Nit: 890000464-3
Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 008 del 17 JUN 2022 de 2022

Radicado: PAS- 005

POR MEDIO DEL CUAL SE FORMULAN CARGOS A LA SOCIEDAD GEO CASAMAESTRA S.A.S. identificada con el NIT. 900.376.562-6 y representada legalmente por el señor NESTOR RAUL CLAROS GREGORY, identificado con cedula de ciudadanía No. 16.636.303o quien haga sus veces, a la SOCIEDAD PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S. Identificada con el NIT. 900.964.406-8, representada legalmente por el señor NESTOR RAUL CLAROS GREGORY, identificado con cedula de ciudadanía No. 16.636.303 o quien haga sus veces, A LA SOCIEDAD CASAMAESTRA S.A.S. identificada con el NIT 901.016.362-1 representada legalmente por el señor NESTOR RAUL CLAROS GREGORY, identificado con cedula de ciudadanía No. 16.636.303 o quien haga sus veces

Se vinculan los Patrimonios Autónomos denominados, FIDEICOMISO OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL identificado con el Nit. 800.256.769-6, FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL CIBELES identificado con el Nit. 830.053.812-2, FIDEICOMISO SANGENJO – FIDUBOGOTA S.A identificado con el Nit. 830.055.897-7; FIDEICOMISO MALASAÑA-FIDUBOGOTÁ S.A identificado con el Nit. 830.055.897-7 y el encargo Fiduciario N°2-3-72848 constituido con FIDUCIARIA BOGOTA S.A para el Proyecto RAVAL.

EN DESARROLLO Y EJECUCION DE: PROYECTO PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO, PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CIBELES, PROYECTO EL RAVAL, PROYECTO TORRE MALASAÑA, PROYECTO TORRE SANGENJO Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES.

La Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en uso de sus facultades y atribuciones legales y en especial las conferidas mediante los Decretos municipales 019 y 020 de 2021, y en concordancia con lo señalado en la Ley 66 de 1968, Decreto 2610 de 1979, Decreto Ley 078 de 1987, Decreto 663 de 1993, Ley 136 de 1994, Ley 388 de 1997, Decreto 2555 de 2010, Decreto 1077 de 2015 y el Acuerdo Municipal 167 de 2020, y

CONSIDERANDO

Que en virtud de lo dispuesto en el artículo 313 numeral 7 de la Constitución Política de Colombia y demás normas concordantes, el Honorable Consejo Municipal mediante Acuerdo Municipal 167 de 2020, autorizó al Alcalde del municipio de Armenia para ejercer las funciones de control y vigilancia de las personas naturales y jurídicas dedicadas a la actividad de la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda dispuestas en la Ley 66 de 1968, Decreto 2610 de 1979, Decreto Ley 078 de 1987, Ley 136 de 1994, Ley 388 de 1997, Decreto 1077 de 2015 y la consecuente facultad de intervención forzosa administrativa o toma inmediata de la posesión de sus negocios, bienes y haberes, cuando se determine la ocurrencia de alguna de las causales previstas en la ley.

R-AM-SGI-032
01/11/2017 V2

Nit: 890000464-3
Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 008 del 17 JUN 2022 de 2022

Radicado: PAS- 005

Que a la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, mediante Decreto 019 y 020 de 2021 expedidos por el Alcalde Municipal, se le asigna la función de inspección, vigilancia y control de las personas naturales y jurídicas que desarrollan las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, e igualmente ordena hacer seguimiento y ejercer el control legal a través del personal competente a la actividad constructora en el municipio, haciendo cumplir todas las normas reglamentarias del orden nacional y municipal vigentes, mediante el ejercicio de funciones de inspección, vigilancia y control de las personas naturales y jurídicas que desarrollen la actividad de la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, liderando los procedimientos que deban ejecutarse con relación a su cumplimiento.

Sobre la función de Inspección, vigilancia y control, la Corte Constitucional ha sido reiterativa, tal como en la sentencia C-246 de 2019, donde señaló:

> *[…] 38. La Corte ha definido las funciones de inspección, vigilancia y control de la siguiente forma:*
>
> *"7.2.1. La función de inspección consiste en la facultad de solicitar y/o verificar información o documentos en poder de las entidades sujetas a control;*
>
> *7.2.2. La vigilancia hace alusión al seguimiento y evaluación de las actividades de la entidad vigilada;*
>
> *7.2.3. El control 'en sentido estricto' corresponde a la posibilidad de que la autoridad ponga en marcha correctivos, lo cual puede producir la revocatoria de la decisión del controlado o la imposición de sanciones31".*
>
> *39. De esta última modalidad, el control, pueden hacer parte figuras como la toma de posesión con fines de liquidación. […]*

Que en virtud de lo señalado en el Artículo 2 de la Ley 66 de 1968, reformada por el Decreto Ley 2610 de 1979, se entiende por actividad de enajenación de inmuebles, entre otras: "*La celebración de promesas de venta, el recibo de anticipos de dinero o cualquier otro sistema que implique recepción de los mismos, con la finalidad de transferir el dominio de inmuebles destinados a vivienda.*"

ANTECEDENTES

Para el día 18 de Agosto de 2021, la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia Q., expide Auto No. 009 del 18 de agosto 2021, *"Por medio del cual se avoca conocimiento y se da inicio a un proceso administrativo frente a las sociedades GEOCASAMAESTRA S.A.S., identificada con el NIT 900,376,562-6, PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S., identificada con el NIT 900964406-8, CASAMAESTRA S.A.S., identificada con el NIT 901,016,362-1, representadas legalmente por el señor JUAN CARLOS CASTRO ÁRIAS, identificado con cedula de ciudadanía número 1,094,963,022, o quien haga sus veces; en el desarrollo de los proyectos PARQUE*

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

RESIDENCIAL OVIEDO, PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CIBELES, EL RAVAL, PROYECTO MALASAÑA SANGENJO, y se dictan otras disposiciones".

Acto debidamente notificado a las Sociedades investigadas GEOCASAMAESTRA S.A.S., identificada con el NIT 900,376,562-6, PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S., identificada con el NIT 900964406-8, CASAMAESTRA S.A.S., identificada con el NIT 901,016,362-1., CASAMAESTRA S.A.S., identificada con el NIT 901,016,362-1 a través de su Representante Legal, con oficio DP-POT-7880 del 14 de septiembre de 2021 por correo electrónico y a su vez comunicado a terceros a través del oficio DP-POT- 7879 del 14 de septiembre de 2021 publicado en la página de la Alcaldía Municipal según enlace:https://armenia.gov.co/normatividad/notificacionesporaviso?view=article&id=2359:55notificaciones-planeacion&catid=29:normatividad.

PROYECTO PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO

Sobre el Desarrollo y ejecución de este proyecto tenemos:

Que de acuerdo con el oficio CU2-2200150 del 18 de mayo de 2022, procedente de la Curaduría Urbana No. 2 del Municipio de Armenia, para el desarrollo y ejecución del proyecto Parque Residencial Oviedo, se tienen las siguientes licencias:

FECHA	TITULAR	NOMBRE PREDIO Y DIRECCION	RESOLUCION	FECHA	MODALIDAD LICENCIA
11 OCT 2021	GEO CASAMAESTRA S.A.S	LA INSULA PUERTO ESPEJO	63001-2-210759	2 NOV 2021	REVALIDACION DE LA LICENCIA DE URBANIZACION
26 DE FEB DE 2019	PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S	LT 5 ET 5 CL 50 55 01 CONJ OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL	63001-2-190164	15 AGO 2019	LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD AMPLIACION
4 DIC 2018	PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S	LT 7 ET 7 CL 50 55 01 CONJ OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL	63001-2-180994	30 ABR DE 2019	LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD AMPLIACION
6 FEB DE 2019	PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S	LT 3 ET 3 CL 50 55 01 CONJ OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL	63001-2-190103	15 FEB 2019	REVALIDACION DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCION
3 SEP 2018	PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S	LT 4 ET 4 CL 50 55 01 CONJ OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL	21-1820069	20 DIC 2018	MODIFICACION DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCION VIGENTE
10 AGO 2018	PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S	CONJUNTO OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL LT 7 ET 7	21-1820061	21 NOV 2018	MODIFICACION DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCION VIGENTE
27 SEP 2018	PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S	LT 7 ET 7 PROYECTO OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL	22-1820011	10 OCT 2018	MODIFICACION DE LA LICENCIA DE URBANISMO VIGENTE
27 JUL 2017	GEO CASAMAESTRA S.A.S	LT 7 ET 7 PROYECTO OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL	21-1720090	29 NOV 2017	MODIFICACION DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCION VIGENTE
27 JUL 2017	GEO CASAMAESTRA S.A.S	LT 3 ET 3 PROYECTO OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL	21-1720090	29 NOV 2017	MODIFICACION DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCION VIGENTE
22 MZO 2017	GEO CASAMAESTRA S.A.S	LA INSULA			MODIFICACION DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCION VIGENTE
8 MZO 2016	PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S	LT 7 ET 7 PROYECTO OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL	1-1620146	26 AGO 2016	LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD OBRA NUEVA
15 ENE 2016	GEO CASAMAESTRA S.A.S	FINCA LA INSULA VDA PUERTO ESPEJO	22-1620003	8 FEB 2016	MODIFICACION DE LA LICENCIA DE URBANISMO VIGENTE
25 NOV 2015	GEO CASAMAESTRA S.A.S	LOTE LA INSULA PUERTO ESPEJO	1-1620034	1 MZO 2016	LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA
4 SEP DE 2015	GEO CASAMAESTRA S.A.S	LOTE LA INSULA PUERTO ESPEJO	1-1520219	27 NOV 2015	LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA
4 SEP DE 2015	GEO CASAMAESTRA S.A.S	LA INSULA PUERTO ESPEJO	2-1520018	27 NOV 2015	LICENCIA DE URBANISMO

R-AM-SGI-032
01/11/2017 V2

Nit: 890000464-3
Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 008 del 17 JUN 2022 de 2022

Radicado: PAS- 005

Desprendiéndose del cuadro anterior que:

a) La LICENCIA DE URBANISMO: Nro. 2-1520018 de noviembre 27 del 2015 decidió "OTORGAR LICENCIA DE URBANISMO MODALIDAD URBANIZACIÓN" resolviendo:

ARTÍCULO PRIMERO: *OTORGAR LICENCIA DE URBANISMO MODALIDAD URBANIZACION para el proyecto urbanístico denominado OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL, ubicado en el LOTE LA INSULA, identificado con matricula inmobiliaria No. 280-74850 y ficha catastral 01-01-1449-0002-000, cuya área es de 20.760.00 m2. A nombre de la sociedad* ***"GEO CASA MAESTRA S.A.S"*** *Identificada con NIT. 900.376.562-6, representada legalmente por el señor RAMON ANGEL DIAZ REGO, ciudadano de nacionalidad Española, quien se identifica con cedula de extranjería No. 394153.*

Cuadro para el cálculo de obligaciones urbanísticas área neta y zonas a ceder:

Área lote a urbanizar	*20.760,00 m2*
Área protección ambiental	*3.660,42 m2*
Afectación Vial	*20,58 m2*
Área neta urbanizable	*17.079,00 m2*
Área de cesión 17% se compensa económicamente al municipio mediante la Resolución Nro. 345 de octubre 30 de 2015	*2.903,43 m2*

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

Área útil	*17.049,00 m2*

Desarrollo por etapas "OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL – CONJUNTO CERRADO"

LOTES DEL CONJUNTO CERRADO	
Etapa 1	*2.094,00m2*
Etapa 2	*1.920,00m2*
Etapa 3	*2.707,00m2*
Etapa 4	*2.269,00m2*
Etapa 5	*2.182,00m2*
Etapa 6	*2.450,00m2*
Etapa 7	*3.456,00m2*
Etapa 8/ Protección ambiental / Zonas verdes y zonas comunes	*3.660,42m2*
AREA TOTAL DEL CONJUNTO	*20.739,42m2*

***ARTÍCULO SEGUNDO**: "OTORGAR LICENCIA DE SUBDIVISIÓN PARA LOS LOTES RESULTANTES, para el proyecto urbanístico denominado OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL, ubicado en la Ínsula, identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 280-74850 y ficha catastral Nro. 00-02-0000-0249-000.*

LOTES A SUBDIVIDIR

LOTES DEL CONJUNTO CERRADO	
Lote 1/ Etapa 1	*2.094,00m2*
Lote 2/ Etapa 2	*1.920,00m2*
Lote 3/ Etapa 3	*2.707,00m2*
Lote 4/ Etapa 4	*2.269,00m2*
Lote 5/ Etapa 5	*2.182,00m2*
Lote 6/ Etapa 6	*2.450,00m2*
Lote 7/ Etapa 7	*3.456,00m2*
Lote 8/ Protección ambiental / Zonas verdes y zonas comunes	*3.660,42m2*
Total Conjunto cerrado OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL	*20.739,42m2*
Lote 9 afectación vial a ceder por ampliación de vía local	*20,58m2*

b) En la licencia de Construcción No. 1-1620034 del día 25 de noviembre de 2015 su parte resolutiva dispuso:

OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA para los tipos Bloque 3 los cuales corresponden a Torre 1 etapa 1, Torre 4 etapa 4 y Torre 6 etapa 6 las cuales serán destinadas a VIS, bloque tipo 4 la cual corresponde a la torre 2 etapa, la cual será destinada a VIS.

Dos torres ubicadas en la etapa 6, las cuales se denomina Torre 6A y torre 6B las cuales se destinarán a VIS del proyecto denominado PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO. Torres 1 etapa 1 torre 4 etapa 4 y torre 6 etapa 6.

Cada etapa consta de una torre tipo 3 de diez (10) pisos distribuida así:

Torre 1,4 y 6 (VIS)
Pisos 1 al 10 CADA PISO CONSTA DE DIEZ (10) APARTAMENTOS Y ZONAS COMUNES

APARTAMENTO 101 AL 1001 57.44 M2
APARTAMENTO 102 AL 1002 58.98 M2
APARTAMENTO 103 AL 1003 58.98 M2
APARTAMENTO 104 AL 1004 56.98 M2
APARTAMENTO 105 AL 1005 57.86 M2
APARTAMENTO 106 AL 1006 57.86 M2
APARTAMENTO 107 AL 1007 58.98 M2
APARTAMENTO 108 AL 1008 56.95 M2
APARTAMENTO 109 AL 1009 56.95 M2
APARTAMENTO 110 AL 1010 57.44 M2

ZONAS COMUNES 83.8 M2

AREA CONSTRUIDA POR TORRE 6552.5 M2

ETAPA 2 TORRE 2 (VIS)
CONSTA DE UNA (1) TORRE TIPO 4 DE DIEZ PISOS, DISTRIBUIDOS ASI:

APARTAMENTO 101 AL 1001 57.79 M2
APARTAMENTO 102 AL 1002 57.1 M2
APARTAMENTO 103 AL 1003 57.1 M2
APARTAMENTO 104 AL 1004 57.1 M2
APARTAMENTO 105 AL 1005 57.1 M2
APARTAMENTO 106 AL 1006 57.1 M2
APARTAMENTO 107 AL 1007 57.9 M2
APARTAMENTO 108 AL 1008 57.79 M2
APARTAMENTO 109 AL 1009 57.72 M2
APARTAMENTO 110 AL 1010 57.79 M2
APARTAMENTO 111 AL 1011 57.1 M2
APARTAMENTO 112 AL 1012 57.52 M2
APARTAMENTO 113 AL 1013 57.79 M2
APARTAMENTO 114 AL 1014 57.79 M2

ZONAS COMUNES 114.75 M2

AREA CONSTRUIDA 9194.40 M2

ETAPA 5 TORRE 5A Y 5B (VIP)

CONSTA DE UNA TORRE TIPO 5 DE TRES PISOS, DISTRIBUIDA ASI:

APARTAMENTO 101 AL 301 41.67 M2
APARTAMENTO 102 AL 302 41.47 M2
APARTAMENTO 103 AL 303 41.47 M2
APARTAMENTO 104 AL 304 41.47 M2
APARTAMENTO 105 AL 305 41.8 M2

ZONAS COMUNES 50.80 M2

AREA CONSTRUIDA 776.04 M2

TOTAL DE APARTAMENTOS TIPO VIS A LICENCIAR 440 UNIDADES

TORRE 1: 100 UNIDADES
TORRE 2: 140 UNIDADES
TORRE 4: 100 UNIDADES
TORRE 5: 100 UNIDADES

TOTAL, DE APATAMENTOS TIPO VIP A LICENCIAR 30 UNIDADES

TORRE 5A 15 UNIDADES
TORRE 5B 15 UNIDADES
AREA TOTAL CONSTRUIDA VIS: 2882.8 M2
AREA TOTAL CONSTRUIDA VIP: 1552.08 M2

c) Para el día 08 de marzo de 2016 se expidió Licencia de Construcción No. 1-1620146 que resolvió: otorgar licencia de construcción en las modalidades de obra nueva para la construcción de los bloques de parqueaderos.

d) El 14 de diciembre de 2018 se profirió Resolución No. 30-1820037 por medio de la cual se concede prorroga a la licencia de Urbanismo en los siguientes términos:

ARTÍCULO PRIMERO: *CONCEDER por el termino de doce (12) meses contados a partir del día diecisiete (17) de diciembre del año 2018, una prórroga de la vigencia de la licencia de Urbanismo en la modalidad urbanización, otorgada mediante Resolución No. 2-1520018 de fecha 27 de noviembre de 2015, debidamente ejecutoriada el 15 de diciembre de dos mil quince (2015), modificada por medio de la Resolución 22-1620003 de enero 27 de 2018, modificada por la Resolución 22-1820011 de octubre 10 de 2018, actos administrativos expedidos por este despacho, a nombre de Patrimonio Autónomo Fideicomiso Oviedo Parque Residencial Oviedo, identificado con el Nit 800.256.769-6 y los señores MARTHA CECILIA URREA BOTERO, GLORIA ELISA CANO URIBE, GERMAN URREA BOTERO, TERESITA URREA BOTERO, ALEJANDRO URREA BOTERO, LUIS EDUARDO URREA BOTERO, CLARA INES URREA BOTERO*

e) Se expidió la resolución No. 63001-2-190148 el 15 de marzo de 2019 por medio de la cual se concede prorroga a la licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva, resolviéndose:

ARTÍCULO PRIMERO: *CONCEDER prorroga de la vigencia de la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, otorgada mediante Resolución 1-1620034 de fecha primero*

R-AM-SGI-032
01/11/2017 V2

Nit: 890000464-3
Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 008 del 17 JUN 2022 de 2022

Radicado: PAS- 005

de marzo de 2016, ejecutoriada formal y materialmente el día 16 de marzo de 2016 con vigencia hasta el 15 de marzo de 2019, prorroga según Resolución 30-1820009 del 15 de marzo de 2018, por 12 meses.

f) El día 28 de agosto de 2018 la resolución No. 30-1-1820023 "POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE UNA PRORROGA A LA LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD OBRA NUEVA" dispuso:

ARTÍCULO PRIMERO: *OTORGAR, MODIFICACION A LA LICENCIA DE URBANISMO MODALIDAD URBANIZACION, aprobada mediante Resolución No. 2-1520018 de noviembre 27 de 2015, sobre el predio denominado LA INSULSA localizado en PUERTO ESPEJO, zona urbana de la ciudad de Armenia, el cual hace parte del sector normativo denominado DESARROLLO RESIDENCIAL COTIDIANO, ficha normativa 6; La presente modificación, consiste en localizar el SENDERO DE INTERPRETACION AMBIENTAL en el denominado lote 8 de la etapa 8 (zona de protección ambiental).*

g) El 20 de diciembre de 2018 a través de la Resolución No.21-1820089 se otorga modificación a la licencia de construcción consistente en:

LAS TORRES 1, 2, 4, y 6, SE MODIFICA EN CUANTO A QUE PASAN DE 10 PISOS, POR TORRE A 15 PISOS POR TORRE, ESTO MODIFICA EL TIPO DE CIMENTACION INICIALMENTE APROBADO, AREA A MODIFICAR 2.888.28 M2 y se otorga LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE AMPLIACION EN EL SENTIDO DE QUE SE CONSTRUYEN LOS PISOS 11, 12, 13, 14 y 15 DE LAS TORRES 1, 2, 4 y 6.

