

Señores

JUZGADO QUINTO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE CARTAGENA

E. S. D.

MEDIO DE CONTROL: REPARACIÓN DIRECTA
DEMANDANTE: MAIRA ALEJANDRA PÉREZ MARTÍNEZ
DEMANDADOS: PROMOTORA CALLE 47 S.A.S. Y OTROS
RADICADO: 13-001-33-33-005-2021-00090-00
ASUNTO: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA – PROPOSICIÓN DE EXCEPCIÓN PREVIA Y DE EXCEPCIONES DE MÉRITO

JUAN MANUEL GONZÁLEZ GARAVITO, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.427.548 expedida en Madrid (Cund.), titular de la tarjeta profesional No. 62.209 del C. S. de la J., obrando como apoderado especial de la sociedad **PROMOTORA CALLE 47 S.A.S.**, identificada con NIT 900.737.469-9, de manera respetuosa presento ante ustedes contestación de la demanda incoada dentro del proceso del asunto, en los términos que a continuación se señalan.

TABLA DE CONTENIDO

1. OPORTUNIDAD.....	2
2. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS PLANTEADOS.....	3
3. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES.....	10
4. EXCEPCIONES.....	10
4.1. EXCEPCIÓN PREVIA – CLÁUSULA COMPROMISORIA.....	10
4.2. EXCEPCIONES DE MÉRITO.....	12
4.2.1. MARCO GENERAL DE LA CONTROVERSIA PUESTA EN CONOCIMIENTO.....	12
4.2.2. AUSENCIA DE LOS ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL EN CABEZA DE LA SOCIEDAD PROMOTORA CALLE 47 S.A.S.	15
4.2.2.1. NO HAY ACTUACIÓN ANTIJURÍDICA, CULPABLE O NEGLIGENTE EN CABEZA DE LA SOCIEDAD PROMOTORA CALLE 47 S.A.S. – ACTUACIÓN CONFORME A LA LEY Y LAS LICENCIAS EXPEDIDAS Y DESPLIEGUE DE ACCIONES EN CONTRA DE SU SUSPENSIÓN JUDICIAL	16

4.2.2.2. AUSENCIA DE DAÑO CIERTO CONSTITUIDO: LA MEDIDA DE SUSPENSIÓN ES APENAS PROVISIONAL Y AÚN PUEDE SER LEVANTADA	20
4.2.2.3. AUSENCIA ABSOLUTA DE VÍNCULO DE IMPUTACIÓN FRENTE A PROMOTORA CALLE 47 S.A.S.: EL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO NO ES ATRIBUIBLE A LA SOCIEDAD, SINO A LAS BARRERAS Y ACTUACIONES ANTIJURÍDICAS PRESENTADAS POR EL ESTADO. FUERZA MAYOR Y CASO FORTUITO DERIVADO DE LA ACTUACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN	22
4.2.3. CONCLUSIÓN	29
5. PRUEBAS	29
5.1. PRUEBAS DOCUMENTALES QUE SE APORTAN.....	29
5.2. PRUEBA POR INFORME	32
5.3. TESTIMONIALES QUE SE SOLICITAN	32
6. ANEXOS.....	33
7. NOTIFICACIONES	33

1. OPORTUNIDAD

El auto admisorio de la demanda del presente proceso fue notificado a la sociedad Promotora Calle 47 S.A.S. vía correo electrónico el día 02 de febrero de 2022. Conforme al art. 172 de la Ley 1437 de 2011, “de la demanda se correrá traslado al demandado (...) por el término de treinta (30) días, plazo que comenzará a correr de conformidad con lo previsto en los artículos 199 y 200 de este Código”.

Conforme al art. 199 de la Ley 1437 de 2011, como fue modificado por el art. 48 de la Ley 2080 de 2021, “El traslado o los términos que conceda el auto notificado solo se empezarán a contabilizar a los dos (2) días hábiles siguientes al del envío del mensaje y el término respectivo empezará a correr a partir del día siguiente”. Así las cosas, tomando en conjunto estas disposiciones, el término para contestar la presente demanda corre hasta el día 18 de marzo de 2022, y es dentro de este lapso que se remite la presente contestación, de manera que es oportuna.

2. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS PLANTEADOS

1. Es parcialmente cierto. Se precisa que el objeto del contrato citado fue la transferencia y adquisición del derecho de dominio y posesión del apartamento 06Q de la torre Aquarela Etapa 2, localizada en la ciudad de Cartagena.
2. Es parcialmente cierto. La cláusula séptima previó el pago de 120 salarios mínimos legales vigentes a la fecha de la suscripción de la escritura de cumplimiento, así: A) la suma de \$ 28.230.000, pagaderos por cuotas entre abril de 2016 y septiembre de 2018, aunado a una cuota de ajuste y al pago de intereses moratorios, y B) la suma de \$ 65.870.000, que sería pagada mediante un crédito que la promitente compradora debía solicitar.
3. Es cierto, pero en los términos detallados en respuesta al hecho anterior.
4. Es parcialmente cierto. Como se anticipó en respuesta al hecho 1, el objeto del contrato citado fue la transferencia y adquisición del derecho de dominio y posesión del **apartamento 06Q** de la torre Aquarela Etapa 2, localizada en la ciudad de Cartagena, el cual se desarrollaría en los inmuebles detallados en este hecho.
5. Es parcialmente cierto. Conforme a la cláusula novena, la obligación de suscribir la escritura pública de cumplimiento recayó en la sociedad Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del Fideicomiso Aquarela, mientras que la obligación asignada a mi representada Promotora Calle 47 S.A.S. (como promitente vendedora) se limitaba a avisar a la promitente compradora la fecha en la que constituiría dicho instrumento.
6. Es parcialmente cierto, pues, como se indicó en respuesta al hecho precedente, la obligación de otorgar la escritura pública recaía en la sociedad Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del Fideicomiso Aquarela. Sin embargo, como se detallará más adelante, el cumplimiento de estas obligaciones contractuales no fue posible debido a circunstancias no atribuibles a mi representada.
7. No me consta, debe probarse dentro del proceso.
8. No me consta, debe probarse dentro del proceso.

9. Es parcialmente cierto. Para este tipo de asuntos, el encargado de tramitar las solicitudes de licenciamiento es el curador urbano correspondiente (art. 2.2.6.1.1.3 del Decreto 1077 de 2015), trámite que, en este caso, correspondió al Curador Urbano N.º 1 del Distrito de Cartagena de Indias Ronald Llamas Bustos. Se precisa que el mentado Curador otorgó a favor de mi mandante, Promotora Calle 47 S.A.S., las siguientes licencias de construcción para el desarrollo del proyecto:
- ∞ La Resolución No. 595 del 28 de diciembre de 2015, por la cual se concedió la Licencia de Construcción en modalidad obra nueva para la primera etapa. Este acto administrativo fue modificado por la Resolución No. 470 del 12 de septiembre de 2016.
 - ∞ La Resolución 486 del 23 de septiembre de 2016, mediante la cual se concedió licencia de construcción de la segunda etapa del proyecto.
 - ∞ La Resolución 611 del 2 de diciembre de 2016, por medio de la cual se concedió licencia de construcción de la tercera y cuarta etapa del proyecto.
 - ∞ La Resolución No. 0363 del 28 de julio de 2017, por la cual se concedió licencia de construcción de la quinta etapa del proyecto.
10. Es parcialmente cierto. La Resolución 0486 de 2016, expedida por el Curador Urbana No. 1 de Cartagena Ronald Llamas, dispuso:

“ARTÍCULO PRIMERO: Conceder licencia de construcción, a la sociedad **PROMOTORA CALLE 47 S.A.S.**, identificada con el Nit.: 900737769-9, para desarrollar la torre 2 del proyecto multifamiliar VIS AQUARELA, en el lote resultante del englobe de los predios ubicados en la Carrera 17 N° 35-09 del Barrio Torices – Espinal de esta ciudad, registrados con las matriculas inmobiliarias 060-149317, 060-149318, 060-149319, 060-296399 y 060-300584 (...)”

