RV: Contestación demanda Rad. 2020-389

Juzgado 01 Civil Municipal - Quindio - Armenia <j01cmpalarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Mar 18/01/2022 13:52
Para: Centro Servicios Judiciales Civil Familia - Armenia - Quindio <cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Buenas tardes,

Para lo de su competencia

nll

De: Juridica <juridica@casamaestra.com.co>
Enviado: martes, 18 de enero de 2022 12:35 p. m.
Para: Juzgado 01 Civil Municipal - Quindio - Armenia <j01cmpalarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Centro Servicios Judiciales Civil Familia - Armenia - Quindio <cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Asunto: Contestación demanda Rad. 2020-389

Armenia Quindío, enero 2022

Doctor
ABEL DARIO GONZALEZ
JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
Armenia, Quindío
J01cmpalarm@cendoj.ramajudicial.gov.co

PROCESO: VERBAL RESOLUCIÓN DE CONTRATO.
DEMANDANTE: JOSE NELSON PEÑUELA BONILLA Y MARÍA AMPARO CHAVÉZ DE PEÑUELA
DEMANDADO: GEO CASAMAESTRA S.A.S.
RADICADO: 2020-389
ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA Y EXCEPCIONES A PROPONER.

SUSANA GOMEZ BETANCURT, mayor de edad, identificada con cedula de ciudadanía N. 1010178833 de Bogotá, portadora de la tarjeta profesional de abogado N. 252098 del Concejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de representante legal suplente para asuntos judiciales de la sociedad **GEO CASAMAESTRA S.A.S**, persona Jurídica con domicilio contractual en la ciudad de Armenia, identificada con **Nit. 900.376.562-6**, de acuerdo con el certificado de existencia y representación legal que acompaño al presente escrito, respetuosamente, estando dentro del término legal concedido, procedo a **CONTESTAR LA DEMANDA** de la referencia.

Cordialmente,

Susana Gomez B.

Armenia Quindío, enero 2022

Doctor
ABEL DARIO GONZALEZ
JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
Armenia, Quindío
J01cmpalarm@cendoj.ramajudicial.gov.co

PROCESO: VERBAL RESOLUCIÓN DE CONTRATO.
DEMANDANTE: JOSE NELSON PEÑUELA BONILLA Y MARÍA AMPARO CHAVÉZ DE PEÑUELA
DEMANDADO: GEO CASAMAESTRA S.A.S.
RADICADO: 2020-389
ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA Y EXCEPCIONES A PROPONER.

SUSANA GOMEZ BETANCURT, mayor de edad, identificada con cedula de ciudadanía N. 1010178833 de Bogotá, portadora de la tarjeta profesional de abogado N. 252098 del Concejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de representante legal suplente para asuntos judiciales de la sociedad **GEO CASAMAESTRA S.A.S**, persona Jurídica con domicilio contractual en la ciudad de Armenia, identificada con **Nit. 900.376.562-6**, de acuerdo con el certificado de existencia y representación legal que acompaño al presente escrito, respetuosamente, estando dentro del término legal concedido, procedo a **CONTESTAR LA DEMANDA** de la referencia en los siguientes términos:

FRENTE A LOS HECHOS

FRENTE AL HECHO PRIMERO: Es cierto.

FRENTE AL HECHO SEGUNDO: No es cierto, el número de matrícula inmobiliaria 280-74850 identifica el predio en mayor extensión (folio que incluso está cerrado), no el inmueble prometido en venta. Igual situación sucede con los linderos, los cuales corresponden al predio en mayor extensión mas no a los del parqueadero.

FRENTE AL HECHO TERCERO: Es cierto.

FRENTE AL HECHO CUARTO: Es cierto.

FRENTE AL HECHO QUINTO: Es cierto.

FRENTE AL HECHO SEXTO: Parcialmente cierto, no es cierto que el apartamento se identifique con el numero de matricula 280-74850, ya que, como lo mencione en el hecho segundo, corresponde al predio en mayor extensión.

FRENTE AL HECHO SEPTIMO: Es cierto.

FRENTE AL HECHO OCTAVO: parcialmente cierto, no menciona la apoderada que las causales establecidas son facultativas para el promitente vendedor, no para el comprador.

FRENTE AL HECHO NOVENO: es cierto.

FRENTE AL HECHO DECIMO: parcialmente cierto, no es cierto que la clausula penal este concebida sobre el 20% del valor actual del inmueble.

FRENTE AL HECHO DECIMO PRIMERO: es cierto.

FRENTE AL HECHO DECIMO SEGUNDO: Es cierto.

FRENTE AL HECHO DECIMO TERCERO: Es cierto.

FRENTE AL HECHO DECIMO CUARTO: No me consta la información que pudieron conocer o no los demandantes, es una situación subjetiva que no le consta a la sociedad.

FRENTE AL HECHO DECIMO QUINTO: No me consta, considero con todo respeto que no corresponde a un hecho.

FRENTE AL HECHO DECIMO SEXTO: No me consta tal situación.

FRENTE AL HECHO DECIMO SEPTIMO: No me consta las manifestaciones que pudo haber dicho el señor Raúl Giraldo.

FRENTE AL HECHO DECIMO OCTAVO: Es cierto.

FRENTE AL HECHO DECIMO NOVENO: No me consta, no conozco la conversación que pudo haber sostenido la apoderada de la parte actora con la señora Clemencia.

FRENTE AL HECHO VIGESIMO: Es cierto, según se evidencia en los anexos de la demanda.

FRENTE AL HECHO VIGESIMO PRIMERO: No me consta, no conoce la parte demandada los pormenores de las conversaciones sostenidas con Clemencia Ospina.

FRENTE AL HECHO VIGESIMO SEGUNDO: No me consta, desconoce la parte demandada las razones que pudo haber tenido el señor José Nelson para determinar las fechas de su viaje y el propósito del mismo.

FRENTE AL HECHO VIGESIMO TERCERO: No me consta, desconoce la demandada los hechos acontecidos para esa fecha.

FRENTE AL HECHO VIGESIMO CUARTO: No me consta, desconoce la demandada los hechos acontecidos para esa fecha.

FRENTE AL HECHO VIGESIMO QUINTO: Parcialmente cierto, es cierto que el día 25 de septiembre de 2019 el señor José Nelson Peñuela presento carta de desistimiento de la compra del apartamento 810 bloque 6 del proyecto Oviedo, los demás aspectos relatados en el hecho no me constan.

FRENTE AL HECHO VIGESIMO SEXTO: Parcialmente cierto, es cierto que la constructora dio respuesta a la solicitud de desistimiento informando que la fecha de devolución de recursos se encontraba en asignación, respecto de los demás comentarios de la actora son meras apreciaciones subjetivas a las cuales no me referiré.

FRENTE AL HECHO VIGESIMO SEPTIMO: Con todo respeto considero que no es un hecho, son apreciaciones personales y afirmaciones que deberá probar la apoderada de la parte actora dentro del proceso.

FRENTE AL HECHO VIGESIMO OCTAVO: Con todo respeto considero que no es un hecho, son apreciaciones personales y afirmaciones que deberá probar la apoderada de la parte actora dentro del proceso.

Invito de manera respetuosa, a la doctora Paula Andrea Sánchez, abstenerse de realizar imputaciones de comisión de delitos de "ESTAFA" a la sociedad demandada cuando conoce perfectamente las consecuencias legales que de ello pueden derivar y sabiendo, además, que este no es el escenario pertinente para debatir la comisión de un delito.

FRENTE AL HECHO VIGESIMO NOVENO: Parcialmente cierto, es cierto que la constructora dio respuesta a las peticiones radicadas por los demandantes, a las demás afirmaciones no me referiré pues considero que son apreciaciones personales.

FRENTE AL HECHO TRIGESIMO: No es un hecho, son las apreciaciones de la doctora.

FRENTE AL HECHO TRIGESIMO PRIMERO: corresponden a apreciaciones de la doctora, la cuales deberá probar en el referido proceso.

FRENTE AL HECHO TRIGESIMO SEGUNDO: Parcialmente cierto, es cierto según se evidencia en los documentos aportados, que el señor Nelson se hizo presente en la Notaria Primera de Armenia, sin embargo, para la fecha del 30 de diciembre de 2019, la negociación ya se encontraba terminada, por lo tanto, no había razón para hacer presentación en notaria en la fecha señalada.

FRENTE AL HECHO TRIGESIMO TERCERO: no me consta, dice el acta de comparecencia que la asistencia del señor Nelson a la notaria fue con la intención de firmar escritura pública de compraventa de un bien, cuya negociación había culminado desde el mes de septiembre de 2019.

FRENTE AL HECHO TRIGESIMO CUARTO: Es cierto, el acta de comparecencia corresponde al apartamento mas no al parqueadero.

FRENTE AL HECHO TRIGESIMO QUINTO: NO es cierto, la apoderada pretende probar que el señor Nelson se presento en Notaria, exclusivamente él, para suscribir una escritura pública de compraventa de una negociación que ya había terminado.

FRENTE AL HECHO TRIGESIMO SEXTO: No es cierto, la negociación había terminado desde el mes de septiembre de 2019.

El proyecto Oviedo Parque Residencial no ha podido ser culminado a la fecha, por circunstancias ajenas a la voluntad del constructor y que han constituido fuerza mayor para la sociedad que represento.

FRENTE AL HECHO TRIGESIMO SEPTIMO: Es cierto.

FRENTE AL HECHO TRIGESIMO OCTAVO: Es cierto según se evidencia en los documentos presentados con la demanda.

FRENTE AL HECHO TRIGESIMO NOVENO: Es cierto según se evidencia en los documentos presentados con la demanda, pues no me consta tales hechos.

FRENTE AL HECHO CUADRAGESIMO: No me consta, sin embargo, según se evidencia en los documentos presentados con la demanda así fue.

FRENTE AL HECHO CUADRAGESIMO PRIMERO: Es cierto, en la constructora reposa copia de la promesa de compraventa firmada por los demandantes.

FRENTE AL HECHO CUADRAGESIMO SEGUNDO: No es un hecho, corresponde al derecho de postulación de la apoderada de la parte demandante.

FRENTE A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones, toda vez que como lo expondré al despacho, las promesas de compraventa suscritas son nulas y por lo tanto no es posible realizar las declaraciones solicitadas ni reconocer valores por los conceptos de daño emergente, lucro cesante u otro valor solicitado como indemnización.

La demandada se encuentra presta a llegar a un acuerdo con relación al pago de los valores aportados por los demandantes para la compra del apartamento que se encuentren pendientes por devolver.

OBJECIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

Conforme al artículo 206 del código general del proceso, presentamos la objeción al juramento estimatorio presentado por la demandante, con fundamento en las siguientes consideraciones:

En cuanto al interés, debo hacer claridad que no hay lugar al reconocimiento y pago de dicho concepto por que como lo manifesté líneas arriba, nos encontramos incursos en la nulidad de la promesa de compraventa por lo que las cosas deberán volver a su estado anterior, adicionalmente no tiene la parte demandada por que reconocer un valor de interés que no se encuentra pactado y por valores que ya fueron devueltos a los demandantes.

Igual situación se presenta con la solicitud de pago de la cláusula penal, no hay lugar a su reconocimiento y pago por ser nula la promesa de compraventa donde se encuentra estipulada, donde, además, se encuentra pactada únicamente para el incumplimiento del promitente comprador.

Ahora bien, en cuanto a los valores solicitados por concepto de tiquetes, hotel Armenia y hotel centenario, quisiera precisar que para las fechas de estadía, las partes no habían pactado ninguna asistencia a notaria, reunión y visita que obligara el desplazamiento del señor José Nelson a la ciudad de Armenia, en todo caso, si los promitentes compradores residen en una ciudad diferente a donde se está construyendo el proyecto, es normal que deban en incurrir en gastos de traslado.

E X C E P C I O N E S

Con el debido respeto ante el señor Juez, propongo a favor de la Sociedad **GEO CASAMAESTRA S.A.S.**, las siguientes excepciones de **FONDO**:

1. **NULIDAD ABSOLUTA DE LAS PROMESAS DE COMPRAVENTA:** De conformidad con lo establecido en el Artículo 1611 del código civil y la ley 153 de 1887 en su artículo 89, dentro de los requisitos de los contratos de promesa, se encuentra:

   "La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:

   4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales."

   Quiere decir esto, que en la promesa de venta deben estar por lo menos identificados claramente la cosa y el precio.

   En ese sentido, las promesas de compraventa de los inmuebles identificados como bloque 6 casa 810 y parqueadero 306 de Oviedo

Parque residencial no producen obligación alguna, ya que los inmuebles no se encuentran plenamente identificados, debido a que el apartamento no se encuentra construido, no se ha asignado número de matrícula inmobiliaria para el inmueble y tampoco se encuentran delimitados los linderos de los mismos, requisitos esenciales para que se considere identificado el inmueble.

La Ley 50 de 1936 preceptúa en su articulo segundo:

"Artículo 2°. La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el Juez, aun sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrario; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello; puede asimismo pedirse su declaración por el Ministerio Publico en el interés de la moral o de la ley. Cuando no es generada por objeto o causa lícitos, puede sanearse por la ratificación de las partes y en todo caso por prescripción extraordinaria."

la sentencia de la Honorable Corte suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, de fecha 30 de octubre de 2001, con ponencia del Magistrado SILVIO FERNANDO TREJOS BUENO, establece:

"Como se ve, en ningún aparte de tales linderos se menciona como límite específico de la parte del inmueble que se prometió en venta, el relacionado con la primera planta ya construida, de propiedad exclusiva de la sociedad prometiente vendedora, ni los límites verticales del referido espacio superior, que como lo pactaron los contratantes sólo ascendía hasta el séptimo nivel, lo que conduce a que se encuentre indebidamente identificado el bien objeto del contrato de promesa de compraventa, con las consecuencias subsiguientes que dicha imprecisión genera al momento de elevar a escritura pública el contrato prometido, circunstancia que incide consecuentemente en la nulidad absoluta del contrato referido, toda vez que dicha omisión no puede suplirse con la mención que en el contrato se hizo de los planos arquitectónicos y de la licencia de construcción, que en este caso se hizo con el propósito de someter la construcción proyectada a determinadas especificaciones, y no fueron ni siquiera incorporados a la promesa para que se viera en ellos la identificación del espacio por construir, soslayándose así que cuando la ley de modo restricto y excepcional admite que el contrato de promesa pueda producir efectos jurídicos reclama que se cumplan íntegramente y sin esguinces la totalidad de los requisitos previstos en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, entre ellos el consagrado en el numeral 4, antes trascrito.

5. Sobre el particular ha dicho esta Corporación: "la promesa de contrato es un pacto solemne y si la ley señala las circunstancias o requisitos esenciales que deben concurrir para su existencia o validez, bien se comprende que la promesa en que se halla omitido alguna de tales circunstancias es nula de nulidad absoluta, al tenor de lo dispuesto por el artículo 1741 del C. C., porque conforme a esta disposición es nulidad absoluta la producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan. Los requisitos o formalidades prescritos por el artículo 89 de la ley 153 de 1887 para la validez de la promesa son exigidos en razón a la naturaleza de tal pacto" (G. J., T. LXXIX, pág. 245, entre otras).

En esas condiciones, para que el contrato de promesa de compraventa tenga validez jurídica debe satisfacer plenamente las exigencias legales, respecto de las cuales la que tiene que ver con el cargo que se analiza hace relación al ordinal 4° del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, la cual sólo se cumple satisfactoriamente, tratándose de compraventa de bienes inmuebles o de derechos que recaen sobre estos, una vez se haya efectuado en ella la determinación de los sujetos y de los elementos esenciales del aludido

contrato, esto es, la cosa vendida y el precio; por consiguiente, todos los requisitos legales de la promesa deben concurrir en el mismo acto constitutivo de la misma para que ésta sea válida, sin que quepa cumplirlos posteriormente por la vía de acudir a averiguaciones adicionales, las cuales, justamente por no haber quedado perfecta y expresamente previstas dentro del contrato preparatorio, impiden concluir que el contrato prometido fue determinado de tal suerte que sólo faltaría para perfeccionarlo la formalidad de la escritura pública."

Por esa razón solicito al despacho declarar nulas las promesas de venta, devolviendo las cosas al estado anterior a la celebración del negocio jurídico.

2. **FUERZA MAYOR:** en el desarrollo del proyecto Oviedo se han presentado diversos inconvenientes imprevistos y que escapan a la voluntad del constructor, que han imposibilitado la culminación del mismo, una de ellas se da, por el cambio de la normatividad en materia de construcción, en específico el tema de aprovechamiento urbanístico adicional (compensación en altura), donde el trámite ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia duro casi año y medio; después del cual, fue expedida la respectiva resolución aprobando la compensación en altura, con la cual se debía proceder a solicitar la nueva licencia de construcción ante la Curaduría Urbana.

   Aunado a lo anterior, sobrevino la emergencia sanitaria que nos aqueja a todos en la actualidad para el año 2020 a 2021, lo cual retraso las obras y posteriormente el paro nacional acontecido que trajo consigo el alza en los materiales de construcción, situaciones que conllevaron a un atraso en el cronograma de obras establecido, dada la fuerza mayor y caso fortuito que sobrevino.

   Con todos los inconvenientes presentados, la relación contractual entre la fiduciaria corficolombiana (titular del fideicomiso Oviedo) y la constructora se terminó, por lo tanto, el fideicomiso se encuentra en liquidación y el constructor se encuentra en nuevas negociaciones con diferentes entidades fiduciarias con el fin de continuar desarrollando el proyecto.

   Es de indicarse que, la constructora se encuentra adelantando todos los trámites pertinentes con la finalidad de dar continuidad a la construcción cuanto antes.

3. **BUENA FE:** Su señoría, amablemente indicamos que somos contratantes de buena fe, dado que hemos asumido las obligaciones que constan dentro del cuerpo del contrato, empero, como se ha expuesto delanteramente, la situación de fuerza mayor presentada nos ha llevado a retrasar los periodos de entrega del proyecto.

4. **INNOMINADA Y/O GENÉRICA.** solicito al señor Juez, declarar probada la excepción que se configure en el presente proceso, que, dicho sea de paso, salvaguarde los intereses de la sociedad que represento.

P R U E B AS

Solicito al señor Juez, se decreten, practiquen y tengan como tales en el presente proceso, las siguientes:

DOCUMENTALES:

De forma respetuosa me permito allegar:

1. Copia de la promesa de compraventa suscrita entre las partes tanto del apartamento como del parqueadero.

2. Copia del expediente ante el departamento administrativo de planeación del tramite de aprovechamiento urbanístico adicional.

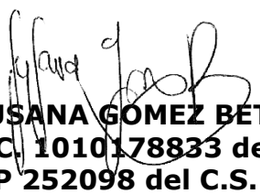
ANEXOS

1. Documentos relacionados en el acápite de pruebas.
2. Certificado de existencia y representación legal de la sociedad Geo Casamaestra S.A.S.

NOTIFICACIONES

La Sociedad **GEO CASAMAESTRA S.A.S.,** representada legalmente por el señor **JUAN CARLOS CASTRO ARIAS** y la suscrita, recibiremos 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, juridica@casamaestra.com.co.

Cordialmente,



SUSANA GOMEZ BETANCURT
C.C. 1010178833 de Bogotá D.C.
T.P 252098 del C.S. de la J.