Por otro lado, a través de oficio DP-POT 2050 del 06 de abril de 2016, se expidió permiso de enajenación en los siguientes términos:

> *"(...) Que el Señor RAMON ANGEL DIAZ REGO, identificado con la cédula de extranjería Nro. 394153, actuando como representante Legal de* ***GEO CASAMAESTRA NIT. 900.376.562-6****, radicó mediante oficio RE15926 ante esta Subdirección solicitud para la enajenación de SETECIENTOS SETENTA (770) APARTAMENTOS, correspondientes al proyecto PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO, ubicado en el lote la ínsula, barrio puerto espejo, predio identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 280-74850 de la ciudad de Armenia.*
>
> *(...)*
>
> *Revisados los documentos presentados por el señor RAMON ANGEL DIAZ REGO, identificado con la cédula de extranjería Nro. 394153, actuando como representante Legal de GEO CASAMAESTRA NIT. 900.376.562-6, observamos que cumple con los requisitos exigidos por la Ley. (...)"* Negrillas y subrayado fuera de texto.

Posteriormente se expide oficio DP-POT-7822 del 20 de noviembre de 2019, a través del cual se modifica el permiso de enajenación expedido a través del oficio DP-POT-2050

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

"(...)
1. En solicitud con radicado 2019RE33983 se anexa oficio DP-POT-2050, copia resolución No. 051 de aprovechamiento urbanístico adicional, licencias de construcción, modificación licencia de construcción, licencia de urbanismo, prorroga licencia de urbanismo, certificado de libertad y tradición y planos aprobados en medio magnético.

"(...) este Departamento Administrativo de Planeación le informa que una vez consultado el archivo de gestión de este Departamento, se observó la existencia de los oficios con números consecutivos DP - POT - 2050 y DP - POT-5822 del 06 de abril de 2016 y del 08 de septiembre de 2016 respectivamente, por medio de los cuales la subdirección de este despacho informa sobre la radicación completa de los documentos para la anunciación y enajenación de SETECIENTOS SETENTA (770) APARTAMENTOS correspondientes al proyecto PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO, ubicado en el lote La Ínsula, barrio Puerto Espejo.

Que a través de la Resolución Nro. 2-1520018 del 27 de noviembre de 2015 expedido por la curaduría urbana Nro. 2, el proyecto obtuvo licencia de urbanismo modalidad urbanización y mediante resolución No. 30-1820037 del 14 de diciembre de 2018 se otorgó prorroga a la misma, adicionalmente se expide licencia de construcción en modalidad obra nueva el 27 de noviembre de 2015 con resolución No. 1-1520219 para la construcción de la (etapa 3) torre tipo 2 y (etapa 7) torre tipo 1, cada torre de quince (15) pisos destinadas a viviendas VIS, igualmente el 1 de marzo de 2016 mediante resolución No. 1-1620034 se expide licencia de construcción en modalidad obra nueva para la construcción de la torre 1 (etapa1), torre 4 (etapa 4) y torre 6 (etapa 6), cada torre de diez (10) pisos correspondientes a los bloques tipo tres destinadas a viviendas VIS; la torre 2 (etapa 2) de diez (10) pisos relacionada al bloque tipo 4 destinada a vivienda VIS y torre 5A y 5B de tres (3) pisos correspondientes a los bloques tipo 5 destinadas a vivienda VIP.

Mediante resolución No. 051 del 26 de julio de 2018 se resuelve solicitud de aprovechamiento urbanístico adicional en metros cuadrados construidos por encima de la altura establecida para cuatro torres del proyecto, por lo cual se modifica la licencia de construcción No. 1-1620034 del 1 de marzo de 2016 a través de la resolución No. 21-1820069 del 20 de diciembre de 2018 para la construcción de los pisos 11,12,13,14 y 15 de las torres 1 (etapa 1), 2 (etapa 2), torre 4 (etapa 4) y torre 6 (etapa 6) pasando de diez a quince pisos cada torre. Igualmente, con resolución Nro. 63001-2-190148 del 15 marzo de 2019 se concede prorroga a la licencia de construcción.

Por lo expuesto anteriormente, se le informa que el proyecto PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO ya cuenta con la radicación de documentos completa para la promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, sin embargo, según la resolución No. 051 de aprovechamiento urbanístico adicional y la modificación a la licencia de

R-AM-SGI-032
01/11/2017 V2

Nit: 890000464-3
Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 008 del 17 JUN 2022 de 2022

Radicado: PAS- 005

construcción anexada a la solicitud, se evidencia el aumento de pisos en las torres 1,2,4 y 6 pasando de setecientos setenta (770) apartamentos a novecientos noventa (990) apartamentos quedando conformada de la siguiente manera.

Etapa 1: 150 apartamentos tipo VIS
Etapa 2: 210 apartamentos tipo VIS
Etapa 3: 150 apartamentos tipo-VIS
Etapa 4: 150 apartamentos tipo VIS
Etapa 5: 30 apartamentos tipo VIP
Etapa 6: 150 apartamentos tipo VIS
Etapa 7: 150 apartamentos tipo VIS

Para un total de 960 apartamentos tipo VIS y 30 apartamentos tipo VIP.

por este motivo este Departamento Administrativo de Planeación hace aclaración sobre la radicación completa de los documentos para la anunciación enajenación de NOVECIENTOS NOVENTA (990) APARTAMENTOS correspondientes al proyecto parque residencial Oviedo. (...)"

Como se evidenció de lo anteriormente expuesto, tenemos que sobre el proyecto Parque Residencial Oviedo el permiso de enajenación y las licencias de construcción fueron expedidos a nombre de la SOCIEDAD GEO CASAMAESTRA S.A.S., identificada con NIT. 900.376.562-6, empresa subordinada de la empresa matriz controlante JUAN CARLOS CASTRO ARIAS identificación Nº 1094963022 y a nombre de la SOCIEDAD PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S., identificada con NIT. 900.964.406-8 empresa subordinada de la empresa matriz controlante JUAN CARLOS CASTRO ARIAS identificación Nº 1094963022.

Se pudo evidenciar la constitución del **Patrimonio Autónomo** denominado **FIDEICOMISO OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL**, identificado con NIT. 800.256.769-6, cuya administración y vocería es ejercida por la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A identificada con el NIT.800.140.887-8, donde se tiene como FIDEICOMITENTE a la sociedad PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S y cuyo objeto es:

1) Mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieren a título de fiducia mercantil para la conformación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, y de aquellos que en ejecución del presente. contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título, incluidas las mejoras que se realicen por parte del FIDEICOMITENTE.

2) Permita a través del FIDEICOMISO y sobre el inmueble que lo conforma que EL FIDEICOMITENTE desarrolle el PROYECTO bajo, su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa.

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

Nit: 890000464-3
Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 0 0 8 del 17 JUN 2022 de 2022

Radicado: PAS- 005

3) Reciba y administre los recursos que a título de fiducia mercantil aporten EL FIDEICOMITENTE y EL(LA,LOS) COMPRADOR(A, ES) de conformidad con lo establecido en ese contrato.

4) Entregue los recursos del FIDEICOMISO al FIDEICOMITENTE una vez, obtenidas condiciones de giro en la medida que dicho FIDEICOMITENTE efectúe la solicitud de giro en los términos del presente contrato, debidamente aprobada por EL INTERVENTOR.

5) Una vez terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE, y previamente incorporadas las mejoras al FIDEICOMISO, transfiera a EL COMPRADOR a título de Compraventa, las unidades inmobiliarias respecto de las cuales se vincularon al Proyecto, siempre y cuando se encuentren a paz y salvo por todo concepto derivado del contrato de Fiducia Mercantil y del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA Correspondiente.

6) Entregue al BENEFICIARIO del FIDEICOMISO los bienes y recursos y que se encuentren formando parte del FIDEICOMISO al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades al PROMITENTE COMPRADOR.

Durante el trámite procesal, se han recaudado una serie de pruebas respecto del proyecto Parque Residencial Oviedo, dentro de las cuales tenemos:

- Oficio DP-POT- 1691, del 05 de mayo de 2020, por medio de cual el Director del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, requiere a la Constructora con el fin de que soporten las causas por las cuales se generan los incumplimientos a las promesas de compraventa.

- Acta de inspección de Zona N°327 del 25 de febrero de 2021, a través del cual se deja como observación *"se hace requerimiento de suministrar y allegar información y documentación a la oficina del Departamento Administrativo de Planeación el día 26 de octubre y según información suministrada no se envió. Adicional al momento de la visita no se logra evidencia (...)"*

- Oficio del 01 de marzo de 2021, a través del cual la señora SUSANA GOMEZ BETANCURT quien en calidad de Representante Legal Suplente de la Sociedad PROMOTORA OVIEDO S.A.S. allega información dando cumplimiento a lo ordenado a través de acta de inspección A-003 del 21 de octubre de 2020 7 N°327 del 25 de febrero de 2021, a la cual anexa:

  - Programa de Manejo Ambiental
  - Informe final de supervisión de obra del 30 de julio de 2019 suscrito por el Ingeniero Civil JAIME JIOVANY ARIAS GONZALEZ
  - Permiso de anunciación y enajenación del Parque Residencial Oviedo
  - Licencias y Planos aprobados por curaduría
  - Plan de aplicación de protocolo sanitario para obra PAPSO

Nit: 890000464-3
Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 0 0 8 del 17 JUN 2022 de 2022

Radicado: PAS- 005

- Oficio del 27 de septiembre de 2021, a través del cual el señor JUAN CARLOS CASTRO ARIAS, actuando en Calidad de Representante Legal de las Sociedades GEO CASAMAESTRA S.A.S, CASAMAESTRA S.A.S y PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S; por medio del cual, se anexan evidencias de suscripción de escrituras públicas para promitentes compradores del proyecto parque residencial Oviedo de los señores: ANDRES DAVID BELLO, JORGE ENRIQUE GARCIA, YOHAN SEBASTIAN ORTIZ, CLAUDIO ELOY LOPEZ SEPULVEDA, FLOR DENNIS CASTRO CASTIBLANCO, MARTHA SOLANGELA CARDENAS y GILBERTO MAURICIO AMEZQUITA

  Dentro del mismo escrito, manifiesta respecto del avance de obra en el proyecto Parque residencial Oviedo, lo siguiente:

  "(...) OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL

  TORRE 1: Oviedo Parque Residencial compuesto Por, 50 apartamentos terminados; con ejecución de obra negra en 100 % morteros 700 %o, obra blanca terminada en 100%, trabajo de carpintería completa, los 150 inmuebles cuentan con disponibilidad de servicios públicos, medidores de agua y energía debidamente instalados. Entregados a propietarios 145 y pendientes 5 por entrega.

  TORRE 2: Oviedo Parque Residencial, igualmente compuesto por 150 apartamentos, con ejecución de obra negra en 100 %/, morteros 100 %%, obra blanca en un 98%, trabajo de carpintería 95%, han sido entregados a los propietarios a la fecha 130 apartamentos totalmente terminados con acabados completos, el restante, es decir 20 apartamentos, se encuentran en proceso de carpintería en condición de habitabilidad, proceso una vez terminado se procederá con la respectiva entrega.

  Concerniente a zonas comunes, se efectúa la entrega total de la portería del conjunto, a la administración del mismo. Al igual que, las dos torres entregadas al representante legal de la copropiedad, con dos ascensores en funcionamiento por cada torre, para un total de 4 ascensores, del mismo modo, se hace entrega de diseño de señalización, puntos fijos con barandas, metalistería completa, fachadas pintadas y terminadas. De la torre 1 y 2 ya fueron entregadas las lámparas, andenes, ciclo rutas, solo se encuentra pendiente el jardín exterior de torre 2, el cual está en proceso.

  Los parqueaderos se encuentran en 95% de avance de obra debidamente demarcados, este porcentaje teniendo en cuenta que, el sótano1 tiene pendiente un tratamiento de dilataciones, el cual se estima terminado para la primera semana de octubre del año en curso (...)"

- En versión libre presentada ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal el 04 de octubre de 2021, el representante legal de las Sociedades investigadas expone sobre el proyecto lo siguiente:

"En el proyecto se tienen 2 torres construidas entregadas y terminadas, se entregó la portería y se está en construcción del salón social, Para las torres 3 y 4 no se ha empezado por que se ha cambiado de fiducia, el Departamento de Planeación se demoró en la liquidación del aprovechamiento Urbanístico Adicional, por lo cual se tuvo que rediseñar todo el proyecto referente a las cuatro últimas torres, el tiempo de inicio de obra está supeditado al cambio de la fiducia ya que se está solicitando liquidación con la fiducia inicial, apenas este tema esté solucionado se empezará nuevamente las respectivas obras.

Pare la solución de los clientes se han realizado las mesas de trabajo con los promitentes compradores para aclarar las dudas y darles soluciones. Frente a las peticionarias que se relaciona en el proceso se entrega documentación de los casos que ya se han resuelto en el tema de escrituración y entrega de los inmuebles."

- Acta de visita N°182 de 2022 a través de la cual se deja evidencia de *"se realiza visita técnica al predio antes mencionado, donde al momento de la visita no se observan actividades constructivas, no hay personal que atienda la visita, por lo que no se puede verificar documentación (...)"*

- Oficio DP-POT 2910 del 24 de febrero de 2022 a través del cual se solicita información al representante legal de la sociedad investigada respecto del estado actual de la ejecución de los proyectos, y respecto de el Parque Residencial Oviedo, en respuesta del 25 de abril de 2022, guardó silencio.

- Obra en el expediente oficio remitido por la Fiduciaria Corficolombiana, con fecha de 03 de junio de 2022, por medio de la cual informa:

"(...), FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. actuando únicamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL, se permite dar respuesta oportuna, clara, precisa y de fondo en los siguientes términos:

Sea lo primero decir, que el día 26 de mayo del año 2016 se firmó el contrato de fiducia mercantil de administración y pagos, en el cual se ejecutara en el lote del terreno identificado con folio de las matrículas inmobiliarias números 280-206920, 280-206921, 280-206927, 280-206928, 280-206929, 280-206930, 280-206931, de la oficina de registro de instrumentos públicos de la ciudad de Armenia, Quindío.

El Fideicomiso Oviedo Parque Residencial consta, respecto del proyecto inmobiliario, de 7 Etapas las cuales detallamos el estado en que se encuentra en el momento cada una:

- *Las etapas 1 y 2 fueron construidas y se viene realizado el proceso de escrituración de las mismas a los promitentes compradores.*
- *La etapa 3 del proyecto cumplió las condiciones de entrega de recursos el 12 de septiembre de 2018, no obstante, de acuerdo con los informes de interventoría, actualmente se encuentra suspendida la obra, no hay financiación por parte de un acreedor beneficiario (hipotecario) además de que los múltiples incumplimientos propiciados por parte del FIDE/COMITENTE, incluyendo situaciones como la recepción de recursos por su propia cuenta y riesgo por fuera del patrimonio autónomo, han sido los causantes del estado actual del patrimonio autónomo*

- *En lo que atañe a las etapas 4, 5, 6 y 7, aunque dichas etapas iniciaron su fase de preventas, las mismas no cumplieron con las condiciones pactadas al no aportar los documentos exigibles contractualmente para acreditar el cumplimiento de las condiciones de entrega de recursos, lo cual condujo a FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. a dar cumplimiento al contrato de fiducia mercantil y realizar en forma consecuencial, la devolución de los recursos a los compradores de estas etapas.*

Como un contexto necesario para la comprensión del Estado actual del proyecto inmobiliario, resulta necesario y conveniente tener en cuenta que, cada una de las siete (7) etapas proyectadas, era autónoma e independiente de las demás desde el punto de vista técnico, económico y financiero, lo cual explica que por ello, existan dos (2) etapas en estado de escrituración, una (1) etapa pendiente de desarrollo ante la suspensión injustificada de las obras por parte de la sociedad Fideicomitente y de la ausencia de una financiación cierta y, ante este panorama y el incumplimiento generalizado propiciado por parte de la sociedad PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S, cuatro (4) etapas que no alcanzaron el cumplimiento de las condiciones de entrega de recursos y que se tradujeron en la devolución de los aportes a los adquirentes.