Se precisa que el titular de la licencia fue la sociedad Promotora Calle 47 S.A.S., en tanto la Inmobiliaria Chal S.A.S. fue la titular inicial para el desarrollo del proyecto conforme a la licencia concedida mediante Resolución N° 0595 del 28 de diciembre de 2015, la cual fue modificada y actualizada en favor de mi representada mediante Resolución 0470 del 12 de septiembre de 2016.

11. Es cierto frente a la celebración del contrato de promesa de compraventa. No le consta a mi representada el ánimo o la confianza en cabeza de la promitente compradora, al tratarse de aspectos ligados a su esfera subjetiva. En todo caso, como lo afirma la demandante, la licencia referenciada es un acto administrativo que se presume legal y que no ha sido anulado, al amparo del cual se desarrolló el proyecto inmobiliario.
12. Es parcialmente cierto. No solo se suspendieron los efectos de la Resolución 0486 de 2016, correspondiente a la licencia de construcción para la segunda etapa del proyecto Aquarela, sino también de las licencias correspondientes a las demás etapas de la urbanización. Asimismo, se ordenó “la inmediata suspensión de todo tipo de construcción o intervención en el proyecto MULTIFAMILIAR – VIS AQUARELA en sus cinco etapas (...), mientras se surta el presente proceso y hasta tanto se produzca una decisión de fondo al respecto”.
13. Es cierto.
14. Es cierto, y se destaca que es esta circunstancia -como se desarrollará en su momento- la que genera la ausencia absoluta de nexo de causalidad entre mi representada y los perjuicios causados a la aquí demandante.
15. Es parcialmente cierto. La Resolución 0486 de 2016 fue expedida propiamente por el Curador Urbano Distrital N°. 1, mientras que el rol de Corvivienda consistió en la emisión de una certificación del cumplimiento de los requisitos del proyecto para vivienda VIS (aspecto que, de todas formas, reforzó la confianza legítima de la constructora y de los compradores frente al desarrollo del proyecto). En todo caso, se comparte que hubo decisiones administrativas que ampararon el desarrollo del proyecto, al otorgar a mi representada, como titular, los derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en la licencia.
16. No es un hecho, sino apreciaciones jurídicas de la parte demandante.
17. Es cierto, y ello debe analizarse a la luz de las consideraciones plasmadas en los autos interlocutorios 254 del 06 de diciembre de 2017, expedido por el Juzgado *a quo*, y 177 del 06 de abril de 2018 proferido por el Tribunal Administrativo de Bolívar. De todas formas, se anticipa que mi representada

interpuso los recursos de ley pertinentes en contra de esta decisión, así como acción de tutela contra la segunda providencia judicial, de manera que no permaneció inmóvil de cara a la medida ordenada.

18. No es un hecho, sino apreciaciones jurídicas de la parte demandante.
19. Es cierto.
20. Es cierto. Mediante Resolución 082 del 28 de febrero de 2017, el Gerente del Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital “CORVIVIENDA”, certificó en una segunda oportunidad que:

“El proyecto Aquarela; a desarrollarse por parte Fideicomiso Aquarela, administrado por la Alianza Fiduciaria S.A. Nit. 8300538112, sobre el predio ubicado en la dirección: Barrio Torices, sector El Espinal Kra. 17 No. 35-33, distinguido con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-140317-149318-149319-296399-300584 y las referencia catastral 13001010201860022000-130010102018160071000-13001010201860072000, de propiedad de Fideicomiso Aquarela, constante de ciento dieciséis (116) Unidades habitacionales; con las características técnicas indicadas en su totalidad y en los diseños arquitectónicos anexos, CUMPLE con la normatividad y las especificaciones técnicas reglamentarias para ser catalogadas como: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)”.

21. No es un hecho, sino una apreciación sobre el cumplimiento del contrato, que no está incumplido. En todo caso, es cierto que se trata de un proyecto destinado a vivienda de interés social.
22. Es cierto, aunado a los derechos conferidos en cabeza de la constructora para el desarrollo y construcción de la obra. Se destaca que estos negocios se celebran bajo el entendido que las licencias concedidas son actos administrativos de contenido particular y concreto que generan derechos adquiridos conforme a la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015 y la Ley 2079 de 2021.
23. No es un hecho, sino una apreciación jurídica de la parte demandante. Sin embargo, esta imputación detalla la ausencia de vínculo entre el daño antijurídico que se depreca y la actuación de mi representada, quien actuó

en todo momento bajo la normativa vigente para el desarrollo del proyecto Aquarela.

24. No es un hecho, sino un juicio de legalidad de la parte demandante frente a la licencia. Se destaca que, a la fecha de la presentación de este escrito, no existe decisión judicial en firme que se haya pronunciado respecto de la legalidad del acto administrativo en cita.
25. No es un hecho, sino una transcripción del auto interlocutorio 254 del 06 de diciembre de 2017 (pág. 31), en su momento impugnado por parte de mi representada Promotora Calle 47 S.A.S. Se precisa que la medida de suspensión en cuestión hace referencia al hecho 12 de la demanda.
26. No es un hecho, sino consideraciones jurídicas y paráfrasis derivadas de las consideraciones del auto del Tribunal. De todas formas, tales planteamientos son erróneos, pues los magistrados no explican cuál es el efecto real de la imprecisión advertida en la vulneración de los derechos colectivos, de modo que estas razones por sí solas no eran adecuadas para dar sustento a ninguna medida cautelar.

En todo caso, si en gracia de discusión se aceptara que la presunta “falta de cuidado” por parte del Curador en la enunciación del barrio tuviera algún efecto, la Resolución No. 595 del 28 de diciembre de 2015, modificada por la Resolución No. 470 del 12 de septiembre de 2016, que autorizó la construcción de la primera etapa suspendida, no incurrió en lo que los Magistrados consideran una imprecisión, dado que consigna que el barrio del inmueble es Torices. En ese entendido, y bajo la lógica del auto en comento, este argumento no era atinado para mantener la medida cautelar.

27. No es un hecho, sino consideraciones jurídicas y paráfrasis derivadas de las consideraciones del auto del Tribunal, en los términos indicados en respuesta al anterior numeral de cara a la enunciación de los barrios. Adicionalmente, se destaca que, en este punto, se está haciendo un juicio de legalidad que no es propio de este medio de control de reparación directa, en tanto la parte actora no está atacando las licencias a las que se hace referencia.
28. No es un hecho, sino consideraciones jurídicas y paráfrasis derivadas de las consideraciones del auto del Tribunal. Frente al particular, cabe destacar que

el sistema “midas” al que recurrieron los magistrados del Tribunal es una herramienta que no tiene poder normativo o vinculante, y sirve de soporte a la ciudadanía sin que por ello reemplace una revisión de las normas urbanísticas adoptadas por el Plan de Ordenamiento Territorial y las normas que lo desarrollan, acompañado una ubicación certera del predio por medios idóneos (no en un mapa virtual). De hecho, la página web hace varias salvedades sobre la precisión de la información¹. Dicho lo anterior, los magistrados incurrieron en error al considerar que el tratamiento de mejoramiento integral impedía el desarrollo en las condiciones previstas en las licencias urbanísticas otorgadas.

- 29.** No es un hecho, sino consideraciones jurídicas y paráfrasis derivadas de las consideraciones del auto del Tribunal, y se precisa que la medida de suspensión hace referencia al hecho 13 de la demanda. Además, la norma citada en este numeral (decreto nacional 1000 de 2005) es impertinente y no fue analizada en ningún momento por el Tribunal. Frente a las consideraciones sobre la magnitud del proyecto, en el expediente no obraba prueba alguna del déficit de parqueo aludido ni estudios de tránsito que sustentaran el eventual impacto a las redes de transporte público, ni en punto a la integración a las redes de servicios públicos, de manera que la decisión no podía sustentarse en estas razones. Todo lo anterior, en últimas, pretende discutir la legalidad del acto administrativo, aspecto que no es materia del presente medio de control.
- 30.** No es un hecho, sino una apreciación jurídica de la parte accionante.