GEO CASAMAESTRA
Gestión Inmobiliaria
La Marca de Su Casa

PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO - SUSCRITA ENTRE GEO CASAMAESTRA S.A.S. Y JOSE NELSON PEÑUELA BONILLA y MARIA AMPARO CHAVEZ DE PEÑUELA

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

PROMITENTE COMPRADOR:
JOSE NELSON PEÑUELA BONILLA y MARIA AMPARO CHAVEZ DE PEÑUELA
Cédula de Ciudadanía No. 19.091.233 Y 29.940.255

En la Ciudad de Armenia, Departamento del Quindío, a Quince (15) días del mes de Abril de 2016, 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, quien obra en este acto como apoderada general de GEO CASAMAESTRA S.A.S., con poder conferido por su Representante Legal el señor RAMON ANGEL DIAZ REGO, poder otorgado por Escritura Pública número 4.508 del 18 de Diciembre de dos mil Quince (2015), otorgado en la Notaria Primera de Armenia, actuando en nombre y representación 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, los Señores JOSE NELSON PEÑUELA BONILLA identificado con cédula de ciudadanía Nro.19.091.233 de Bogota D.C, y MARIA AMPARO CHAVEZ DE PEÑUELA con cédula de ciudadanía Nro.29.940.255 de Soacha, de estado civil Casados, quien actúa en nombre propio, y quien se denomina el PROMITENTE COMPRADOR; y manifiestan que por medio del presente documento, celebran el contrato de promesa de compraventa, que se regirá por las normas aplicables a la materia y especialmente por las siguientes cláusulas: **PRIMERA. OBJETO, NOMENCLATURA Y LINDEROS**.- EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a vender por el sistema de propiedad horizontal al PROMITENTE COMPRADOR, quien se obliga a comprar a aquél los derechos de dominio y posesión sobre el **APARTAMENTO 810 BLOQUE VI, PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO, URBANIZACION PUERTO ESPEJO, ARMENIA, QUINDIO,** El predio objeto de esta promesa de compraventa, tiene los siguientes linderos: Partiendo del Mojón No. 1 (ver plano) con coordenadas Norte 991372.02; Este 1'151064.15, de aquí continuando alinde con predio propiedad de ETELVINA TRUJILLO en una dirección de azimut 164° 49' 55" y una longitud aproximada de 78.43 mts. hasta el Mojón No. 2 (ver plano) con coordenadas Norte 991296.32; Este 1'151084.67, de aquí continuando alinde con predio propiedad de ETELVINA TRUJILLO en una dirección de azimut 168° 33' 03" y una longitud aproximada de 41.46 mts. hasta el Mojón No. 3 (Ver plano) con coordenadas Norte 991255.69; Este 1'151092.90, de aquí continuando alinde con predio propiedad de ETELVINA TRUJILLO en una dirección de azimut 165° 44' 07" y una longitud aproximada de 28.41 mts. hasta el Mojón No. 4 (ver plano) con coordenadas Norte 991228.15; Este 1'151099.90 de aquí continuando alinde con predio propiedad de ETELVINA TRUJILLO en una dirección de azimut 166° 46' 01" y una longitud aproximada de 25.21 mts. hasta

el Mojón No. 5 (Ver plano) con coordenadas Norte 991203.61; Este 1'151105.67, de aquí continuando alinde con predio propiedad de ETELVINA TRUJILLO en una dirección de azimut 170° 58' 55" y una longitud aproximada de 30.59 mts. hasta el Mojón No. 6 (Ver plano) con coordenadas Norte 991173.40; Este 1'151110.47, de aquí continuando alinde con predio propiedad de ETELVINA TRUJILLO en una dirección de azimut 164° 18' 37" y una longitud aproximada de 32.90 mts. hasta el Mojón No. 7 (ver plano) con coordenadas Norte 991141.73; Este 1'151119.36 de aquí continuando alinde con predio propiedad de ETELVINA TRUJILLO en una dirección de azimut 171° 12' 25" y una longitud aproximada de 17.69 mts. hasta el Mojón No. 8 (Ver plano) con coordenadas Norte 991124.24; Este 1'151122.07, de aquí continuando alinde con quebrada aguas abajo en una dirección de azimut 240° 44' 08" y una longitud aproximada de 13.49 mts. hasta el Mojón No. 9 (ver plano) con coordenadas Norte 991117.65; Este 1'151110.30, de aquí continuando alinde con carreteable a fincas en una dirección de azimut 292° 36' 04" y una longitud aproximada de 14.83 mts. hasta el Mojón No. 10 (Ver plano) con coordenadas Norte 991123.35; Este 1'151096.62, de aquí continuando alinde con carreteable a fincas en una dirección de azimut 243° 22' 22" y una longitud aproximada de 22.65 mts. hasta el Mojón No. 11 (ver plano) con coordenadas Norte 991113.20; Este 1'151076.37 de aquí continuando alinde con carreteable a fincas en una dirección de azimut 233° 37' 13" y una longitud aproximada de 22.28 mts. hasta el Mojón No. 12 (Ver plano) con coordenadas Norte 991099.99; Este 1'151058.43, de aquí continuando alinde con carreteable a fincas en una dirección de azimut 286° 13' 42" y una longitud aproximada de 16.27 mts. hasta el Mojón No. 13 (Ver plano) con coordenadas Norte 991104.53; Este 1'151042.81, de aquí continuando alinde con carreteable a fincas en una dirección de azimut 327° 52' 09" y una longitud aproximada de 33.38 mts. hasta el Mojón No. 14 (ver plano) con coordenadas Norte 991132.80; Este 1'151025.06, de aquí continuando alinde con carreteable a fincas en una dirección de azimut 21° 09' 47" y una longitud aproximada de 21.05 mts. hasta el Mojón No. 15 (Ver plano) con coordenadas Norte 991152.43; Este 1'151032.66, de aquí continuando alinde con carreteable a fincas en una dirección de azimut 337° 20' 57" y una longitud aproximada de 14.79 mts. hasta el Mojón No. 16 (ver plano) con coordenadas Norte 991166.08; Este 1'151026.96 de aquí continuando alinde con carreteable a fincas en una dirección de azimut 301° 15' 20" y una longitud aproximada de 8.93 mts. hasta el Mojón No. 17 (Ver plano) con coordenadas Norte 991170.71; Este 1'151019.33, de aquí continuando alinde con carreteable a fincas en una dirección de azimut 271° 19' 01" y una longitud aproximada de 15.27 mts. hasta el Mojón No. 18 (Ver plano) con coordenadas Norte 991171.06; Este 1'151004.06, de aquí continuando alinde con hacienda LA PLATINA en una dirección de azimut 340° 43' 30" y una longitud aproximada de 43.87 mts. hasta el Mojón No. 19 (ver plano) con coordenadas Norte 991212.47; Este 1'150989.58, de aquí continuando alinde con hacienda LA PLATINA en una dirección de azimut 347° 55' 09" y una longitud aproximada de 27.52 mts. hasta el Mojón No. 20 (ver plano) con coordenadas Norte 991239.38; Este 1'150983.82, de aquí continuando alinde con hacienda LA PLATINA en una dirección de azimut 09° 26' 10" y una longitud aproximada de 38.78 mts. hasta el Mojón No. 21 (Ver plano) con coordenadas Norte 991277.64; Este 1'150990.18, de aquí continuando alinde con hacienda LA PLATINA en una dirección de azimut 62° 15' 38" y una longitud aproximada de 14.60 mts. hasta el Mojón No. 22 (ver plano) con coordenadas Norte 991284.43; Este 1'151003.10 de aquí continuando alinde con hacienda LA PLATINA en una

dirección de azimut 28° 21' 16" y una longitud aproximada de 13.99 mts. hasta el Mojón No. 23 (Ver plano) con coordenadas Norte 991296.75; Este 1'151009.74, de aquí continuando alinde con hacienda LA PLATINA en una dirección de azimut 03° 11' 47" y una longitud aproximada de 21.52 mts. hasta el Mojón No. 24 (Ver plano) con coordenadas Norte 991318.23; Este 1'151010.94, de aquí continuando alinde con carreteable a fincas y hacia armenia en una dirección de azimut 50° 52' 19" y una longitud aproximada de 30.01 mts. hasta el Mojón No. 25 (ver plano) con coordenadas Norte 991337.17; Este 1'151034.22 de aquí continuando alinde con carreteable a fincas y via hacia armenia y pueblo tapao en una dirección de azimut 40° 39' 05" y una longitud aproximada de 45.94 mts. hasta el Mojón No. 1 (Ver plano) punto de partida de este alinderamiento. Identificado con la matricula inmobiliaria No. 280-74850. **PARAGRAFO**: No obstante la cabida y linderos descritos en el presente contrato, estos podrán ser variados por el PROMITENTE VENDEDOR, situación que no genera alteración alguna respecto del inmueble que aquí se promete en venta. **SEGUNDA. DESCRIPCION.**-El mencionado proyecto urbanístico tiene la siguiente descripción general, de acuerdo con las especificaciones de los planos arquitectónicos que han sido aprobados por la Curaduría Urbana No. 2 y las fichas técnicas presentadas a la PROMITENTE COMPRADORA: el proyecto **PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO** consta de (740) Apartamentos, distribuidos así, seis bloques : Dos (2) bloques de 15 pisos con (300) apartamentos, (3) bloques de 10 pisos con (300) apartamentos y Un (1) Bloque de 10 pisos con 14 apartamentos por planta (140) los cuales cuentan con 2 ascensores por bloque. Y 10 casas de 2 plantas. **PARAGRAFO:** No obstante la descripción general del Proyecto **PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO** descrita en la presente cláusula, ésta podrá ser variada por el PROMITENTE VENDEDOR, situación que no generará alteración alguna respecto del inmueble que aquí se promete en venta. **TERCERA. APARTAMENTO** –La unidad privada que se promete vender se determina así: APARTAMENTO 810 BLOQUE VI, Con un área aproximada de 58,03 m2, distribuida así: 3 alcobas, 1 baño social, 1 baño alcoba, salón comedor y cocina - ropas. De todas maneras el **Apartamento 10 del Octavo Piso del BLOQUE VI** que pertenece al Proyecto **PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO**, se promete en venta como cuerpo cierto. **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. **CLARAMENTE SE ADVIERTE** que en la presente promesa de compraventa quedan comprendidos los derechos que a la unidad privada le corresponden en los bienes y áreas de propiedad común del edificio en la proporción correspondiente. **PARAGRAFO SEGUNDO: EL CONJUNTO RESIDENCIAL OVIEDO**, se someterá al régimen de propiedad horizontal que trata la Ley 675 de 2001 y en consecuencia **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a su cumplimiento. **PARAGRAFO TERCERO: El CONJUNTO RESIDENCIAL OVIEDO**, cuando sea culminado en su totalidad contará con las siguientes obras de uso común: A) Escaleras de acceso, B) Corredores de circulación,C) Cajas de contadores de energía, acueducto y gas.**PARAGRAFO CUARTO:** El Promitente Vendedor se obliga a pagar el

Impuesto Predial que se cause por los inmuebles descritos en la Cláusula Tercera de este Contrato, hasta el día en que se haga entrega real y material de dichos inmuebles mediante un acta de entrega, debidamente firmada por el Promitente Comprador. De esta fecha en adelante, será totalmente a cargo del Promitente Comprador todos los impuestos, cuotas de consumo de servicios públicos y demás gravámenes que se causen. **CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.-** El precio del Apartamento, objeto de la presente compraventa es de OCHENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS COLOMBIANOS ($84.433.650,00) M/CTE suma que EL PROMITENTE COMPRADOR pagará al PROMITENTE VENDEDOR de la siguiente forma: A) La suma de DOCE MILLONES DE PESOS COLOMBIANOS ($12.000.000,00) M/CTE, cancelados a la firma de este contrato. B) TRECE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA MIL NOVENTA Y CINCO PESOS COLOMBIANOS ($13.330.095,00) M/CTE serán cancelados de la siguiente forma:

Fecha	Base imponible	Cuota impuesto	Importe total
30/05/2016	310.002,21		310.002,21
30/06/2016	310.002,21		310.002,21
30/07/2016	310.002,21		310.002,21
30/08/2016	310.002,21		310.002,21
30/09/2016	310.002,21		310.002,21
30/10/2016	310.002,21		310.002,21
30/11/2016	310.002,21		310.002,21
30/12/2016	310.002,21		310.002,21
30/01/2017	310.002,21		310.002,21
28/02/2017	310.002,21		310.002,21
30/03/2017	310.002,21		310.002,21
30/04/2017	310.002,21		310.002,21
30/05/2017	310.002,21		310.002,21
30/06/2017	310.002,21		310.002,21
30/07/2017	310.002,21		310.002,21
30/08/2017	310.002,21		310.002,21
30/09/2017	310.002,21		310.002,21
30/10/2017	310.002,21		310.002,21
30/11/2017	310.002,21		310.002,21
30/12/2017	310.002,21		310.002,21
30/01/2018	310.002,21		310.002,21
28/02/2018	310.002,21		310.002,21
30/03/2018	310.002,21		310.002,21
30/04/2018	310.002,21		310.002,21
30/05/2018	310.002,21		310.002,21
30/06/2018	310.002,21		310.002,21
30/07/2018	310.002,21		310.002,21
30/08/2018	310.002,21		310.002,21
30/09/2018	310.002,21		310.002,21
30/10/2018	310.002,21		310.002,21
30/11/2018	310.002,21		310.002,21

30/12/2018	310.002,21	310.002,21
30/01/2019	310.002,21	310.002,21
28/02/2019	310.002,21	310.002,21
30/03/2019	310.002,21	310.002,21
30/04/2019	310.002,21	310.002,21
30/05/2019	310.002,21	310.002,21
30/06/2019	310.002,21	310.002,21
30/07/2019	310.002,21	310.002,21
30/08/2019	310.002,21	310.002,21
30/09/2019	310.002,21	310.002,21
30/10/2019	310.002,21	310.002,21
30/11/2019	310.002,18	310.002,18

C) CINCUENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO TRES MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS COLOMBIANOS ($59.103.555,00) M/CTE serán cancelados con recursos propios y/o con crédito bancario que el promitente comprador se compromete a tramitar ante el Banco, actividad que no genera nuevos o diferentes plazos en la negociación pactada contra entrega del inmueble. **PARAGRAFO PRIMERO:** No obstante la forma de pago prevista en la presente cláusula, EL PROMITENTE COMPRADOR podrá hacer abonos extraordinarios, cuando así lo considere pertinente, sin perjuicio de las fechas y sumas establecidas para los pagos estipulados en el presente artículo. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Declara expresamente EL PROMITENTE COMPRADOR que los dineros que entregará son provenientes de actividades lícitas. **PARAGRAFO TERCERO:** Claramente se advierte que en el caso de mora de los pagos mencionados anteriormente el PROMITENTE COMPRADOR reconocerá y pagará como sanción el interés mensual permitido por la ley durante todo el tiempo que dure la mora. **NOTA 1:** Para la comprobación de los pagos anteriormente descritos, será indispensable presentar los respectivos recibos de caja expedidos por la Sociedad **PROMITENTE VENDEDORA**, o podrán ser consignados en la Cuenta Corriente No. 981009533 del Banco de Bogotá, a nombre de GEO CASAMAESTRA S.A.S. y los recibos de Consignación se agregarán a este contrato. **QUINTA: CAUSALES DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO:** queda facultado el PROMITENTE VENDEDOR, para la resolución del contrato en los siguientes casos: A) el incumplimiento en el pago del precio estipulado en cualquiera de sus modalidades; B) La no suscripción de la escritura pública de compraventa y su respectivo registro ante la oficina de instrumentos públicos; C) La negación sin justa causa a recibir el inmueble; D) y cualquier otra acción u omisión por parte del promitente comprador que afecte de manera trascendental las expectativas contractuales derivadas de éste documento a favor del PROMITENTE VENDEDOR. **SEXTA: TRADICIÓN.- EL PROMITENTE VENDEDOR** garantiza al PROMITENTE COMPRADOR que el inmueble objeto de esta compraventa no ha sido enajenado a ninguna otra persona y que tiene posesión tranquila de él. **SEPTIMA: OTRAS OBLIGACIONES.-** EL PROMITENTE VENDEDOR declara que el inmueble objeto de esta negociación está libre de demandas civiles, embargos, usufructos, servidumbres, hipotecas, contratos de anticresis, pleito pendiente, condiciones resolutorias, no tiene limitaciones no ha sido desmembrado, ni constituido en patrimonio de familia, ni movilizado y en general, está libre de gravámenes o limitaciones al dominio y que en todo caso, se obliga al

saneamiento de la venta conforme a la Ley. **OCTAVA:** El constructor se reserva el derecho a efectuar obras, cerramientos, establecer servidumbres, hacer apartamento o local modelo, efectuar ventas, colocar avisos, pendones, etc.; mientras dure la construcción y venta de la totalidad del proyecto urbanístico. **NOVENA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA DE VENTA:** Las partes otorgantes convienen perfeccionar este acuerdo a través de escritura pública que deberá otorgase en la Notaria Primera del Circulo Notarial de Armenia Quindío, la fecha y la hora de esta escrituración se fijarán mediante un OTROSI a este contrato, de común acuerdo entre las partes, fecha que desde ya acuerdan las partes corresponderá a los treinta (30) días del mes de Diciembre de 2019, en la Notaria Primera, a las 3 de la tarde. **DECIMA: PRUEBA INSUSTITUIBLE.-** Para acreditar el cumplimiento de la obligación de firmar la escritura pública en la fecha indicada se requerirá como prueba insustituible la certificación del Notario Primera de Armenia, Quindío, de que el día y la hora señalada para esos efectos la parte que pretende cumplir se hizo presente y se allano a hacerlo, previo el lleno de los requisitos que la Ley exija para el cabal otorgamiento de la escritura pública. **DÉCIMA PRIMERA: ENTREGA.-** El inmueble objeto de este contrato será entregado real y materialmente EL PROMITENTE COMPRADOR una vez esté totalmente cancelada y firmada la escritura pública de compraventa de que trata la cláusula novena del presente contrato de promesa de compraventa. **DÉCIMA SEGUNDA:** EL PROMITENTE COMPRADOR asume la siguientes obligaciones: a) Aceptar en todas su partes el reglamento de propiedad horizontal del Edificio Multifamiliar, el cual será elaborado de conformidad con las disposiciones vigentes en la materia, en especial la Ley 675 de 2001. b) Destinar el inmueble en forma exclusiva para **Vivienda,** todo de conformidad con lo que sobre el particular establezca el reglamento de propiedad horizontal. **DÉCIMA TERCERA: CLAUSULA PENAL:** En el evento en que el PROMITENTE COMPRADOR incumpla alguna de las obligaciones establecidas en la presente Promesa de Compraventa, en especial la forma de pago pactada en la Cláusula Cuarta del presente documento, EL PROMITENTE VENDEDOR, hará efectiva a título de Cláusula Penal Pecuniaria, el Veinte por ciento (20%) del valor total del inmueble, sin que se entienda por ello extinguido el derecho al cumplimiento de las obligaciones de este contrato o a pedir la resolución del mismo. **DÉCIMA CUARTA:** Las partes manifiestan que esta promesa de compraventa, expresa en forma completa y exclusiva el acuerdo celebrado entre estas y por lo tanto sustituye todos los acuerdos previos, orales y escritos. **DÉCIMA QUINTA:** Los gastos notariales, correspondientes a la venta, serán cancelados por partes iguales entre las partes y los de beneficencia, de registro y de escrituración, de restricción a patrimonio de familia, o cualquier otra limitación del dominio, como los demás gastos que ocasione el otorgamiento de la escritura pública de esta compraventa, serán cancelados por la parte compradora. **DÉCIMA SEXTA: CESIÓN:** Las partes se comprometen a no ceder ni parcial, ni totalmente las obligaciones contenidas en el presente contrato. Si contravinieran esta disposición, la cesión no tendrá efectos jurídicos y por lo tanto no exime de responsabilidad a quien la haya realizado sin autorización de la otra parte. **DÉCIMA SEPTIMA: MERITO EJECUTIVO:** Las partes declaran que este documento presta mérito ejecutivo para la efectividad de las obligaciones en él contraídas. **DÉCIMA OCTAVA: DIRECCION DE NOTIFICACION,** Para todos los efectos se tendrán como direcciones de notificación por parte de la PARTE COMPRADORA, 7321 SW 162 PATH MIAMI FLORIDA 33193, Teléfono 3059788962, Correo Electrónico jnpenuela@gmail.com y por la PARTE VENDEDORA, sus oficinas Avenida Bolívar 1 A 118, Tercer Piso, Edificio Bolo Club, Armenia,

GEO CASAMAESTRA
Gestión Inmobiliaria
La Marca de Su Casa

Quindío, Teléfonos7313517-7314500, Correo Electrónico administración@geocasamaestra.com.coy angelica@geocasamaestra.com.co. Acuerdan las partes que si hay cambio de dirección se notificará a la otra parte, inmediatamente, y que para todos los efectos el medio oficial de comunicación será, el correo certificado.**DECIMA NOVENA:AUTORIZACION DE CONSULTA:** EL PROMITENTE COMPRADOR declara que la información que ha suministrado es verídica y da consentimiento expreso e irrevocable a GEO CASAMAESTRA S.A.S. para consultar y reportar, en cualquier tiempo, en centrales de riesgo, toda la información relevante para conocer el desempeño como deudor, la capacidad de pago o para valorar el riesgo futuro de concederle un crédito o servicio. Presentes EL PROMITENTE VENDEDOR y EL PROMITENTE COMPRADOR, suscriben el presente contrato de compraventa por encontrarlo a su entera satisfacción y en constancia firman en dos ejemplares del mismo tenor, a Quince (15) días del mes de abril de 2016.