*El día cinco (5) de octubre de 2020 le fue notificado a la sociedad **Fideicomitente PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S**. la determinación de dar por terminado, de manera unilateral e inmediata, el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos por medio del cual se constituyó el FIDEICOMISO OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL.*

De conformidad con el numeral 1) de la cláusula 20 del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos por medio del cual se constituyó el FIDEICOMISO OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL, existe la prohibición clara y expresa para el FIDEICOMITENTE de recibir directamente dineros derivados de la suscripción de promesas de compraventa y de cualquiera otra manera relacionados con las unidades del proyecto de construcción, por este motivo se realizó la liquidación del contrato .

El día veintisiete (27) de octubre de 2020, se realizó la notificación a los Promitentes Compradores acerca de la terminación del Contrato de Fiducia mercantil irrevocable que dio lugar a la creación del FIDEICOMISO OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL.
(...)"

Tenemos que existen más de **50** peticiones radicadas entre las que aleatoriamente podemos mencionar la de los señores: Wilson Alberto Camperos, Andrés Bello Sierra, Sandra Patricia Galvis Arévalo, Martha Solangela Cárdenas, Flor Dennis Castro Castiblanco, Yohan Sebastián Ortiz – Paola Andrea Lasso, Jorge Enrique García Pastor, Juan Misrrayn Sastre Silva, Claudia Marcela López, Sandra Patricia Galvis Arévalo, Francy Elena Raigoza, Yenny Yazmin Diaz Diaz, Nelsy Yamile Rozo Panche, Martha Lucia Mendez Molano y Maderlyn López Hernández.

Dentro de los documentos aportados como medios probatorios por los promitentes compradores afectados y peticionarios dentro del trámite procesal, tenemos que existen promesas de compraventa en donde quien promete en venta en algunos casos es la SOCIEDAD GEO CASAMAESTRA S.A.S identificada con NIT. 900.376.562-6, y en otras la SOCIEDAD PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S identificada con el NIT. 900.964.406-8 sobre el mismo proyecto PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO. De la misma manera, encontramos que existen pagos realizados con destino al Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL, identificado con NIT. 800.256.769-6, cuya

administración y vocería es ejercida por la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A identificada con el NIT.800.140.887-8 y otros que también fueron girados directamente a la Sociedad GEO CASAMAESTRA S.A.S identificada con NIT. 900.376.562-6.

Las diferentes peticiones presentadas por afectados dentro del trámite procesal, en síntesis, dan cuenta de los siguientes hechos:

- Demoras en las entregas de los apartamentos.
- Demoras injustificadas en la escrituración de los apartamentos a causa de dilaciones por parte de la constructora.
- Falta de entrega de parqueaderos.
- Fallas constructivas en la torre de parqueaderos
- Fallas en la atención postventa
- No se han construido las demás torres de apartamentos y han sido prometidas en venta, recibiendo recursos por parte de la constructora.
- Obligación para la suscripción de otro si por parte de la constructora con el fin de que se postergue por varios años más de entrega de inmuebles.
- Demoras e Incumplimientos en la devolución de recursos.

Tenemos que, según lo evidenciado, están construidos 300 apartamentos de 990 unidades de vivienda que fueron aprobadas a través de licencias y permiso de enajenación.
El permiso de enajenación y varias de las licencias de construcción, fueron expedidos a nombre de la SOCIEDAD GEO CASAMAESTRA S.A.S identificada con NIT. 900.376.562-6; sociedad sobre la cual se pretende un acuerdo de reorganización ante la Superintendencia de Sociedades, de acuerdo con comunicación emitida por la misma entidad el pasado 20 de mayo de 2022, a través de oficio 2022-05-002538.

PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CIBELES

Sobre el Desarrollo y ejecución de este proyecto tenemos:

Que de acuerdo con el oficio CU2-2200150 del 18 de mayo de 2022, procedente de la Curaduría Urbana No. 2 del Municipio de Armenia, para el desarrollo y ejecución del proyecto Conjunto Residencial y Comercial Cibeles, se tienen las siguientes licencias:

FECHA	TITULAR	NOMBRE PREDIO Y DIRECCION	RESOLUCION	FECHA	MODALIDAD LICENCIA
13-sep-19	GEO CASAMAESTRA S.A.S.	KR 40 51 41 ACCESO APT CL 52 40 85 CONJ RESID COMER CIBELES	63001-2-190675	31-dic-19	MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE URBANISMO VIGENTE
05-jun-19	GEO CASAMAESTRA S.A.S.	LT CENTRAL URB VILLA LILIANA	63001-2-190380	15-jul-19	MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE URBANISMO VIGENTE

05-jun-19	GEO CASAMAESTRA S.A.S.	KR 40 51 41 ACCESO APART CL 52 40 85 ACCESO PARQ KR 39 51 50	63001-2-190380	15-jul-19	MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE URBANISMO VIGENTE
03-ene-19	GEO CASAMAESTRA S.A.S.	KR 40 51 41 ACCESO APARTAMENTOS	630012-190002	20-mar-19	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD AMPLIACION
05-oct-18	GEO CASAMAESTRA S.A.S.	LT VAGA S URBANIZACION VILA LILIANA LT VAGAS 1	63001-2-180837	02-abr-19	MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE
14-sep-17	GEO CASAMAESTRA S.A.S.	CONJ RESID CIBELES APT H TORRE 1 ET 2 PISO 13	21-1720078	25-sep-17	MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE
25-may-17	GEO CASAMAESTRA S.A.S.	VILLA LILIANA CIBELES	21-1720049	07-jun-17	MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE
25-ene-17	GEO CASAMAESTRA S.A.S.	KR 40 51 41 ACCESO A APART CL 52 40 85 ACCESO A PARQ KR 39	21-1720067	16-ago-17	MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE
21 -dic-15	GEO CASAMAESTRA S.A.S.	LT CENTRAL VILLA LILIANA	30-1620002	10-ene-16	REVALIDACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
21 -dic-15	GEO CASAMAESTRA S.A.S.	LT CENTRAL VILLA LILIANA	30-1620001	10-ene-16	REVALIDACIÓN DE LA LICENCIA DE URBANISMO
18-sep-15	GEO CASAMAESTRA S.A.S.	VILLA LILIANA LT VAGA SUR	1-1520204	18-nov-15	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD OBRA NUEVA
05-mar-15	GEO CASAMAESTRA S.A.S.	VILLA LILIANA CIBELES	21-1520009	23-abr-15	MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE
05-mar-15	GEO CASAMAESTRA S.A.S.	VILLA LILIANA CIBELES	21-1520009	23-abr-15	MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE
09-may-14	GEO CASAMAESTRA S.A.S.	KR 40 51 41 CIBELES	21-1420015	07-jul-14	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD MODIFICACIÓN
26-ago-13	GEO CASAMAESTRA S.A.S.	LT CENTRAL VILLA LILIANA CONJ RES Y CIAL CIBELES	21-000410	10-sep-13	MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE
12-abr-13	GEO CASAMAESTRA	LT CENTRAL VILLA	21-000406	02-ago-13	MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE

Nit: 890000464-3
Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 008 del 17 JUN 2022 de 2022

Radicado: PAS- 005

	S.A.S.	LILIANA CONJ RES Y CIAL CIBELES			CONSTRUCCIÓN VIGENTE
30-ene-13	GEO CASAMAESTRA S.A.S.	LT CENTRAL VILLA LILIANA CONJ RES Y CIAL CIBELES	40-000017	31-ene-13	MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE
13-nov-12	GEO CASAMAESTRA S.A.S.	VILLA LILIANA LT VAGA SUR	1-001855	10-dic-12	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD OBRA NUEVA
09-ago-12	GEO CASAMAESTRA S.A.S.	LT CENTRAL VILLA LILIANA CONJ RES Y CIAL CIBELES	21-000361	11-sep-12	MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE
12-jun-12	GEO CASAMAESTRA S.A.S.	LT CENTRAL VILLA LILIANA CONJ RES Y CIAL CIBELES	22-000090	26-nov-12	MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE URBANISMO VIGENTE
12-dic-11	GEO CASAMAESTRA S.A.S.	LT CENTRAL VILLA LILIANA CONJ RES Y CIAL CIBELES	1-001618	29-dic-11	LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA

Desprendiéndose del cuadro anterior que:

a) Para el 29 de diciembre de 2011, La curaduría Urbana No. 2 de Armenia, Q, expide la Licencia Número 37-00023, y 1-001618, modalidad Licencia de Urbanismo y Construcción de obra nueva, para el Proyecto inicial de la Urbanización Villa Liliana, el cual se modifica en cuanto a que se desarrollará un conjunto cerrado y en cuanto al trazado de la anterior Avenida Perimetral del Café, la cual se denomina actualmente Avenida Perimetral de Occidente; proyecto que se denominará Conjunto Residencial y Comercial CIBELES, y se desarrollara un Lote con un área de 7.500.00 m2

Licencia solicitada por la Sociedad GEO CASAMAESTRA S.A.S, identificada con Nit. 900.376.562-6 a través de su Representante Legal, la Señora LUZ STELLA GARAY GIRALDO, proyecto a desarrollar en el Lote identificado con Matricula Inmobiliaria N°280-184667 Y ficha catastral Nro. 01-03-0899-0302-000, en un lote de terreno de 7.500,00 mts2 de área urbanizable así:

7.500,00 M2	Área Urbanizable
1.440,30 M2	Zona Verde y Andenes
4.142,32 M2	áreas Libres Internas

Proyecto para desarrollarse en 5 etapas con un total de:

Total área construida	50.351,58 M2
Número total de apartamentos	764
Número Total de Parqueaderos internos	157

Nit: 890000464-3
Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 008 del 17 JUN 2022 de 2022

Radicado: PAS- 005

Número Total de Depósitos	80
Local Supermercado	1
Local Unidad	1
Parqueaderos Exteriores unidades	30

b) El 11 de septiembre de 2012, La curaduría Urbana Nro. 2 de Armenia, Q, emite licencia N° 21-000361, por medio de la cual otorgó modificación de la licencia de construcción modalidad obra nueva, concedida a través de la resolución N° 1-001618 del 29 de diciembre de 2011, en cuanto al diseño estructural de las torres 3 y 5 del Conjunto Residencial y Comercial Cibeles, Área modificada 16,39552 m2.

c) Para el día 26 de noviembre de 2012, La curaduría Urbana Nro. 2 de Armenia, Q, a través de la Resolución Nro. 22-00090, otorga modificación a la Licencia de Urbanismo, solicitada por la Sociedad constructora GEO CASAMAESTRA S.A.S., a través de su representante legal el señor RAMON ANGEL DIAZ REGO, sobre la Matricula Inmobiliaria 280-184567 y la Ficha Catastral 01-02-1440-0005-000 con:

AREA BRUTA LOTE A DESARROLLAR	7.500,00 M2
AREA NETA URBANIZABLE	7.500,00 M2

A desarrollarse así:

ETAPA	AREA M2	DESARROLLO	AREA CONSTRUIDA M2
1	1.778,34	TORRE 5	8.197,76
2	1.662,49	EDIFICIO PLATAFORMA	6.682,09
		TORRE 1	9.635,94
3	1.137,42	TORRE 2	7.469,17
4	1.334,74	TORRE 3	8.197,76
5	1.587,01	TORRE 4	9.747,81

d) En la Resolución N° 1-001855, del día 10 de diciembre de 2012 por medio de la cual se otorgó una Licencia de Construcción modalidad obra nueva, para la construcción de vivienda multifamiliar y parqueaderos del edificio de parqueaderos, solicitada por la Sociedad constructora GEO CASAMAESTRA S.A.S., a través de su representante legal el señor RAMON ANGEL DIAZ REGO, identificado con Cedula de Extranjería N°394.153, actuando como apoderado de la señora MYRIAM PIEDAD GARAY GIRALDO identificada con la cedula de ciudadanía N°41.676.483 sobre la Matricula Inmobiliaria 280-189667 y la Ficha Catastral 01-03-1311-0001-000, en el lote vaga Sur N°1 Urbanización Villa Liliana, para la construcción de torre de parqueaderos así:

TORRE DE PARQUEADEROS	
10	Apartamentos
461	Parqueaderos de carros
171	Parqueaderos de Motos

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

2	Depósitos
7	Locales

Por otra parte, a través de oficio DP-POT 4744 del 29 de agosto de 2012, se expidió por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, permiso de enajenación en los siguientes términos:

> *"(...)Que el señor WILSON RODRIGEZ, Director Financiero de la firma **GEO CASA MAESTRA S.A.S identificado con numero de Nit. 900.376.562-6** radicó ante esta Subdirección la documentación exigida en la Ley 962 de 2.005, ARTÍCULO 71 y Decreto 2180 de Junio 29 de 2.006, para la enajenación de SETECIENTOS SESENTA Y CUANTRO (764) APARTAMENTOS DE (VIS) - TRES TIPOS DE APARTAMENTOS-, correspondientes al proyecto "CONJUNTO RESIDENCIAL CIBELES", ubicado en la Lote Central Urbanización Villa Liliana de esta ciudad.*
>
> *Mediante la Resolución No. 37-000023 y 1-001618 de diciembre 29 de 2011, se otorga Licencia de Urbanismo Modalidad Obra Nueva y Construcción Modalidad Obra Nueva, y la cual en su Artículo Primero resuelve: "Otorgar Licencia de Urbanismo Modalidad Modificación, para el proyecto inicial de la Urbanización Villa Liliana Manzana X, el cual se modifica en cuanto a que se desarrollara en Conjunto Cerrado y en cuanto al trazado de la anterior Avenida Perimetral del Café, la cual se denomina actualmente Avenida Perimetral de Occidente: proyecto que se denominara CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CIBELES, y se desarrollara en un lote con área de 7.500 m2".(...)"* (negrillas y subrayado fuera de texto)

Como se evidencia de lo expuesto, respecto del Proyecto Conjunto Residencial y Comercial Cibeles, el permiso de enajenación y varias de las licencias de construcción, fueron expedidos a nombre de la SOCIEDAD GEO CASAMAESTRA S.A.S identificada con NIT. 900.376.562-6 en nombre propio y otras la SOCIEDAD GEO CASAMAESTRA S.A.S identificada con NIT. 900.376.562-6, en calidad de Fideicomitente del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL CIBELES.

Se pudo evidenciar que el **Patrimonio Autónomo** denominado **FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL CIBELES**, identificado con NIT. 830.053.812-2, cuya administración y vocería es ejercida por la ALIANZA FIDUCIARIA S.A identificada con el NIT.860.903.938-8, donde se tiene como FIDEICOMITENTE a la sociedad GEO CASAMAESTRA S.A.S identificada con NIT. 900.376.562-6 y cuyo objeto es:

> *1). Mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieren a título de fiducia mercantil para la conformación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título, incluidas las mejoras que se realicen por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE.*

R-AM-SGI-032
01/11/2017 V2

Nit: 890000464-3
Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 008 del 17 JUN 2022 de 2022

Radicado: PAS- 005

> *2) Permita a través del FIDEICOMISO y sobre el inmueble que lo conforma, que EL FIDEICOMITENTE desarrolle el PROYECTO bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa.*
>
> *3) Reciba y administre los recursos que a título de fiducia mercantil aporten EL FIDEICOMITENTE y EL COMPRADOR de conformidad con lo establecido en ese contrato.*
>
> *4) Entregue los recursos del FIDEICOMISO al FIDEICOMITENTE una vez obtenidas condiciones de giro en la medida que dicho FIDEICOMITENTE efectúe la solicitud de giro en los términos del presente contrato, debidamente aprobada por EL INTERVENTOR.*
>
> *5) Una vez terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE, y previamente incorporadas las mejoras al FIDEICOMISO, transfiera a EL COMPRADOR a título de Compraventa, las unidades inmobiliarias respecto de las cuales se vincularon al Proyecto, siempre y cuando se encuentren a paz y salvo por todo concepto derivado del contrato de Fiducia Mercantil y del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA correspondiente.*
>
> *6) Entregue al BENEFICIARIO del FIDEICOMISO los bienes y recursos y que se encuentren formando parte del FIDEICOMISO al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades al PROMITENTE COMPRADOR.*

Durante el trámite procesal, se han recaudado una serie de pruebas, Respecto del proyecto Conjunto Residencial y comercial Cibeles, dentro de las cuales tenemos:

- Oficio DP-POT- 3221, de octubre de 2020, por medio de cual el Director del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, requiere a la Constructora con el fin de que soporten las causas por las cuales se generan los incumplimientos a las promesas de compraventa respecto del Proyecto urbanístico denominado "Cibeles".