¹ Los términos de uso de la página web especifican: “Las áreas representadas por estos productos digitales son aproximadas, y no son necesariamente exactas para trazar, examinar, o dirigir estándares. Estos productos digitales son para propósitos ilustrativos solamente, no son convenientes para la toma de decisión sitio-específica, son conforme a cambios constantes, y pueden no ser completos, exactos o actuales. Cualquier coordenada específica puede estar en error por varios metros o más. El Distrito provee esta información con la comprensión que no está garantizada para ser exacta, correcta o completa.” (Consultado en <http://midas.cartagena.gov.co> el 17 de marzo de 2022)

31. No es cierto. Esta apreciación es incorrecta, a la luz de la Resolución 25 del 12 de febrero de 2016 expedida por Corvivienda, donde se establecen los requisitos para formular la solicitud del CERTIVIS en los siguientes términos:

“Artículo Primero. Requisitos para la expedición de los Certificados de Vivienda de Interés Social (CERTIVIS): Para la expedición de los CERTIVIS el interesado deberá aportar los siguientes documentos:

1. *Solicitud expresa suscrita **por quienes aparezcan como titulares del predio** o persona autorizada para adelantar la construcción en el mismo (...)*
(Subrayado y negrilla fuera del texto)

Dado que la norma aplicable al trámite de marras posibilitaba que el titular del derecho de dominio solicitar la certificación, que en este caso era el patrimonio autónomo obrando por conducto de Alianza Fiduciaria S.A., el reproche es desacertado.

32. No es cierto como está redactado, en tanto el contrato suscrito con la aquí accionante recayó sobre un apartamento perteneciente a la Etapa 2 del proyecto. Sin embargo, como se ha anticipado, la no suscripción de la escritura pública ha obedecido a la actuación antijurídica desplegada por las autoridades nacionales y distritales, que han impedido llevar a buen término el proyecto Aquarela, aun cuando cumple con todos los requisitos legales para su ejecución.
33. No le consta a mi representada, en tanto se trata de circunstancias atinentes al fuero interno de la demandante.
34. No le consta a mi representada, en tanto se trata de circunstancias atinentes al fuero interno de la demandante.
35. No es cierto como está redactado, en tanto la cláusula citada consagró a título de cláusula penal “el pago de una suma equivalente al diez por ciento (10%) del precio total”.
36. No le consta a mi representada, en tanto se trata de circunstancias atinentes al fuero interno de la demandante. De todas formas, ello hace referencia a una valoración jurídica y no a un hecho constatable.

37. No es un hecho, sino apreciaciones jurídicas de la parte demandante.
38. No le consta a mi representada, por tratarse de una actuación ajena a ella y a la cual no fue vinculada.
39. Es cierto, según la constancia allegada.
40. Es cierto, según la constancia allegada.

3. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES

A LA PRETENSIÓN PRIMERA: Me opongo a que se declare patrimonialmente responsable a mi representada Promotora Calle 47 S.A.S., al no existir vínculo de imputación alguno entre su conducta y el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa.

A LA PRETENSIÓN SEGUNDA: Me opongo a que se declare la resolución del contrato de promesa de compraventa, en tanto el juez de lo contencioso administrativo no tiene la competencia funcional para ello.

A LA PRETENSIÓN TERCERA: Me opongo al pago de las sumas reclamadas por concepto de daños materiales y morales, como consecuencia de la oposición a la pretensión declarativa.

A LA PRETENSIÓN CUARTA: Me opongo, al no estar las pretensiones llamadas a prosperar.

A LA PRETENSIÓN QUINTA: Como consecuencia de todo lo anterior, me opongo a que se condene en costas a mi representada.

4. EXCEPCIONES

4.1. EXCEPCIÓN PREVIA – CLÁUSULA COMPROMISORIA

Como excepción previa dentro del presente proceso, se propone la señalada en el numeral segundo del art. 100 del Código General del Proceso, norma que dispone:

ARTÍCULO 100. EXCEPCIONES PREVIAS. Salvo disposición en contrario, el demandado podrá proponer las siguientes excepciones previas dentro del término de traslado de la demanda:

(...)

2. Compromiso o cláusula compromisoria.

Esta excepción tiene su fundamento en lo estipulado en la cláusula décima cuarta del contrato de promesa de compraventa suscrito entre la señora Maira Alejandra Pérez Martínez y mi representada el 30 de diciembre de 2016, y que se estima incumplido por parte del extremo accionado en este proceso. La citada cláusula estipuló lo siguiente:

“DECIMACUARTA. ARBITRAMENTO: Las diferencias que ocurrieren entre las partes, con ocasión del presente contrato, serán sometidas a la decisión de un tribunal de arbitramento que funcionará en Cartagena, integrado por tres (3) árbitros (si el asunto es de mayor cuantía o un árbitro si es de menor cuantía) designados por la Sala Regional de Cartagena del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de La Lonja de Propiedad Raíz de Cartagena, a solicitud de cualquiera de las partes. Los árbitros deberán decidir en derecho, por consiguiente, deberán ser abogados y tendrán facultad para conciliar las pretensiones opuestas. En lo no previsto en esta clausura, se aplicarán las normas legales vigentes sobre la materia. Para los efectos de esta cláusula compromisoria, se entiende por “PARTE” la persona o grupo de personas que sostengan una misma pretensión.”

Como se deriva claramente de las pretensiones de la demanda, en esta ocasión la compradora busca que se resuelva el contrato celebrado con mi representada a raíz de la no suscripción de la escritura pública de cumplimiento. Frente a mi representada Promotora Calle 47 S.A.S., este aspecto se trata de una controversia de naturaleza contractual que debe atender a todos los asuntos pactados por las partes en el negocio que se invoca.

A la luz de lo anterior, surge de contera que el juez de lo contencioso administrativo no tiene la competencia funcional para conocer de la controversia surgida del contrato de promesa de compraventa celebrado entre la Promotora Calle 47 S.A.S y la señora Maira Alejandra Pérez Martínez. Lo anterior es así debido a que la existencia del pacto arbitral enerva la actuación ante la Rama Judicial, por lo que

debe declararse probada esta excepción para desvincular a mi representada de este proceso judicial.

4.2. EXCEPCIONES DE MÉRITO

4.2.1. MARCO GENERAL DE LA CONTROVERSIA PUESTA EN CONOCIMIENTO

Para comprender de mejor manera el transcurso de los eventos atinentes a este caso, es pertinente relatar los antecedentes que dieron lugar al desarrollo del proyecto inmobiliario Aquarela, que desembocó en la suscripción de contratos de promesa de compraventa como el aquí alegado por el extremo accionante.

En el inmueble ubicado en la Carrera 17 No. 35-07, Barrio Torices, manzana 186 de la ciudad de Cartagena, las sociedades Promotora Calle 47 S.A.S. y Alianza Fiduciaria S.A. iniciaron las gestiones tendientes al desarrollo del mencionado proyecto de vivienda de interés social “Aquarela”, al amparo del Decreto No. 0977 de 2001, “Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias”, la Circular del 10 de diciembre de 2013 y demás normas urbanísticas aplicables. Con fundamento en ello, y tras realizar la solicitud de licencia urbanística pertinente, mediante Resolución No. 0595 del 28 de diciembre de 2015, el Curador Urbano No. 1 de Cartagena concedió licencia de construcción modalidad obra nueva – primera etapa al proyecto Aquarela, de uso residencial multifamiliar VIS (posteriormente modificada por la Resolución 0470 del 12 de septiembre de 2016).