NOTARIA PRIMERA
"EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE TÍTULO TRASLATICIO DE DOMINIO NI ES OBJETO DE INSCRIPCIÓN ANTE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS COMPETENTE".
Javier Ocampo Cano
Notario
Calle 21 No. 14-31 Tels.: 7441049-7441594 Cels.: 311 3150374-314 7711597-316 5477267-316 8317133
jascanotaria@yahoo.com www.notaria1armenia.com.co Armenia Quindío Colombia

El Promitente Vendedor,

PAULA ANDREA SUAREZ URIBE
C.C. Nro. 41.955.759
GEO CASAMAESTRA S.A.S

El Promitente Comprador,

JOSE NELSON PEÑUELA BONILLA
C.C. Nro.19.091.233

NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE ARMENIA Q.
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO, FIRMA Y HUELLA
Ante el: El Notario Primero de Armenia Quindío, compareció la persona cuyo nombre y cédula de ciudadanía figura en la parte inferior código de barras, y manifestó que el contenido de este documento es cierto y que las huellas digitalizadas y correlacionadas a código de barras, así como la firma puesta al final del documento son las suyas, de las cuales fue demandado del Notario conforme a la ley y el reglamento su autenticidad, con el respectivo número por cada uno.

NOTARIA PRIMERA ARMENIA
AUTENTICACION

Fecha: 19/04/2016 JOSE NELSON PEÑUELA BONILLA No:19.091.233 Hora: 13:54
En constancia se firma hoy
Firma

JAVIER OCAMPO CANO
NOTARIO PRIMERO DEL CIRCULO DE ARMENIA
Calle 21 No. 14-31 Teléfono 744 15 94
notaria1armenia@ .com

María Amparo Chavez de Peñuela

MARIA AMPARO CHAVEZ DE PEÑUELA
C.C. Nro. 20.940.255

NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE ARMENIA Q.
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO, FIRMA Y HUELLA
Ante el: El Notario Primero de Armenia Quindío, compareció la persona cuyo nombre y cédula de ciudadanía figura en la parte inferior código de barras, y manifestó que el contenido de este documento es cierto y que las huellas digitalizadas y correlacionadas a código de barras, así como la firma puesta al final del documento son las suyas, de las cuales fue demandado del Notario conforme a la ley y el reglamento su autenticidad, con el respectivo número por cada uno.

NOTARIA PRIMERA ARMENIA
AUTENTICACION

Fecha: 19/04/2016 MARIA AMPARO CHAVEZ PEÑUELA No:20.940.255 Hora: 13:53
En constancia se firma hoy
Firma María Amparo Chavez De Peñuela

JAVIER OCAMPO CANO
NOTARIO PRIMERO DEL CIRCULO DE ARMENIA
Calle 21 No. 14-31 Teléfono 744 15 94
notaria1armenia@ .com

GEO CASAMAESTRA
Gestión Inmobiliaria
La Marca de Su Casa

EN BLANCO
Notaría Primera
Javier Ocampo Cano

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
DE CONTENIDO FIRMA Y HUELLA

El suscrito NOTARIO PRIMERO DEL CÍRCULO, da testimonio que el presente escrito fue presentado personalmente por el(la):

Señor(a): Paula Andrea Suarez Uribe.

Quien se identificó con la cédula de ciudadanía No.: 41.955.759

Expedida en: Armenia, y

declaró que la firma y la huella dactilar que se encuentran en el presente documento son suyas y que es cierto el contenido del mismo en constancia firma el presente.

Firma: ______

Fecha: 19 ABR 2016

Huella dactilar
índice derecho

JAVIER OCAMPO CANO
Notario Primero Armenia Quindío
Calle 21 No. 14-31 Tels.: 7441049-7441594
Cels.: 311 3150374-314 7710577-315 5477267-316 8217133
[illegible]@yahoo.com www.notaria1armenia.com.co

GEO CASAMAESTRA
Gestión Inmobiliaria
La Marca de Su Casa

PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO - SUSCRITA ENTRE GEO CASAMAESTRA S.A.S. Y JOSE NELSON PEÑUELA BONILLA y MARIA AMPARO CHAVEZ DE PEÑUELA

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

PROMITENTE COMPRADOR:
JOSE NELSON PEÑUELA BONILLA y MARIA AMPARO CHAVEZ DE PEÑUELA
Cédula de Ciudadanía No. 19.091.233 Y 29.940.255

En la Ciudad de Armenia, Departamento del Quindío, a Quince (15) días del mes de Abril de 2016, 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, quien obra en este acto como apoderada general de GEO CASAMAESTRA S.A.S., con poder conferido por su Representante Legal el señor RAMON ANGEL DIAZ REGO, poder otorgado por Escritura Pública número 4.508 del 18 de Diciembre de dos mil Quince (2015), otorgado en la Notaria Primera de Armenia, actuando en nombre y representación 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, los Señores JOSE NELSON PEÑUELA BONILLA identificado con cédula de ciudadanía Nro.19.091.233 de Bogota D.C, y MARIA AMPARO CHAVEZ DE PEÑUELA con cédula de ciudadanía Nro.29.940.255 de Soacha, de estado civil Casados, quien actúa en nombre propio, y quien se denomina el PROMITENTE COMPRADOR; y manifiestan que por medio del presente documento, celebran el contrato de promesa de compraventa, que se regirá por las normas aplicables a la materia y especialmente por las siguientes cláusulas: **PRIMERA. OBJETO, NOMENCLATURA Y LINDEROS**.- EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a vender por el sistema de propiedad horizontal al PROMITENTE COMPRADOR, quien se obliga a comprar a aquél los derechos de dominio y posesión sobre el **PARQUEADERO 306, PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO, URBANIZACION PUERTO ESPEJO, ARMENIA, QUINDIO,** El predio objeto de esta promesa de compraventa, tiene los siguientes linderos: Partiendo del Mojón No. 1 (ver plano) con coordenadas Norte 991372.02; Este 1'151064.15, de aquí continuando alinde con predio propiedad de ETELVINA TRUJILLO en una dirección de azimut 164° 49' 55" y una longitud aproximada de 78.43 mts. hasta el Mojón No. 2 (ver plano) con coordenadas Norte 991296.32; Este 1'151084.67, de aquí continuando alinde con predio propiedad de ETELVINA TRUJILLO en una dirección de azimut 168° 33' 03" y una longitud aproximada de 41.46 mts. hasta el Mojón No. 3 (Ver plano) con coordenadas Norte 991255.69; Este 1'151092.90, de aquí continuando alinde con predio propiedad de ETELVINA TRUJILLO en una dirección de azimut 165° 44' 07" y una longitud aproximada de 28.41 mts. hasta el Mojón No. 4 (ver plano) con coordenadas Norte 991228.15; Este 1'151099.90 de aquí continuando alinde con predio propiedad de ETELVINA TRUJILLO en una dirección de azimut 166° 46' 01" y una longitud aproximada de 25.21 mts. hasta

el Mojón No. 5 (Ver plano) con coordenadas Norte 991203.61; Este 1'151105.67, de aquí continuando alinde con predio propiedad de ETELVINA TRUJILLO en una dirección de azimut 170° 58' 55" y una longitud aproximada de 30.59 mts. hasta el Mojón No. 6 (Ver plano) con coordenadas Norte 991173.40; Este 1'151110.47, de aquí continuando alinde con predio propiedad de ETELVINA TRUJILLO en una dirección de azimut 164° 18' 37" y una longitud aproximada de 32.90 mts. hasta el Mojón No. 7 (ver plano) con coordenadas Norte 991141.73; Este 1'151119.36 de aquí continuando alinde con predio propiedad de ETELVINA TRUJILLO en una dirección de azimut 171° 12' 25" y una longitud aproximada de 17.69 mts. hasta el Mojón No. 8 (Ver plano) con coordenadas Norte 991124.24; Este 1'151122.07, de aquí continuando alinde con quebrada aguas abajo en una dirección de azimut 240° 44' 08" y una longitud aproximada de 13.49 mts. hasta el Mojón No. 9 (ver plano) con coordenadas Norte 991117.65; Este 1'151110.30, de aquí continuando alinde con carreteable a fincas en una dirección de azimut 292° 36' 04" y una longitud aproximada de 14.83 mts. hasta el Mojón No. 10 (Ver plano) con coordenadas Norte 991123.35; Este 1'151096.62, de aquí continuando alinde con carreteable a fincas en una dirección de azimut 243° 22' 22" y una longitud aproximada de 22.65 mts. hasta el Mojón No. 11 (ver plano) con coordenadas Norte 991113.20; Este 1'151076.37 de aquí continuando alinde con carreteable a fincas en una dirección de azimut 233° 37' 13" y una longitud aproximada de 22.28 mts. hasta el Mojón No. 12 (Ver plano) con coordenadas Norte 991099.99; Este 1'151058.43, de aquí continuando alinde con carreteable a fincas en una dirección de azimut 286° 13' 42" y una longitud aproximada de 16.27 mts. hasta el Mojón No. 13 (Ver plano) con coordenadas Norte 991104.53; Este 1'151042.81, de aquí continuando alinde con carreteable a fincas en una dirección de azimut 327° 52' 09" y una longitud aproximada de 33.38 mts. hasta el Mojón No. 14 (ver plano) con coordenadas Norte 991132.80; Este 1'151025.06, de aquí continuando alinde con carreteable a fincas en una dirección de azimut 21° 09' 47" y una longitud aproximada de 21.05 mts. hasta el Mojón No. 15 (Ver plano) con coordenadas Norte 991152.43; Este 1'151032.66, de aquí continuando alinde con carreteable a fincas en una dirección de azimut 337° 20' 57" y una longitud aproximada de 14.79 mts. hasta el Mojón No. 16 (ver plano) con coordenadas Norte 991166.08; Este 1'151026.96 de aquí continuando alinde con carreteable a fincas en una dirección de azimut 301° 15' 20" y una longitud aproximada de 8.93 mts. hasta el Mojón No. 17 (Ver plano) con coordenadas Norte 991170.71; Este 1'151019.33, de aquí continuando alinde con carreteable a fincas en una dirección de azimut 271° 19' 01" y una longitud aproximada de 15.27 mts. hasta el Mojón No. 18 (Ver plano) con coordenadas Norte 991171.06; Este 1'151004.06, de aquí continuando alinde con hacienda LA PLATINA en una dirección de azimut 340° 43' 30" y una longitud aproximada de 43.87 mts. hasta el Mojón No. 19 (ver plano) con coordenadas Norte 991212.47; Este 1'150989.58, de aquí continuando alinde con hacienda LA PLATINA en una dirección de azimut 347° 55' 09" y una longitud aproximada de 27.52 mts. hasta el Mojón No. 20 (ver plano) con coordenadas Norte 991239.38; Este 1'150983.82, de aquí continuando alinde con hacienda LA PLATINA en una dirección de azimut 09° 26' 10" y una longitud aproximada de 38.78 mts. hasta el Mojón No. 21 (Ver plano) con coordenadas Norte 991277.64; Este 1'150990.18, de aquí continuando alinde con hacienda LA PLATINA en una dirección de azimut 62° 15' 38" y una longitud aproximada de 14.60 mts. hasta el Mojón No. 22 (ver plano) con coordenadas Norte 991284.43; Este 1'151003.10 de aquí continuando alinde con hacienda LA PLATINA en una

dirección de azimut 28° 21' 16" y una longitud aproximada de 13.99 mts. hasta el Mojón No. 23 (Ver plano) con coordenadas Norte 991296.75; Este 1'151009.74, de aquí continuando alinde con hacienda LA PLATINA en una dirección de azimut 03° 11' 47" y una longitud aproximada de 21.52 mts. hasta el Mojón No. 24 (Ver plano) con coordenadas Norte 991318.23; Este 1'151010.94, de aquí continuando alinde con carreteable a fincas y hacia armenia en una dirección de azimut 50° 52' 19" y una longitud aproximada de 30.01 mts. hasta el Mojón No. 25 (ver plano) con coordenadas Norte 991337.17; Este 1'151034.22 de aquí continuando alinde con carreteable a fincas y via hacia armenia y pueblo tapao en una dirección de azimut 40° 39' 05" y una longitud aproximada de 45.94 mts. hasta el Mojón No. 1 (Ver plano) punto de partida de este alinderamiento. Identificado con la matricula inmobiliaria No. 280-74850. **PARAGRAFO**: No obstante la cabida y linderos descritos en el presente contrato, estos podrán ser variados por el PROMITENTE VENDEDOR, situación que no genera alteración alguna respecto del inmueble que aquí se promete en venta. **SEGUNDA. DESCRIPCION.-**El mencionado proyecto urbanístico tiene la siguiente descripción general, de acuerdo con las especificaciones de los planos arquitectónicos que han sido aprobados por la Curaduría Urbana No. 2 y las fichas técnicas presentadas a la PROMITENTE COMPRADORA: el proyecto **PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO** consta de (740) Apartamentos, distribuidos así, seis bloques : Dos (2) bloques de 15 pisos con (300) apartamentos, (3) bloques de 10 pisos con (300) apartamentos y Un (1) Bloque de 10 pisos con 14 apartamentos por planta (140) los cuales cuentan con 2 ascensores por bloque. Y 10 casas de 2 plantas. **PARAGRAFO:** No obstante la descripción general del Proyecto **PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO** descrita en la presente cláusula, ésta podrá ser variada por el PROMITENTE VENDEDOR, situación que no generará alteración alguna respecto del inmueble que aquí se promete en venta. **TERCERA. PARQUEADERO**–La unidad privada que se promete vender se determina así: PARQUEADERO 306, Con un área aproximada de 11,27 m2. De todas maneras el **Parqueadero 306** que pertenece al Proyecto **PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO**, se promete en venta como cuerpo cierto. **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. **CLARAMENTE SE ADVIERTE** que en la presente promesa de compraventa quedan comprendidos los derechos que a la unidad privada le corresponden en los bienes y áreas de propiedad común del edificio en la proporción correspondiente. **PARAGRAFO SEGUNDO: EL CONJUNTO RESIDENCIAL OVIEDO**, se someterá al régimen de propiedad horizontal que trata la Ley 675 de 2001 y en consecuencia **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a su cumplimiento. **PARAGRAFO TERCERO: El CONJUNTO RESIDENCIAL OVIEDO,** cuando sea culminado en su totalidad contará con las siguientes obras de uso común: A) Escaleras de acceso, B) Corredores de circulación,C) Cajas de contadores de energía, acueducto y gas.**PARAGRAFO CUARTO:** El Promitente Vendedor se obliga a pagar el impuesto Predial que se cause por los inmuebles descritos en la Cláusula Tercera de este Contrato, hasta el día en que se haga entrega real y material de dichos inmuebles mediante un

acta de entrega, debidamente firmada por el Promitente Comprador. De esta fecha en adelante, será totalmente a cargo del Promitente Comprador todos los impuestos, cuotas de consumo de servicios públicos y demás gravámenes que se causen. **CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.-** El precio del Parqueadero, objeto de la presente compraventa es de DIEZ MILLONES DE PESOS COLOMBIANOS ($10.000.000,00) M/CTE suma que EL PROMITENTE COMPRADOR pagará al PROMITENTE VENDEDOR de la siguiente forma: A) La suma de DOSCIENTOS DIEZ MIL PESOS COLOMBIANOS ($210.000,00) M/CTE, cancelados a la firma de este contrato. B) DOS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA MIL PESOS COLOMBIANOS ($2.790.000,00) M/CTE serán cancelados de la siguiente forma:

Fecha	Base imponible	Cuota impuesto	Importe total
30/05/2016	64.883,72		64.883,72
30/06/2016	64.883,72		64.883,72
30/07/2016	64.883,72		64.883,72
30/08/2016	64.883,72		64.883,72
30/09/2016	64.883,72		64.883,72
30/10/2016	64.883,72		64.883,72
30/11/2016	64.883,72		64.883,72
30/12/2016	64.883,72		64.883,72
30/01/2017	64.883,72		64.883,72
28/02/2017	64.883,72		64.883,72
30/03/2017	64.883,72		64.883,72
30/04/2017	64.883,72		64.883,72
30/05/2017	64.883,72		64.883,72
30/06/2017	64.883,72		64.883,72
30/07/2017	64.883,72		64.883,72
30/08/2017	64.883,72		64.883,72
30/09/2017	64.883,72		64.883,72
30/10/2017	64.883,72		64.883,72
30/11/2017	64.883,72		64.883,72
30/12/2017	64.883,72		64.883,72
30/01/2018	64.883,72		64.883,72
28/02/2018	64.883,72		64.883,72
30/03/2018	64.883,72		64.883,72
30/04/2018	64.883,72		64.883,72
30/05/2018	64.883,72		64.883,72
30/06/2018	64.883,72		64.883,72
30/07/2018	64.883,72		64.883,72
30/08/2018	64.883,72		64.883,72
30/09/2018	64.883,72		64.883,72
30/10/2018	64.883,72		64.883,72
30/11/2018	64.883,72		64.883,72
30/12/2018	64.883,72		64.883,72
30/01/2019	64.883,72		64.883,72
28/02/2019	64.883,72		64.883,72

30/03/2019	64.883,72	64.883,72
30/04/2019	64.883,72	64.883,72
30/05/2019	64.883,72	64.883,72
30/06/2019	64.883,72	64.883,72
30/07/2019	64.883,72	64.883,72
30/08/2019	64.883,72	64.883,72
30/09/2019	64.883,72	64.883,72
30/10/2019	64.883,72	64.883,72
30/11/2019	64.883,76	64.883,76