- El día 25 de febrero de 2021, la Subdirección Administrativa de Planeación Municipal realiza visita de control urbano de acuerdo al acta No 335 a través del funcionario DAVID ACEVEDO, donde se relaciona la siguiente información: *"Se realiza visita de control urbano al proyecto Cibeles con el fin de verificar que la documentación referente a la obra, concuerde con lo construido y ejecutado, actualmente se evidenció al momento de la visita la ocupación de las torres 5, 1, 3, 2, y la construcción de acabados para la torre 4. Se solicita el permiso de enajenación para 780 aptos según información suministrada por el residente encargado, se solicita permiso de ocupación para todos las torres construidas y ocupadas, se solicita planos y licencia de urbanización inicial, planos aportados para la licencia de construcción y no son suministrados, (...)".*

- Óficio del 01 de marzo de 2021, a través del cual la señora SUSANA GOMEZ BETANCURT quien en calidad de Representante Legal Suplente de la Sociedad

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

PROMOTORA OVIEDO S.A.S. allega información dando cumplimiento a lo ordenado a través de acta de inspección 335 del 25 de febrero de 2021, a la cual anexa:

- Permiso de Ocupación de fecha 05 de junio de 2014 a través del DP-POT-3082 (Permiso que corresponde a la Torre 3 etapa 5)
- Permiso de anunciación y Enajenación del proyecto Cibeles Conjunto Residencial y Comercial.
- Certificado de Existencia y Representación Legal de la sociedad Geo Casamaestra S.A.S
- Planos de curaduría.

- Acta de Inspección de obra No. 1358 del 01 de septiembre de 2021, a través de la cual se deja como observación *"en visita realizada por el equipo de control urbano del departamento administrativo de planeación, se evidencio torre 6, lote en cerramiento provisional, tela poli sombra, con campamento que funciona como almacenes, la obra no ha iniciado, solicitaron prorroga de licencia debido a que la licencia inicial se venció".*

- Oficio del 27 de septiembre de 2021, a través del cual el señor JUAN CARLOS CASTRO ARIAS, actuando en Calidad de Representante Legal de las Sociedades GEO CASAMAESTRA S.A.S, CASAMAESTRA S.A.S y PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S; por medio del cual, informa situación respecto de promitentes compradores del proyecto Conjunto Residencial y Comercial Cibeles de los señores:

JORGE IVAN SANCHEZ, JOHN ALEXANDER GOMEZ CARDENAS, RAUL ALBERTO GIRALDO GOMEZ, CARMEN BENILDA ROMERO, ALBA ROCIO GUERRERO, MADERLYN LOPEZ HERNANDEZ.

Dentro del mismo escrito, manifiesta respecto del avance de obra en el proyecto Conjunto Residencial y Comercial Cibeles, lo siguiente:

"(...) CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CIBELES.

"CIBELES es un Conjunto cerrado con piscina, zonas de juegos infantiles, jardines, clima privilegiado. Portería - citofonía y vigilancia mediante circuito cerrado de televisión. Zona Comercial, parqueaderos y depósitos, los cuales a la fecha se encuentran completamente construidos.

Cuenta con 5 torres de apartamentos construidas, cada una de 15 pisos, con dos ascensores, los cuales ha a la fecha se encuentran construidos y en su mayoría de apartamentos entregados.

Por lo tanto, referente a los avances del proyecto, se indica al Departamento Administrativo de Planeación que, el proyecto Cibeles, se encuentra prácticamente culminado. (...)"

R-AM-SGI-032
01/11/2017 V2

Nit: 890000464-3
Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 008 del 17 JUN 2022 de 2022

Radicado: PAS- 005

- En versión libre presentada ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal el 04 de octubre de 2021, el Representante Legal de las Sociedades investigadas expone sobre el proyecto lo siguiente:

  "Cibeles es un proyecto que tiene 5 torres construidas de las cuales están entregadas tres torres y parte de las zonas comunes, la mayoría del apartamento de las torres 1.2.3 y 5 ya se encuentran escriturados la torre 4 está terminado y estamos pendientes al estudio de títulos y se al cliente se le hace la entrega del apartamento con un acta parcial y después escritura, La demora en la escrituración se debe también a la situación que se presenta con el subsidio de mi casa ya la poca aprobación de estos, en estos casos la gente prefiere retrasar la escrituración para no perder el subsidio. En otros casos referente a los créditos bancarios en las entidades se tenían unos pre aprobados antes de pandemia y actualmente los Bancos modificaron estos requisitos de pre aprobados los cuales algunos promitentes compradores están solucionando para escriturar, y algunos clientes no han podido escriturar por la falta de liquides de los promitentes compradores para correr con gastos de escrituración.

  Está pendiente empezar la Torre 6 de los parqueaderos ya se tienen todos los estudios urbanísticos estamos pendiente entregar los documentos a la curaduría para solicitar la licencia de construcción y renovar ya que se modificó el número de parqueaderos. Los parqueaderos que no se encuentran escriturados se entregan en comodato a los clientes.

  Se tiene previsto iniciar obras en el primer semestre de 2022 y es una construcción relativamente rápida que dura aproximadamente entre 12 a 18 meses. De igual manera se aportó la solución a los temas de las personas que han presentado quejas ante Planeación."

- Acta de visita 112 del 16 de febrero de 2022, se evidencia Licencia de urbanismo, modificación, 37000 y 1-001618 del 29 de diciembre de 2011, y su revalidación hasta el 22 de octubre de 2022, enajenación y permiso de ocupación únicamente para la torre 3, los profesionales de planeación encontraron lo siguiente: *"cinco torres habitadas, al momento de la visita se estaban pintando las fachadas, se evidencian trabajos de reparación en los locales comerciales por problemas en las tuberías, una sala de ventas y un lote donde estaría ubicada la torre 6, la cual constara de 5 niveles de parqueaderos. Actualmente la obra cuenta con 16 trabajadores, la abogada de la constructora informa que la 6ta torre no se construirá hasta que no se tengan los permisos de la CRQ, además se está realizando mejoras a zonas comunes. En cuanto al avance de la torre 6, el residente de obra, Oscar Javier Lotero, nos informa que la misma no se puede construir porque no cumple con el retiro del modelo de ocupación equivalente a 12 metros de distancia de la fuente hídrica, por lo tanto la CRQ, no da el permiso para levantar la torre en cuestión, (...)"*

- A través de oficio DP-POT 2910 del 24 de febrero de 2022 se solicita información al Representante Legal de la Sociedad Investigada respecto del estado actual de la

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

ejecución de los proyectos, ante lo cual, en respuesta el pasado 25 de abril de 2022, y sobre el proyecto CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CIBELES, guardó silencio.

- Que obra en el expediente oficio remitido por Alianza Fiduciaria S.A, con fecha de 20 de mayo de 2022, por medio de la cual informa:

"(…)Que, a lo largo de la ejecución del proyecto, una vez se han ido terminando las obras objeto del PROYECTO por parte de EL FIDEICOMITENTE GERENTE, y previamente incorporadas al FIDEICOMISO las mejoras realizadas por dicho FIDEICOMITENTE GERENTE, se ha realizado la transferencia a los PROMITENTES COMPRADORES, a título de compraventa, de las UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO objeto de la correspondiente promesa de compraventa, siempre y cuando se encontraran a paz y salvo por todo concepto derivado del contrato de fiducia mercantil y de la PROMESA DE COMPRAVENTA respectiva, y se hayan cumplido las condiciones previstas en él contrato para el efecto.

Encontrándonos en la fase operativa del Contrato de Fiducia, donde se contempla la escrituración en las diferentes torres, hasta ahora se ha dado cumplimiento de manera normal del objeto del contrato y las obligaciones allí establecidas. (…)"

Tenemos existen más de 16 peticiones radicadas, entre las que aleatoriamente podemos mencionar la de los señores: Faber Alexander Gutiérrez, John Alexander Gómez Cárdenas, Jorge Iván Sánchez Rodríguez, Hernando Ángel Bonilla, Ana Beatriz Mendoza, Raúl Andrés Rojas Pinzón.

Dentro de los documentos aportados como medios probatorios por los promitentes compradores afectados y peticionarios dentro del trámite procesal sobre el Proyecto Conjunto Residencial y Comercial Cibeles, tenemos que existen promesas de compraventa y apartamentos sobre los cuales no se ha efectuado la correspondiente escrituración; peticionarios que a su vez han manifestado entre otras cosas:

- Demoras en las entregas de los apartamentos.
- Demoras en la escrituración de los apartamentos a causa de dilaciones por parte de la constructora.
- No construcción de la torre 6 de parqueaderos.
- Falta de entrega de parqueaderos.
- Demoras e incumplimientos en la devolución de dineros.

Tenemos que, según lo evidenciado, aun cuando las torres se encuentran construidas, hay unidades de vivienda que aún no se encuentran escrituradas, y de la misma manera no se encuentra construida la torre 6 que correspondía a la torre de parqueaderos y que adicionalmente contaba con 10 unidades de vivienda según lo establecido en las licencias de construcción aportadas al expediente.

El permiso de enajenación y varias de las licencias de construcción respecto de este proyecto, fueron expedidos a nombre de la SOCIEDAD GEO CASAMAESTRA S.A.S identificada con NIT. 900.376.562-6; sociedad sobre la cual se pretende un acuerdo de reorganización ante la Superintendencia de Sociedades, de acuerdo con comunicación emitida por la misma entidad el pasado 20 de mayo de 2022, a través de oficio 2022-05-002538.

PROYECTO TORRE SANGENJO

Sobre el Desarrollo y ejecución de este proyecto tenemos:

Que de acuerdo con el oficio CU2-2200150 del 18 de mayo de 2022, procedente de la Curaduría Urbana No. 2 del Municipio de Armenia, para el desarrollo y ejecución del proyecto Torre Sangenjo, se tienen las siguientes licencias:

FECHA	TITULAR	NOMBRE PREDIO Y DIRECCION	RESOLUCION	FECHA	MODALIDAD LICENCIA
16-dic-21	GEO CASAMAESTRA S.A.S.	LT EL RECREO 5	63001-2-210926	07 mar 22	MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE
17-sep-21	GEO CASAMAESTRA S.A.S	LT EL RECREO 5	63001-2-210713	08 oct 21	MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE
02-ago-21	GEO CASAMAESTRA S.A.S	LT EL RECREO 5	63001-2-210584	26 ago 21	MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE
08-ene-21	GEO CASAMAESTRA S.A.S	LT EL RECREO 5	63001-2-210007	15 feb 21	MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE
10-sep-20	GEO CASAMAESTRA S.A.S	LT EL RECREO 5	63001-2-200432	30 oct 20	MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE
17-feb-20	GEO CASAMAESTRA S.A.S	LT EL RECREO 5	63001-2-200084	01 jul 20	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD AMPLIACIÓN
09-sep-19	GEO CASAMAESTRA S.A.S	LT EL RECREO 5	63001-2-190654	08 nov 19	REVALIDACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
09-sep-19	GEO CASAMAESTRA S.A.S	LT EL RECREO 5	63001-21920655	08 nov 19	REVALIDACIÓN DE LA LICENCIA DE

					URBANISMO
12-abr-19	GEO CASAMAESTRA S.A.S	LT EL RECREO 5	63001-2-190270	03-may-19	MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE
19-feb-18	GEO CASAMAESTRA S.A.S	LT EL RECREO 5	21-1820062	26-nov-18	MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE
25-ago-17	GEO CASAMAESTRA S.A.S	AV CENTENARIO LT 5 SANGENJO	21-1720071	21-sep-17	MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE
13-ene-16	GEO CASAMAESTRA S.A.S	AV CENTENARIO LT 5 SANGENJO	2-1420005	22-ago-14	MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE
25-abr-14	GEO CASAMAESTRA S.A.S	AV CENTENARIO LT 5 SANGENJO	2-1420005	22-ago-14	LICENCIA DE URBANISMO
25-abr-14	GEO CASAMAESTRA S.A.S	AV CENTENARIO LT 5 SANGENJO	1-1420123	22-ago-14	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD OBRA NUEVA

Desprendiéndose del cuadro anterior que:

a) La LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA del 22 de agosto de 2014, por medio de la Resolución N° 1-1420123., a nombre de la sociedad **GEO CASA MAESTRA S.A.S** Identificada con NIT. 900.376.562-6, al lote de terreno identificado con Numero de Matricula: 280-130337; resolvió:

"OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA(5) MODALIDAD(ES) DE OBRA NUEVA PARA UN CONJUNTO RESIDENCIAL DE UNA (1) TORRE DE DIECIOCHO PISOS Y CUATRO SOTANOS, DISTRIBUIDOS ASI: SOTANO D: CONSTA DE PARQUEADEROS PARA CINCO (5) VEHICULOS, GIMNASIO, SALON DE REUNIONES Y BATERIA DE BAÑOS. SÓTANO C: CONSTA DE VEINTIDÓS (22) PARQUEADEROS Y QUINDE (15) DEPÓSITOS. SÓTANO B: CONSTA DE VEINTIDÓS (22) PARQUEADEROS Y QUINCE (15) DEPÓSITOS. SÓTANO A: CONSTA DE VEINTE (20) PARQUEADEROS, DIEZ (10) DEPÓSITOS Y CUARTO TÉCNICO. PISO 1: CONSTA DE DIECISIETE (17) PARQUEADEROS, LOBBY, RECEPCIÓN DIEZ (10) DEPÓSITOS. PISO 2: CONSTA DE VEINTIDÓS (22) PARQUEADEROS Y VEINTIÚN (21) DEPÓSITOS. PISOS DEL 3 AL 10 Y DEL 13 AL 16: CADA PISO CONSTA DE SEIS (6) APARTAMENTOS POR PISO. PISO 11: (1ER PISO DÚPLEX): CONSTA DE CINCO APARTAMENTOS. PISO 12: (2DO PISO DÚPLEX) CONSTA DEL SEGUNDO PISO DE CINCO APARTAMENTOS. PISO 17: (1ER

PISO PENHOUSE) CONSTA DE DOS APARTAMENTOS. PISO 18: (2DO PISO DÚPLEX) CONSTA DEL SEGUNDO PISO DE DOS (2) APARTAMENTOS. EN EL PREDIO URBANO LOCALIZADO EN LA(S) DIRECCIÓN(ES): AV CENTENARIO LT 5 SANGENJO TO(ACTUAL) -. (...)"

b) La LICENCIA DE URBANISMO: Nro. 2-1420005 de agosto 22 del 2014 de la curaduría urbana Nro.2, decidió "OTORGAR LICENCIA DE URBANISMO MODALIDAD URBANIZACIÓN" sobre el lote de terreno el Recreo o Lote Nro. 5 vereda el Encanto paraje la florida, con un área de 1.506,66 m2 identificado con Matricula Inmobiliaria N° 280-130337 y Ficha catastral N° 01-06-0232-0009-000, para la ejecución de:

PISO	NUMERO DE APARTAMENTOS
3	6
4	6
5	6
6	6
7	6
8	6
9	6
10	6
11	5 DUPLEX
12	
13	6
14	6
15	6
16	6
17	2 DUPLEX
18	
TOTAL	**79 APARTAMENTOS**

Por otro lado, el 27 marzo de 2015, a través de oficio DP-POT 1824, se otorgó permiso de enajenación en los siguientes términos:

*"(...) Que el señor ERNESTO MARIO RUBIO HIDALGO Identificado con número de cedula9.738.187, Constructor responsable del Proyecto Sangenjo **GEO CASAMAESTRA S.AS. identificada con numero de 900.376.652-6,** (...) para la enajenación de SETENTA Y NUEVE (79) APARTAMENTOS, correspondientes al proyecto "SANGENJO", ubicado en la Carrera 6 #3N-03, de esta ciudad.*

Mediante la Resolución No.1-1420123 de Agosto 22 de 2014, se otorga Modificación a la Licencia de Construcción Modalidad Obra Nueva para un Conjunto Residencial expedida por la Curaduría urbana No. 2, y la cual en su Artículo Primero resuelve: Licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva para un conjunto residencial de una(1) torre de dieciocho (18) pisos y cuatro sótanos, Distribuidos así: Sótano). consta cie parqueadero para cinco (5) vehículos, gimnasio, salón de reuniones y

*batería de baños, sótano C: consta de veintidós (22) parqueaderos y quince (15) depósitos. Sótano b: consta de veintidós (22) parqueaderos y quince (15) depósitos, sótano A: consta de veinte (20) parqueaderos, diez (10) depósitos y cuarto técnico. Piso1: consta de diecisiete (17) parqueaderos, lobby recepción diez (10) depósitos, piso 2: consta de veintidós (22) parqueaderos y veintiún (21) depósitos. Pisos del 3 al 10 y del 13 al 16 cada piso consta de apartamentos por piso piso 11 (1*r piso Duplex): consta de cinco (5) apartamentos. Piso 12 (2do piso Duplex)consta del segundo piso de cinco apartamentos, piso 17 (1* piso Penthouse): consta de dos (2) apartamentos, piso 18 (2do piso Dúplex) consta del segundo piso de dos apartamentos. (...)"* (negrillas y subrayados fuera de texto)

Se pudo evidenciar que sobre el Proyecto Torre Sangenjo el permiso de enajenación y las licencias de construcción fueron expedidos a nombre de la **SOCIEDAD GEO CASAMAESTRA S.A.S identificada con NIT. 900.376.562-6.**

Tenemos que el **Patrimonio Autónomo** denominado **FIDEICOMISO SANGENJO – FUDUBOGOTA S.A**, identificado con NIT. 830.055.897-7, cuya administración y vocería es ejercida por la FIDUCIARIA BOGOTA S.A, donde se tiene como FIDEICOMITENTE a la sociedad GEO CASAMAESTRA S.A.S, identificada con el Nit. 900.376.562-6 y cuyo objeto es:

A. En los términos del contrato, el objeto es administrar el inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria número 280-130337 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, junto con los demás activos aportados por EL FIDEICOMITENTE, y permitir y facilitar el desarrollo del PROYECTO.

B. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:

1. *De los COMPRADORES por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades de vivienda. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como aportes del FIDEICOMITENTE.*
2. *De los créditos que contrate el FIDEICOMISO con EL FINANCIADOR O LOS FINANCIADORES, estos recursos se contabilizarán como pasivos del PATRIMONIO AUTONOMO.*
3. *De los desembolsos de los créditos individuales que a los COMPRADORES les otorgue el FINANCIADOR DE LARGO PLAZO, estos recursos se contabilizarán como aportes del FIDEICOMITENTE.*
4. *De los que a título de aportes haga el FIDEICOMITENTE.*

C. Transferir las unidades privadas del PROYECTO de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos adquirentes.

D. Atender el servicio de la deuda adquirida por EL FIDEICOMISO con el FINANCIADOR o LOS FINANCIADORES, con los recursos del

presente PATRIMONIO AUTONOMO, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo FINANCIADOR.

E. Por instrucción el FIDEICOMITENTE, realizar periódicamente los desembolsos ara el desarrollo el PROYECTO, los cuales se contabilizarán en el FIDEICOMISO como anticipo, en el caso que los mismo provengan de los pasivos del PATRIMONIO AUTONOMO o a título de restitución, en que los mismos provengan de los aportes de los FIDEICOMITENTES.

F. Entrega a los BENEFICIARIOS lo que corresponda a su beneficio, según o que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el PATRIMONIO AUTONOMO.

(...)".

Durante el trámite procesal, sobre el proyecto Sangenjo se han recaudado una serie de pruebas, dentro de las cuales tenemos:

- El Señor Juan Carlos Castro Arias, Representante Legal de las sociedades investigadas, con oficio del 27 de septiembre de 2021 refiere lo siguiente respecto del proyecto Sangenjo:

  "En torre Sangenjo frente a la estructura, cubierta, movimiento de tierras, cimentación, estructura en concreto, cubierta y mampostería se encuentra en una ejecución del 100%, los revoques y morteros se encuentra al 95% en proceso de ejecución al 100%.

  En cuanto al sistema liviano apartamentos que corresponde a los cielos rasos y paredes, la ejecución se encuentra en un 90%, en proceso de culminación.

  Pintura interior apartamentos 20%, pintura de primera mano realizada en la totalidad de la torre, en este punto se explica que no se puede culminar la pintura hasta realizar la instalación de la carpintería de madera, la cual se encuentra en ejecución.

  Pisos y enchapes se encuentra en proceso de instalación."

- En versión libre presentada ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal el 04 de octubre de 2021, el Representante Legal de las Sociedades investigadas expone sobre el proyecto lo siguiente:

  "Frente al proyecto Sangenjo: La ejecución del proyecto está en un 90% y la escrituración se tiene programada para el primer semestre del año entrante. A los promitentes compradores se les ha avisado para que tengan la documentación lista para el próximo año y empezar a escriturar los inmuebles. En este momento se encuentra en obra realizando los acabados y completar el 10% restantes Dentro del informe aportado se encuentra todo detallado sobre este proyecto"

- Se realiza visita técnica a través de la cual se levanta ACTA No. 103 del 14 de febrero de 2022, en la que se deja evidencia que:

  "la obra tiene documentación al día, está en proceso de construcción trabajando en ella 32 obreros (...) Una Torre de 18 pisos con un total de 90 apartamentos, el proyecto maneja 6 estilos de apartamentos en cada piso; 4 sótanos, con 97 parqueaderos privados y 24 parqueaderos para visitantes; el piso 10 y 11 es dúplex; La torre ya tiene la primera mano de pintura, el enchapado del piso en las zonas comunes en los pisos del 1 al 6 (Ver registro fotográfico # 6). Ya tiene el foso para el ascensor (Ver registro fotográfico # 4) y la estructura para la red de incendios (Ver registro fotográfico # 5). No tiene shut de basura, en el proyecto no está contemplado; se está desmontando la torre grúa, (...)"

- A través de oficio DP-POT 2910 del 24 de febrero de 2022 se solicita información al Representante Legal de la Sociedad Investigada respecto del estado actual de la ejecución de los proyectos, y respecto de Torre Sangenjo, en respuesta del 25 de abril de 2022, guardó silencio

- Obra en el expediente oficio remitido por la FIDUCIARIA BOGOTA S.A., con fecha de 25 de mayo de 2022, por medio de la cual informa:

  "PRIMERO: Mediante Escritura Pública No. 1870 de fecha 05 de junio de 2015 entre la sociedad GEO CASAMAESTRA S.A.S en calidad de FIDEICOMITENTE y FIDUCIARIA BOGOTÀ S.A., en calidad de FIDUCIARIA, se celebró un Contrato de Fiducia Mercantil, con el cual se dio origen al PATRIMONIO AUTONOMO denominado FIDEICOMISO SANGENJO-FIDUBOGOTA S.A. cuyo objeto es el siguiente:

  (...)

  SEGUNDO: Que mediante documento de fecha dieciséis (16) de junio de dos mil dieciséis (2016) entre las partes suscribieron el Otrosí No. 1 al Contrato de Fiducia con el fin de ajustar la conformación del proyecto.

  TERCERO: Que mediante documento de fecha 19 de julio de 2018 entre las partes del Contrato de Fiducia, suscribieron el Otrosí No. 2, en el cual se ajustaron cláusulas por solicitud del Banco de Bogotá S.A. Financiador del proyecto.

  CUARTO: Que de acuerdo con el informe de avance de obra de fecha 18 de mayo de 2022 elaborado por parte del Banco de Bogotá S.A., entidad que financia la Construcción del proyecto, señala que el proyecto tiene un avance de obra del 78.54%, documento que anexamos a la presente.

  QUINTO: El Fideicomiso se encuentra en ejecución y a la espera de la terminación de la obra para iniciar la etapa de escrituración.

SEXTO: La gestión de FIDUCIARIA BOGOTÀ S.A. es de la de un profesional, actuando siempre en cumplimiento al Contrato Fiduciario y bajo las instrucciones del FIDEICOMITENTE. (...)"

Sobre el Proyecto Torre Sangenjo tenemos que existen varias peticiones radicadas; entre las que podemos mencionar las de los señores Diego Fernando València y Luis Carlos Barragan Samper.

Las diferentes peticiones presentadas por afectados dentro del trámite procesal, en síntesis, dan cuenta de los siguientes hechos:

- Demoras injustificadas en la entrega material y formal de los apartamentos a causa de dilaciones por parte de la constructora.
- Incumplimientos en las fechas de escrituración programadas.

Dentro de los documentos aportados como medios probatorios por los promitentes compradores afectados y peticionarios dentro del trámite procesal, tenemos que existen promesas de compraventa en donde quien promete en venta es la SOCIEDAD GEO CASAMAESTRA S.A.S identificada con NIT. 900.376.562-6 empresa subordinada de la empresa matriz controlante JUAN CARLOS CASTRO ARIAS identificación Nº 1094963022, y pagos que fueron girados directamente a la Sociedad GEO CASAMAESTRA S.A.S identificada con NIT. 900.376.562-6.

Tenemos que el permiso de enajenación y licencias de construcción, fueron expedidos a nombre de la SOCIEDAD GEO CASAMAESTRA S.A.S identificada con NIT. 900.376.562-6; sociedad sobre la cual se pretende un acuerdo de reorganización ante la Superintendencia de Sociedades, de acuerdo con comunicación emitida por la misma entidad el pasado 20 de mayo de 2022, a través de oficio 2022-05-002538.

PROYECTO MALASAÑA

Sobre el Desarrollo y ejecución de este proyecto tenemos:

De acuerdo con el oficio CU1-0127-022 del 24 de febrero 2022, allegado a este despacho por la Curaduría Urbana No. 1 del Municipio de Armenia, para el desarrollo y ejecución del proyecto MALASAÑA, se tienen las siguientes licencias:

Expediente	Acto administrativo	Fecha de expedición	Fecha de notificación	Fecha de ejecutoria	Vigencia
17-1-0131	Licencia de Construcción No. 17-1-0249 "Por la cual se concede una licencia de	19/07/2017	26/07/2017	11/08/2017	24 meses

	construcción en la modalidad obra nueva"				
63001-1-19-0254	63001-1-19-0313 "Por medio de la cual se concede prórroga a la Resolución No. 17-1-0249 del 19 julio de 2017 "Por la cual se concede una licencia de construcción en la modalidad obra nueva" expedida por la Curaduría Urbana 1 de Armenia"	12/07/2019	12/07/2019	15/07/2019	12

Desprendiéndose del cuadro anterior que:

a) Se otorgó Licencia de Construcción modalidad obra nueva, por medio de Resolución numero 17-1-0249, edificación destinada al uso de vivienda multifamiliar (VIS) y comercio, ubicada en la avenida 19 Cl 19 N LT #4B, al señor JUAN CARLOS CASTRO ARIAS, Identificado con Cedula de Ciudadanía No. 1.094.963.022, Representante Legal de la Sociedad CASAMAESTRA S.A.S., NIT: 901016362-1, propietarios del predio, resumida así:

El proyecto contará con un área total construida de 12184,40 M², de los cuales 11937,35 M², corresponden a uso residencial (vis) y 197,05 M², corresponde a uso comercial; 154 unidades de vivienda VIS; (apartamentos), 6 locales comerciales, parqueaderos para motos, 33 depósitos, y 60 unidades de parqueo vehiculares de las cuales 26 son de uso residencial privado y 26 para uso de visitantes, 1 para discapacitados, y 7 para uso comercial.

b) La resolución 63001-1-19-0054, del 14 de febrero de 2019, *"Por medio de la cual se concede prórroga a la Resolución No. 17-1-0036 de enero 20 de 2017, "Por medio de la Cual se concede Licencia de Urbanización modalidad desarrollo" expedida por la Curaduría Urbana 1 de Armenia y se realiza modificación de cambio de Constructor Responsable de la Licencia"*., resolvió:

ARTÍCULO PRIMERO: *conceder prórroga a la Resolución No. 17-1-0036 de enero 20 de 2017,* ***"POR LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO"*** *la cual cuenta con constancia de firmeza a partir del día*

16 de febrero de 2017, según consta en el expediente de la licencia. La prórroga que se aprueba mediante el presente acto administrativo es por el término de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de vencimiento del plazo inicial de la licencia, esto es desde el día dieciséis (16) de febrero de dos mil diecinueve (2019) hasta el dieciséis (16) de febrero de dos mil veinte (2020).

(...)

c) El 04 julio de 2019, por Resolución 63001-1-19-0294, "Por la cual se modifica la Licencia de Urbanismo para el desarrollo Urbanístico "MALASAÑA", actualmente vigente, contenida en la Resolución N°17-1-0036 del 30 de enero de 2017, prorrogada mediante la Resolución N° 63001-1-19-0054 de febrero 14 de 2019, expedidas por la Curaduría Urbana N°1 de Armenia".

d) Por medio de la Resolución No. 63001-1-19-0313 del 12 de julio de 2019, se concedió una prórroga, "Por medio de la cual se concede prórroga a la resolución No.17-1-249 del 19 de julio de 2017 "por la cual se concede una licencia de construcción modalidad obra nueva" expedida en la curaduría Urbana 1 de Armenia". para el predio urbano ubicado en la Avenida calle norte lote #4B identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 280-122012, siendo titular de la licencia la sociedad CASAMAESTRA S.A.S.

e) El 04 de febrero de 2020, la Curaduría Urbana Uno del municipio de Armenia emite la Resolución No. 63001-1-20-0032, *"Por medio del cual se niega solicitud de segunda prórroga a la Resolución Nro. 17-1-0036 de enero 30 de 2017, por la cual se otorga licencia de urbanización en la modalidad desarrollo", en la cual se Resuelve:*

ARTÍCULO PRIMERO: *Negar la solicitud de segunda prórroga a la Resolución Nro. 17-1-0036 de enero 30 de 2017, "por la cual se otorga licencia de urbanización en la modalidad desarrollo" para el predio urbano localizado en la AV 19, CL 19 N LT 4B, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 280-122012, según solicitud realizada por el señor* ***JULIAN ANDRÉS RAMÍREZ GUZMÁN*** *identificado con cedula de ciudadanía 14,398,286 en su condición de apoderado general de la sociedad* ***CASAMAESTRA S.A.S****, identificada con NIT 901,016,362-1, según poder conferido por escritura pública No. 3937 del 26 de noviembre de 2018 de la notaría primera de Armenia y constancia de vigencia de 21 de enero de 2020, aportado y conferido por el representante legal de la sociedad* ***JUAN CARLOS CASTRO ARIAS.*** *(...)*

f) Por medio de la Resolución No. 63001-1-20-0070, el 06 de marzo de 2020, "*Por medio de la cual se concede revalidación a la Resolución17-1-0036 de enero 30 de 2017, "por la cual se otorga licencia de urbanización en la modalidad desarrollo" en el cual resolvió:*

"ARTÍCULO PRIMERO: *conceder* ***REVALIDACIÓN*** *a la Resolución 17-1-0036 DE ENERO 30 DE 2017, "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DESARROLLO" para el predio urbano localizado en la AV 19, CL 19 N LT 4B, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 280-122012, siendo titular de la licencia la sociedad* ***CASAMAESTRA S.A.S****, con NIT 901,016,362-1, de acuerdo con lo expuesto en la parte motiva de la decisión.*
(...)

ARTÍCULO 5. OBLIGACIONES DEL TITULAR: *Las contenidas en la Resolución 17-1-0036 DE ENERO 30 DE 2017, "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DESARROLLO". (...)*

Por otro lado, el 17 octubre de 2019, por medio de DP-POT- 7165, se expidió permiso de enajenación al señor JULIÁN ANDRES RAMÍREZ GUZMÁN, identificado con Cédula de Ciudadanía No.14.398.286, como apoderado de la Sociedad CASAMAESTRA S.A.S., NIT: 901016362-1, subordinada de la empresa matriz controlante DEUTSCHWAGEN ATLANTICO SL, identificación Nº B-15940364, para la enajenación de (154) apartamentos tipo VIS y (60) parqueaderos, correspondientes al proyecto MALASAÑA, identificado con Matricula Inmobiliaria, No. 280-122012, de la ciudad de Armenia, Q.

Se pudo evidenciar la constitución del **Patrimonio Autónomo** denominado **FIDEICOMISO MALASAÑA – FIDUBOGOTA S.A**, identificado con NIT. 830.055.897-7, cuya administración y vocería es ejercida por la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A** identificada con el NIT.800.142.383-7, donde se tiene como FIDEICOMITENTE a la sociedad CASAMAESTRA S.A.S y a la señora MARÍA MARLENY MARTÍNEZ MONTOYA y cuyo objeto es:

A. *En los términos del presente contrato, administrar el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 280-122012 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia junto con los demás activos aportados por **EL FIDEICOMITENTE IMPORTANTE** y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO.***

B. *Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:*
   1. *De los **COMPRADORES** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades de vivienda. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO.***
   2. *De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con el **FINANCIADOR** dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del patrimonio autónomo.*
   3. *De los desembolsos de los créditos individuales que a los **COMPRADORES** les otorgue **EL FINANCIADOR DEL LARGO PLAZO,** estos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO.***
   4. *De los que a título de aportes hagan los FIDEICOMITENTES.*

C. ***LA FIDUCIARIA** entregará a título de comodato precario el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 280-122012 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR. LA FIDUCIARIA** no tendrá la no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR,** en razón de la tenencia que ejerce sobre el bien inmueble fideicomitido.*

D. *Transferir las unidades privadas del **PROYECTO** de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos **COMPRADORES.***

E. *Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR** con los recursos del presidente **PATRIMONIO AUTÓNOMO,** si los hubiere en las condiciones que se acordaron con el respectivo **FINANCIADOR.***

F. *Por instrucción del **FIDEICOMITENTE GERENTE** y **DESARROLLADOR,** impartida con la firma del presente contrato realizar periódicamente los desembolsos del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR** para el desarrollo del **PROYECTO** los cuales se contabilizan en el **FIDEICOMISO** como un anticipo.*

G. *Entregar a los **BENEFICIARIOS** lo que corresponde a su **BENEFICIO** según lo que se pacta para el efecto en este contrato, siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO.***

Durante el trámite procesal, se han recaudado una serie de pruebas respecto del proyecto TORRE MALASAÑA, dentro de las cuales tenemos:

- El día 28 junio de 2021, se realizó visita por parte del equipo de Control Urbano en compañía de la comisión de topografía de la oficina de bienes y suministros donde se levantó el acta con consecutivo AC-1132, la cual quedo estipulado lo siguiente: *"se realiza visita de control urbano con el fin de realizar control de obra al respecto al contraste entre lo construido y el licenciado, no obstante no es permitido el ingreso a la obra, ya que el presidente no se encuentra al momento de la visita, se informa que se realiza visita el día 29 de junio de 2021, para que el ingreso no sea negado".*

- El día 29 de junio de 2021, se realiza visita de control urbano en compañía de topógrafos adscritos a bienes y suministros donde se levanta el acta con consecutivo AC-1133, en el cual queda estipulada la siguiente información, *"se realiza visita de control urbano en compañía de la comisión de topográfica del departamento de bienes y suministros quienes indican que debido a las condiciones del terreno se necesita más personal para tomar las medidas correspondientes desde el proyecto hasta el afluente, se programa visita para realizar el respectivo levantamiento planimétrico, se solicitan los documentos del proyecto, licencias, planos aprobados, bitácora, la cual no tiene lista de firmas autorizadas ni datos del proyecto en la primera página, se evidencia que la bitácora registra actividades hasta el 15/05/2021 12/05/2021, se instala acero en el sótano 1, misma actividad realizada el día 13/05/2021, es presentada la resolución numero 63001-119- 13 2019 17-1-0249 2017 691 22 2020 9, misma actividad realizada el día 13/05/2021, es presentada la resolución numero 63001-119- del 13 de julio de 2019, por medio de la cual se concede prorroga a la resolución Número 17-1-0249 de julio de 2017 por lo cual se acoge al decreto 691 del 22 de mayo de 2020 que amplía la vigencia de las licencias 9 meses, al momento de la visita no se evidencia la ejecución de actividades constructivas".*

- Que por medio de Acta de vista 102, 14 de febrero de 2022, *"se encontró cerrada la obra al momento de la visita, no se comprobó presencia de personal operativo en dicha obra y nadie respondió al llamado realizado por el ingeniero".*

- El señor JUAN CARLOS CASTRO ARIAS, a través de oficio del 27 de septiembre de 2021, actuando en Calidad de Representante Legal de la sociedad CASAMAESTRA S.A.S, menciona situaciones presentadas con algunos promitentes compradores del proyecto parque residencial MALASAÑA; los señores YEISON ADRIÁN OSORIO, MARTHA MORALES PAZ y AMPARO SOTO LESMES.