Se debe destacar que, en la parte considerativa de la citada Resolución No. 0595, se hace constar que: “el arquitecto ALFONSO RAFAEL CABRERA CRUZ, como jefe de la División de Patrimonio Cultural del Instituto de Patrimonio y Cultura de Cartagena, previo informe de visita técnica, constató que el inmueble ubicado en el barrio Torices, Manzana 186, sector 2, **no se encuentra localizado en el Área de Influencia del Castillo San Felipe**, además su uso es residencial Tipo B franja mixta 2” (destacado añadido). Esto se vio constatado en el oficio IPC-OFI-0000652-2015 expedido el 04 de mayo de 2015 por el mentado funcionario, en el que informa que “una vez verificado los planos y el plan de ordenamiento territorial de la ciudad de Cartagena, se pudo constatar que el inmueble ubicado en el Barrio Torices Mza

186 Sector 2 no se encuentra localizado en el Área de Influencia del Castillo de San Felipe de Barajas (...)."

Lo anterior fue así en atención a la delimitación dispuesta mediante Resolución 043 de 1994 expedida por el entonces Consejo de Monumentos Nacionales, "Por la cual se aprueba la Reglamentación para el Centro Histórico de Cartagena de Indias, Bolívar". Esto quiere decir que, al momento de ser expedida la licencia primigenia, mi representada tenía plena confianza de que el proyecto no contaba con obstáculo alguno para su adecuado desarrollo, al encontrarse en plena concordancia con las normas urbanísticas vigentes y aplicables en la ciudad de Cartagena (puntualmente para el lugar de construcción de la obra).

Tal y como lo reconoce el extremo accionante, a través de la Resolución No. 0486 del 23 de septiembre de 2016, el Curador Urbano No. 1 de Cartagena concedió licencia de construcción para la segunda etapa del proyecto Aquarela, de la cual hace parte el inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa suscrito con la señora Maira Alejandra Pérez Martínez. De manera sucesiva, y al amparo de las mismas normas urbanísticas vigentes, se obtuvieron las demás licencias para el desarrollo de las siguientes etapas (tercera, cuarta y quinta) del proyecto².

De cara al anterior panorama, se debe destacar que las aludidas licencias gozan de presunción de legalidad, y comportan la adquisición de derechos de desarrollo y construcción, conforme a lo previsto en el artículo 99 de la Ley 388 de 1997 (como fue modificado por el art. 35 de la Ley 1796 de 2016) y el art. 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015:

"La licencia urbanística es el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios.

² Resoluciones 611 del 2 de diciembre de 2016 y 0363 del 28 de julio de 2017.

El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y sismorresistentes y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya ejecutado la obra siempre y cuando se haya cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma. (...)"

Así, bajo la lógica de esta normativa de rango legal y reglamentario, se debe entender que las licencias concedidas para el desarrollo de un proyecto como Aquarela gozan de presunción de legalidad, y aspecto que solo puede ser controvertido en sede judicial tras ser puesto en conocimiento de la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo (art. 88 de la Ley 1437 de 2011). Así, una vez obtenidas las correspondientes licencias, en el mes de marzo de 2017, se inició la ejecución de la etapa I de la obra, que a octubre del mismo año estaba en el piso 25 de la estructura.

No obstante, como lo anticipó la parte actora, el Ministerio de Cultura entabló demanda en ejercicio de la acción popular de que trata el art. 88 de la Constitución Política, misma que fue admitida por el Juzgado Décimo Administrativo del Circuito de Cartagena mediante auto del 20 de octubre de 2017, en el que se ordenó notificar a los demandados³ y correr traslado de la solicitud de medidas cautelares (suspensión de los efectos de las licencias y de la ejecución de las obras en el proyecto Aquarela). Frente a ello, el 02 de noviembre del 2017, la sociedad Promotora Calle 47 S.A.S. descorrió traslado de la solicitud de medida cautelar, presentando su oposición a las mismas, aspecto que demuestra, de entrada, que mi representada no se quedó inmóvil de cara a la posibilidad de que el proyecto fuese paralizado por orden judicial.

A pesar de lo anterior, el despacho de conocimiento accedió a la solicitud de medida cautelar solicitada por el Ministerio mediante auto del 06 de diciembre de 2017. Aun cuando mi representada Promotora Calle 47 S.A.S. instauró recurso de apelación en contra de dicha medida, la decisión fue confirmada por el Tribunal Administrativo

³ Alcaldía Distrital de Cartagena de Indias D. T. y C., Secretaría de Planeación Distrital de Cartagena, Curaduría Urbana Distrital No. 1 y Promotora Calle 47 S.A.S.

de Bolívar mediante auto del 06 de abril de 2018. Esta decisión fue a su vez atacada en sede de tutela por la sociedad Promotora Calle 47 S.A.S., acción que fue desestimada en doble instancia por parte del Consejo de Estado. De esta manera, la sociedad que represento agotó todos los recursos a su alcance para impedir que el proyecto se detuviese en perjuicio suyo y de los compradores de los inmuebles por construir, incluida la aquí demandante.

A la luz de lo anteriormente expuesto, se procederá a explicar por qué en el presente caos no se configuran los elementos para deducir responsabilidad patrimonial en cabeza de mi representada Promotora Calle 47 S.A.S., como consecuencia del contrato de promesa de compraventa que se estima injustamente incumplido.

4.2.2. AUSENCIA DE LOS ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL EN CABEZA DE LA SOCIEDAD PROMOTORA CALLE 47 S.A.S.

Para comprender este punto, se debe recordar que, en materia de derecho de daños, la doctrina y la jurisprudencia han explicado las diferentes fuentes de las obligaciones que deben ser tenidas en cuenta para justificar su resarcimiento. Dentro de estas se encuentra el género amplio de los hechos jurídicos ilícitos, entendidos como aquella acción u omisión previamente prohibida por el ordenamiento jurídico, y que pueden consistir en el incumplimiento de una obligación contractual o legal, o de la violación del deber de prudencia. Este tipo de mutaciones de la realidad atribuibles al ser humano son el fundamento de la responsabilidad civil, la cual se constituye como la fuente de la obligación de indemnizar aquellos daños que se hayan causado con ocasión de dicho estado de cosas.

Ahora bien, la responsabilidad civil puede ser entendida desde dos dimensiones, dependiendo del origen del daño que se predica. Así, en aquellos eventos en el que éste surja con ocasión del incumplimiento de obligaciones contractuales, o de su cumplimiento tardío o defectuoso, la responsabilidad que se predique será de carácter contractual. Por el contrario, cuando del daño alegado no constituya el incumplimiento de un contrato, la responsabilidad será de orden extracontractual, con los diferentes alcances que le asigna la legislación civil en Colombia. En cualquiera de estos eventos, el hecho ilícito es el factor común de estos regímenes,

en los términos indicados líneas arriba. Sin embargo, para que pueda predicarse la existencia de responsabilidad civil, debe constatarse igualmente la presencia de un nexo de causalidad entre el incumplimiento y el daño, de manera que se logre entablar una imputación concreta en cabeza del sujeto que se acusa como incumplido⁴.

Establecido lo anterior, se procederá a indicar por qué en el presente caso no se configuran los elementos necesarios para declarar patrimonialmente responsable a la sociedad Promotora Calle 47 S.A.S., desestimando cada uno de ellos de cara a los hechos relatados en la demanda.

4.2.2.1. NO HAY ACTUACIÓN ANTIJURÍDICA, CULPABLE O NEGLIGENTE EN CABEZA DE LA SOCIEDAD PROMOTORA CALLE 47 S.A.S. – ACTUACIÓN CONFORME A LA LEY Y LAS LICENCIAS EXPEDIDAS Y DESPLIEGUE DE ACCIONES EN CONTRA DE SU SUSPENSIÓN JUDICIAL

Para comenzar, se debe destacar que nunca hubo una actuación negligente ni contraria a derecho por parte de la sociedad Promotora Calle 47 S.A.S. Este aspecto puede ser analizado desde dos ámbitos: desde el punto de vista de las normas urbanísticas aplicables y desde el punto de vista de las actuaciones judiciales adelantadas en el marco de la acción popular instaurada por el Ministerio de Cultura.

Por un lado, como se anunció, las licencias que dieron pie a la construcción del proyecto Aquarela fueron expedidas en concordancia con la normativa vigente al momento de ser solicitadas. Para comenzar, en virtud de lo informado por el arquitecto Alfonso Rafael Cabrera Cruz, como jefe de la División de Patrimonio Cultural del Instituto de Patrimonio y Cultura de Cartagena, previo informe de visita técnica, el inmueble ubicado en el barrio Torices, Manzana 186, sector 2, donde se adelantó el desarrollo del proyecto inmobiliario **no se encontraba localizado en el Área de Influencia del Castillo San Felipe**, conforme a la delimitación hecha por la Resolución 043 de 1994 del Consejo de Monumentos Nacionales.

⁴ Frente a todo lo anterior, ver Tamayo Jaramillo, Javier (2007). *Tratado de Responsabilidad Civil – Tomo I*. Bogotá: Legis.

En virtud de estas consideraciones, y habida cuenta del cumplimiento de los demás requisitos legales, la Curaduría Urbana No. 1 de Cartagena expidió las Resoluciones No. 0595 del 28 de diciembre de 2015, 0486 del 23 de septiembre de 2016, 0611 del 2 de diciembre de 2016 y 0363 del 28 de julio de 2017, todas ellas atinentes al desarrollo y construcción de las diferentes etapas del proyecto Aquarela.

No se deben olvidar los requisitos que normativamente deben ser verificados al momento de expedir la licencia, a la luz del Decreto 1077 de 2015:

ARTÍCULO 2.2.6.1.2.2.3 De la revisión del proyecto. El curador urbano o la autoridad municipal o distrital encargada de estudiar, tramitar y expedir las Licencias deberá revisar el proyecto objeto de la solicitud desde el punto de vista jurídico, urbanístico, arquitectónico y estructural, incluyendo la **revisión del cumplimiento del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y la norma que lo adicione, modifique o sustituya; los diseños estructurales, estudios geotécnicos y de suelos y diseños de elementos no estructurales, así como el cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación aplicables.**
(...) (Destacado añadido)

Adicionalmente, estas licencias fueron expedidas con fundamento en la normatividad urbanística vigente para el predio en el que se desarrolla, esto es el Acuerdo No. 0977 del 20 de noviembre de 2001, “por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias”, modificado por el Acuerdo No. 033 de 2007, “por medio del cual se modifica excepcionalmente el Decreto Distrital 0977 de 2001, Plan de Ordenamiento Territorial y se dictan otras disposiciones” y la Circular del 10 de diciembre de 2013, mediante la cual se aclaró la interpretación sobre la densidad, el cálculo de las áreas de cesión para zonas verdes e infraestructura y los retiros de los proyectos de vivienda de interés social - VIS, de acuerdo con los requerimientos mínimos urbanísticos establecidos en el Acuerdo No. 033 de 2007 y las disposiciones contenidas en la Ley 1450 de 2011, la Ley 1537 de 2012 y el Decreto No. 075 de 2013 para los proyectos VIS.

De otra parte, para la época de expedición de las licencias de construcción del proyecto Aquarela, el régimen de conservación y manejo del Centro Histórico de

Cartagena de Indias estaba contenido en la Resolución No. 043 de 1994 expedida por el Consejo de Monumentos Nacionales, hoy Ministerio de Cultura. Los contenidos de esta reglamentación no le eran exigibles al proyecto Aquarela, en la medida que la manzana catastral en la que se encuentra ubicado no hace parte de la zona de influencia y/o periferia histórica del Castillo de San Felipe de Barajas a la luz de dicha norma. Aun con la expedición de la Resolución 1709 de 2017, que incluyó a los inmuebles destinados por mi mandante para el proyecto Aquarela en dicha zona de influencia, la reglamentación de dicha área seguía siendo inaplicable, en tanto dicha modificación normativa no tenía, ni tiene, la entidad de dejar sin sustento las licencias válidamente expedidas por el curador urbano. Para el caso de la solicitud de la licencia de la etapa 2 del proyecto Aquarela, ésta fue solicitada, expedida y debidamente ejecutoriada antes del 15 de junio de 2017, fecha de expedición de la Resolución 1709 de 2017.

Así las cosas, bajo este marco legal, la solicitud y expedición de las licencias de las que fue beneficiaria mi mandante no tuvieron ningún vicio de legalidad que permita acusar de antijurídica o negligente a la actuación desplegada por parte de la sociedad Promotora Calle 47 S.A.S. Lo anterior fue así con anterioridad y en el transcurso del desarrollo urbanístico del proyecto, así como en el despliegue comercial del proceso de venta de los inmuebles por construir. Muy por el contrario, la actuación antijurídica que se observa en el presente caso -como lo destaca reiteradamente la parte accionante- se deriva de las autoridades estatales involucradas en este asunto (Distrito de Cartagena y Corvivienda), así como del propio Ministerio de Cultura, entidad ésta que debe ser vinculada al proceso.

Frente al Ministerio de Cultura, cabe reseñar las diferentes actuaciones antijurídicas que se han adelantado por parte de los funcionarios de esta cartera en contravía del desarrollo del proyecto Aquarela. A pesar de que los sectores antiguos de Cartagena se encuentran protegidos como Patrimonio Mundial y Cultural, y de la obligación del Ministerio de adoptar un Plan Especial de Manejo y Protección para bienes culturales como este⁵, dicha entidad no adoptó dicho plan sino hasta el mes

⁵ El artículo 4 de Ley 163 de 1959 declaró como monumentos nacionales los sectores antiguos de Cartagena, entre otras ciudades. Esta disposición fue recogida posteriormente mediante Decreto 1911 de 1995, declarando como monumentos nacionales determinados inmuebles ubicados en la ciudad de Cartagena de Indias, entre los cuales incluyó el Castillo de San Felipe de Barajas y las baterías Colaterales. Asimismo, el Congreso de la República aprobó la Convención para la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural mediante Ley 63 de 1983.

de mayo de 2018, y solo tras múltiples recomendaciones y requerimientos de entidades internacionales como el Comité de Patrimonio Mundial⁶. Asimismo, aunque mi representada ha adelantado diversas actuaciones para solicitar acercamientos con funcionarios de este ministerio, éste se ha mostrado renuente a llegar a fórmulas de arreglo que verdaderamente atiendan a los intereses de la constructora (se reitera, titular de diversas licencias legalmente expedidas) y de los compradores de las unidades inmobiliarias resultantes de la ejecución del proyecto. De esta forma, la desatención de parte del Ministerio de cara a este asunto genera una fuente reproche que debe ser tenida en cuenta en este proceso, en los términos de la segunda excepción previa planteada en este escrito.

Por otro lado, la sociedad Promotora Calle 47 S.A.S. adelantó todas las actuaciones a su alcance para evitar que se produjese la suspensión de los efectos de las licencias concedidas, así como de las construcciones que se venían efectuando con total normalidad. Como se anticipó, en el marco de la acción popular iniciada por el Ministerio de Cultura⁷, mi representada contestó oportunamente la demanda en cuestión y se opuso de manera vehemente a la solicitud de medida cautelar formulada por dicha autoridad, no obstante lo cual el despacho de conocimiento decretó lo pedido por la actora. Esta decisión fue oportunamente impugnada por mi representada mediante recurso de reposición y en subsidio apelación del 13 de diciembre de 2017, resuelto desfavorablemente en doble instancia por parte del juzgado *a quo* y del Tribunal Administrativo de Bolívar. En contra de estas decisiones, mi representada adelantó acción constitucional de tutela que fue conocida por el Consejo de Estado⁸, corporación que igualmente desestimó la solicitud de amparo, tanto en primera instancia como en sede de impugnación.

Así las cosas, todo lo anterior demuestra que mi representada Promotora Calle 47 S.A.S. no permaneció inmóvil de cara a la amenaza al desarrollo del proyecto, al observar que ello afectaba sus propios intereses y los de aquellos compradores con quienes ya había contraído obligaciones contractuales. Así las cosas, no se puede reprochar a esta sociedad la imposibilidad de continuar con el desarrollo del proyecto, pues su interés se mantuvo siempre en dar continuidad al mismo en el

⁶ De ellas, se destacan las reuniones llevadas a cabo en Quebec, Canadá en el año 2008, en 2010 en Brasilia, Brasil, y en San Petersburgo, Rusia, en 2012.

⁷ Inicialmente identificada con radicado 130013333010**20170025300**, actualmente 130013333011**20180022900**.

⁸ Radicado 110010315000**20180168300/01**.

marco de la legalidad y con el objeto de dar cumplimiento a lo pactado con los promitentes compradores, como lo es la señora Maira Alejandra Pérez Martínez en el presente caso.

4.2.2.2. AUSENCIA DE DAÑO CIERTO CONSTITUIDO: LA MEDIDA DE SUSPENSIÓN ES APENAS PROVISIONAL Y AÚN PUEDE SER LEVANTADA

Frente al segundo elemento de la responsabilidad, consistente en el daño que se alega causado, ha dicho la Corte Suprema de Justicia⁹:

2.1.2. Para que el daño sea susceptible de ser reparado se requiere que sea «**directo y cierto** y no meramente 'eventual o hipotético', esto es, que se presente como consecuencia de la 'culpa' y que aparezca 'real y efectivamente causado' (Sentencias de 26 de enero de 1967 (CXIX, 11-16) y 10 de mayo de 1997, entre otras)» (SC, 27 mar. 2003, exp. n.º C-6879); asimismo, debe afectar un interés protegido por el orden jurídico (SC13925, 30 sep. 2016, rad. n.º 2005-00174-01). (destacado añadido)

En el presente caso, los requisitos destacados no se cumplen de cara al daño que alega la parte actora. Por un lado, como se vio, el menoscabo al patrimonio de la demandante no se produjo como consecuencia de la culpa de la sociedad Promotora Calle 47 S.A.S., quien -se reitera- siempre actuó conforme a derecho y no violó ninguna norma cuyo cumplimiento estuviese a su alcance, al igual que el deber general de cuidado exigible a toda persona de negocios. Por otro, al provenir de una providencia que dispuso *provisionalmente* la suspensión del desarrollo del proyecto (por vía de la suspensión de las licencias de construcción y de las obras en sí mismas), el daño no se ha constituido como cierto a la fecha actual, en tanto la medida aún puede ser levantada en el futuro por parte del despacho que la decretó. Así quedó plasmado en la parte considerativa del auto del 06 de diciembre de 2017:

“Luego de esta presentación general, es necesario introducir un matiz, y es el de reiterar que nos encontramos en una fase preliminar de la causa procesal, por lo tanto las apreciaciones que en este momento se viertan no son las propias de la emisión de un fallo de fondo, que tiene como presupuesto esencial el surtimiento

⁹ Sentencia del 15 de febrero de 2021, Rad. SC282-2021. M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

previo del debate probatorio con garantía del principio de contradicción para los sujetos procesales. (...)"

Y su parte resolutive indicó:

"2.1.-ORDENAR la suspensión **provisional** y de manera inmediata de los efectos de los siguientes actos administrativos: (...)

2.2.- ORDENAR la inmediata suspensión de todo tipo de construcción o intervención en el proyecto MULTIFAMILIAR - VIS AQUARELA en sus cinco etapas, localizado en la carrera 17 No. 35-07 del Barrio Torices - Espinal de la ciudad de Cartagena, **mientras se surta el presente proceso y hasta tanto se produzca una decisión de fondo al respecto**". (destacado añadido)

De las precisiones destacadas, se desprende que la suspensión decretada no es definitiva, sino que se encuentra sujeta a lo que se resuelva en el marco de la acción popular adelantada por el Ministerio de Cultura. Así las cosas, teniendo en cuenta que, conforme al art. 229 del CPACA, el decreto de medidas cautelares proteger y garantizar, *provisionalmente*, el objeto del proceso y la efectividad de la sentencia, ello no puede considerarse como una medida definitiva que consolide un daño en cabeza de quien se vea afectado por ellas.

Precisamente por el carácter transitorio y provisional de la medida es que se deduce que los perjuicios que se alegan causados no pueden estimarse como ciertos, a la luz de lo considerado por la Corte Suprema de Justicia, pues el desenlace del proceso de acción popular es aún eventual, y una sentencia estimatoria de las pretensiones del Ministerio es solo una de múltiples hipótesis que pueden ocurrir en un futuro. Lo anterior es así teniendo en cuenta que i) a la fecha de presentación de este escrito, el proceso 201800229 aún se encuentra en etapa probatoria de primera instancia, y ii) de todas formas, conforme al citado art. 229, "la decisión sobre la medida cautelar no implica prejuzgamiento", lo que quiere decir que el juez puede levantarla y adoptar una decisión en sentido contrario a lo allí dispuesto.

De otra parte, también indica la Corte Suprema de Justicia sobre el daño¹⁰:

¹⁰ *Ejusdem*.

2.1.3. Tratándose de controversias con origen contractual, **también se exige que el perjuicio sea previsible**, esto es, que del contenido del negocio jurídico o del curso normal de los acontecimientos pudiera anticiparse su ocurrencia en caso de incumplimiento. «Históricamente, ya se entendió que acaecido el incumplimiento del contrato, no pueden ser indemnizables todas las pérdidas que eventualmente pudieran tener su origen en la falta de ejecución de las obligaciones, ni tampoco todas las ganancias que el acreedor hubiera podido obtener; sino que debe hallarse la medida del principio de la indemnización integral... Y ello, porque una severa aplicación del principio de la indemnización integral imputaría al deudor un riesgo exorbitante, dificultando el tráfico jurídico y económico»¹¹.

Así las cosas, estas consideraciones deben ser tenidas en cuenta para el caso *sub examine*. Como se ha reiterado a lo largo de este documento, en el momento en el que se expidieron las licencias de construcción del proyecto Aquarela y que se inició el desarrollo de las obras, era absolutamente imprevisible de parte de mi representada que el Ministerio de Cultura fuese a modificar el área de influencia del Castillo de San Felipe de Barajas, o siquiera que dicha autoridad adelantaría una acción popular que derivaría en una medida cautelar de suspensión de dichas actuaciones. Así las cosas, en el curso normal del *iter* negocial, no se podía prever -ni siquiera de forma absolutamente extrema- que las autoridades administrativas y judiciales detendrían intempestivamente el desarrollo del proyecto, en detrimento de la constructora y, por supuesto, de los promitentes compradores que buscaban beneficiarse del proyecto. Valga la pena destacar que la aquí demandada nunca actuó con dolo de cara a estas circunstancias, pues su interés siempre estuvo puesto en llevar el proyecto inmobiliario a feliz término.

Dicho lo anterior, no se cumple desde ningún punto de vista la configuración de un daño civilmente indemnizable, en tanto no cumple con los requisitos de ser cierto, directo y previsible, a la luz de las directrices fijadas jurisprudencialmente para ello.