C) SIETE MILLONES DE PESOS COLOMBIANOS ($7.000.000,00) M/CTE serán cancelados con recursos propios y/o con crédito bancario que el promitente comprador se compromete a tramitar ante el Banco, actividad que no genera nuevos o diferentes plazos en la negociación pactada contra entrega del inmueble.**PARAGRAFO PRIMERO:** No obstante la forma de pago prevista en la presente cláusula, EL PROMITENTE COMPRADOR podrá hacer abonos extraordinarios, cuando así lo considere pertinente, sin perjuicio de las fechas y sumas establecidas para los pagos estipulados en el presente artículo. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Declara expresamente EL PROMITENTE COMPRADOR que los dineros que entregará son provenientes de actividades lícitas. **PARAGRAFO TERCERO:** Claramente se advierte que en el caso de mora de los pagos mencionados anteriormente el PROMITENTE COMPRADOR reconocerá y pagará como sanción el interés mensual permitido por la ley durante todo el tiempo que dure la mora. **NOTA 1:** Para la comprobación de los pagos anteriormente descritos, será indispensable presentar los respectivos recibos de caja expedidos por la Sociedad **PROMITENTE VENDEDORA**, o podrán ser consignados en la Cuenta Corriente No. 981009533 del Banco de Bogotá, a nombre de GEO CASAMAESTRA S.A.S. y los recibos de Consignación se agregarán a este contrato. **QUINTA: CAUSALES DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO:** queda facultado el PROMITENTE VENDEDOR, para la resolución del contrato en los siguientes casos: A) el incumplimiento en el pago del precio estipulado en cualquiera de sus modalidades; B) La no suscripción de la escritura pública de compraventa y su respectivo registro ante la oficina de instrumentos públicos; C) La negación sin justa causa a recibir el inmueble; D) y cualquier otra acción u omisión por parte del promitente comprador que afecte de manera trascendental las expectativas contractuales derivadas de éste documento a favor del PROMITENTE VENDEDOR. **SEXTA: TRADICIÓN.- EL PROMITENTE VENDEDOR** garantiza al PROMITENTE COMPRADOR que el inmueble objeto de esta compraventa no ha sido enajenado a ninguna otra persona y que tiene posesión tranquila de él. **SEPTIMA: OTRAS OBLIGACIONES.-** EL PROMITENTE VENDEDOR declara que el inmueble objeto de esta negociación está libre de demandas civiles, embargos, usufructos, servidumbres, hipotecas, contratos de anticresis, pleito pendiente, condiciones resolutorias, no tiene limitaciones no ha sido desmembrado, ni constituido en patrimonio de familia, ni movilizado y en general, está libre de gravámenes o limitaciones al dominio y que en todo caso, se obliga al saneamiento de la venta conforme a la Ley. **OCTAVA:** El constructor se reserva el derecho a efectuar obras, cerramientos, establecer servidumbres, hacer apartamento o local modelo, efectuar ventas, colocar avisos, pendones, etc.; mientras dure la construcción y venta de la

totalidad del proyecto urbanístico. **NOVENA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA DE VENTA:** Las partes otorgantes convienen perfeccionar este acuerdo a través de escritura pública que deberá otorgase en la Notaria Primera del Circulo Notarial de Armenia Quindío, la fecha y la hora de esta escrituración se fijarán mediante un OTROSI a este contrato, de común acuerdo entre las partes, fecha que desde ya acuerdan las partes corresponderá a los treinta (30) días del mes de Diciembre de 2019, en la Notaria Primera, a las 3 de la tarde. **DECIMA: PRUEBA INSUSTITUIBLE.-** Para acreditar el cumplimiento de la obligación de firmar la escritura pública en la fecha indicada se requerirá como prueba insustituible la certificación del Notario Primera de Armenia, Quindío, de que el día y la hora señalada para esos efectos la parte que pretende cumplir se hizo presente y se allano a hacerlo, previo el lleno de los requisitos que la Ley exija para el cabal otorgamiento de la escritura pública. **DÉCIMA PRIMERA: ENTREGA.-** El inmueble objeto de este contrato será entregado real y materialmente EL PROMITENTE COMPRADOR una vez esté totalmente cancelada y firmada la escritura pública de compraventa de que trata la cláusula novena del presente contrato de promesa de compraventa. **DÉCIMA SEGUNDA:** EL PROMITENTE COMPRADOR asume la siguientes obligaciones: a) Aceptar en todas su partes el reglamento de propiedad horizontal del Edificio Multifamiliar, el cual será elaborado de conformidad con las disposiciones vigentes en la materia, en especial la Ley 675 de 2001. b) Destinar el inmueble en forma exclusiva para **Parqueadero,** todo de conformidad con lo que sobre el particular establezca el reglamento de propiedad horizontal. **DÉCIMA TERCERA: CLAUSULA PENAL:** En el evento en que el PROMITENTE COMPRADOR incumpla alguna de las obligaciones establecidas en la presente Promesa de Compraventa, en especial la forma de pago pactada en la Cláusula Cuarta del presente documento, EL PROMITENTE VENDEDOR, hará efectiva a título de Cláusula Penal Pecuniaria, el Veinte por ciento (20%) del valor total del inmueble, sin que se entienda por ello extinguido el derecho al cumplimiento de las obligaciones de este contrato o a pedir la resolución del mismo. **DÉCIMA CUARTA:** Las partes manifiestan que esta promesa de compraventa, expresa en forma completa y exclusiva el acuerdo celebrado entre estas y por lo tanto sustituye todos los acuerdos previos, orales y escritos. **DÉCIMA QUINTA:** Los gastos notariales, correspondientes a la venta, serán cancelados por partes iguales entre las partes y los de beneficencia, de registro y de escrituración, de restricción a patrimonio de familia, o cualquier otra limitación del dominio, como los demás gastos que ocasione el otorgamiento de la escritura pública de esta compraventa, serán cancelados por la parte compradora. **DÉCIMA SEXTA: CESIÓN:** Las partes se comprometen a no ceder ni parcial, ni totalmente las obligaciones contenidas en el presente contrato. Si contravinieran esta disposición, la cesión no tendrá efectos jurídicos y por lo tanto no exime de responsabilidad a quien la haya realizado sin autorización de la otra parte. **DÉCIMA SEPTIMA: MERITO EJECUTIVO:** Las partes declaran que este documento presta mérito ejecutivo para la efectividad de las obligaciones en él contraídas. **DÉCIMA OCTAVA: DIRECCION DE NOTIFICACION,** Para todos los efectos se tendrán como direcciones de notificación por parte de la PARTE COMPRADORA, 7321 SW 162 PATH MIAMI FLORIDA 33193, Teléfono 3059788962, Correo Electrónico jnpenuela@gmail.com y por la PARTE VENDEDORA, sus oficinas Avenida Bolívar 1 A 118, Tercer Piso, Edificio Bolo Club, Armenia, Quindío, Teléfonos7313517-7314500, Correo Electrónico administración@geocasamaestra.com.coy angelica@geocasamaestra.com.co. Acuerdan las partes que si hay cambio de dirección se notificará a la otra parte, inmediatamente, y que para

GEO CASAMAESTRA
Gestión Inmobiliaria
La Marca de Su Casa

todos los efectos el medio oficial de comunicación será, el correo certificado.**DECIMA NOVENA:AUTORIZACION DE CONSULTA:** EL PROMITENTE COMPRADOR declara que la información que ha suministrado es verídica y da consentimiento expreso e irrevocable a GEO CASAMAESTRA S.A.S. para consultar y reportar, en cualquier tiempo, en centrales de riesgo, toda la información relevante para conocer el desempeño como deudor, la capacidad de pago o para valorar el riesgo futuro de concederle un crédito o servicio. Presentes EL PROMITENTE VENDEDOR y EL PROMITENTE COMPRADOR, suscriben el presente contrato de compraventa por encontrarlo a su entera satisfacción y en constancia firman en dos ejemplares del mismo tenor a Quince (15) días del mes de abril de 2016.

El Promitente Vendedor,

PAULA ANDREA SUAREZ URIBE
C.C. Nro. 41.955.759
GEO CASAMAESTRA S.A.S

El Promitente Comprador,

JOSE NELSON PEÑUELA BONILLA
C.C. Nro.19.091.233

NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE ARMENIA Q
"EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE TÍTULO TRASLATICIO DE DOMINIO NI ES OBJETO DE INSCRIPCIÓN ANTE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS COMPETENTE".
Javier Ocampo Cano
Notario
Calle 21 No. 14-31 Tels.: 7441049-7441594 Cels.: 311 3150374-314 7711597-315 5477267-316 8317133
notaria1armenia@yahoo.com www.notaria1armenia.com.co Armenia Quindío Colombia

María Amparo Chavez de Peñuela

MARIA AMPARO CHAVEZ DE PEÑUELA
C.C. Nro. 20.940.255

NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE ARMENIA Q
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO, FIRMA Y HUELLA
Ante el: El Notario Primero de Armenia Quindío, compareció la persona cuyo nombre y cédula de ciudadanía figura en la parte inferior código de barras, y manifestó que el contenido de este documento es cierto y que las huellas dactilares y convertidas a código de barras, así como la firma puesta al final del documento son las suyas, de las cuales ha demandado del Notario cumplirá a la ley y el reglamento su autenticidad, con el respectivo cobro por cada uno.

NOTARIA PRIMERA ARMENIA
AUTENTICACION

Fecha: 19/04/2016 JOSE NELSON PEÑUELA BONILLA No:19.091.233 Hora: 13:54
En constancia se firma hoy
Firma

JAVIER OCAMPO CANO
NOTARIO PRIMERO DEL CIRCULO DE ARMENIA
Calle 21 No. 14-31 Teléfono 744 [illegible]
notaria1armenia@ com

NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE ARMENIA Q
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO, FIRMA Y HUELLA
Ante el: El Notario Primero de Armenia Quindío, compareció la persona cuyo nombre y cédula de ciudadanía figura en la parte inferior código de barras, y manifestó que el contenido de este documento es cierto y que las huellas dactilares y convertidas a código de barras, así como la firma puesta al final del documento son las suyas, de las cuales ha demandado del Notario cumplirá a la ley y el reglamento su autenticidad, con el respectivo cobro por cada uno.

NOTARIA PRIMERA ARMENIA
AUTENTICACION

Fecha: 19/04/2016 MARIA AMPARO CHAVEZ PEÑUELA No:20.940.255 Hora: 13:53
En constancia se firma hoy
Firma María Amparo Chavez de Peñuela

JAVIER OCAMPO CANO
NOTARIO PRIMERO DEL CIRCULO DE ARMENIA
Calle 21 No. 14-31 Teléfono 744 [illegible]
notaria1armenia@ com

GEO CASAMAESTRA
Gestión Inmobiliaria
La Marca de Su Casa

EN BLANCO
Notaría Primera
Javier Ocampo Cano

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
DE CONTENIDO FIRMA Y HUELLA

El suscrito NOTARIO PRIMERO DEL CÍRCULO, da testimonio que el presente escrito fue presentado personalmente por el(a):

Señor(a): Paula Andrea Suárez Uribe

Quien se identificó con la cédula de ciudadanía No: 41.950.757

Expedida en: Armenia y

declaro que la firma y la huella dactilar que se encuentran en el presente documento son suyas y que es cierto el contenido del mismo en constancia firmo el presente.

Firma: ______

Fecha: 19 ABR 2016

Huella dactilar índice derecho

JAVIER OCAMPO CANO
Notaría Primera Armenia Quindío
Calle 21 No. 14-31 Tels.: 7441049-7441594
Cels.: 311 3156374-314 7711597-315 5477267-316 8317133
notaria1armenia@yahoo.com www.notaria1armenia.com.co

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL O DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS.

Con fundamento en las matrículas e inscripciones del Registro Mercantil,

CERTIFICA

NOMBRE, SIGLA, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

NOMBRE o RAZÓN SOCIAL: GEO CASAMAESTRA SAS
ORGANIZACIÓN JURÍDICA: SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA
CATEGORÍA : PERSONA JURÍDICA PRINCIPAL
NIT : 900376562-6
ADMINISTRACIÓN DIAN : ARMENIA
DOMICILIO : ARMENIA

MATRICULA – INSCRIPCIÓN

MATRÍCULA NO : 169301
FECHA DE MATRÍCULA : AGOSTO 19 DE 2010
ULTIMO AÑO RENOVADO : 2021
FECHA DE RENOVACION DE LA MATRÍCULA : MARZO 31 DE 2021
ACTIVO TOTAL : 73,389,190,222.00
GRUPO NIIF : GRUPO II

UBICACIÓN Y DATOS GENERALES

DIRECCIÓN DEL DOMICILIO PRINCIPAL : AV BOLIVAR 1 A 118 ED BOLO CLUB P I 3
MUNICIPIO / DOMICILIO: 63001 - ARMENIA
TELÉFONO COMERCIAL 1 : 7314290
TELÉFONO COMERCIAL 2 : 7314500
TELÉFONO COMERCIAL 3 : 3024673732
CORREO ELECTRÓNICO No. 1 : contabilidad@geocasamaestra.com.co

DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIÓN JUDICIAL : AV BOLIVAR 1 A 118 ED BOLO CLUB P I 3
MUNICIPIO : 63001 - ARMENIA
TELÉFONO 1 : 7314290
TELÉFONO 2 : 7314500
TELÉFONO 3 : 3024673732
CORREO ELECTRÓNICO : contabilidad@geocasamaestra.com.co

NOTIFICACIONES A TRAVÉS DE CORREO ELECTRÓNICO

De acuerdo con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, **SI AUTORIZO** para que me notifiquen personalmente a través del correo electrónico de notificación : contabilidad@geocasamaestra.com.co

CERTIFICA – ACTIVIDAD ECONÓMICA

ACTIVIDAD PRINCIPAL : F4111 - CONSTRUCCION DE EDIFICIOS RESIDENCIALES
ACTIVIDAD SECUNDARIA : L6820 - ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCION O POR CONTRATA

CERTIFICA – CONSTITUCIÓN

POR DOCUMENTO PRIVADO DEL 19 DE AGOSTO DE 2010 DE LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 28841 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 19 DE AGOSTO DE 2010, SE INSCRIBE : LA CONSTITUCIÓN DE PERSONA JURIDICA DENOMINADA GEO CASAMAESTRA SAS.

CERTIFICA – REFORMAS

DOCUMENTO	FECHA	PROCEDENCIA DOCUMENTO	INSCRIPCION	FECHA

AC-2	20110307	ASAMBLEA DE ACCIONISTAS	ARMENIA	RM09-29709	20110329
AC-2	20110307	ASAMBLEA DE ACCIONISTAS	ARMENIA	RM09-29710	20110329
AC-2	20110307	ASAMBLEA DE ACCIONISTAS	ARMENIA	RM09-29711	20110329
AC-3	20110310	ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA	ARMENIA	RM09-29712	20110329
AC-5	20110630	ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA	ARMENIA	RM09-30288	20110804
AC-7	20120120	ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA	ARMENIA	RM09-31806	20120204
AC-8	20120808	ASAMBLEA DE ACCIONISTAS	ARMENIA	RM09-32599	20120815
AC-12	20131217	ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA	ARMENIA	RM09-34910	20140122
AC-14	20140323	ASAMBLEA DE ACCIONISTAS	ARMENIA	RM09-35783	20140616
AC-7	20160516	ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA	ARMENIA	RM09-40310	20160627
AC-8	20161116	ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA	ARMENIA	RM09-41230	20161220
AC-1	20170314	ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA	ARMENIA	RM09-44971	20180125
AC-1	20170314	ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA	ARMENIA	RM09-44972	20180125
AC-2	20180731	ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA	ARMENIA	RM09-46281	20180814

CERTIFICA – VIGENCIA

VIGENCIA: QUE EL TÉRMINO DE DURACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA ES INDEFINIDO.

CERTIFICA – OBJETO SOCIAL

OBJETO SOCIAL: LA SOCIEDAD TENDRÁ COMO OBJETO PRINCIPAL LA CONSTRUCCIÓN Y PROMOCIÓN INMOBILIARIA. ASÍ MISMO, PODRÁ REALIZAR CUALQUIER OTRA ACTIVIDAD ECONÓMICA LÍCITA TANTO EN COLOMBIA COMO EN EL EXTRANJERO. LA SOCIEDAD PODRÁ LLEVAR A CABO, EN GENERAL, TODAS LAS OPERACIONES, DE CUALQUIER NATURALEZA QUE ELLAS FUEREN, RELACIONADAS CON EL OBJETO MENCIONADO, ASÍ COMO CUALESQUIERA ACTIVIDADES SIMILARES, CONEXAS O COMPLEMENTARIAS O QUE PERMITAN FACILITAR O DESARROLLAR EL COMERCIO O LA INDUSTRIA DE LA SOCIEDAD.

CERTIFICA – CAPITAL

TIPO DE CAPITAL	VALOR	ACCIONES	VALOR NOMINAL
CAPITAL AUTORIZADO	3.000.000.000,00	3.000,00	1.000.000,00
CAPITAL SUSCRITO	3.000.000.000,00	3.000,00	1.000.000,00
CAPITAL PAGADO	3.000.000.000,00	3.000,00	1.000.000,00

CERTIFICA

REPRESENTANTES LEGALES – PRINCIPALES

POR ACTA NÚMERO 1 DEL 14 DE MARZO DE 2018 DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 46094 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 17 DE JULIO DE 2018, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	**NOMBRE**	**IDENTIFICACION**
REPRESENTANTE LEGAL	CASTRO ARIAS JUAN CARLOS	CC 1,094,963,022

CERTIFICA

REPRESENTANTES LEGALES SUPLENTES

POR ACTA NÚMERO 1 DEL 14 DE MARZO DE 2018 DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 46094 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 17 DE JULIO DE 2018, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	**NOMBRE**	**IDENTIFICACION**
REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE	GARAY GIRALDO LUZ STELLA	CC 24,477,517

POR ACTA NÚMERO 3 DEL 19 DE ENERO DE 2021 DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 52363 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 21 DE ENERO DE 2021, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
SEGUNDO REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE	MALDONADO QUINTERO GISSELLE CATALINA	CC 1,030,546,425

POR ACTA NÚMERO 3 DEL 19 DE ENERO DE 2021 DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 52363 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 21 DE ENERO DE 2021, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
TERCER REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE	GOMEZ BETANCURT SUSANA	CC 1,010,178,833

CERTIFICA – ACLARACIÓN A LA REPRESENTACIÓN LEGAL

QUE POR ACTA 2 DE ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS DE JUNIO 10 DE 2020, INSCRITO EL 19 DE JUNIO DE 2020, BAJO EL NÚMERO 50643 DEL LIBRO IX, POR MEDIO DEL CUAL SE REMUEVE DEL CARGO A SUAREZ URIBE PAULA ANDREA COMO SEGUNDO SUPLENTE DEL REPRESENTATE LEGAL, DE LA SOCIEDAD DE LA REFERENCIA.

CERTIFICA – FACULTADES Y LIMITACIONES

ORGANOS DE ADMINISTRACION: LA SOCIEDAD TENDRA UN ORGANO DE DIRECCION, DENOMINADO ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS Y UN REPRESENTANTE LEGAL, CON SU SUPLENTE. LA REVISORIA FISCAL SOLO SERA PROVISTA EN LA MEDIDA EN QUE LO EXIJAN LAS NORMAS LEGALES VIGENTES.

REPRESENTACIÓN LEGAL.- LA REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA ESTARÁ A CARGO DE UNA PERSONA NATURAL O JURÍDICA, ACCIONISTA O NO, QUIEN TENDRÁ UNO O TRES SUPLENTES, LOS DOS PRIMEROS SUPLENTES CON LAS MISMAS FACULTADES QUE EL REPRESENTANTE LEGAL PRINCIPAL, EL TERCER REPRESENTANTE LEGAL, SOLO TENDRÁ FACULTADES EXPRESAS PARA REPRESENTACIÓN JUDICIAL ANTE LOS DIFERENTES CENTROS DE CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL Y ANTE TODOS LOS DESPACHOS JUDICIALES EN EL NIVEL NACIONAL, EL REPRESENTANTE LEGAL PRINCIPAL SERÁ DESIGNADO PARA UN TÉRMINO DE UN AÑO POR LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS AL IGUAL QUE SUS SUPLENTES, LOS CUALES UNA VEZ VENCIDO DICHO TÉRMINO, DARÁ LUGAR DE MANERA AUTOMÁTICA A LA RELEGACIÓN DE SUS CARGOS, HASTA TANTO SE REALICE LA DEBIDA PROVISIÓN DE ESTOS POR LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS, NOMBRAMIENTOS QUE SE PODRÁN REALIZAR ANTES O DESPUÉS DE VENCIDO EL TÉRMINO DEL REPRESENTANTE LEGAL EN TURNO.

LAS FUNCIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL Y SUS SUPLENTES TERMINARÁN EN CASO DE DIMISIÓN O REVOCACIÓN POR PARTE DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS, DE DECESO O DE INCAPACIDAD EN AQUELLOS CASOS EN QUE EL REPRESENTANTE LEGAL Y SUS SUPLENTES SEA UNA PERSONA NATURAL Y EN CASO DE LIQUIDACIÓN PRIVADA O JUDICIAL, CUANDO EL REPRESENTANTE LEGAL SEA UNA PERSONA JURÍDICA.

LA CESACIÓN DE LAS FUNCIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL Y SUS SUPLENTES, POR CUALQUIER CAUSA, NO DA LUGAR A NINGUNA INDEMNIZACIÓN DE CUALQUIER NATURALEZA, DIFERENTE DE AQUELLAS QUE LE CORRESPONDIEREN CONFORME A LA LEY LABORAL, SI FUERE EL CASO.

LA REVOCACIÓN POR PARTE DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS NO TENDRÁ QUE ESTAR MOTIVADA Y PODRÁ REALIZARSE EN CUALQUIER TIEMPO.

EN AQUELLOS CASOS EN QUE EL REPRESENTANTE LEGAL SEA UNA PERSONA JURÍDICA, LAS FUNCIONES QUEDARÁN A CARGO DEL REPRESENTANTE LEGAL DE ESTA.

TODA REMUNERACIÓN A QUE TUVIERE DERECHO EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD, DEBERÁ SER APROBADA POR LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS.

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: LA SOCIEDAD SERA GERENCIADA, ADMINISTRADA Y REPRESENTADA LEGALMENTE ANTE TERCEROS POR EL REPRESENTANTE LEGAL, QUIEN NO TENDRA RESTRICCIONES DE CONTRATACION POR RAZON DE LA NATURALEZA NI DE LA CUANTIA DE LOS ACTOS QUE CELEBRE. POR LO TANTO, SE ENTENDERA QUE EL REPRESENTANTE LEGAL PODRA CELEBRAR O EJECUTAR TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS COMPRENDIDOS EN EL OBJETO SOCIAL O QUE SE RELACIONEN DIRECTAMENTE CON LA EXISTENCIA Y EL FUNCIONAMIENTO DE LA SOCIEDAD. EL REPRESENTANTE LEGAL SE ENTENDERA INVESTIDO DE LOS MAS AMPLIOS PODERES PARA ACTUAR EN TODAS LAS CIRCUNSTANCIAS EN NOMBRE DE LA SOCIEDAD, CON EXCEPCION DE AQUELLAS FACULTADES QUE, DE ACUERDO CON LOS ESTATUTOS, SE HUBIEREN RESERVADO LOS ACCIONISTAS. EN LAS RELACIONES FRENTE A TERCEROS, LA SOCIEDAD QUEDARA OBLIGADA POR LOS ACTOS Y CONTRATOS CELEBRADOS POR EL REPRESENTANTE LEGAL. SE AUTORIZA AL REPRESENTANTE LEGAL, POR SI O POR INTERPUESTA PERSONA, PARA QUE OBTENGA BAJO CUALQUIER FORMA O MODALIDAD JURIDICA OBLIGACIONES CON TERCEROS Y DE IGUAL MANERA PUEDE FIRMAR LOS AVALES DE LOS MISMO. FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE: EJERCERA LAS FACULTADES DE ADMINISTRADOR O REPRESENTANTE LEGAL EN LAS AUSENCIAS ABSOLUTAS, TEMPORALES Y ACCIDENTALES DEL REPRESENTANTE

LEGAL, CON SUS MISMAS ATRIBUCIONES Y SIN LIMITE DE CUANTIA.

CERTIFICA

REVISOR FISCAL – PRINCIPALES

POR ACTA NÚMERO 1 DEL 14 DE MARZO DE 2018 DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 46128 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 24 DE JULIO DE 2018, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION	T. PROF
REVISOR FISCAL	GIRALDO VALENCIA SANDRA MILENA	CC 42,116,653	97132-T

CERTIFICA – ESTABLECIMIENTOS

QUE ES PROPIETARIO DE LOS SIGUIENTES ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO EN LA JURISDICCIÓN DE ESTA CÁMARA DE COMERCIO:

***** NOMBRE ESTABLECIMIENTO :** GEO CASAMAESTRA SAS
MATRICULA : 169302
FECHA DE MATRICULA : 20100819
FECHA DE RENOVACION : 20210331
ULTIMO AÑO RENOVADO : 2021
DIRECCION : AVE BOLIVAR 1A 118 LOCAL
MUNICIPIO : 63001 - ARMENIA
TELEFONO 1 : 7314290
TELEFONO 2 : 7314500
TELEFONO 3 : 3024673732
CORREO ELECTRONICO : contabilidad@geocasamaestra.com.co
ACTIVIDAD PRINCIPAL : F4111 - CONSTRUCCION DE EDIFICIOS RESIDENCIALES
VALOR DEL ESTABLECIMIENTO : 0
EMBARGOS, DEMANDAS Y MEDIDAS CAUTELARES
**** LIBRO :** RM08, **INSCRIPCION:** 14478, **FECHA:** , **ORIGEN:** , **NOTICIA:**

Que bajo los numeros 239417 y 239420 del libro xv del registro del 25 de septiembre de 2013, se inscribio documento privado, mediante el cual el señor diaz rego ramon angel, quien actua en nombre y representacion legal de geo casamaestra sas, cambio de direccion a la sociedad y al establecimiento de comercio denominado geo casamaestra sas, ubicado en la cl 17 13 21, de ahora en adelante seguira ubicado en av bolivar 1a 118 local . Que bajo los numeros 239421 y 239422 del libro xv del registro del 25 de septiembre de 2013, se inscribio documento privado, mediante el cual el señor diaz rego ramon angel, quien actua en nombre y representacion legal de geo casamaestra sas, cambio de correo electronico a la sociedad y al establecimiento de comercio denominado geo casamaestra sas,de ahora en adelante seguira el correo angelica@geocasamaestra.Com.Co ********** que bajo el numero 321178 del libro xv del registro del 12 de octubre de 2017, se inscribio documento privado, mediante el cual el señor castro arias juan carlos, quien actua en nombre y representacion legal de geo casamaestra sas, cambio el correo electronico al establecimiento de comercio denominado geo casamaestra sas,de ahora en adelante seguira el correo direccionfinanciera@geocasamaestra.Com.Co. ********** Que bajo los numeros 321178y 321177 del libro xv del registro del 12 de octubre de 2013, se inscribio documento privado, mediante el cual el señor castro arias juan carlos, quien actua en nombre y representacion legal de geo casamaestra sas, cambio sus telefonos de notificacion judicial y comerciales que de ahora en adelante seguiran siendo: 7314290 7314500 3176750856.

QUE BAJO EL NÚMERO 357485 DEL LIBRO XV DE REGISTRO, EL DÍA 17 DEL MES 10 DEL AÑO 2019, SE INSCRIBIÓ DOCUMENTO PRIVADO MEDIANTE EL CUAL, LA SEÑORA SUAREZ URIBE PAULA ANDREA ACTUÓ EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN LEGAL DE GEO CASAMAESTRA S.A.S Y CAMBIO EL NUMERO DE TELEFONO DE SU ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO DENOMINADO GEO CASAMAESTRA S.A.S QUE DE AHORA EN ADELANTE SEGUIRÁ DESTINANDOSE A LOS SIGUIENTES 7314290 , 7314500 Y 3024673732.

INFORMA – TAMAÑO DE EMPRESA

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

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

Ingresos por actividad ordinaria : $7,206,012,066
Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU : F4111

CERTIFICA

QUE BAJO EL NÚMERO357446 DEL LIBRO XV DE REGISTRO, EL DÍA 16 DEL MES 10 DEL AÑO 2019, SE INSCRIBIÓ DOCUMENTO PRIVADO MEDIANTE EL CUAL, LA SEÑORA SUAREZ URIBE PAULA ANDREAACTUÓ EN NOMBRE Y COMO REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE DE GEO CASAMAESTRA SAS Y CAMBIO EL NUMERO DE TELEFONO CELULAR EL CUAL SEGUIRA SIENDO EL 3024673732.

CERTIFICA

LA INFORMACIÓN ANTERIOR HA SIDO TOMADA DIRECTAMENTE DEL FORMULARIO DE MATRÍCULA Y RENOVACIÓN DILIGENCIADO POR EL COMERCIANTE

CERTIFICA

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO Y DE LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUÍ CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ (10) DÍAS HÁBILES DESPUES DE LA FECHA DE INSCRIPCIÓN, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSOS. EL DÍA SÁBADO NO SE DEBE CONTAR COMO DÍA HÁBIL.

VALOR DEL CERTIFICADO : $6,500

CERTIFICADO EXPEDIDO A TRAVES DEL PORTAL DE SERVICIOS VIRTUALES (SII)

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

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

No obstante, si usted va a imprimir este certificado, lo puede hacer desde su computador, con la certeza de que el mismo fue expedido a través del canal virtual de la cámara de comercio y que la persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado impreso, puede verificar por una sola vez el contenido del mismo, ingresando al enlace https://siiarmenia.confecamaras.co/cv.php seleccionando la cámara de comercio e indicando el código de verificación qAbYs5ZYR8

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

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

***** FINAL DEL CERTIFICADO *****

Armenia (Q), 06 de abril de 2017

Casamaestra

Señores
PLANEACIÓN MUNICIPAL
ATT. CARLOS ALBERTO MENDOZA
Director Departamento Administrativo de Planeación Municipal
Centro Administrativo Municipal (CAM) Piso 3

ASUNTO: SOLICITUD COMPENSACIÓN POR MAYOR APROVECHAMIENTO

Cordial saludo

Por medio de la presente, me permito hacer entrega de la documentación requerida, para realizar trámite de compensación de mayor aprovechamiento en metros cuadrados en la zona de **PUERTO ESPEJO,** para el proyecto **PARQUE RESIDENCIAL. OVIEDO** con ficha catastral Nro. 01-01-1449-0002-000 y matricula inmobiliaria Nro. 280-74850.

- PLANOS ARQUITECTÓNICOS (15 planos)
- CUADRO DE ÁREAS DE LA ZONA A COMPENSAR
- PLANO EN DONDE SE INDICAN LAS ZONA DE APROVECHAMIENTO ADICIONAL
- DOCUMENTO EXPLICATIVO DEL PROYECTO
- PRESENTACIÓN DEL RECIBO PREDIAL AL DÍA Y DONDE SE IDENTIFICA CLARAMENTE EL AVALÚO CATASTRAL DEL PREDIO.
- CERTIFICADO DE TRADICION DE LAS TORRES A LICENCIAR

Quedo en espera de su respuesta y de antemano agradezco su colaboración al respecto.

ALCALDIA DE ARMENIA
Correspondencia Recibida
2017RE12374
Ciudadano: CASAMAESTRA
Fecha: 2017-04-20 09:05:49
Asunto: SOLICITUD
Anexos: 17, 1 PAQUETE DE DOCUMENTOS
Destinatario:
Jhon Jairo Valencia Riaño
Departamento Administrativo de Planeación
Recibido por:
Ana Cecilia Lopez Barrera

Cordialmente

HÉCTOR MAURICIO BARRERA L.
Arquitecto
CASAMAESTRA S.A.S

MUNICIPIO DE ARMENIA

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Subdirección

DP-POT-2820

Armenia, 02 de Mayo de 2017

Señor:
Héctor Mauricio Barrera
Av. Bolívar 1ª numero 118 3 piso Bolo Club
Armenia, Quindío

Asunto: Respuesta RE12374 del 20 de Abril del 2017

Cordial saludo,

Teniendo en cuenta el asunto en referencia, este Departamento de Planeación Municipal se permite informarle que luego de estudiar y evaluar la solicitud enviada por usted con respecto a la Compensación en Altura para Proyecto Parque residencial Oviedo, se le aclara que No es Viable por lo que este proyecto ya se realizó A.U.A en altura la cual se dio bajo la resolución número 345 del 30 de octubre del 2015, por lo cual no es permitido repetir el mismo trámite dos veces para un mismo proyecto.

Atentamente,

Claudia Milena Hincapié Álvarez
Subdirectora
Proyectó y Elaboro: Leidy D Vélez Q
Revisó: Claudia Milena H

ALCALDÍA DE ARMENIA
Correspondencia Recibida:
2017RE18114
Ciudadano: CASAMAESTRA
Fecha: 2017-06-06 14:27:18
Asunto: RESPUESTA
Anexos: 0
Destinatario:
Jhon Jairo Valencia Riaño
Departamento Administrativo de Planeación
Recibido por:
Ana Cecilia Lopez Barrera

Casamaestra

Armenia, Mayo 6 de 2.017

Señores
SECRETARÍA DE PLANEACION MUNICIPAL
Atn: Arq. **CARLOS ALBERTO MENDOZA** / Director Administrativo Planeación
Ciudad

Ref: Respuesta oficios DP-POT-2820 de Mayo 2 de 2.017 y DP-POT-2832 de Mayo 3 de 2.017.

Dando alcance a los oficios de la referencia en los cuales ese despacho NIEGA una nueva liquidación por compensación en altura para el proyecto PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO, argumentando que para dicho proyecto ya se realizó aprovechamiento urbanístico adicional en altura mediante la Resolucion No. 345 de Octubre 30 de 2.015 y que *"no es permitido repetir el mismo trámite dos veces para un mismo proyecto"*, me permito indicar:

1. Que *la igualdad de las personas prevista en la Constitución es norma suprema, intangible, inimpugnable. Su valor y eficacia prevalece frente a cualquier otra norma escrita o consuetudinaria. La igualdad como principio surgiendo en la Constitución se proyecta incidiendo en la totalidad de leyes secundarias. Puesto que cualquier contradicción de éstas con la norma constitucional tiene por efecto extinguir el valor de las leyes secundarias. Lo que significa que para que subsista una ley la primera condición es de que se enmarque en las exigencias constitucionales. Aquí reside el significado mismo de la igualdad como principio en el campo jurídico. La igualdad como derecho se ejerce en las diferentes manifestaciones del ordenamiento. Es decir todo acto que tenga el carácter de juridicidad, es decir todo acto jurídico, para serlo, debe someterse a los lineamientos generales de la Constitución y por consecuencia de la ley. Entonces ese acto queda habilitado para materializarse en la regulación de los derechos y garantías de las personas. Caso contrario, el incumplimiento de estos requisitos, destituirá de valor obligatorio a la norma o principio que quisiera aplicarse en este sistema de regulaciones que es el derecho.* (Ámbito Jurídico)

2. Que la Ley 388 de 1.997 en su Artículo 100 sobre *Principios del régimen normativo*, determina que la adopción de las normas urbanísticas generales y complementarias que sustentan la expedición de toda clase de licencias urbanísticas, se debe fundamentar en los principios de concordancia, neutralidad, simplicidad y transparencia; definiendo por neutralidad *"que cada propietario tendrá el derecho a tener el mismo tratamiento normativo que cualquier otro, si las características urbanísticas de una misma zona o área de la ciudad o municipio son iguales"*; e indica que por transparencia *"se entiende que el régimen normativo debe ser explícito y completamente público para todas las partes involucradas en la actuación urbanística y para los usuarios"*.

3. Que el Decreto 064 de 2.013 *"Por el cual se reglamentan los procedimientos y tasas para las actuaciones urbanísticas adicionales en el municipio de Armenia"*, NO establece en ninguno

4. Que ésta constructora, tiene como antecedente en la aplicación del citado Decreto 064 el proyecto CONJUNTO RESIDENCIAL SANGENJO para el cual ese despacho autorizó la liquidación de aprovechamiento urbanístico adicional en principio mediante Resolución No. 0167 de Junio 11 de 2.014; y, posteriormente mediante Resolución No. 0240 de Agosto 12 del mismo año, liquidando metros cuadrados adicionales a los inicialmente aprobados.

Así las cosas y amparado en los principios de igualdad, neutralidad y transparencia antes mencionados, comedidamente solicito a ese despacho dar trámite a la solicitud de aprovechamiento urbanístico adicional radicada para el proyecto PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO mediante oficio radicado 2017RE12374 de Abril 20 de 2.017, solicitud completada mediante oficio radicado 2017RE13699 de Mayo 2 de 2.017; toda vez que para ello se anexaron la totalidad de documentos a que hace referencia el Decreto 064 de 2.013.

Dicha solicitud busca aumentar el aprovechamiento urbanístico del proyecto en 14.441,40 m^2; pasando de los 27.567 m^2 aprobados mediante Resolución No. 345 de 2.015, a 42.008,40 m^2 en total. Cabe aclarar que el monto correspondiente a la liquidación del AUA realizado inicialmente mediante Resolución No. 0345 de Octubre 30 de 2.015, el cual ascendía a una suma de $ 585.491.400 y que se determinó fuera compensado mediante la ejecución de obras de carácter público en los sectores determinados por ese despacho, fue cancelado parcialmente mediante obras y dotación de los parques en los Barrios Tigreros, Ciudad Dorada y La Cecilia, según consta en Actas de Febrero 17, Marzo 3 y 4 del año en curso suscritas por ese despacho; y el restante mediante las obras correspondientes a la adecuación de ciclo rutas en la Avenida Bolívar tramo Sector Parque Fundadores, las cuales se realizaron recientemente y se encuentran pendientes de su recibo por parte de la Administración. Cabe aclarar que se encuentra pendiente la definición por parte de ese despacho de la ubicación de los dos tramos restantes de ciclo ruta pendientes por realizar por parte de la constructora para finalizar con el pago de la compensación correspondiente a los proyectos Sangenjo y Oviedo conforme a las liquidaciones vigentes actualmente para cada uno de ellos.

Agradezco su oportuna atención a la presente.

Atentamente,

JUAN CARLOS CASTRO ARIAS
CC. 1.094.963.022 de Armenia
Representante Legal Geo Casamaestra S.A.S
Nit. 900.376.562-6

MUNICIPIO DE ARMENIA

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Subdirección

DP-POT-4170

Armenia, 20 de Junio de 2017

Andrea Ospina.
GEO CASAMAESTRA
La Marca de Su Casa
RECIBIDO
Fecha: 23 06 17.
8:25 AM

Señor:
Juan Carlos Castro A.
Av. Bolívar 1ª Numero 118 3 Piso Bolo Club
Armenia, Quindío

Asunto: Respuesta RE18114 del 06 de Junio del 2017

Cordial saludo,

Teniendo en cuenta el asunto en referencia, este Departamento de Planeación Municipal se permite informarle que luego de estudiar y evaluar la solicitud enviada por usted con respecto a la Compensación en Altura para Proyecto Parque residencial Oviedo, se le solicita muy formalmente, allegar a este Departamento la documentación necesaria Actualizada para realizar la compensación en Altura para el Proyecto Parque Residencial Oviedo.

1. Plano donde se identifique tanto en fachada como en planta la compensación a realizar. (solo la parte que se va a compensar)
2. Descripción detallada del Proyecto Explicando la Compensación
3. Cuadro de áreas especifico para la compensación.
4. Certificado de tradición Actualizado
5. Cámara de Comercio actualizada
6. Cedula del Representante legal
7. Pago de Impuestos
8. Avaluó del M2

Atentamente,

Claudia Milena Hincapié Álvarez
Subdirectora
Proyectó y Elaboro: Leidy D Vélez G
Revisó: Claudia Milena H

Centro Administrativo Municipal CAM, piso 3 Tel – (6)7417100 Ext. 308-310-315 CP.630004
Línea Gratuita: 01 8000 189 264 - Correo Electrónico: Planeacion@armenia.gov.co

Casamaestra

Armenia, Junio 29 de 2.017

Señores
SECRETARÍA DE PLANEACION MUNICIPAL
Atn: Arq. **CARLOS ALBERTO MENDOZA** / Director Administrativo Planeación
Ciudad

Ref: Respuesta oficio DP-POT-4170 de Junio 20 de 2.017.

En atención al oficio de la referencia en el que solicita allegar la documentación actualizada para el trámite de compensación en altura para el proyecto Parque Residencial Oviedo, anexo a la presente me permito allegar:

1. *"Plano donde se identifique tanto en fachada como en planta la compensación a realizar (solo la parte que se va a compensar)":* Para efectos de una mejor visualización de las áreas a compensar, se anexan planos de planta y corte longitudinal de las torres tipo sobre las cuales se solicita el AUA, así:
   - Plano A-01 Planta tipo pisos 11 al 15 Torres 3,5 y 6 en escala 1:50
   - Plano A-02 Planta tipo pisos 11 al 15 Torre 4 en escala 1:75
   - Plano A-03 Corte longitudinal con achurado de los pisos 11 al 15 Torre 4 en escala 1:100
   - Plano A-04 Corte longitudinal con achurado de los pisos 11 al 15 Torres 3, 5 y 6 en escala 1:125

   Total anexos: 4 planos en formato pliego.

2. *"Descripción detallada del proyecto explicando la compensación":* Se anexa memoria explicativa del proyecto.
   Total anexos: 3 folios.

3. *"Cuadro de áreas específico para la compensación":* Se anexa cuadro de áreas de los pisos 11 a 15 de las Torres 3, 4 y 5 correspondientes a los lotes Etapas 4, 2, 6 y 1 respectivamente; con un área total de aprovechamiento urbanístico adicional de 14.441,40 m^2.
   Total anexos: 1 folio.

4. *"Certificado de tradición actualizado":* Certificados de tradición de los lotes correspondientes a las etapas del proyecto para las cuales se solicita el aprovechamiento urbanístico adicional, todos con fecha de expedición del día 21 de los corrientes, así:
   - Lote Etapa 1 Proyecto Oviedo Parque Residencial con matrícula inmobiliaria No. 280-206920.
   - Lote Etapa 2 Proyecto Oviedo Parque Residencial con matrícula inmobiliaria No. 280-206921.
   - Lote Etapa 4 Proyecto Oviedo Parque Residencial con matrícula inmobiliaria No. 280-206928.

Casamaestra

- Lote Etapa 6 Proyecto Oviedo Parque Residencial con matrícula inmobiliaria No. 280-206930.

Total anexos: 12 folios.

5. *"Cámara de comercio actualizada":* Copia del certificado de Cámara de Comercio de la PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S con Nit. 900964406-8 con fecha de expedición del día 9 de los corrientes.
   Total anexos: 3 folios.

6. *"Cédula del representante legal":* Cédula de ciudadanía del Señor Juan Carlos Castro Arias con el número 1.094.963.022 expedida en Armenia.
   Total anexos: 1 folio.

7. *"Pago de impuestos":*
   - Copia del Certificado de Paz y Salvo No. 20183706 suscrito por el Tesorero General del municipio de Armenia en el que hace constar que el predio denominado La Ínsula Puerto Espejo con ficha catastral No. 010100001449000200000000 se encuentra a paz y salvo por concepto de pago de IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO hasta el 31 de Diciembre del año en curso.
   - Copia del Certificado de Paz y Salvo No. 20172749 suscrito por el Tesorero General del municipio de Armenia en el que hace constar que el predio denominado La Ínsula Puerto Espejo con ficha catastral No. 010100001449000200000000 se encuentra a paz y salvo por concepto de pago de IMPUESTO DE VALORIZACIÓN hasta el 31 de Diciembre del año en curso.

   Total anexos: 2 folios.

8. *"Avalúo del m²":* Conforme a lo establecido en el Artículo 7 del Decreto 064 de 2.013 *"Por medio del cual se reglamentan los procedimientos y tasas para las actuaciones urbanísticas adicionales en el municipio de Armenia"*, anexo se adjunta certificación del valor en ventas del metro cuadrado construido.
   Total anexos: 1 folio.

Para un total de anexos de cuatro (4) planos tamaño pliego y veintitrés (23) folios, con la totalidad de la información solicitada, actualizada con fecha de expedición no mayor a un (1) mes.

Agradezco su atención a la presente.

Atentamente,

JUAN CARLOS CASTRO ARIAS
CC. 1.094.963.022 de Armenia
Representante Legal Geo Casamaestra S.A.S
Nit. 900.376.562-6

Casamaestra

ALCALDÍA DE ARMENIA
Correspondencia Recibida:
2017RE27910
Ciudadano: CASAMAESTRA
Fecha: 2017-08-29 08:44:17
Asunto: SOLICITUD
Anexos: 0
Destinatario:
Jhon Jairo Valencia Riaño
Departamento Administrativo de Planeación
Recibido por:
Ana Cecilia Lopez Barrera

Armenia, Agosto 28 de 2.017

Señores
SECRETARÍA DE PLANEACION MUNICIPAL
Atn: Dra. **CLAUDIA MILENA HINCAPIÉ** / Directora Administrativa Planeación
Ciudad

Ref: Solicitud de respuesta Oficio radicado 2017RE20743 de Junio 29 de 2.017.

Cordial Saludo,

Por medio de la presente, comedidamente solicito a quien corresponda, informar acerca del estado del trámite de compensación en altura para el proyecto **PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO** para el cual se allegó a ese despacho el día 29 de Junio la información adicional solicitada mediante oficio DP-POT-4170 de Junio 20 de 2.017.

Lo anterior dado que al día de hoy, treinta y ocho (38) días hábiles posteriores a la radicación de los documentos restantes solicitados, no se ha recibido comunicación de su parte que permita dar continuidad al trámite de conformidad con el procedimiento determinado para el efecto según el Artículo 7 del Decreto 064 de 2.013.

Así mismo, me permito indicar que la respuesta al oficio DP-POT-4703 en el que se solicitaba informar acerca del cumplimiento de las obligaciones adquiridas mediante Resoluciones Nos. 167 de Junio 11 de 2.014 (Proyecto Torre Sangenjo), 240 de Agosto 12 de 2.014 (Proyecto Torre Sangenjo) y 345 de octubre 30 de 2.014 (proyecto Parque Residencial Oviedo), fue radicada en la Alcaldía Municipal el día 19 de julio de 2.017 con el número 2017RE23229; fecha desde la cual han transcurrido veinticinco (25) días hábiles sin que se reciba ninguna comunicación adicional de su parte.

Todo lo anterior con el fin de llevar a cabo ante la Curaduría Urbana el trámite de modificación a la Licencia de Construcción vigente y ampliación, y poder de ésta manera cumplir con los requerimientos que exija su despacho en el momento realizar las inspecciones de control urbano que le corresponden.

Atentamente,

JUAN CARLOS CASTRO ARIAS
CC. 1.094.963.022 de Armenia
Representante Legal Geo Casamaestra S.A.S
Nit. 900.376.562-6

MUNICIPIO DE ARMENIA
Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación
Dirección

DP-POT-8258
Armenia, Noviembre 09 de 2017

Señor
Juan Carlos Castro Arias
Representante legal
CASAMAESTRA S.A.S
Armenia

Cordial saludo,

Por medio del presente oficio me permito solicitarle allegar a este Departamento Administrativo toda la documentación recopilada y actualizada que se requiere por ley para el estudio del aprovechamiento adicional para la compensación de altura para el Proyecto Parque Residencial Oviedo, la siguiente información:

- Certificado de cámara de comercio
- Certificado de tradición
- Fotocopia de la cedula de ciudadanía del representante legal
- Solicitud que discrimine las áreas específicas para el aprovechamiento y altura por edificación firmada por el representante legal
- Descripción detallada del proyecto
- Planos que soporten dichas áreas en fachada y en planta
- Cuadro de áreas por edificación
- Declaración juramentada del valor de venta del Metro 2 adicional
- Paz y salvo del impuesto predial

Atentamente,

Claudia Milena Hincapié Álvarez
Directora

Proyectó: Tatiana Delgado
Elaboró: Jessica L. A.
Revisó: Claudia M. Hincapié

GEO CASAMAESTRA
La Marca de Su Casa
RECIBIDO
Fecha: 29 11 17

Carrera 17 No. 16-00, Armenia Quindío – CAM Piso 3 – Código Postal 630004 - Tel– 6) 741 71 00 Ext. 310, 308
Línea Gratuita: 01 8000 189264 - Correo Electrónico: planeacion@armenia.gov.co

Armenia (Q), 16 de noviembre de 2017

Señores
PLANEACIÓN MUNICIPAL
CLAUDIA MILENA HINCAPIÉ ALVAREZ
Director Departamento Administrativo de Planeación Municipal
Centro Administrativo Municipal (CAM) Piso 3

ASUNTO: SOLICITUD COMPENSACIÓN POR MAYOR APROVECHAMIENTO (AREAS DISCRIMINADAS POR EDIFICACIÓN)

Cordial saludo

Por medio de la presente, me permito hacer la solicitud de trámite de compensación de mayor aprovechamiento en metros cuadrados en la zona de **PUERTO ESPEJO,** para el proyecto **PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO** con ficha catastral Nro. 01-01-1449-0002-000 y matricula inmobiliaria Nro. 280-74850, para lo cual se anexa el cuadro de áreas discriminadas y específicas de los pisos 11 – 15 de las torres 3, 4, 5 y 6.

A.U.A TORRE 3- ETAPA 4		AREA PRIVADA CONSTRUIDA	AREA COMUN CONSTRUIDA	SUBTOTAL AREAS CONSTRUIDAS
PISO 11	Subtotal	497,02	159,26	656,28
PISO 12	Subtotal	497,02	159,26	656,28
PISO 13	Subtotal	497,02	159,26	656,28
PISO 14	Subtotal	497,02	159,26	656,28
PISO 15	Subtotal	497,02	159,26	656,28
	TOTAL	2.485,10	796,30	3.281,40

A.U.A TORRE 4- ETAPA 2		AREA PRIVADA CONSTRUIDA	AREA COMUN CONSTRUIDA	SUBTOTAL AREAS CONSTRUIDAS
PISO 11	Subtotal	696,78	222,66	919,44
PISO 12	Subtotal	696,78	222,66	919,44
PISO 13	Subtotal	696,78	222,66	919,44
PISO 14	Subtotal	696,78	222,66	919,44
PISO 15	Subtotal	696,78	222,66	919,44
	TOTAL	3.483,90	1.113,30	4.597,20

A.U.A TORRE 5- ETAPA 6		AREA PRIVADA CONSTRUIDA	AREA COMUN CONSTRUIDA	SUBTOTAL AREAS CONSTRUIDAS
PISO 11	Subtotal	497,02	159,26	656,28
PISO 12	Subtotal	497,02	159,26	656,28
PISO 13	Subtotal	497,02	159,26	656,28
PISO 14	Subtotal	497,02	159,26	656,28
PISO 15	Subtotal	497,02	159,26	656,28
	TOTAL	2.485,10	796,30	3.281,40

A.U.A TORRE 6- ETAPA 1		AREA PRIVADA CONSTRUIDA	AREA COMUN CONSTRUIDA	SUBTOTAL AREAS CONSTRUIDAS
PISO 11	Subtotal	497,02	159,26	656,28
PISO 12	Subtotal	497,02	159,26	656,28
PISO 13	Subtotal	497,02	159,26	656,28
PISO 14	Subtotal	497,02	159,26	656,28
PISO 15	Subtotal	497,02	159,26	656,28
	TOTAL	2.485,10	796,30	3.281,40

Quedo en espera de su respuesta y de antemano agradezco su colaboración al respecto.

Cordialmente

JUAN CARLOS CASTRO ARIAS.
Representante Legal de Geo casamaestra

NIT. 900.376.562-6

MUNICIPIO DE ARMENIA

Departamento Administrativo de Planeación Municipal
Dirección

DP-POT-8822

Armenia, 28 de Noviembre de 2017

Señor:
Juan Carlos Castro Arias
Av. Bolívar 1ª numero 118 Piso 3 Bolo Club
Armenia, Quindío

Asunto: Respuesta RE37770 del 17 de Noviembre del 2017

Cordial saludo,

Teniendo en cuenta el asunto en referencia, este Departamento se permite informarle el día 03 de Mayo del presente año bajo el DP-POT 2832 se le informo que No se considera Viable la solicitud para mayor aprovechamiento en altura para el proyecto denominado Oviedo, por lo que este proyecto ya realizó A.U.A en altura, la cual se aprobó bajo la resolución número 345 del 30 de octubre del 2015, además conforme lo establece el Decreto 063 del 2013 en su Artículo 9 Párrafo 1 "el acto Administrativo expedido por el Departamento de Planeación será Previo a la expedición de la licencia de urbanismo y este hará parte integral de la misma.

En este orden de ideas se hace la devolución de los documentos adjuntos dentro del RE37770

Atentamente,

Claudia Milena Hincapié Alvarez
Directora
Proyectó y Elaboro: Arq. Leidy D Vélez O
Reviso: Claudia Milena H

Centro Administrativo Municipal CAM, piso 3 Tel – (6)7417100 Ext. 308, 310 CP.630004
Correo Electrónico: planeacion@armenia.gov.co

MUNICIPIO DE ARMENIA
Nit: 890000464-3
Departamento Administrativo de Planeación
Dirección

DP-POT- 1100
Armenia, 16 de Febrero de 2018.

Señor:
JUAN CARLOS CASTRO ARIAS
Representante Legal Casa Maestra
Av Bolívar 1A No 118 3er Piso Bolo Club
Armenia (Q)

Referencia: Respuesta Derecho de Petición.

Cordial Saludo;

Atendiendo el fallo emitido por el Juzgado Primero Penal Municipal de Conocimiento, me permito emitir respuesta de clara, precisa y de fondo frente a su solicitud con radicado No RE3770 de la siguiente manera:

El Departamento Administrativo de Planeación emitió el Acto Administrativo No 345 del 30 de Octubre de 2015, "Por medio del cual se liquida el aprovechamiento urbanístico adicional a un predio en el Municipio de Armenia", bajo los parámetros de lo dispuesto en el Decreto Municipal 064 de 2013, posteriormente la curaduría urbana expidió la licencia de urbanismo MODALIDAD URBANIZACION mediante RESOLUCION No 2-1520018 del 27 de Noviembre de 2015, dentro de esta licencia de urbanización se estableció un cuadro de áreas en el cual se incorpora la liquidación del aprovechamiento urbanístico adicional para desarrollar la totalidad del proyecto, por esto es pertinente aclarar que el Decreto Ley 1077 de 2015, establece en el titulo 6 Capitulo 1 Sección 1 Articulo 2.2,6.1.1.1 lo siguiente:

Licencia urbanística. *Es la autorización previa para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y para realizar el loteo o subdivisión de predios, expedida por el curador urbano o la autoridad municipal competente, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, en los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional.*

La expedición de la licencia urbanística implica la certificación del cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones en que se fundamenta y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo.

Motivo por el cual NO sería viable otro aprovechamiento, máxime cuando el Decreto 064 de 2013, fue claro al precisar que dicho trámite era **previo** a la LICENCIA URBANISTICA, pues NO es posible conceder sobre el proyecto propuesto en el predio identificado con ficha catastral No 01-01-1449-000-2-000 y MATRICULA INMOBILIARIA No 280-74850, el cual obtuvo liquidación para aprovechamiento urbanístico adicional mediante Resolución No 345 de 2015, expedida por este Departamento con liquidación en altura sobre las torres 3, 4 y 5 tal y como usted lo indica en su solicitud de fecha 29 de junio de 2017, con radicado No RE20743, donde se aprobó pasar de 5 pisos conforme a lo permitido en el Plan de Ordenamiento Territorial (ficha normativa 6) para el desarrollo del sector la cual se adicionó a 10 pisos; compensación que estaba establecida para llevar a cabo obra pública, la cual a la fecha NO ha sido cumplida en su totalidad por parte de su representada.

Por lo anterior, se puede inferir que el proyecto referenciado previo a la expedición de la licencia urbanística cumplió con el trámite de la liquidación del aprovechamiento urbanístico adicional en la cual quedo planteado el desarrollo del proyecto para un globo de terreno debidamente identificado, solicitado por usted, es así, como este Departamento mediante el oficio DP-POT-2820 del 2 de Mayo de 2017, fue claro y concreto al negar la petición, toda vez que este proyecto ya había realizado el aprovechamiento urbanístico adicional (AUA), bajo resolución 345 del 30 de Octubre de 2015. Conforme a lo expuesto, no es posible acceder a su pretensión.

Cualquier inquietud adicional con gusto será atendida.

Atentamente,

CLAUDIA MILENA HINCAPIE ALVAREZ
Directora

Anexo: 0 Folios
Elaboró: D. Gaviria. Abogada Contratista
Revisó: Claudia Milena Hincapié

Casamaestra

ALCALDÍA DE ARMENIA
Correspondencia Recibida:
2018RE16807
Ciudadano: CASAMAESTRA
Fecha: 2018-05-23 08:15:20
Asunto: DERECHO DE PETICION
Anexos: 2
Destinatario:
Jhon Jairo Valencia Riaño
Departamento Administrativo de Planeación
Recibido por:
Ana Cecilia Lopez Barrera
PQRSD asociado:
2018PQR69380

Armenia Quindío, Mayo 23 de 2018

Doctora
CLAUDIA MILENA HINCAPIE ALVAREZ
Directora Departamento Administrativo de Planeación Municipal
Alcaldía de Armenia
Ciudad

REF: Derecho de petición y Solicitud y respuesta oficio DP-POT-1100

Cordial saludo

Con mi acostumbrado respeto me dirijo a su despacho, fundamentado en los postulados consagrados en el artículo 23 de la Constitución Política, en concordancia con los cánones señalados en el artículo 14 y demás concordantes de la Ley 1755 de 2015, para efectos de ejercitar Derecho Fundamental de Petición, para que proceda su despacho a expedir una respuesta de fondo, como lo ha exigido la Honorable Corte Constitucional, en el asunto de la referencia, específicamente con el fin de pronunciarme con relación al contenido del oficio DP-POT-1100 del 16 de Febrero de 2018, dando cumplimiento a fallo de tutela, mediante el cual emitió respuesta a petición realizada por el suscrito, razón por la cual considero pertinente hacer unas precisiones que requieren de un análisis más profundo por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia Q., despacho del cual es su titular, ya que en mi criterio respetuoso, en el pronunciamiento aludido solo se limitaron a transcribir normas, pero en ninguno de sus apartes se sustentó de forma objetiva a que se debe o cual es el fundamento de la negativa frente a la solicitud de aprovechamiento urbanístico adicional AUA, ya que si bien es cierto el señor Alcalde Municipal de Armenia Q., derogó el decreto 064 de 2013, la solicitud que realizó nuestra constructora es anterior a dicha derogación, al igual que nuestras respectivas licencias de urbanismo y construcción, por lo cual nos encontramos bajo los lineamientos del Decreto Municipal 064 de 2013, el cual en ninguno de sus apartes establece que el aprovechamiento se realiza por una sola vez.

De igual forma, es menester exaltar que el Decreto 064 de 2013 estableció que el trámite es previo a la licencia de urbanismo y efectivamente así se realizó, pero en ninguno de sus apartes establece que no se pueden realizar modificaciones a la solicitud, y máxime si por razones ajenas a nuestra persona jurídica, la solicitud inicial quedo incorrecta, ya que siempre el proyecto fue concebido para 15 pisos, prueba de esto que las Empresa Publicas de Armenia –EPA- mediante certificado de requerimientos técnicos y comerciales, nos entregó disponibilidad de servicios

de acueducto y alcantarillado el día 01 de Marzo de 2017, donde se establece disponibilidad para 8 bloques de 15 pisos (990 Apartamentos), por lo cual un requisito indispensable para acceder al aprovechamiento, como lo es contar con la disponibilidad, se encuentra debidamente acreditado. (Anexo Disponibilidad)

Así mismo, en el considerando del Decreto 136 de 2017, el Ejecutivo afirma lo siguiente:

Que en consecuencia, con la finalidad de responder a las dinámicas urbanisticas y constructivas de la ciudad, estas deben responder a condiciones que garanticen espacio público efectivo, capacidad en redes de servicios públicos, infraestructura vial, el paisaje, el agua, suelo y sobre todo la relación armónica entre la sociedad y la naturaleza que lo rodea y de la cual es parte. Esto implica lograr resultados de desarrollo sin amenazar las fuentes de nuestros recursos naturales y sin comprometer los de las futuras generaciones.

Que conforme a lo establecido en los principios de evitación del daño (prevencion y precaución) constitutivos del derecho ambiental contemporáneo, resulta necesario evaluar los aspectos de vulnerabilidad física y funcional de las redes de servicios públicos, que se generaria con la mayor cantidad de construcción que supondria la mayor altura de nuevos proyectos inmobiliarios. En tal sentido, aprobar los nuevos proyectos con mayor altura, sin tener un estudio responsable de aumento en la capacidad de redes, ni contar con las adecuaciones para una infraestructura necesaria que soporte la mayor carga afectaria la sostenibilidad económica de las Empresas Públicas de Armenia -EPA responsable de la infraestructura municipal de acueducto y alcantarillado, poniendo en riesgo la efectiva prestación de los servicios públicos como derecho colectivo de orden constitucional

Teniendo en cuenta lo anteriormente aludido, la capacidad de servicios públicos se encuentra debidamente soportada, por las mismas empresas públicas de Armenia –EPA-, entidad responsable de otorgar o no, las disponibilidades de acueducto y alcantarillado.

De igual forma dentro de la resolución No 345 de 2015, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia Q., en ningún momento dentro de su resuelve estableció que no era viable la modificación del aprovechamiento, ni que no fuera posible realizar una nueva solicitud, tanto así que su mismo despacho mediante oficio DP-POT-4170 del 20 de Junio de 2017, requirió una serie de documentos con el fin de actualizar la información y proceder a realizar la compensación por altura, situación que si no fuera viable desde un inicio se me habría negado, pero nuevamente mediante oficio DP-POT-8258 del 09 de Noviembre de 2017, se me solicita allegar información actualizada para compensación en altura del parque residencial Oviedo, tratándose de un acto

administrativo que está sujeto a modificaciones, le solicito respetuosamente dar **VIABILIDAD** a la compensación en altura que se ha venido solicitando dentro del proyecto Oviedo parque residencial, con el fin de realizar los ajustes a las Licencias de Construcción, y poder proceder con la obra.

En mi criterio respetuoso, el Departamento Administrativo de Planeación de Armenia Q., ha venido actuando con disparidad de criterios, y aunque la norma existe, y el derecho esta inculco, se nos han venido cambiando las respuestas, sin una razón aparente y sin un sustento normativo.

Por último y no menos importante sería neutral, que su despacho cuando transcribe el Artículo 2.2.6.1.1.1 del decreto ley 1077 de 2015, lo hiciera de forma completa y no sesgado a sus intereses o a lo que pretenden probar, ya que el artículo completo dice lo siguiente:

> ***ARTÍCULO 2.2.6.1.1.1 Licencia urbanística.*** *Modificado por el art. 2, Decreto Nacional 2218 de 2015., Modificado por el art. 2, Decreto Nacional 1203 de 2017. Es la autorización previa para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y para realizar el loteo o subdivisión de predios, expedida por el curador urbano o la autoridad municipal competente, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, en los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional.*
>
> *La expedición de la licencia urbanística implica la certificación del cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones en que se fundamenta y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo.*
>
> ***Parágrafo.*** *Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas y modificaciones.*
>
> *Se entiende por prórroga de la licencia la ampliación del término de vigencia de la misma. Se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública.*
>
> *Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición. En los eventos en que haya cambio de dicha normatividad y se pretenda modificar una licencia vigente, se deberá mantener el uso o usos aprobados en la licencia respectiva.*
>
> *(Decreto 1469 de 2010, art. 1)*

Así las cosas, si el citado artículo es considerado por su despacho como el fundamento jurídico para negar a la Sociedad que represento, la compensación en altura, pues es procedente que se verifique el contenido del mismo, ya que se establece la posibilidad de realizar modificaciones, por lo que respetuosamente, le solicito a su despacho estudie el contexto de mi solicitud y autorice la compensación en altura que se requiere para poder culminar con el proyecto parque residencial Oviedo, el cual cuenta con disponibilidad de servicios de acueducto y alcantarillado.

Casamaestra

Para efectos de fundamentar los elementos de juicio planteados en el presente escrito, considero necesario aludir, a que el Honorable Consejo de Estado en Sentencia del 31 de mayo de 2012 indica respecto a la derogatoria de actos administrativos de carácter general lo siguiente:

"De la Derogatoria de los actos administrativos de carácter general. La Derogatoria es la abolición de un acto administrativo por decisión unilateral y discrecional de la autoridad u organismo que lo expidió. Así se tiene que es la misma autoridad que expidió el acto administrativo de carácter general o particular, siempre y cuando este último no haya creado un derecho, la que lo hace desaparecer del mundo jurídico, por razones de conveniencia o de oportunidad en ejercicio de su potestad discrecional de la administración."

Siempre y cuando este último no haya creado un derecho, es decir, se puede inferir que al contar con las respectivas licencias debidamente ejecutoriadas y en el marco del decreto 064 de 2013, nuestro proyecto se encuentra debidamente soportado y con la posibilidad de realizar el aprovechamiento urbanístico adicional, la derogatoria es la cesación de la vigencia de una disposición, pero con efectos a futuro.

"La derogación tiene como función "dejar sin efecto el deber ser de otra norma, expulsándola del ordenamiento. Por ello se ha entendido que la derogación es la cesación de la vigencia de una disposición como efecto de una norma posterior", que no se fundamenta en un cuestionamiento sobre la validez de la (sic) normas, por ejemplo, cuando es declarada inexequible, "sino en criterios de oportunidad libremente evaluados por las autoridades competentes, y en especial, en relación con las leyes dictadas por el Congreso Así la derogación no deriva de conflictos entre normas de distinta jerarquía sino de la libertad política del legislador. La derogación no afecta tampoco ipso iure la eficacia de la norma derogada, pues en general las situaciones surgidas bajo su vigencia continúan rigiéndose por ella, por lo cual la norma derogada puede mantener su eficacia, la cual poco a poco se va extinguiendo."

Como se puede evidenciar, las actuaciones surgidas bajo la vigencia del Decreto 064 de 2013, continúan rigiéndose por dicha normativa, quedando claro que la eficacia de esta norma se mantiene, es el mismo decreto 136 de 2017, el cual trae a colación, todo el compilado de normas que respaldan la necesidad de dar aplicación a derechos adquiridos.

Existirá entonces un derecho adquirido cuando durante la vigencia de la ley, el individuo logra cumplir con todos y cada uno de los requisitos establecidos en ella, lo cual configura la existencia de una determinada posición o relación jurídica.

Es decir, si las condiciones fijadas en una ley para la protección de esa posición o relación jurídica se satisfacen en su integridad, se entiende que toma forma un derecho que hace parte del patrimonio de su titular. Dicho de otra manera, "*cuando respecto de un determinado sujeto, los hechos descritos en las premisas normativas tienen debido cumplimiento.*"[3]

El decreto Municipal número 136 de 2017 "Por medio del cual se deroga el decreto 064 de 2013" "Por medio del cual se reglamentan los procedimientos y tasas para las actuaciones urbanísticas adicionales en el municipio de armenia" establece en su Artículo 3 lo siguiente:

ARTICULO 3. RÉGIMEN DE TRANSICIÓN. La presente derogatoria del Decreto Municipal conforme a lo establecido como situaciones jurídicas consolidadas, deberá dar cumplimiento a las siguientes reglas:

1. Los trámites radicados en legal y debida forma ante las Curadurías Urbanas, y que cuenten con los Actos Administrativos de Liquidación y Aprobación del Aprovechamiento Urbanístico Adicional, antes de la fecha de entrada en vigencia de este Decreto con fundamento en las normas contenidas en el Decreto que se Deroga, se tramitarán y resolverán con fundamento en el Decreto No.064 de 2013.

2. Los trámites que se radiquen en legal y debida forma ante las Curadurías Urbanas, posterior a la entrada en vigencia de este Decreto se tramitarán conforme lo establecido por el Acuerdo No. 019 de 2009 "Plan de Ordenamiento Territorial de Armenia".

PARÁGRAFO. De conformidad con el Decreto Nacional No. 1077 de 2015, se entenderá que una solicitud está radicada en legal y debida forma, si a la fecha de radicación en la Curaduría Urbana se allega la totalidad de los documentos exigidos para el efecto, anexándole la respectiva liquidación y pago correspondiente, aun cuando estén sujetos a posteriores correcciones.

Casamaestra

Como corolario de lo expuesto, y teniendo en cuenta el régimen de transición que otorga el decreto municipal 136 de 2017, y de contera, al estar cumpliendo uno a uno los requisitos para poder ser beneficiarios del aprovechamiento urbanístico adicional, respetuosamente le solicito a su despacho que con base en el principio de igualdad y con aplicación del régimen de transición, se nos permita continuar con el trámite, al ser sujetos de derecho y al no existir una norma que nos restrinja los derechos adquiridos con anterioridad, pues la norma no establecía limites en las solicitudes, y los posibles errores que su despacho haya encontrado en la norma, no pueden ser endilgados a nuestra sociedad, ni mucho menos imponernos cargas las cuales no tenemos ningún tipo de obligación cumplir.

Agradezco de antemano la atención a la presente y su pronta respuesta.

JUAN CARLOS CASTRO ARIAS
Representante Legal
Promotora Oviedo S.A.S

Anexo: Disponibilidad de prestación de servicios con capacidad de 990 unidades de vivienda.

MUNICIPIO DE ARMENIA
Nit: 890000464-3
Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESOLUCIÓN N°051 DEL 26 DE JULIO DE 2018

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ADICIONAL"

La Directora del Departamento Administrativo de Planeación, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, especialmente las consagradas en el Acuerdo 019 de 2009, el Decreto Municipal 064 de 2013, la Ley 1437 de 2011 y,

CONSIDERANDO:

Que la Señora Paula Andrea Suarez Uribe, identificada con cédula de ciudadanía número 41.955.759 de la Tebaida Quindío, quien figura como representante legal suplente con las mismas facultades del representante legal de PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S. con NIT 900964406-8, solicitó a este Despacho compensación urbanística adicional en altura para el proyecto denominado PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO, localizado en la ciudad de Armenia identificado con matrícula inmobiliaria No. 280-74850 y ficha catastral 01-001-1449-0002-000, mediante oficio 2017 RE18144 del 06 de Junio del 2017 y 2018RE24106 del 25 de Junio de 2018.

Que la solicitud de aprovechamiento urbanístico solicitado por la PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S., se rige por las disposiciones del Decreto Municipal 064 de 2013 de Armenia, el cual fue derogado por el decreto 136 del 2017 el cual contempla el régimen de transición respetando los derechos adquiridos radicados ante este Departamento antes de su derogación.

Que para el caso que nos ocupa, se tiene que el proyecto PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO, solicitó aprovechamiento urbanístico adicional en metros construidos en altura para Cuatro (4) torres, identificadas como Bloque 3 de la Etapa 4, Bloque 4 de la Etapa 2, Bloque 7 de la etapa 6 y Bloque 6 Etapa 1, considerando que la ficha normativa 6 solo contempla una altura de 5 pisos, y que para este predio ya se adquirió un derecho para la compensación en altura puesto que se liquidó en el año 2015 bajo la resolución numero 345 compensación en altura del piso 6 al 10, ahora bien se solicita del piso 11 al 15, para lo cual se realiza visita según acta J-056 del 21 de Junio de 2018, en donde se identifica que la edificación dentro de las torres a liquidar no se ha llevado a cabo pues para este Departamento era indispensable realizar esta verificación ya que la estructura como se sustento en ocasiones pasadas cambiaria al aumentar la altura.

IDENTIFICACION BLOQUE	NUMERO DE PISO	M2 CONSTRUIDOS POR ENCIAM DE LA ALTURA PERMITIDA (AUA)
BLOQUE 3 ETAPA 4	PISO 11	656,28
	PISO 12	656,28
	PISO 13	656,28
	PISO 14	656,28
	PISO 15	656,28
TOTAL M2 AUA		3281,4

IDENTIFICACION BLOQUE	NUMERO DE PISO	M2 CONSTRUIDOS POR ENCIAM DE LA ALTURA PERMITIDA (AUA)
BLOQUE 4 ETAPA 2	PISO 11	919,44
	PISO 12	919,44
	PISO 13	919,44
	PISO 14	919,44
	PISO 15	919,44
TOTAL M2 AUA		4597,2

IDENTIFICACIÓN BLOQUE	NUMERO DE PISO	M2 CONSTRUIDOS POR ENCIAM DE LA ALTURA PERMITIDA (AUA)
BLOQUE 7 ETAPA 6	PISO 11	656,28
	PISO 12	656,28
	PISO 13	656,28
	PISO 14	656,28
	PISO 15	656,28
TOTAL M2 AUA		3281,4

IDENTIFICACION BLOQUE	NUMERO DE PISO	M2 CONSTRUIDOS POR ENCIAM DE LA ALTURA PERMITIDA (AUA)
BLOQUE 6 ETAPA 1	PISO 11	656,28
	PISO 12	656,28
	PISO 13	656,28
	PISO 14	656,28
	PISO 15	656,28
TOTAL M2 AUA		3281,4

RESOLUCIÓN N°051 DEL 26 DE JULIO DE 2018

Que de conformidad con los anteriores cuadros el total de metros cuadrados que conforman el Aprovechamiento Urbanístico Adicional a liquidar es de 14441.40 metros cuadrados contemplado dentro de las cuatro (4) torres.

Que, según declaración juramentada presentada por los solicitantes, el valor del metro cuadrado es de OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE ($850.000).

Que de acuerdo con el Decreto Municipal 064 de 2013 "POR MEDIO DEL CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS Y TASAS PARA LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS ADICIONALES EN EL MUNICIPIO DE ARMENIA" vigente para la fecha de la radicación de la solicitud que nos ocupa, establecía en su artículo tercero numeral segundo lo siguiente:

"HECHO GENERADOR. De conformidad con el artículo 119 del Acuerdo Municipal 017 de 2012, se aplicará el Aprovechamiento Urbanístico Adicional entre otros, los siguientes casos:
2. Por el mayor aprovechamiento en metros cuadrados construidos por encima de la altura máxima permitida."

Que el mismo Decreto establecía la fórmula para liquidar el Aprovechamiento Urbanístico Adicional el Altura en su artículo octavo de la siguiente manera:

"Por el mayor aprovechamiento en metros cuadrados construidos por encima de la altura establecida en los sectores normativos del acuerdo 019 de 2009."

2%($CV) x MAH = $ A.U.A.

Que de acuerdo con la formula mencionada y los datos contenidos en los cuadros de áreas presentados se liquida el Aprovechamiento Urbanistico Adicional de la siguiente manera:

N° DE BLOQUES	N° DE PISOS	VELOR DEL M2	AREA CONSTRUIDA POR ENCIMA DE LA ALTURA PERMITIDA (AUA)	VALOR A COMPENSAR
4	DEL 11 AL 15	$ 850.000	14441,4	$ 245.503.800

La compensación económica a realizar es de DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS TRES MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE ($245.503.800), correspondiente a 14441.4m2 dentro de las 4 torres.

Que, en mérito de lo expuesto, la Directora del Departamento Administrativo de Planeación

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Liquidar a cargo la PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S. con NIT 900964406-8, Representada Legalmente por la Señora Paula Andrea Suarez Uribe, identificado con cédula de ciudadanía número 41.955.759; el Aprovechamiento Urbanístico Adicional en Metros Cuadrados Construidos por Encima de la Altura Establecida para nueve (4) Torres de Apartamentos dentro del Proyecto denominado PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO, por encontrarse en el régimen de transición del Decreto 136 de 2017 del predio localizado en la

RESOLUCIÓN N°051 DEL 26 DE JULIO DE 2018

ciudad de Armenia (Q), identificado con matrícula inmobiliarias números 280-74850.

ARTÍCULO SEGUNDO: El valor a cancelar a cargo la PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S. con NIT 900964406-8, por concepto de Aprovechamiento Urbanístico Adicional en Metros Cuadrados Construidos por Encima de la Altura Establecida, será de DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS TRES MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE ($245.503.800), valor que deberá ser cancelado ante la Tesorería Municipal.

ARTÍCULO TERCERO: PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S., deberá presentar ante este Departamento Administrativo, el respectivo recibo de pago o compromiso de pago emitido por Tesoreria Municipal (éste último con términos de cancelación establecidos en un periodo no mayor a Seis (06) meses), con el fin de que se le expida el Acto Administrativo Definitivo que aprueba la correspondiente compensación, recibo que hará parte integra del referido Acto.

ARTÍCULO CUARTO: Notificar de la presente decisión Señora Paula Andrea Suarez Uribe, identificado con cédula de ciudadanía número 41.955.759, representante legal suplente con las mismas facultades del representante legal de la PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S, a quien se le entregará copia íntegra de la misma.

ARTÍCULO QUINTO: Contra el presente acto proceden los recursos de reposición y de apelación, ante la autoridad que profirió la decisión y ante el superior jerárquico de ésta, respetivamente, los cuales deberán interponerse en los términos de la Ley 1437 de 2011.

Dada en Armenia, Quindío, a los veintiséis (26) días del mes de julio del año dos mil dieciocho (2018).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

CLAUDIA MILENA HINCAPIÉ ÁLVAREZ
Directora Departamento Administrativo de Planeación

Proyectó y elaboró: L
Revisó: Claudia M. H.

NOTIFICACIÓN PERSONAL

Armenia: 27 de Julio de 2018. se notificó personalmente al Sr. (a): PAULA ANDREA SUAREZ URIBE mayor de edad, identificado: 41955759 el contenido de: Resolución No. 051 del 26 de Julio de 2018.

El presente tiene los recursos de: Reposición ante: Planeación y de: Apelación ante: Sr. Alcalde. de los que podrá hacer uso por escrito en la diligencia de notificación personal o dentro de los (5) días siguientes a esta notificación.

NOTIFICADO

NOTIFICADOR

GEO CASAMAESTRA
Gestión Inmobiliaria
La Marca de Su Casa

ALCALDÍA DE ARMENIA
Correspondencia Recibida:
2018RE25[illegible]
Ciudadano: GEO CASAMAESTRA
Fecha: 2018-08-03 15:13:46
Asunto: COMUNICACION
Anexos: 1SOBRE
Destinatario:
Jhon Jairo Valencia Riaño
Departamento Administrativo d
Planeación
Recibido por:
Ana Cecilia Lopez Barrera
PQRSD asociado: No aplica

Armenia (Q), 03 de Agosto de 2018

Doctora
CLAUDIA MILENA HINCAPIE ALVAREZ
Directora
Departamento Administrativo de Planeación Municipal
Centro Administrativo de Planeación Municipal – CAM Piso 3

REFERENCIA: **COMPROMISO DE PAGO ANTE LA TESORERIA MUNICIPAL - RESOLUCION N° 051 DEL 26 DE JULIO DE 2018.**

Por medio del presente escrito solicito su acostumbrada colaboración al continuar con el trámite de expedición del Acto Administrativo Definitivo que aprueba la correspondiente compensación emitida mediante la resolución N° 051 del 26 de julio de 2018.

Dando estricto cumplimiento al artículo tercero de la resolución en referencia remito a su despacho el compromiso de pago emitido por la tesorería municipal con la constancia del primer pago efectuado conforme a la programación detallada en el documento.

ANEXOS:

1. Resolución N° 1160 del 31 de julio de 2018 (acuerdo de pago)
2. Comprobante de pago

Agradezco su atención y quedo atento a cualquier inquietud o precisión.

Cordialmente.

PAULA ANDREA SUAREZ URIBE
Representante Legal Suplente
Promotora Oviedo Armenia S.A.S
NIT. 900964406-8

MUNICIPIO DE ARMENIA
Nit: 890000464-3
Departamento Administrativo de Hacienda
Tesorería General

20170377 -

RESOLUCIÓN NÚMERO 1160 DEL 31 DE JULIO DE 2018
POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE ACUERDO DE PAGO PARA LA CANCELACIÓN DE LA OBLIGACIÓN TRIBUTARIA POR CONCEPTO DE APROVECHAMIENTOS URBANISTICO

El Tesorero General del Municipio de Armenia, en uso de sus facultades legales y en especial las conferidas en Ley 136 de 1994, el Decreto 046 de 2000, Ley 1066 de 2006, Decreto 4473 de 2007, Acuerdo 017 de 2012, Decreto 011 de 2007 y

CONSIDERANDO

Que por medio del Acuerdo 017 de 2012 se adoptó el Estatuto Tributario Municipal, en el cual se consagraron normas sustantivas y procedimentales respecto de las cuales se definió con claridad al interior de la Administración las competencias y el trámite para el Acuerdo de Pago.

Que mediante el Decreto 011 de 2007, el Alcalde de Armenia definió los parámetros para el otorgamiento de las facilidades de pago delegando la competencia en el Tesorero General, en cumplimiento del Estatuto Tributario Municipal.

Que la Ley 1066 de 2006, se pronunció respecto a la suscripción de Acuerdos de Pago modificando el Artículo 814 del Estatuto Tributario Nacional, estableciendo los parámetros para la suscripción de las facilidades de pago.

Que el Decreto 4473 de 15 de Diciembre de 2006, reglamentó el numeral 1 del artículo 2 de la Ley 1066 de 2006, estableció pautas y principios generales dentro de los cuales las entidades territoriales deben expedir el reglamento Interno de Recaudo de Cartera.

Que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal a través de la Resolucion No. 051 del 26 de Julio de 2018, aprobada por la Directora de DEPARTAMENTO ADIMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL la señora CLAUDIA MILENA HINCAPIE ALVAREZ, liquidó el aprovechamiento urbanístico adicional al predio ubicado en la LOTE JAZMIN identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 280-74850 y Ficha Catastral No. 01-001-1449-0002-000 en la Ciudad de Armenia, Q, por concepto de compensación al municipio de armenia por parqueaderos, bajo los parámetros de lo dispuesto en el acuerdo 17 de 2012, en el artículo 117 y s.s, a cargo de la Empresa PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S identificada con el NIT. 900.964.406-4, Representada Legalmente por la señora PAULA ANDREA SUAREZ URIBE, identificada con la cédula de ciudadanía número 41.955.759 expedida en Armenia - Quindío.

Que el Tesorero General del Municipio de Armenia, en aras de dar cumplimiento a la normatividad vigente relacionada con el otorgamiento de las facilidades de pago, remitió a la oficina de Ejecuciones Fiscales, para el estudio jurídico y financiero necesario para la suscripción del Acuerdo de Pago.

Que contra la señora PAULA ANDREA SUAREZ URIBE, identificada con la cédula de ciudadanía número 41.955.759 expedida en Armenia - Quindío, en calidad de Representante Legal de PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S identificada con el NIT. 900.964.40 -4, no

RESOLUCIÓN NÚMERO 1160 DEL 31 DE JULIO DE 2018
POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE ACUERDO DE PAGO PARA LA CANCELACIÓN DE LA OBLIGACIÓN TRIBUTARIA POR CONCEPTO DE APROVECHAMIENTOS URBANISTICO

existe actualmente Proceso Administrativo de Cobro Coactivo, por parte del Municipio de Armenia.

Que en cumplimiento del Artículo 15 del Decreto 011 de 2007, este despacho define lo siguiente:

DE LOS ELEMENTOS FORMALES DEL ACUERDO DE PAGO

1. IDENTIFICACIÓN

SOLICITANTE:	PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S
REPRESENTANTE:	PAULA ANDREA SUAREZ URIBE
CEDULA No.	41.955.759 expedida en Armenia - Quindío.
DIRECCIÓN:	AV Bolívar No. 1ª -118 Edif BOLO CLUB Piso 3.

- 1.2 DEL SOLICITANTE.

La señora PAULA ANDREA SUAREZ URIBE, identificada con la cédula de ciudadanía número 41.955.759 expedida en Armenia - Quindío, en calidad de Representante Legal de PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S identificada con el NIT. 900.964.406-4.

- 1.3 DE LA OBLIGACIÓN Y LA CUANTÍA

Respecto a la obligación pendiente se relaciona lo siguiente:

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO		
VALOR A PAGAR	$245.503.800	Nota: Se incluyen los valores reportados por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal
TOTAL	DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS TRES MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE	

RESOLUCIÓN NÚMERO 1160 DEL 31 DE JULIO DE 2018
POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE ACUERDO DE PAGO PARA LA CANCELACIÓN DE LA OBLIGACIÓN TRIBUTARIA POR CONCEPTO DE APROVECHAMIENTOS URBANISTICO

- 1.4 MONTO DEL ACUERDO

El monto del acuerdo es de DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS TRES MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE ($245.503.800), Incluyéndose los valores correspondientes por concepto de compensación al municipio de armenia por área de cesión, bajo los parámetros de lo dispuesto en el Acuerdo 017 de 2012, Artículos 117 y s.s, la Resolución 051 de Julio 26 de 2018 expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, presentando los anexos requeridos por el Decreto de 011 de 2007.

- 1.5 DE LAS GARANTÍAS

Respecto a esta obligación, acatando las directrices del artículo 4 parágrafo 4 del Decreto 4473 de 2006, por tratarse de una facilidad de pago a un término no superior de once meses y a favor de la entidad pública (Municipio de Armenia), no requiere presentación de garantía para la suscripción del acuerdo de pago.

- 1.6 DEL PLAZO

Para la cancelación de la obligación tributaria correspondiente a la compensación al municipio de armenia por área de cesión, se concede un plazo de seis (6) meses, una cuota inicial del 30 % y 5 cuotas más por el excedente.

Es necesario aclarar que el pago de cada cuota se realizará el último día hábil de cada mes.

- 1.7 MODALIDAD DE CUOTAS E INTERESES

Se cancelara en seis (6) cuotas descritas así: Una cuota inicial del 30% de SETENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE ($73.653.800), el excedente en (5) cuotas de TREINTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS SETENTA MIL PESOS M/CTE ($34.370.000).

NUMERO DE CUOTAS	VALOR CUOTA A CANCELAR	FECHA DE PAGO
CUOTA INICIAL	$73.653.800	UNA VEZ EJECUTORIADO EL ACTO
CUOTA Nº 1	$34.370.000	31 DE AGOSTO DE 2018
CUOTA Nº 2	$34.370.000	30 DE SEPTIEMBRE DE 2018

RESOLUCIÓN NÚMERO 1160 DEL 31 DE JULIO DE 2018
POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE ACUERDO DE PAGO PARA LA CANCELACIÓN DE LA OBLIGACIÓN TRIBUTARIA POR CONCEPTO DE APROVECHAMIENTOS URBANISTICO

CUOTA Nº 3	$34.370.000	31 DE OCTUBRE DE 2018
CUOTA Nº 4	$34.370.000	30 DE NOVIEMBRE DE 2018
CUOTA N° 5	$34.370.000	31 DE DICIEMBRE DE 2018
TOTAL	$ 245.503.800	MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES CUARENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS TREINTA Y UN DE PESOS M/CTE.

Se aclara que el pago de la primera cuota se cancela al momento mismo de la suscripción del presente acuerdo de pago y las siguientes cada mes hasta completar seis (6) meses.

- 1.8 IMPUTACIÓN DEL PAGO.

En cumplimiento de los parámetros del Decreto 011 de 2007, se aplicará la imputación del pago, de acuerdo a lo establecido en el Estatuto Tributario Municipal, es decir primero a sanciones, segundo a intereses y por ultimo a capital, en este orden de ideas sobre el caso concreto solo procederá la aplicación a capital.

- 1.9 DE LA FECHA DE VENCIMIENTO PARA EL PAGO

Es necesario aclarar que el pago se realizará como plazo máximo el 30 de Diciembre de 2018.

- 1.10 DE LAS CAUSALES DE INCUMPLIMIENTO

En aras de garantizar el debido proceso y en cumplimiento de la normatividad vigente en materia de facilidades de pago se aplicara lo pertinente, establecido en el Estatuto Tributario Nacional artículo 814 y siguientes, Acuerdo 017 de 2012, en el Decreto 011 de 2007, articulo 20 y 21.

"Artículo 23 Pago Extemporáneo de cuotas: Cuando el pago de las cuotas se efectúe con posterioridad a las fechas fijadas en el Acuerdo de Pago y aún no se hubiere declarado el incumplimiento, deberán liquidarse intereses moratorios, por cada día tasa vigente del Acuerdo".

RESOLUCIÓN NÚMERO 1160 DEL 31 DE JULIO DE 2018
POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE ACUERDO DE PAGO PARA LA CANCELACIÓN DE LA OBLIGACIÓN TRIBUTARIA POR CONCEPTO DE APROVECHAMIENTOS URBANISTICO

- 1.11 EL COBRO COACTIVO

En la actualidad no existe Proceso Administrativo de Cobro Coactivo en curso.

- 1.12 VIGENCIA

El presente acuerdo de pago tiene vigencia de seis (6) meses el cual inicia a partir de su suscripción la cual se establece a partir de la aceptación del presente acto administrativo.

Por todo lo anterior este despacho:

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: Concédase acuerdo de pago al señor PAULA ANDREA SUAREZ URIBE, identificada con la cédula de ciudadanía número 41.955.759 expedida en Armenia - Quindío, en calidad de Representante Legal de PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S identificada con el NIT. 900.964.406-4, para el cumplimiento de la obligación tributaria descrita en este proveído y bajo las condiciones preestablecidas.

ARTÍCULO SEGUNDO: Autorizar cancelar el aprovechamiento urbanístico en seis (6) cuotas descritas así: Una cuota inicial del 30% de SETENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE ($73.653.800), el excedente en (5) cuotas de TREINTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS SETENTA MIL PESOS M/CTE ($34.370.000), como se indicio en el Numeral No 1.7 de este proveído.

ARTÍCULO TERCERO: Impútese el pago de la primera cuota conforme a lo establecido en el numeral 1.8 de este proveído.

ARTÍCULO CUARTO: Ordénese que en caso de incumplimiento en el pago de una de las cuotas, se procederá a dar aplicación de la declaratoria de vencimiento del plazo por incumplimiento, y en consecuencia se continuara con el trámite coactivo

ARTÍCULO QUINTO: Notifíquese personalmente al señor PAULA ANDREA SUAREZ URIBE, identificada con la cédula de ciudadanía número 41.955.759 expedida en Armenia - Quindío, en calidad de Representante Legal de PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S identificada con el NIT. 900.964.406-4, quien suscribirá el acuerdo de pago.

RESOLUCIÓN NÚMERO 1160 DEL 31 DE JULIO DE 2018
POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE ACUERDO DE PAGO PARA LA CANCELACIÓN DE LA OBLIGACIÓN TRIBUTARIA POR CONCEPTO DE APROVECHAMIENTOS URBANISTICO

ARTÍCULO SEXTO: Contra la presente Resolución solo procede el Recurso de Reposición contra el mismo funcionario que lo expidió y dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación.

Dada en Armenia, a los Treinta y Un (31) días de Julio de 2018.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LUIS ALBEIRO TORRES SOTO
Tesorero General

Elaboro y Proyectó: Nathalia A.
Reviso: Diego C.

RESOLUCIÓN NÚMERO 055 DE 13 DE AGOSTO DEL 2018

"POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA EL APROVECHAMIENTO URBANISTICO ADICIONAL A UN PREDIO UBICADO EN EL MUNICIPIO DE ARMENIA BAJO LOS PARÁMETROS DE LO DISPUESTO EN EL DECRETO MUNICIPAL 064 DE 2013"
- RÉGIMEN DE TRANSICIÓN -

LA DIRECTORA DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL DE ARMENIA, en uso de sus facultades, y legales, Acuerdo Municipal No. 017 de 2012, Decreto Municipal 064 de 2013, y

CONSIDERANDO

Que mediante Resolución No. 051 del 26 de Julio de 2018, este Departamento Administrativo, liquidó a favor de PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S. con NIT 900964406-8, representante legal suplente con las mismas facultades del representante legal, la señora Paula Andrea Suarez Uribe, identificada con cédula de ciudadanía número 41.955.759; Aprovechamiento Urbanistico Adicional por concepto de altura para el proyecto denominado PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO localizado en la ciudad de Armenia, predio con matrícula inmobiliaria número 280-74850 y ficha catastral 01-001-1449-0002-000, conforme los requisitos establecidos en el Decreto Municipal No. 064 de 2013 el cual fue derogado por el Decreto Municipal 136 del 2017 para lo que contempla el régimen de transición respetando los derechos adquiridos radicados ante este Departamento antes de su derogación.

Que la señora Paula Andrea Suarez Uribe, presentó Acuerdo de pago bajo la resolución número 1160 del 31 de Julio del 2018 por un valor de **DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS TRES MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE ($245.503.800)** y Comprobante de Ingreso de Impuesto Rentas Varios Numero 1958861A del 01 de agosto del 2018 por valor de **SETENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE ($73.653.800),** por concepto de cuota inicial.

Que el alcalde de la cuidad de Armenia, el día 12 de Diciembre del 2017, mediante Decreto Municipal número 136 del 2017 derogo el Decreto 064 de 2013 *"Por medio del cual se reglamentan los procedimientos y tasas para las actuaciones urbanísticas adicionales en el municipio de Armenia"*.
Que la radicación de solicitud de compensación realizada por la Constructora PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S., a través de su Representante Legal, se presentó en debida forma y en vigencia del Decreto 064 de 2013.

RESOLUCIÓN NÚMERO 055 DE 13 DE AGOSTO DEL 2018

Que conforme lo anterior, es procedente aprobar el Aprovechamiento Urbanistico Adicional por concepto de mayor aprovechamiento en la Altura establecida igual a (14441.4m2 dentro de 4 torres), a favor de la PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S., para el proyecto denominado PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO localizado en la ciudad de Armenia, predio con matrícula inmobiliaria número 280-74850 y ficha catastral 01-001-1449-0002-000.

Así mismo es procedente aclarar que todas las actuaciones para fines de licenciamiento serán resueltas ante la Curaduría Urbana que esta resolución solo aprueba el mayor índice de construcción en altura para 4 torres del proyecto Parque Residencial Oviedo y que el incumplimiento al acuerdo de pago aprobado por la tesorería Municipal bajo la Resolución número 1160 del 31 de Julio del 2018 corresponde a una posible infracción urbanística, pues este acto queda inmerso dentro de la licencia que llegara aprobar la curaduría urbana

En mérito de lo anteriormente expuesto,

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: Declarar que la PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S., realizara el pago por concepto de compensación por mayor aprovechamiento en metros cuadrados construidos conforme a lo establecido en acuerdo de pago aprobado mediante Resolución número 1160 del 31 de Julio del 2018, de la altura máxima igual a (14441.4m2 dentro de 4 torres) para el proyecto denominado PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO localizado en la ciudad de Armenia, con matrícula inmobiliaria número 280-74850 y ficha catastral 01-001-1449-0002-000, por tanto se aprueba el mismo.

PARAGRAFO: el incumplimiento al acuerdo de pago aprobado por la tesorería Municipal bajo la Resolución número 1160 del 31 de Julio del 2018 corresponde a una infracción urbanística, que deberá ser reportada por la Tesorería Municipal ante este Departamento

ARTÍCULO SEGUNDO: El presente Acto Administrativo deberá ser adoptado por el Curador Urbano a quien se le solicite la Licencia Urbanística, haciendo este parte integra.

ARTÍCULO TERCERO: Notifíquese la presente Resolución a la PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S. con NIT 900964406-8, representada legal mente por la señora Paula Andrea Suarez Uribe, identificada con cédula de ciudadanía número 41.955.759, a quien se le entregará copia íntegra de la misma, señalando que sobre ésta no proceden recursos; así mismo comuníquese a la Tesorería Municipal.

RESOLUCIÓN NÚMERO 055 DE 13 DE AGOSTO DEL 2018

ARTÍCULO CUARTO: El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

Dada en Armenia, a los trece (13) días del mes de Agosto del año (2018).

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

Claudia Milena Hincapié Álvarez

Directora Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Revisó: Claudia Milena Hincapié
Proyectó y elaboró: Leidy D. Vélez D. Arquitecta

NOTIFICACIÓN PERSONAL

Armenia: 23 de Agosto de 2018 se notificó personalmente al Sr. (a): Humberto Mario Ospina. mayor de edad, identificado: 9.805.644. el contenido de: Resolución 055 de 13 de Agosto del 2018

El presente tiene los recursos de: N A ante: N A y de: N A ante: N A de los que podrá hacer uso por escrito en la diligencia de notificación personal o dentro de los (5) días siguientes a esta notificación.

NOTIFICADO

NOTIFICADOR