Refiere en la misma contestación sobre el proyecto Malasaña lo siguiente:

"Informamos que en la actualidad se han adelantado fases preliminares, ellas comprenden actividades de movimiento de tierra, nivelación del terreno, localización y replanteo entre otras. Mismas que dieron paso a las actividades de su estructuración, las cuales se traducen en estructura y refuerzo de éste. No obstante, estas actividades se han venido desarrollando conforme al levantamiento parcial de las medidas preventivas anticipativas, fijadas sobre el proyecto Malasaña, por la autoridad ambiental, Corporación Autónoma Regional del Quindío, impuesta a través de la Resolución número 558 del 16 de 2018, respecto a lo referente a la misma respecto a la a lo referente a la presunta afectación de suelos de protección por supuesta presencia de fuente hídrica a menos de 30M del proyecto Malasaña, situación técnicamente desvirtuada cumpliéndose con el levantamiento parcial de las medidas preventivas, dada la verificación técnica adelantada por dicha entidad competente (CRQ). En la actualidad la autoridad ambiental se encuentra analizando los estudios técnicos y forestales suministrados por la sociedad con el fin de lograr el levantamiento total de las medidas; situación que se encuentra sujeta a los términos legales contemplados para esta materia (ley 1333 de 2009), en ese orden de ideas, nos encontramos a la espera de la emisión de la decisión definitiva por parte de la autoridad ambiental, a fin de darle paso a la ejecución total del proyecto, en los términos que se encuentra concebido.

Aunado a lo anterior, es de aclararse que, por parte de la sociedad se han adelantado todas las actuaciones pertinentes tendientes a lograr el levantamiento total de las medidas preventivas impuestas; con el objetivo de proceder con el desarrollo y ejecución normal del cronograma de obra establecida para el proyecto en mención; del mismo modo, es imperante resaltar que, si bien esta situación se encuentra enmarcada dentro de los procedimientos fijados para los temas ambientales; la misma, escapa a la voluntad del constructor, quien al igual que los promitentes compradores se encuentra afectado en gran medida por dicha actuación administrativa. Por otra parte, es preciso indicarse que, el proyecto Malasaña cuenta con todos los permisos y licenciamiento pertinente para su debida enajenación y ejecución conforme a la ley. Como lo son el debido permiso de enajenación expedido por el mismo Departamento Administrativo de Planeación Municipal; a través de oficio denominado DP-POT 7165 expedido el 17 de octubre de 2017. Conviene destacar igualmente, que el proyecto cuenta con un encargo fiduciario con el fideicomiso "Fiduciaria Bogotá", por consiguiente, el proyecto se ajusta a la figura jurídica denominada "sistema de preventas" lo que indica, que el mismo está enmarcado dentro de los parámetros legales exigidos para tal fin"

- En versión libre presentada ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal el 04 de octubre de 2021, el representante legal de las Sociedades investigadas expone sobre el proyecto lo siguiente:

  "Cuenta con fiducia del Banco De Bogotá, en visita de la CRQ se indicó que la construcción se encuentra en un Bosque Nativo. la obra se

encuentra suspendida. frente a este ya se expidió por parte de la Corporación el concepto favorable de que no existe Bosque Nativo sobre el predio el cual aporto a esta versión libre, Financieramente el proyecto es viable ya que los dineros en fiducia y cuenta con el crédito constructor aprobado. estamos a la espera de la Resolución del Levantamiento de la sanción para reiniciar las obras las cuales tomaran en tiempo aproximado de 18 meses. Frente a los peticionarios que relacionan en el presente proceso no tenemos quejas de estas personas de igual manera no han desistido del proyecto."

- Oficio DP-POT 2910 del 24 de febrero de 2022 a través del cual se solicita información al Representante Legal de la Sociedad Investigada respecto del estado actual de la ejecución de los proyectos, ante lo cual, en respuesta el pasado 25 de abril de 2022, y sobre el proyecto MALASAÑA, indica:

  "cómo es de conocimiento por parte de la Administración sobre el predio donde se va desarrollar el Proyecto Malasaña, pesaban unas medidas preventivas impuestas por la Corporación Autónoma Regional del Quindío CRQ, mediante la Resolución 00558 del 16 de marzo de 2018, luego de una labor ante la entidad y de presentar varios informes técnicos y de cumplir con los requerimientos, mediante la Resolución 002544 del 2 diciembre de 2021, el jefe de la oficina asesora de procesos sancionatorios ambientales y procesos disciplinarios de la corporación Autónoma Regional del Quindío, decretó la Cesación del Procedimiento Sancionatorio ambiental y se levantaron las medidas preventivas y se ordenó tramitar el permiso de aprovechamiento forestal ante las CRQ. Una vez notificada la Resolución se comenzó a dar cumplimiento a lo ordenado y el día 09 de marzo de 2022 fue radicado ante las CRQ, la solicitud de aprovechamiento forestal. Adicional a lo anterior, por medio de la Resolución N. 63001-1-22-0193 del 8 de abril de 2022, la Curaduría Urbana N. 1 de armenia concedió prórroga a la licencia de Urbanización por 12 meses hasta el 23 de abril de 2023. Así mismo, se solicitó prórroga del servicio provisional de energía ante la EDEQ, y fue prorrogado por un periodo de 6 meses. A la fecha nos encontramos adelantando todos los trámites y licenciamientos para financiación con el fin de dar paso al desarrollo del proyecto".

- La señora CAROLINA ARANGO VÉLEZ jefe de oficina de las Corporación Autónoma Regional del Quindío, CRQ, en el mes de septiembre del año 2021, remitió copia íntegra del concepto técnico relacionado al proceso sancionatorio 021-2017, expedido por JORGE LUIS RINCÓN VILLEGAS INGENIERO AMBIENTAL, MARÍA FERNANDA QUIMBAYA RENDÓN, INGENIERA FORESTAL Y JORGE MARIO LONDOÑO LONDOÑO ECOLOGO. En el cual señalan que:

  "(...) *de acuerdo con la revisión del componente forestal se evidencia que el área de presencia de cobertura arbórea no está categorizada como "bosque" toda vez que no presenta las características propias en cuanto a estructura, diversidad y estratos definidos (sotobosque, dosel, emergentes), de acuerdo a las condiciones del sitio identificó que el área pertenece a una vegetación*

secundaria baja. Adicionalmente las espacies de arboloco y yarumo identificadas en el área, son especies de sucesión natural inicial denominadas pioneras producto de la regeneración natural, estas especies no se encuentran en categoría de amenaza y/o verda nacional y regional, establecidas en la resolución 1912 de 2017 por el MADS, "por el cual se establece el listado de especies silvestres amenazadas en el territorio nacional", así mismo los impactos generados por el aprovechamiento forestal son compensables mediante la siembra de especies nativas sobre áreas de importancia estratégica ambiental. Adicionalmente, evaluando los otros aspectos ambientales de la zona de estudio, según las características presentadas, y sustentadas a través del estudio técnico no se presentan características y adicionales que identifiquen elementos ambientales que requieran establecer el mismo, como el suelo de protección. Por lo anterior desde el equipo de ordenamiento territorial se informa que el documento soportado como base probatoria para el levantamiento de la medida preventiva presenta argumentaciones y criterios técnicas que son válidas para demostrar que el área en cuestión no se constituye en un suelo de protección dada características físicas y biológicas encontradas puntualmente".

- Obra en el expediente oficio remitido por la Fiduciaria Bogotá S.A , con fecha de 03 de junio de 2022, por medio de la cual informa:

  "(...)
  TERCERO:** A continuación, relacionamos información relevante sobre el proyecto **MALASAÑA
  - *La ejecución del proyecto se encuentra suspendida debido a una medida preventiva emitida por la CRQ (Corporación Regional del Quindío) de fecha 16/03/2018.*
  - *Según informe técnico del fideicomitente reportado en julio del 2021, el concepto de la revisión de la medida cautelar resultó favorable, por lo cual para iniciar obra nuevamente estaba pendiente de levantamiento de la medida mediante nueva resolución emitida por la CRQ.*
  - *Dicha medida preventiva fue levantada condicionalmente el 02/12/2021.*
  - *De acuerdo con lo anterior el fideicomitente notificó a la fiduciaria sobre un nuevo cronograma de obras para dar inicio en el mes de obra en febrero del 2022, sin embargo, según ha venido informando, a la fecha se encuentra realizando nuevamente los presupuestos de obra del proyecto para ajustar financiación, dados los cambios de los precios de los insumos durante este tiempo, para el desarrollo del mismo, lo cual no les hace permitido retomar.*
  - *Según informe de visita realizado por la fiduciaria en diciembre de 2021 el avance de obra ejecutado corresponde a actividades de cimentación, 2 pisos de estructura parcialmente, y excavación del sector oriental del predio".*

Tenemos que Sobre el Proyecto MALASAÑA, existen más de 17 peticiones radicadas; entre las que aleatoriamente podemos mencionar la de los señores: Martha Morales Paz, Juan Sebastián Hernández Sandoval, Nicolas David Hernández Sandoval, Luz Yaneth Camelo González, Eliana Ortiz Liévano, Jorge Alberto Sossa, Valeria Pardo Y Yaneth Jiménez Neira.

Las peticiones diferentes peticiones presentadas por afectados dentro del Tramite Procesal en relación con este proyecto, en síntesis, dan cuenta de los siguientes hechos:

- No ejecución del proyecto
- La obra está detenida hace más de dos años
- No hacen la devolución de los recursos
- En otros eventos si se programa devolución se hace con plazos irrisorios y cuotas muy bajas.
- Incumplimientos en la entrega real y material de los inmuebles.

- Que, el 23 de febrero hogaño, se recibió declaración juramentada por parte de LUZ YANETH CAMELO GONZÁLEZ, en la cual señala una serie de incumplimientos, y manifiesta, en resumen:

  Cuando se realizó el contrato de compromiso de venta a la firma manifestaron en la fiducia, que la constructora ya había alcanzado el punto de equilibrio, pero a la peticionaria no le dieron dicha información, por lo que de manera dolosa consignó 14,500, 000, a una cuenta de CASAMAESTRA S.A.S, días después en el mes de noviembre es llamada a firmar carta de intención y continuó consignando con una totalidad de 37,504,000 en los bancos de Bogotá y BBVA, resalta que el banco de Bogotá se prestó para esto, el 25 de noviembre mediante oficio, le confirman que estaba vinculada a la fiduciaria, en total se consignó 14,000,500 a la cuenta de CASAMAESTRA S.A.S, y a la fiduciaria 23,504,000, con el agravante que tanto la fiducia y la constructora ya eran conocedoras que de que los dineros consignados a la fiduciaria eran retornados a la cuenta de dicha constructora. (...)

Dentro de los documentos aportados como medios probatorios por los promitentes compradores afectados y peticionarios dentro del trámite procesal, tenemos que existen promesas de compraventa en donde quien promete en venta en algunos casos es la SOCIEDAD CASAMAESTRA S.A.S identificada con NIT. 901.016.362-1, y que hay casos de pagos girados directamente a la citada sociedad y otros a la Fiduciaria, con destino al patrimonio autónomo.

PROYECTO RAVAL

Sobre el Desarrollo y ejecución de este proyecto tenemos:

Que la Curaduría Urbana de Armenia, emite la Resolución 63001-1-19-0438, el 09 de octubre de 2019, *"Por medio de la cual se otorga una licencia de urbanización en la modalidad desarrollo"*, en la cual se resuelve:

> *" **ARTÍCULO1°:** Otorgar **LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DESARROLLO** para ejecutar la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de terrenos para la futura construcción de*

edificaciones sobre el predio urbano distinguido como AVENIDA 19 CALLE 19 NORTE LOTE #1A, identificado con Matrícula Inmobiliaria N° 280-121999 y Ficha Catastral N° 01-07-0288-0002-000, que estará conformado por las siguientes áreas generales.

Proyecto Urbanístico "EL RAVAL"	
Descripción	**Área (m2)**
Área Bruta	6513.82
Área de Protección Ambiental	3188.93
Área Neta Urbanizable	3324.89
Área de Cesión Exigida (17%)	565.23
Área de Cesión sobre Calle 19 N	565.23
Área de Cesión sobre Carrera	6.10
Área de Cesión Propuesta	571.33
Área Útil	2753.56

ARTÍCULO 2°: AUTORIZAR LA CONSECUENTE SUBDIVISIÓN DEL PREDIO, *para desenglobar lo respectivo a las áreas de cesión obligatoria al municipio que se entregarán en sitio y los lotes de la respectiva Urbanización, así:*

Subdivisión.	
Descripción	Área (m2)
Lote1 Proyecto Urbanístico El Raval.	2542.53
Lote 2 Proyecto Urbanístico El Raval.	211.03
Lote Área de Cesión sobre Calle 19 N.	565.23
Lote Área de Cesión sobre Carrera 20.	6.10
Lote Área de Protección Ambiental.	3188 93

ARTÍCULO 3°: *Lo aprobado en este acto respecto de las Áreas de Cesión queda sujeto a las disposiciones del artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto 1077 de 2.015 Determinación de las áreas de Cesión', "...Cuando las zonas de cesión presenten áreas interiores o las mínimas exigidas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio o distrito, se podrán compensar en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamente el Concejo municipal o distrital. Estas previsiones se consignarán en las respectivas licencias de urbanización o parcelación.*
65

ARTÍCULO 4°: *El titular de los derechos que se derivan de la presente resolución, es la Sociedad CASAMAESTRA S.A.S., con NIT 901016362-1, representada legalmente por el señor JUAN CARLOS CASTRO ARIAS, identificado con Cédula de Ciudadanía N° 1.094.963.022; expedida en Armenia.*
(...)

Se ha evidenciado en el proceso, que el proyecto no cuenta con Licencia de Construcción, la cual no se encuentra en trámite ni radicado tanto en la Curaduría No. 1 como tampoco en la Curaduría No. 2, siendo este último requisito indispensable para proceder a otorgar permiso de Enajenación, en consecuencia se realiza visita técnica por parte de Control Urbano y se verifica que la ficha normativa 2ª, que corresponde al lote sobre el cual se publicita el proyecto el Raval permite el desarrollo de una edificación máxima de 3 pisos, y según lo informado se ofrece un proyecto de 182 unidades en una torre que consta de 15 pisos, ubicado en la entrada del Barrio Mercedes del Norte, detrás de las CRQ.

- Que en atención a las Pruebas decretadas mediante el Auto 009 del 18 de agosto de 2021, el señor JUAN CARLOS CASTRO ARIAS, a través de oficio del 27 de septiembre de 2021, actuando en Calidad de Representante Legal de las Sociedades GEO CASAMAESTRA S.A.S, y CASAMAESTRA S.A.S., por medio del cual, informa sobre la ejecución del proyecto lo siguiente:

  "Le comunicamos que en la actualidad el proyecto EL RAVAL, se encuentra en etapa preoperativa; momento en el cual se adelantan actividades de perfeccionamiento del diseño, estudios y licenciamiento del proyecto. Las cuales anteceden a la fase de financiación y desarrollo constructivo de este.

  Es preciso indicarse de igual forma que, a la fecha no se ha efectuado ninguna cesión de la posición de fideicomitente. En ese orden de ideas es necesario especificar que la Sociedad, constituyó para dichos efectos, el correspondiente contrato de encargo fiduciario de administración e inversión celebrado con la Sociedad Fiduciaria Bogotá S.A., sobre el lote con matrícula inmobiliaria No. 270-121999 denominado como Lote # 1ª ubicado en la Avenida 19 con Calle 19 Norte del área Urbana de Armenia- Quindío, lo cual consta en contrato de fiducia mercantil No 23 72848 celebrado el diecinueve (19) de Octubre del año dos mil diecisiete (2017); así mismo, informamos que, el proyecto cuenta con su debida licencia de urbanización otorgada para El Raval, a través de Resolución 63001-1-19-0438 expedida en octubre 09 de 2019, por la Curaduría No 1 del Municipio de Armenia (Q), la cual consta de doce (12) folios.

  Del mismo modo es importante resaltar que, el Proyecto Inmobiliario El Raval, se encuentra en etapa Pre Operativa, en donde el Fideicomitente adelanta los trámites correspondientes a obtención de licencia de urbanismo, licencia de construcción, estudio de suelos, planos estructurales y demás requisitos para decretar punto de equilibrio en los términos del contrato fiduciario; por lo tanto, es normal y habitual que las transacciones de compraventa de los inmuebles, sean negocios que vienen precedidos de unos actos previos prolongados en un espacio de tiempo, máxime cuando lo que pretende comprarse son inmuebles que apenas se encuentran en proceso de construcción, por ser una compra sobre planos, por consiguiente, el negocio se va perfeccionando, conforme va avanzando el tiempo, la constructora, así va realizando los actos para llegar a la compraventa del inmueble. Por consiguiente, como se indicó anterior mente, en razón a que a la fecha la sociedad, se encuentra desarrollando la etapa Preoperativa del contrato de encargo fiduciario de administración e inversión No 23 72848, celebrado con la sociedad Fiduciaria

Bogotá S.A, en tal sentido, una vez se logre alcanzar punto de equilibrio en ventas del proyecto, licencias de urbanismo, construcción y demás requisitos exigidos para el desarrollo del proyecto inmobiliario, el departamento de obras de la constructora, dará inicio a la elaboración de los respectivos cronogramas de obra del proyecto en mención, con el lleno de los requisitos legales exigidos por la normatividad que regula la materia. Ahora bien, para concluir, precisamos que, en lo que respecta al Permiso de Enajenación. la constructora cumplió a cabalidad con las disposiciones emanadas del artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015 y, en consecuencia, RADICÓ bajo consecutivo interno 2384 de fecha 10 de marzo de 2021, los documentos de que trata la norma anteriormente aludida, cumpliendo así, la obligación legal, para iniciar las actividades de anunció, promoción y enajenación, para el proyecto "Raval". En efecto la municipalidad no presento observaciones al mismo. Toda vez que, la constructora no desconoce que la Entidad Municipal, tiene a su cargo la revisión de los documentos presentados tal como lo dispone el artículo 2.2.5.3.2ª del Decreto 1077 de 2015, sin embargo, la norma en comento es absolutamente clara y dispone que, si surtida la revisión se observa que los documentos aportados no cumplen con las disposiciones legales, se podrá requerir al interesado, para que corrija y aclaré, sin embargo, la norma no autoriza a la municipalidad a negar el registro de enajenación, situación que va más allá de las competencias de la municipalidad."

- La misma manifestación que realiza en el oficio que allega el 05 de octubre de 2021, a través del cual además informa arreglo a través de devolución de recursos, negociación de pagos, suscrición de nueva opción de compra de peticionarios como CLAUDIA LEONOR CAMACHO, RICARDO CASTAÑO CASTRO, MARTHA ISABEL CAMARGO, NATALIA SEPULVEDA GOMEZ ANDRES FELIPE ZAMORA y ADRIANA MARCELA URREA PARRA.

- En versión libre presentada ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal el 04 de octubre de 2021, el Representante Legal de las Sociedades investigadas expone sobre el proyecto lo siguiente:

  "Estamos adelantando el tema Jurídica para tratar el tema de la ficha normativa. De igual manera a los clientes se les ha informado de las situaciones de las demoras y se les ofrecen las soluciones pertinentes. Este proyecto cuenta con fiducia en el Banco de Bogotá. De igual manera tenemos una canal para atender a los clientes y tenemos un correo electrónico para cada proyecto para atender sus inquietudes (...)

  Se encuentra en fase preoperativa, en la que adelantan actividades de perfeccionamiento de diseños, estudios y licenciamientos del proyecto. Radicó bajo el consecutivo interno 2384, del 10 de marzo de 2021, los documentos correspondientes para el permiso de enajenación, cumpliendo con la obligación legal para iniciar actividades de anuncio, promoción y enajenación".

- Oficio DP-POT 2910 del 24 de febrero de 2022 a través del cual se solicita información al representante legal de la sociedad investigada respecto del estado actual de la ejecución de los proyectos, y respecto del proyecto RAVAL refiere:

  "Nos encontramos evaluando diversas alternativas jurídicas y al pendiente de las reformas al POT con el fin de dar viabilidad al proyecto.
  Hemos radicado ante la CRQ permisos ambientales y ante planeación y curaduría solicitudes formales con el fin de que se brinde información y se adopten las medidas tendientes a lograr la construcción de la torre.
  Hay que tener en cuenta que, a la fecha los materiales de construcción se han incrementado hasta en 4 veces su valor, por lo tanto, para el desarrollo de cualquier proyecto las constructoras se encuentran evaluando diversas opciones con el fin de mitigar el impacto y dar continuidad a las obras, la constructora no es ajena a dicha circunstancia y por esa razón hemos venido reestructurando financieramente los proyectos y buscando financiación".

- Visita técnica de obra y a través de Acta No.139, el día 2 de marzo de 2022, se deja constancia de Inspección a Zona, en la que no se evidencia ningún tipo de estructura o actividad de construcción.

- Obra en el expediente oficio remitido por la Fiduciaria Bogotá, por medio de la cual informa:

  ***"PRIMERO:** Mediante documento privado de fecha 19 de octubre de 2017 entre la sociedad **CASAMAESTRA S.A.S** en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.,** en calidad de **FIDUCIARIA**, se celebró un Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e inversión, con el cual se dio origen a la preventa **PROYECTO EL RABAL** cuyo objeto es el siguiente:*
  (...)
  ***CLÁUSULA 2.1. OBJETO DEL CONTRATO:** El presente contrato de encargo fiduciario tendrá por objeto: (i) La recepción de los recursos que los **ENCARGANTES** consignen en la cuenta especial que indique la **FIDUCIARIA,** para lo cual cada uno de los **ENCARGANTES** deberán suscribir contratos de encargo fiduciario individuales (ii) La administración de los recursos recibidos (iii) La inversión de los recursos administrados en los términos establecidos en el numeral 4ª de la Cláusula 4.3.*

  Adicionalmente, el objeto del contrato comprende la entrega al FIDEICOMISO, de las sumas consignadas por los ENCARGANTES, junto con los rendimientos financieros generados, cuando durante el término de duración del presente contrato, se cumplan los siguientes requisitos:

  1. *Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a la **FIDUCIARIA** la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda de interés social, en los términos establecidos en la normatividad vigente.*
  2. *Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a la **FIDUCIARIA** la licencia de construcción, en los términos establecidos en la normatividad vigente.*
  3. *Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a la **FIDUCIARIA** el Folio de Matricula Inmobiliaria número 280-121999 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Armenia el estudio de títulos realizado por alguno de los abogados autorizados por la*

FIDUCIARIA**, en el cual conste la transferencia de dicho **INMUEBLE** a un patrimonio autónomo inmobiliario constituido por **EL FIDEICOMITENTE** en **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, para el desarrollo del presente PROYECTO y que a su vez, el estudio de títulos sea favorable y los inmuebles no se encuentren con gravámenes o condiciones que afecten el desarrollo del **PROYECTO.

4. *Que la FIDUCIARIA reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias. hasta tanto EL FIDE/COMITENTE logre alcanzar el punto de equilibrio de ventas. Se encuentra que se llegó al punto de equilibrio cuando se hayan recibido las CARTAS DE INSTRUCCIONES correspondientes al sesenta por ciento (60%) del total de unidades inmobiliarias del PROYECTO, es decir, cuando se reciban ciento nueve (109) CARTAS DE INSTRUCCIONES.*

*Las **CARTAS DE INSTRUCCIONES** deberán estar suscritas por los **ENCARGANTES** interesados en separar inmuebles.*

(...)

***TERCERO:** Una vez llegada la fecha pactada para el cumplimiento del Contrato, esto es 19 de octubre del 2020, el **FIDEICOMITENTE** no cumplió con las condiciones de giro establecidas en el mismo, por tanto, **FIDUCIARIA BOGOTA S.A**. decretó el NO cumplimiento del punto de equilibrio, en consecuencia, se dio inicio al proceso de devolución de recursos a los encargantes vinculados al proyecto y a su vez a la liquidación del citado Contrato.*

***CUARTO:** No obstante lo anterior, previo a proceder con la devaluación de los recursos aportados por los ENCARGANTES, la Fiduciaria evidenciò que algunos de ellos entregaron, recursos directamente a la sociedad CASAMAESTRA S.A.S., lo cual según lo contemplado en el Contrato de Encargo Fiduciario en la cláusula **"4.2 OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE, numeral 4. Abstenerse de recibir de los encargantes las sumas de dinero correspondiente a la separación de los inmuebles del proyecto debiendo en consecuencia indicarles que las mismas deben ser consignadas a ordenes de la Fiduciaria de acuerdo con el Sistema de Recaudo definido en el presente contrato".** Por lo cual se remitió comunicado a CASAMAESTRA S.A.S haciéndole alusión al incumplimiento de la obligación del citado Contrato, documento que anexamos a la presente.*
***QUINTO:** A la fecha se han devuelto los recursos a cuarenta y cuatro (44) encargantes y contamos con dieciséis (16) encargos activos con recursos pendientes por devolver para ello hemos remitido comunicaciones à los encargantes y al Fideicomitente para solicitarles los documentos correspondientes y proceder con la devolución de los recursos aportados por ellos, cancelar el encargo y liquidar el nègocio.*
(...)."

Tenemos que existen alrededor de 13 quejas, en relación con el incumplimiento por parte de la constructora CASAMAESTRA S.A.S. en desarrollo del proyecto RAVAL, entre las que aleatoriamente podemos mencionar a los señores: Andrés Felipe Zamora Hernández, Ricardo Castaño Castro, Ana Carolina Cortes Correa, Gustavo Adolfo Toro, Luisa Fernanda Bermúdez y Natalia Gómez valencia

R-AM-SGI-032
01/11/2017 V2

Nit: 890000464-3
Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 008 del 17 JUN 2022 de 2022

Radicado: PAS- 005

Que sin embargo, y pese a las devoluciones que ha realizado la fiduciaria, siguen las peticiones sobre incumplimientos por parte de promitentes compradores quienes han manifestado:

- Demoras en las entregas de los apartamentos.
- No se ha construído nada del proyecto.
- No se hacen las devoluciones de los dineros aportados por los promitentes compradores.
- Se han incumplido las fechas de escrituración porque no se ha edificado nada.
- Se comprometen hacer devolución de aportes a plazos muy largos.
- Se sigue ofertando el proyecto para venta.

Se ha logrado evidenciar dentro de los documentos probatorios allegados como prueba a este despacho por promitentes compradores afectados que existen transacciones en los cuales se logra evidenciar que fueron realizadas a GEOCASAMAESTRA S.A.S, NIT900.376.562-6, aun cuando existe el encargo fiduciario con la Sociedad CASAMAESTRA S.A.S., con NIT 901016362-1.

Tenemos que existen documentos suscritos y pagos hechos a nombre de la SOCIEDAD GEO CASAMAESTRA S.A.S identificada con NIT. 900.376.562-6; sociedad sobre la cual se pretende un acuerdo de reorganización ante la Superintendencia de Sociedades, de acuerdo con comunicación emitida por la misma entidad el pasado 20 de mayo de 2022, a través de oficio 2022-05-002538.

PRUEBAS QUE SON COMUNES A TODOS LOS PROYECTOS

Que las sociedades objeto de investigación, **CASAMAESTRA S.A.S,** identificada con el **Nit. 901.016.362-1** empresa subordinada de la empresa matriz controlante DEUTSCHWAGEN ATLANTICO SL, identificación Nº B-15940364, **GEO CASAMAESTRA S.A.S** identificada con el **NIT. 900.376.562-6** empresa subordinada de la empresa matriz controlante JUAN CARLOS CASTRO ARIAS identificación Nº 1094963022 y **PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S** identificada con el **NIT. 900.964.406-8** empresa subordinada de la empresa matriz controlante JUAN CARLOS CASTRO ARIAS identificación Nº 1094963022, tienen por objeto social lo siguiente:

La **SOCIEDAD GEO CASAMAESTRA S.A.S** identificada con el **NIT. 900.376.562-6** representada legalmente por el señor **NESTOR RAUL CLAROS GREGORY**, identificado con cedula de ciudadanía No. **16.636.303** o quien haga sus veces, tiene como objeto Social, según lo consignado en Certificado de existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio del Municipio de Armenia, lo siguiente:

> *"La sociedad tendrá como objeto principal la construcción y promoción inmobiliaria. Así mismo, podrá realizar cualquier otra actividad económica licita 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*

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

complementarias o que permitan facilitar o desarrollar el comercio o la industria de la sociedad."

La **SOCIEDAD PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S** identificada con el **NIT. 900.964.406-8** representada legalmente por el señor **NESTOR RAUL CLAROS GREGORY**, identificado con cedula de ciudadanía No. **16.636.303** o quien haga sus veces, tiene como objeto Social, según lo consignado en Certificado de existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio del Municipio de Armenia, lo siguiente:

"La sociedad tendrá como objeto principal la construcción y promoción inmobiliaria y la asesoría en estos mismos temas. Así mismo, podrá realizar cualquier otra actividad económica licita tanto en Colombia como en el extranjero."

La sociedad **CASAMAESTRA S.A.S** con **NIT**: 901016362-1 representada legalmente por el señor **NESTOR RAUL CLAROS GREGORY**, identificado con cedula de ciudadanía No. **16.636.303** o quien haga sus veces, tiene como objeto Social, según lo consignado en Certificado de existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio del Municipio de Armenia, lo siguiente:

*"La sociedad tendrá como objeto principal: **A.** la construcción y promoción inmobiliaria y la asesoría en temas relacionados. **B.** la realización de estudios y proyectos urbanísticos y la ejecución de los mismos; la urbanización y ejecución de sistemas urbanísticos generales, la gestión y explotación de las obras y servicios resultantes de los mismos, realizando toda clase de actuaciones encaminadas a la ejecución y desarrollo del planeamiento urbanístico, adquiriendo la condición de agente urbanizador y desarrollo de todas aquellas actividades que conforme a la legislación urbanística, pueda ser asumida por la sociedad. **C.** la actividad inmobiliaria de promoción, adquisición y administración, al igual que la de corretaje de bienes inmuebles(...)."*

- Acta de reunión N°492 del 27 de Septiembre de 2021, con el equipo encargado de llevar la instrucción de los procesos de inspección Control y Vigilancia de la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda y con el Representante Legal de las sociedades GEO CASAMAESTRA S.A.S, CASAMAESTRA S.A.S y PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S y su apoderado judicial.

- Oficio del 05 de octubre de 2021, a través del cual el señor JUAN CARLOS CASTRO ARIAS, actuando en Calidad de Representante Legal de las Sociedades GEO CASAMAESTRA S.A.S, CASAMAESTRA S.A.S y PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S; da alcance a la información que ha allegado anteriormente y, anexa la siguiente documentación:

  - Estados financieros a junio de 2021 de las siguientes sociedades:
    Geo casamaestra S.A.S
    Promotora Oviedo Armenia S.A.S
    Casamaestra S.A.S

  Dentro del mismo escrito, realiza la misma manifestación respecto del avance de cada uno de los proyectos descritos anteriormente, lo mismo que se esgrimió en el escrito

presentado ante esta dependencia en septiembre del mismo año.

- Oficio DP-POT 2910 del 24 de febrero de 2022, a través del cual se solicita información al Representante Legal de las Sociedades Investigadas respecto del estado actual de la ejecución de los proyectos, Oficio que, en respuesta del 25 de abril de 2022, solo menciona los Proyectos de Malasaña y Raval.

- Oficio CU2-2200150 del 18 de mayo de 2022, a través del cual la Curaduría Urbana N°2 del Municipio de Armenia informa sobre las licencias de Construcción expedidas para los Proyectos Parque Residencial Oviedo; Conjunto Residencial y Comercial Cibeles, y Torre Sangenjo.

- Oficio DP-POT- 5867 del 18 de mayo de 2022 por medio del cual se solicita al Representante Legal de las Sociedades Investigadas, que remita información respecto del Estado de los Patrimonios autónomos constituidos en cada uno de los proyectos. Información que a la fecha de expedición del presente auto no ha sido allegada.

- Oficio 2022-05-002538 del 19 de mayo de 2022, de la Superintendencia de Sociedades por medio del cual la Superintendencia de Sociedades, solicita información sobre:

  "(...)
  Como es de conocimiento, la Superintendencia de Sociedades, es competente para adelantar procesos de insolvencia de empresas dedicadas a la actividad de vivienda, de que trata la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979, siempre y cuando estén desarrollando la actividad urbanística con sujeción a las disposiciones legales del orden nacional, departamental, municipal o distrital (artículo 125 de la Ley 388 de 1997) y se encuentren en las situaciones descritas en el artículo 9 de la Ley 1116 de 2006, para el caso de reorganización o artículo 47 Ibídem, tratándose de Liquidación Judicial.

  Teniendo en cuenta que la sociedad GEO CASAMAESTRA S.A.S, NIT: 900.376.562-6, con domicilio en la ciudad de Armenia - Quindío, solicitó un acuerdo de reorganización en los términos de la ley 1116 de 2006, mediante radicado 2022- 01-349766 del 29.04.2022.

  En consecuencia, es procedente solicitar informen a este Despacho, si la mencionada sociedad se encuentra desarrollando la actividad urbanística en su municipio, con sujeción a las disposiciones legales del orden nacional, departamental, municipal o distrital (artículo 125 de la Ley 388 de 1997) y si se adelanta alguna investigación con fundamento en las situaciones descritas en los numerales 2, 3, 4, 5 y 7 del ARTÍCULO 12 de la Ley 66 de 1968.
  (...)"

PRUEBAS

Que en la presente se hace necesario decretar la práctica de las siguientes pruebas:

1. Escrituras de constitución de cada uno de los patrimonios autónomos y /o contratos sobre los encargos fiduciarios.

2. Anexar a la presente actuación la consulta sobre los procesos judiciales que se adelanten en contra de las sociedades investigadas.

3. Requerir al representante legal de las Sociedades Investigadas para que remitan con destino a la presente actuación:

   - Los estados financieros actualizados de cada una de las sociedades.
   - Relación de las unidades de vivienda prometidas en venta, unidades de vivienda entregadas y unidades de vivienda escrituradas en cada uno de los proyectos objeto del proceso.
   - Relación de las promesas de compraventa que han sido desistidas y sobre las cuales existen procesos de devolución de aportes y estados de los mismos.

4. Requerir a las Curadurías del municipio de Armenia Q., con el fin de que remitan copia integra de cada una de las Licencias que se hayan emitido para cada proyecto objeto de investigación.

5. Solicitar copia integra de las escrituras de propiedad Horizontal construidas para cada uno de los proyectos.

6. Decretar la practica de pruebas testimoniales que se consideren pertinentes.

7. Las demás que se consideren necesarias.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

Que, procede esta Subdirección a evaluar las causales comprendidas en la Ley 66 de 1968, y demás normas que regulan la materia, sobre las cuales se presume que las partes aquí investigadas están infringiendo.

a. Sobre la Formulación de Cargos

Artículo 47 de la Ley 1437 de 2011 modificado por la Ley 2080 de 2021, el cual establece:

"ARTÍCULO 47. Procedimiento administrativo sancionatorio.

"...si fuere del caso, formulará cargos mediante acto administrativo en el que señalará, con precisión y claridad, los hechos que lo originan, las personas naturales o jurídicas objeto de la investigación, las disposiciones presuntamente vulneradas y las sanciones o medidas que serían procedentes Este acto administrativo deberá ser notificado personalmente a los investigados. Contra esta decisión no procede recurso..."

Los investigados podrán, dentro de los quince (15) días siguientes a la notificación de la formulación de cargos, presentar los descargos y solicitar o aportar las pruebas que

pretendan hacer valer. Serán rechazadas de manera motivada, las inconducentes, las impertinentes y las superfluas y no se atenderán las practicadas ilegalmente.

PARÁGRAFO 1. *Las actuaciones administrativas contractuales sancionatorias, incluyendo los recursos, se regirán por lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia.*

(Parágrafo 1, modificado por el Art. 3 de la Ley 2080 de 2021)"(...)"

b. Individualización de las normas que se consideran vulneradas:

El ARTÍCULO 2 de la Ley 66 de 1968 establece:

"ARTÍCULO 2º.- *Modificado por el artículo 2 del Decreto Nacional 2610 de 1979,* ***así:*** *Entiéndese por actividad de enajenación de inmuebles:*

1. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de toda la división material de predios.

2. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la adecuación de terrenos para la construcción de viviendas.

3. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la edificación o construcción de viviendas en unidades independientes o por el sistema de propiedad horizontal.

4. La transferencia del dominio a título oneroso de viviendas en unidades independientes o sometidas al régimen de propiedad horizontal.

5. La celebración de promesas de venta, el recibo de anticipos de dinero o cualquier otro sistema que implique recepción de los mismos, con la finalidad de transferir el dominio de inmuebles destinados a vivienda.

NOTA: La Ley 61 de 1978 es la Ley Orgánica de Desarrollo Urbano. El artículo 10, literal d), dice: "Se adoptarán las medidas necesarias para fortalecer y hacer efectivos los mecanismos de vigilancia y control de las empresas dedicadas a las actividades de urbanización, construcción, compraventa y arrendamiento de vivienda".

PARÁGRAFO.- *La actividad de enajenación de inmuebles a que se refiere el presente artículo se entiende desarrollada cuando las unidades habitacionales proyectadas o autorizadas por las autoridades metropolitanas, distritales o municipales, sean cinco (5) o más."*

Que en el artículo 12 de la Ley 66 de 1968 se dispone:

Artículo 12: El Superintendente Bancario puede tomar la inmediata posesión de los negocios, bienes y haberes de las personas jurídicas o naturales que se ocupen de las actividades de qué trata esta Ley, o disponer su liquidación:

1. Cuando hayan suspendido el pago de sus obligaciones.

2. Cuando hayan rehusado la exigencia que se les haga en debida forma de someter sus cuentas y sus negocios a la inspección del Superintendente Bancario.

3. Cuando persistan en descuidar o rehusar el cumplimiento de las órdenes debidamente expedidas por el Superintendente Bancario.

4. Cuando persistan en violar alguna norma de sus estatutos o de la ley, en especial la relativa a la obligación de llevar la contabilidad de sus negocios.

5. Cuando persistan en manejar sus negocios de manera no autorizada o insegura.

6. Cuando su patrimonio, si se trata de personal natural, o su capital y reservas en las personas jurídicas, sufra grave quebranto que ponga en peligro la oportuna atención de sus obligaciones.

***7. Cuando el ejercicio de las actividades de qué trata la presente Ley se desarrolle en las circunstancias mencionadas en el artículo* anterior.**

(Negrilla fuera de texto)

Que el artículo 3, Decreto 2610 de 1979 (Octubre 26) "Por el cual se reforma la Ley 66 de 1968" determina:

ARTÍCULO 3º. *El artículo 3o. de la Ley 66 de 1968 quedara así: Para desarrollar cualquiera de las actividades de qué trata el Artículo 1. de este Decreto, los interesados deberán registrarse ante el Superintendente Bancario. El registro anterior se hará por una sola vez y se entenderá vigente hasta que el interesado solicite su cancelación o el Superintendente Bancario estime pertinente la procedencia de la cancelación por incumplir el vigilado las obligaciones derivadas de este Decreto.*

ARTÍCULO 5º. *El artículo 8o. de la Ley 66 de 1968 quedara así: Aunque se haya incumplido con la obligación de registro a que se refiere el parágrafo 1. del artículo 4°. de esta ley, con posterioridad al otorgamiento del permiso para desarrollar la actividad de enajenación, la persona propietaria del inmueble no podrá constituir sobre él ningún gravamen o limitación de dominio como la hipoteca, el censo, la anticresis, servidumbres, ni darlo en arrendamiento por escritura pública sin la previa autorización del Superintendente Bancario. La omisión de este requisito será causal de nulidad absoluta del gravamen o limitación de dominio constituido. Esta nulidad será declarada por el juez en juicio breve o sumario; pudiendo ser solicitada además por el Superintendente Bancario.*

C. Individualización de los cargos

A cargo de las sociedades investigadas tenemos que se incurre en la presunta violación de las siguientes causales del ARTÍCULO 12:

1. Cuando hayan suspendido el pago de sus obligaciones.

3. Cuando persistan en descuidar o rehusar el cumplimiento de las órdenes debidamente expedidas por el Superintendente Bancario.

5. Cuando persistan en manejar sus negocios de manera no autorizada o insegura.

***7. Cuando el ejercicio de las actividades de qué trata la presente Ley se desarrolle en las circunstancias mencionadas en el artículo* anterior.**

CONCLUSIONES

Que ante este Departamento Administrativo Municipal, se presentan múltiples peticiones y quejas en las que solicitan la intervención del municipio a las Sociedades **CASAMAESTRA S.A.S. identificada con el NIT 901.016.362-1, SOCIEDAD GEO CASAMAESTRA S.A.S identificada con el NIT. 900.376.562-6, SOCIEDAD PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S. Identificada con el NIT. 900.964.406-8,** peticiones que además ponen en conocimiento los presuntos incumplimientos que se presentan en la entrega y enajenación de los bienes inmuebles **DE LOS PROYECTOS PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO, PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CIBELES, PROYECTO EL RAVAL, PROYECTO TORRE MALASAÑA Y PROYECTO TORRE SANGENJO.**

Que de conformidad con el principio de eficacia, que orienta las actuaciones administrativas, por disposición del artículo 209 de la Constitución Política, en concordancia con el artículo 3º de la Ley 1437 de 2011, todas las autoridades deberán interpretar y aplicar las disposiciones que regulen según las actuaciones y procedimientos administrativos a la luz de los principios consagrados en la Constitución Política, por tanto, es deber de las autoridades buscar que los procedimientos logren su finalidad en procura de la efectividad del derecho material objeto de las actuaciones administrativas.

Que de acuerdo con lo anterior, el artículo 209 de la Constitución Política establece que la función administrativa está al servicio de los intereses generales.

Que de igual manera, el artículo 3º de la Ley 1437 de 2011, señala que las actuaciones y procedimientos administrativos se desarrollarán con arreglo a los principios del debido proceso, igualdad, imparcialidad, buena fe, moralidad, participación, responsabilidad, transparencia, publicidad, coordinación, eficacia, economía y celeridad

En razón a lo anterior, la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia Q., considera que cuenta con elementos de juicio, para formular cargos, en contra de las sociedades: **CASAMAESTRA S.A.S. identificada con el NIT 901.016.362-**

1, GEO CASAMAESTRA S.A.S identificada con el NIT. 900.376.562-6, SOCIEDAD PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S. Identificada con el NIT. 900.964.406-8 representadas legalmente por el señor **NESTOR RAUL CLAROS GREGORY, identificado con cedula de ciudadanía No. 16.636.303 o quien haga sus veces** por la ejecución y comercialización de los proyectos **PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO, PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CIBELES, PROYECTO EL RAVAL, PROYECTO TORRE MALASAÑA Y TORRE SANGENJO.**

En mérito de lo expuesto, este Despacho

DISPONE

ARTÍCULO PRIMERO: Formular cargos en contra de las sociedades **CASAMAESTRA S.A.S. identificada con el NIT 901.016.362-1** representada legalmente por el señor **NESTOR RAUL CLAROS GREGORY, identificado con cedula de ciudadanía No. 16.636.303 o quien haga sus veces,** y a su mátriz controlante DEUTSCHWAGEN ATLANTICO SL, identificación Nº B-15940364; **GEO CASAMAESTRA S.A.S identificada con el NIT. 900.376.562-6** representada legalmente por el señor **NESTOR RAUL CLAROS GREGORY, identificado con cedula de ciudadanía No. 16.636.303 o quien haga sus veces,** y a su matriz controlante JUAN CARLOS CASTRO ARIAS identificación Nº 1094963022 **y a la SOCIEDAD PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S. Identificada con el NIT. 900.964.406-8** representada legalmente por el señor **NESTOR RAUL CLAROS GREGORY, identificado con cedula de ciudadanía No. 16.636.303 o quien haga sus veces**, y a su matriz controlante JUAN CARLOS CASTRO ARIAS identificación Nº 1094963022, como presuntos responsables de la violación a las normas urbanísticas y requerimientos para enajenar inmuebles destinados a vivienda, según ley 66 de 1968, Decreto 2610 de 1979, Decreto Ley 078 de 1987, Decreto 1077 de 2015 y demás normas que regulan la materia, por las razones enunciadas en la parte motiva del presente acto.

CARGO PRIMERO: Ejecutar el desarrollo de un proyecto inmobiliario sin el cumplimiento de las normas urbanísticas descritas en la Ley y los actos administrativos mediante los cuales se concede licencia de urbanismo y licencia de construcción. Según lo dispuesto por la Ley 388 de 1997, Acuerdo Municipal 019 de 2019, y Decreto 1077 de 2015.

CARGO SEGUNDO: Realizar la comercialización y venta de inmuebles destinados a vivienda y desarrollar la actividad de enajenación, sin el cumplimiento de la totalidad de los requisitos legales. Según lo dispuesto por la Ley 66 de 1968, Decreto 2610 de 1979, Decreto Ley 078 de 1987 y demás normas que regulan la materia.

CARGO TERCERO: Desatender sus obligaciones ante los promitentes compradores de los proyectos **PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO, PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CIBELES, PROYECTO EL RAVAL, PROYECTO TORRE MALASAÑA Y PROYECTO TORRE SANGENJO** configurándose incumplimiento en sus obligaciones legales como son, entrega material y formal de los inmuebles prometidos en venta, según lo contempla el Decreto 078 de 1987, en atención a esto se deberán atender las quejas presentadas por incumplimiento de las disposiciones legales contenidas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto-ley 2610 de 1979.

ARTÍCULO SEGUNDO: VINCULAR a la presente actuación al Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL identificado con el Nit. 800.256.769-6,** constituida el día 26 de mayo del año 2016 *a* través de la Escritura Publica N°0766 cuya administración y vocería es ejercida por la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A identificada con el NIT.800.140.887-8.

ARTÍCULO TERCERO: VINCULAR a la presente actuación al Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL CIBELES identificado con el Nit. 830.053.812-2., a** través de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. identificada con el NIT.860.903.938-8, como administradora y vocera de este.

ARTÍCULO CUARTO: VINCULAR a la presente actuación al Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO SANGENJO – FIDUBOGOTA S.A identificado con el Nit. 830.055.897-7.,** a través de FIDUBOGOTA S.A identificada con el NIT.800.142.383-7., como administradora y vocera de este.

ARTÍCULO QUINTO: VINCULAR a la presente actuación al Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO MALASAÑA – FIDUBOGOTA S.A identificado con el Nit. 830.055.897-7** a través de FIDUBOGOTA S.A identificada con el NIT.800.142.383-7., como administradora y vocera de este.

ARTÍCULO SEXTO: VINCULAR a la presente actuación al encargo Fiduciario constituido a través de documento privado N° **2-3-72848** para la administración de recursos del **PROYECTO RAVAL** a través de FIDUBOGOTA S.A identificada con el NIT.800.142.383-7., como administradora y vocera de este.

ARTÍCULO SEPTIMO: DISPONER que Dentro de los quince (15) días siguientes a la notificación del presente acto administrativo de trámite, las sociedades investigadas y los patrimonios autónomos vinculados a través de su representante legal o a través de apoderado legal, debidamente constituido podrá presentar su escrito de descargos y aportar y solicitar las pruebas que pretenda hacer valer. Así mismo hay que informar que serán rechazadas de manera motivada las inconducentes, las impertinentes, las superfluas y no se atenderán las practicadas ilegalmente.

ARTÍCULO OCTAVO: INSTAR a las sociedades investigadas para que se abstengan de realizar actos de disposición y administración de bienes de las sociedades, teniendo en cuenta que ante una eventual toma de posesión pudiesen ser susceptibles de nulidad.

ARTÍCULO NOVENO: DECRETAR la práctica de las siguientes pruebas:

1. Escrituras de constitución de cada uno de los patrimonios autónomos y /o contratos sobre los encargos fiduciarios.

2. Anexar a la presente actuación la consulta sobre los procesos judiciales que se adelanten en contra de las sociedades investigadas.

3. Requerir al representante legal de las Sociedades Investigadas para que remitan con destino a la presente actuación:

- Los estados financieros actualizados de cada una de las sociedades.
- Estados financieros consolidados.
- Relación de las unidades de vivienda prometidas en venta, unidades de vivienda entregadas y unidades de vivienda escrituradas en cada uno de los proyectos objeto del proceso.
- Relación de las promesas de compraventa que han sido desistidas y sobre las cuales existen procesos de devolución de aportes y estados de los mismos.

4. Requerir a las Curadurías del municipio de Armenia Q., con el fin de que remitan copia integra de cada una de las Licencias que se hayan emitido para cada proyecto objeto de investigación.

5. Solicitar copia integra de las escrituras de propiedad Horizontal constituidas para cada uno de los proyectos.

6. Decretar la práctica de pruebas testimoniales que se consideren pertinentes.

7. Las demás que se consideren necesarias.

ARTÍCULO DÉCIMO: NOTIFICAR a las partes investigadas, las sociedades **CASAMAESTRA S.A.S, identificada con el NIT 901.016.362-1, GEO CASAMAESTRA S.A.S identificada con el NIT. 900.376.562-6, SOCIEDAD PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S. Identificada con el NIT. 900.964.406-8** y a sus matrices dominantes a través de sus representantes legales de conformidad con lo dispuesto en el presente acto administrativo, al correo electrónico contabilidad@geocasamaestra.com.co juridica@casamaestra.com.co teniendo en cuenta la autorización expresa que se encuentra establecida en el Certificado de existencia y representación legal expedido por Cámara de Comercio.

Tal y como lo dispone el artículo 10 de la Ley 2080 de 2021 y de conformidad con lo establecido en el artículo 8 de la ley 2213 de 2022.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: NOTIFICAR al Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL identificado con el Nit. 800.256.769-6,** cuya administración y vocería es ejercida por la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A identificada con el NIT.800.140.887-8.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: NOTIFICAR al Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL CIBELES identificado con el Nit. 830.053.812-2** cuya administración y vocería es ejercida por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. identificada con el NIT.860.903.938-8

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: NOTIFICAR al Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO SANGENJO – FIDUBOGOTA S.A identificado con el Nit. 830.055.897-7** cuya administración y vocería es ejercida por FIDUBOGOTA S.A identificada con el NIT. 800.142.383-7.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: NOTIFICAR la presente actuación al Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO MALASAÑA – FIDUBOGOTA S.A identificado con el Nit. 830.055.897-7** cuya administración y vocería es ejercida por FIDUBOGOTA S.A identificada con el NIT. 800.142.383-7

ARTÍCULO DECIMO QUINTO: NOTIFICAR la presente actuación al encargo Fiduciario constituido a través de documento privado N° **2-3-72848** para la administración de recursos del **PROYECTO RAVAL** a través de FIDUBOGOTA S.A identificada con el NIT.800.142.383-7.

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: COMUNICAR el presente acto administrativo en calidad de terceros de conformidad con el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011. Dicha comunicación se surtirá al público en general en la página de la Alcaldía Municipal.

ARTÍCULO DÉCIMO SEPTIMO: Informar a las sociedades investigadas, que el expediente donde reposa la investigación podrá ser consultado en la Subdirección de Planeación Municipal, para lo cual deberá elevar solicitud y agendar cita con el profesional a cargo de la investigación.

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO: Contra el presente acto no procede recurso alguno según artículo 47 de la Ley 1437 de 2011 modificado por la Ley 2080 de 2021.

Dada en Armenia, Quindío, a los _____ días de 17 JUN 2022.

NOTIFIQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE,

DIEGO FERNANDO RAMIREZ RESTREPO
Subdirector
Departamento Administrativo de Planeación Municipal Armenia Q.

Proyectó y Elaboró: Marcela Olarte Cardona – Abogada Contratista – DAPM
Laura Fernanda Valencia – Abogada Contratista – DAPM
Revisó: Luz Elena Valencia Ángel – Abogada Contratista – DAPM