4.2.2.3. AUSENCIA ABSOLUTA DE VÍNCULO DE IMPUTACIÓN FRENTE A PROMOTORA CALLE 47 S.A.S.: EL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO NO ES ATRIBUIBLE A LA SOCIEDAD, SINO A LAS BARRERAS Y ACTUACIONES

¹¹ María Luisa Palazón Garrido, La Indemnización de Daños y Perjuicios derivados del Incumplimiento del Contrato. En Sixto Sánchez Lorenzo, Derecho Contractual Comparado, Thomson Reuters, 2 Ed., España, 2013, p. 1608.

ANTI JURÍDICAS PRESENTADAS POR EL ESTADO. FUERZA MAYOR Y CASO FORTUITO DERIVADO DE LA ACTUACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN

Es del caso destacar que, incluso si se llegase a la conclusión de que se produjo un daño (patrimonial o extrapatrimonial) en cabeza de la señora Maira Alejandra Pérez Martínez, éste no es de ninguna forma imputable a la actuación de mi representada Promotora Calle 47 S.A.S. Esta sociedad, en consecuencia, no se encuentra obligada al pago de la indemnización de perjuicios deprecada. Como fundamento de esta circunstancia, cabe recordar lo dispuesto por el art. 1616 del Código Civil dentro de la regulación de los efectos de las obligaciones:

ARTICULO 1616. <RESPONSABILIDAD DEL DEUDOR EN LA CAUSACION DE PERJUICIOS>. Si no se puede imputar dolo al deudor, solo es responsable de los perjuicios que se previeron o pudieron preverse al tiempo del contrato; pero si hay dolo, es responsable de todos los perjuicios que fueron consecuencia inmediata o directa de no haberse cumplido la obligación o de haberse demorado su cumplimiento.

La mora producida por fuerza mayor o caso fortuito, no da lugar a indemnización de perjuicios. (...)

Por un lado, el primer inciso de esta norma solo reitera lo expuesto en el acápite anterior sobre la exigencia de la previsibilidad del daño. Por otro, el inciso segundo que se destaca es claro al consagrar la fuerza mayor y el caso fortuito como circunstancias que eximen de responsabilidad al deudor en caso de mora, entendida como el incumplimiento de las obligaciones pactadas contractualmente.

Descendiendo al caso concreto, la mora alegada en la demanda (la no suscripción de la escritura pública de cumplimiento del contrato de promesa de compraventa) no obedeció a la negligencia o inejecución dolosa de parte de mi mandante, sino a circunstancias ajenas a ella. En concreto, como ya se expuso, la suspensión de la construcción tuvo como consecuencia una orden judicial proveniente del Juzgado Décimo Administrativo del Circuito de Cartagena, despacho que ordenó la suspensión de licencias y obras en el marco de la acción popular instaurada por el Ministerio de Cultura. Se debe enfatizar que la medida cautelar en cuestión no se originó como consecuencia del actuar de la sociedad Promotora Calle 47 S.A.S.,

sino que se originó en la solicitud que en tal sentido elevó el Ministerio de Cultura e el marco de la acción popular promovida.

Todo lo anterior constituye un evento de fuerza mayor o caso fortuito que elimina de tajo cualquier nexo causal que se quiera sostener entre mi representada y el daño que se alega. Sobre este aspecto, ha indicado el Consejo de Estado¹²:

“En primer término, se recuerda el concepto de fuerza mayor definido en el artículo 64 del Código Civil, así:

*“Artículo 64. Fuerza mayor o caso fortuito. Se llama fuerza mayor o caso fortuito el imprevisto o que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, **los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.**”.*

”Sobre la apreciación de la fuerza mayor o caso fortuito, se comparte el siguiente análisis de la Corte Suprema de Justicia, en el cual se destacan los elementos de imprevisión e irresistibilidad, además del concepto de “ajeneidad” que caracteriza esta figura jurídica:

“2.1. Respecto de las dos primeras modalidades, el artículo 64 del Código Civil considera como «(...) fuerza mayor o caso fortuito el imprevisto a que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.».

*“La unidad conceptual o sinonimia establecida por el legislador se explica en que «no existe realmente diferencia apreciable en términos de la función que ambas están llamadas a cumplir en el ámbito de la legislación civil vigente»¹³, refiriéndose ellas, en esencia, a **acontecimientos anónimos, imprevisibles, irresistibles y externos a la actividad del deudor o de quien se pretende lo sea, demostrativos en cuanto tales, del surgimiento de una causa extraña, no atribuible a aquel.***

*“Por tanto, para poder predicar su existencia, se impone establecer que el citado a responder estuvo en **imposibilidad absoluta de enfrentar el hecho dañoso**, del cual él es ajeno, debido a la aparición de un obstáculo insuperable.*

*“Al respecto, se han considerado como presupuestos de tales situaciones exonerativas de responsabilidad, la imprevisibilidad e irresistibilidad del acontecimiento, entendida aquella como la **irrupción súbita de un suceso imposible de eludir**, a pesar de la diligencia y cuidado observados con tal fin, para cuya evaluación en cada caso concreto, deberán tenerse en cuenta criterios como «1) El referente a su normalidad y frecuencia; 2) El atinente a la probabilidad de su realización, y 3) El concerniente a su carácter inopinado, excepcional y sorpresivo» (CSJ SC 6 ago. 2009, rad. 2001-00152-01).*

¹² Sentencia del 21 de julio de 2020, Rad. 25000-23-36-000-2015-02461-01(62645). C.P. Marta Nubia Velásquez Rico.

¹³ Hace parte de la cita: “Sentencia CSJ SC 26 nov. 1999, rad. 5220”.

*“La irresistibilidad, por su parte, atañe a la **imposibilidad objetiva absoluta de evitar el suceso imprevisto y sus consecuencias, no obstante los medios empleados para contrarrestarlo o sobreponerse a él y a su desenlace**, o en otros términos, cuando en las mismas condiciones del demandado y atendiendo la naturaleza del hecho, ninguna otra persona hubiera podido enfrentar sus efectos perturbadores. En tales condiciones, no sería viable deducir responsabilidad, pues nadie es obligado a lo imposible. La imposibilidad relativa, por tanto, o viabilidad de que, con algún esfuerzo, quien enfrenta la situación supere el resultado lesivo, descarta la irresistibilidad”.*¹⁴

(Cursiva en el original, destacado añadido)

A la luz de estas directrices, es claro que concurren los elementos básicos para tener por constituida una circunstancia de fuerza mayor que impidió el cumplimiento de la promesa de compraventa. Para comenzar, uno de los casos típicos previstos en el art. 64 del Código Civil es el que aquí se configura, consistente en el acto de autoridad ejercido por un funcionario público: el juzgado de conocimiento de la acción popular. La irresistibilidad de la orden dictada en el auto que resolvió las medidas cautelares se mantuvo a pesar de todos los esfuerzos desplegados por la Promotora Calle 47 S.A.S., esto es, los recursos ordinarios interpuestos en el marco de la acción popular y la posterior acción de tutela que resultó infructuosa, situación que demuestra la “la imposibilidad objetiva absoluta de evitar el suceso imprevisto y sus consecuencias, no obstante los medios empleados para contrarrestarlo o sobreponerse a él y a su desenlace”, en palabras de la jurisprudencia en cita.

Desde el punto de vista de la imprevisibilidad, como se ha dicho, las actuaciones administrativas de parte de las autoridades nacionales y distritales generaron razones objetivas para considerar que el proyecto se estaba desarrollando legalmente, y que no sobrevendría una decisión judicial que pudiese detenerlo o reversarlo. Entre ellas, se pueden enunciar las siguientes:

1. Por parte del Ministerio de Cultura, éste no había adoptado decisión alguna que limitase el desarrollo de proyecto en la ubicación específica de los inmuebles, cosa que solo ocurrió en los años 2017 y 2018 con la expedición de las Resoluciones 1709 y 1560 (ampliación de la zona de influencia del

¹⁴ Corte Suprema de Justicia, magistrado ponente Luis Alonso Rico Puerta, sentencia SC1230-2018 de 25 de abril de 2018, radicación n.º 08001-31-03-003-2006-00251-01 [recurso de casación interpuesto por el Banco Agrario de Colombia S.A., frente a la sentencia de 2 de diciembre de 2013, proferida por la Sala Civil - Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla, dentro del proceso ordinario promovido por la Caja de Compensación Familiar – CAJACOPI – Atlántico].

Castillo de San Felipe y su PEMP, respectivamente). De hecho, estos actos posteriores confirman que, para el momento de la concesión de la licencia, se cumplía con todos los requisitos para la expedición de las licencias, y es a la luz de las normas entonces vigentes que dichos actos administrativos deben ser analizados.

Asimismo, entre marzo y octubre de 2017, fechas para las cuales ya se habían iniciado las obras del proyecto Aquarela, varios funcionarios del Ministerio de Cultura estuvieron en la ciudad de Cartagena en diversas visitas de carácter oficial, en las que eran fácilmente constatables los avances del proyecto. Específicamente, la entonces Ministra de Cultura Mariana Garcés, y el Director de Patrimonio Alberto Escovar, estuvieron cinco y trece veces respectivamente.

De otro lado, se destacan las manifestaciones del mismo Ministerio de cara a las fallas en que incurrió frente a la protección del Castillo de San Felipe de Barajas. Así se pronunció, por ejemplo, la Arquitecta Mónica Orduña, asesora del Grupo de Intervención de la Dirección de Patrimonio de esa entidad:

“Como nación primero fallamos frente a la respuesta inmediata que debimos haber dado, por supuesto como estado somos un poco más lentos que si fuésemos particulares y nuestra respuesta tardo casi ocho meses en desembocar en una acción popular, lo que da lugar a que se siguiera desarrollando la obra en condiciones normales. Fallamos frente a nuestros propios instrumentos jurídicos para atender este tipo de actuaciones, que ya preveíamos que iba a producir un impacto importante en la ciudad, y que entendiendo que a pesar de estas fuera de las competencias jurídicas de la nación, siendo competencia del territorio hubiésemos podido participar en las discusiones y aportar para que el proyecto tuviera una connotación distinta (...)”¹⁵

De igual forma, en marzo de 2018, el Director de Patrimonio del Ministerio de Cultura, Alberto Escovar, a su llegada a Cartagena para socializar el Plan Especial de Manejo y Protección de las fortificaciones, manifestó: “Si el Plan

¹⁵ Manifestación efectuada en las jornadas internacionales de reflexión en patrimonio cultural celebrado el 28 de agosto de 2018 en el Teatro Heredia de Cartagena, organizado por la Sociedad Colombiana de Arquitectos.

Especial de Manejo y Protección (PEMP) de las fortificaciones hubiese estado listo con anterioridad, sin duda el proyecto de Viviendas de Interés Social (VIS) Aquarela no hubiese arrancado”.

2. Por parte del Distrito de Cartagena, la Circular del 10 de diciembre de 2013 de la Secretaría de Planeación Distrital daba pie para adelantar el proyecto Aquarela en las condiciones en que se estructuró, al reconocer que: “El POT Distrital no regula en concreto los proyectos de vivienda de interés social, en lo referente a las normas que obstaculizan o limitan el desarrollo de este tipo de proyectos (...)”, y que “la regulación de altura a que hace referencia la norma antes transcrita solo tiene aplicación frente a los predios con áreas menores a las permitidas”. En definitiva, concluye que la altura permitida es aquella que resulta de aplicar la densidad y los aislamientos exigidos en la norma.

Asimismo, el 28 de abril de 2015, el Gerente (E) del Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital “CORVIVIENDA” certificó: “Que el proyecto multifamiliar ACUARELA, presentado por el arquitecto CLAUDIO RESTREPO, identificado con Matrícula profesional 0570040056 del Atlántico, CUMPLE, con el valor, el cual no excede, ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMLMV), para catalogarse como Vivienda de Interés Social”, certificación reiterada mediante Resolución 082-2017 del 28 de febrero de 2017.

Estos antecedentes administrativos, ligados al trámite urbanístico del proyecto Aquarela, eliminaban cualquier viso de ilegalidad que pudiese predicarse de su desarrollo, al tener la anuencia de las autoridades competentes para ello durante un periodo prolongado de tiempo. Así las cosas, se observa la imprevisibilidad de las medidas que impidieron dar cumplimiento al contrato de promesa de compraventa que en esta ocasión da fundamento a la demanda, aspecto que consolida la causal eximente de responsabilidad en cabeza de la sociedad Promotora Calle 47 S.A.S.

No sobra recordar las consecuencias de haber continuado con el proyecto en contravía de la orden judicial dictada por el juez de la acción popular. Como lo advirtió este despacho en la parte resolutive del fallo, “Para el cumplimiento de lo anterior, una vez en firme el presente auto, se oficiará al DISTRITO TURÍSTICO Y

CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS para que ejerza su función de control y vigilancia garantizando que no se efectúe ningún tipo de intervención en la referida obra”. Así las cosas, no podía mi mandante insistir en la construcción de la obra según su cronograma inicial (incluida la suscripción de la correspondiente escritura pública de cumplimiento para este caso), so pena de hacerse acreedora de las sanciones urbanísticas y policivas por el desconocimiento de la orden judicial en cita.

Ahora bien, tal y como lo rescata la misma parte demandante en el libelo introductorio, ha sido el mismo Consejo de Estado quien ha desarrollado el título de imputación de responsabilidad extracontractual **en cabeza del Estado** en eventos en que se produzcan daños con ocasión de actos administrativos legalmente expedidos (esto es, cuya validez no se controvierta). Así fue señalado, por ejemplo, en sentencia del 03 de abril de 2013¹⁶:

La Sala ha reconocido la viabilidad de la acción de reparación directa por los perjuicios causados por la expedición de un acto administrativo cuya legalidad no se discuta en el curso del proceso, puesto que se reconoce que el ejercicio de la función administrativa ajustado al ordenamiento jurídico puede generar un rompimiento del equilibrio de las cargas públicas que deben soportar todos los ciudadanos; como es evidente, en esta hipótesis la procedencia de la acción de reparación directa depende principalmente de la ausencia de cuestionamiento respecto de la legalidad del acto administrativo que generó los perjuicios alegados por la parte actora.”

Por esta razón, incluso tomando como base las licencias de construcción legalmente proferidas, los daños ocasionados por su expedición deben ser imputadas a la entidad pública correspondiente, desvinculando de toda culpa al titular que actuó de buena fe en el trámite de su consecución (en este caso, promotora Calle 47 S.A.S.).

Así las cosas, todo lo anterior corrobora la desestimación del último elemento de la responsabilidad que se achaca, esto es, el nexo de causalidad entre el daño alegado y la actuación de mi mandante.

¹⁶ Sentencia del 03 de abril de 2013, rad. 52001-23-31-000-1999-00959-01(26437). C.P. Mauricio Fajardo Gómez.

4.2.3. CONCLUSIÓN

Como conclusión de todo lo que se viene de exponer, no existen los presupuestos para declarar civil y patrimonialmente responsable a la sociedad Promotora Calle 47 S.A.S. en el presente caso, por lo que se deben desestimar las pretensiones dirigidas hacia ella.

5. PRUEBAS

5.1. PRUEBAS DOCUMENTALES QUE SE APORTAN

Con la presente contestación se allegan las siguientes pruebas documentales:

1. Resolución 043 del 26 de octubre de 1994 expedida por el Consejo de Monumentos Nacionales, "Por la cual se aprueba la Reglamentación para el Centro Histórico de Cartagena de Indias, Bolívar".
2. Circular del 10 de diciembre de 2013, emitida por la Secretaría de Planeación Distrital de Cartagena de Indias.
3. