalía 03				

Firma y cargo.



Nit: 900-376562-6

**OTROSI No 1 A LA PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN EL
CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CIBELES TORRE 4 APARTAMENTO 8F - SUSCRITA
ENTRE GEO CASAMAESTRA S.A.S. Y
LOS SEÑORES ANA BEATRIZ MENDOZA – HERNANDO ANGEL BONILLA**

**PROMITENTE VENDEDOR: GEO CASAMAESTRA S.A.S.
NIT 900.376.562-6**

**PROMITENTES COMPRADORES: ANA BEATRIZ MENDOZA - HERNANDO ANGEL BONILLA.
Cédula de Ciudadanía No. 41.590.457 y 19.245.519 de Bogotá D.C**

En la Ciudad de Armenia Departamento del Quindío, a los ocho (8) días del mes de Junio del año dos mil diecisiete (2017), se reúnen los abajo firmantes con el fin de firmar Otrosí No 1 a la Promesa de Compraventa suscrita entre las mismas partes el día diecisiete (17) de Septiembre del año dos mil catorce (2014); comparecieron de una parte la Señora: **PAULA ANDREA SUAREZ URIBE** mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Armenia Quindío, identificada con cédula de ciudadanía Nro. 41.955.759 expedida en el Municipio de Armenia Quindío, y quien obra en este acto como Representante Legal Suplente de **GEO CASAMAESTRA S.A.S.**, persona jurídica identificada con NIT 900.376.562-6, con domicilio social principal en la ciudad de Armenia, y quien para efectos del presente se denomina el **PROMITENTE VENDEDOR**, y de otra parte la señora **ANA BEATRIZ MENDOZA**, identificada con cédula de ciudadanía Nro. 41.590.457 de Bogotá D.C, y el señor **HERNANDO ANGEL BONILLA**, identificado con la cedula de ciudadanía No 19.245.519 de Bogotá D.C, ambos de estado civil casados, quienes actúan en nombre propio y quienes se denominan EL PROMITENTE COMPRADOR; y manifiestan que por medio del presente documento, celebran el presente Otrosí No 1 al contrato de promesa de compraventa antes mencionada.

ANTECEDENTES

1.- Las partes suscribieron el día diecisiete (17) de Septiembre del año dos mil catorce (2014), Contrato de Promesa de Compraventa del inmueble identificado como APARTAMENTO 8F DE LA TORRE 4, CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CIBELES, URBANIZACIÓN VILLA LILIANA, ARMENIA QUINDÍO, conforme a la Licencia de Urbanismo Modalidad Modificación y Construcción, Modalidad obra Nueva, tramitadas ante la Curaduría Urbana N°2 de la Ciudad de Armenia y otorgada mediante Resoluciones N°. 37-000023 1-001618 del 29 de diciembre de 2011; la cual será edificado por el PROMITENTE VENDEDOR sobre lote de terreno de su propiedad de mayor extensión identificado con el número de matrícula inmobiliaria 280-184667 y ficha catastral número 01-03-1440-0005-000 cuyos linderos se encuentran consignados en la Escritura Pública 1201 del primero (1) de junio del dos mil once (2011), de la Notaria Tercera del Circulo de Armenia.

2. La fecha de otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa, consignada en la Cláusula Novena del mencionado contrato estaba para el día veintiocho (28) de febrero de 2017, a las 3:00 P.M., en la Notaria Primera de la Ciudad de Armenia.



Nit: 900-376562-6

3. Por razones constructivas del proyecto, las obras no se encuentra a punto, por tal motivo las partes convienen de mutuo acuerdo ampliar el plazo de otorgamiento de la escritura pública de compraventa estipulada en el mencionado Contrato de Promesa de Compraventa, para el día veintiocho (28) de Diciembre del año dos mil dieciocho (2018).

4. EL PROMITENTE VENDEDOR en compensación por el mayor plazo dado por la PROMITENTE COMPRADORA para el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa, asumirá los siguientes pagos:

- Entregar las instalaciones de la cocina del inmueble que nos ocupa, con el mueble de la parte superior de la cocina, como se encuentra en el apartamento modelo.
- Entregar el inmueble que nos ocupa con la instalación de las puertas de las habitaciones en madera, como el que se encuentra en el apartamento modelo.
- Asumir como compensación, la suma de *Cinco millones de pesos (\$5'000.000.00) Moneda Legal Colombiana*, los cuales EL PROMITENTE VENDEDOR abona al valor pendiente por cancelar por parte del PROMITENTE COMPRADOR, al inmueble identificado como apartamento 8F Torre 4 Conjunto Residencial y Comercial Cibeles, de la ciudad de Armenia, Quindío.

Las partes acuerdan modificar las siguientes cláusulas:

ACUERDO

PRIMERO: Modificar la Cláusula NOVENA. – OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA DE VENTA del contrato la cual quedará así:

NOVENA. – OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA DE VENTA: Las partes otorgantes convienen perfeccionar este acuerdo a través de escritura pública que deberá otorgarse en la Notaria Primera del Circulo Notarial de Armenia Quindío, el día veintiocho (28) de Diciembre del año dos mil dieciocho (2018), a las 3 de la tarde.

SEGUNDO: Anexar la siguiente cláusula al contrato de promesa de compraventa.

VIGESIMA: EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga para con el contratante a pagar los siguientes gastos:

- Entregar las instalaciones de la cocina del inmueble que nos ocupa, con el mueble de la parte superior de la cocina, como se encuentra en el apartamento modelo.
- Entregar el inmueble que nos ocupa con la instalación de las puertas de las habitaciones en madera, como el que se encuentra en el apartamento modelo.
- Asumir como compensación, la suma de *Cinco millones de pesos (\$5'000.000.00) Moneda Legal Colombiana*, los cuales EL PROMITENTE VENDEDOR abona al valor pendiente por cancelar por parte del PROMITENTE COMPRADOR, al inmueble



Nit: 900-376562-6

identificado como apartamento 8F Torre 4 Conjunto Residencial y Comercial Cibeles, de la ciudad de Armenia, Quindío.

TERCERA: Para todos los efectos, las modificaciones realizadas en el presente documento reemplazan íntegramente a cualquier acuerdo previo de las partes respecto de los temas aquí tratados.

CUARTA: La relación contractual se continuará rigiendo por las condiciones pactadas en el contrato inicial.

Para constancia de lo anterior se firma el presente otrosí N°1 en dos originales del mismo tenor por las partes en el intervinientes, en la ciudad de Armenia a los ocho (8) días del mes de Junio de dos mil diecisiete (2017).

El Promitente Vendedor,



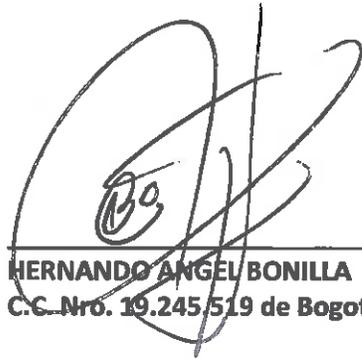
PAULA ANDREA SUAREZ URIBE.
C.C. Nro. 41.955.759 de Armenia.
REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE GEO CASAMAESTRA.



El Promitente Comprador,



ANA BEATRIZ MENDOZA
C.C. Nro. 41.590.457 de Bogotá D.C



HERNANDO ANGEL BONILLA
C.C. Nro. 19.245.519 de Bogotá D.C



**DIMONICIA DE PRESENTACIÓN
DIRECCIONAL**

El suscrito **NOTARIO PRIMERO DEL CIVIL**,
da fe del contenido que el presente escrito ha
presentado personalmente por el (R):

Nombre: Paula Andrea
Sobres Urdabe

Domicilio: 41955 759 Armenia

Fecha: _____
Firma: _____

El presente documento se encuentra
registrado en el Libro de Registros de
Actos Públicos con el número de Acto por

28 JUL 2017



Huella dactilar
Índice d. n.º _____

JAVIER OCAÑO CAMA
Notario Primario Armenia C.R.
Calle 21 Pta. 1A-01 Tels: 34410117-147594
Celular: 011 216024-014 3211897-015 8479267-016 9311332
jocamonatib@yahoo.com www.notaria1armonia.com

NOTARIA PRIMERA
Circulo de Armenia Guindío
Luz Yanez Zarate Garcia
Notaria Encargada





DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



108947

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el veintinueve (29) de junio de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Setenta y Tres (73) del Círculo de Bogotá D.C., compareció:

HERNANDO ANGEL BONILLA, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0019245519 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



3is0lpobfrsq
29/06/2017 - 11 52 26 598



ANA BEATRIZ MENDOZA, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0041590457 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



dgpje3tt9qi
29/06/2017 - 11 53 43 490



Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, los comparecientes fueron identificados mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento de OTRO SI No 001 .



VICTORIA BERNAL TRUJILLO

Notaria setenta y tres (73) del Círculo de Bogotá D.C.

El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 3is0lpobfrsq

Papel para uso exclusivo de la Notaría 73 de Bogotá

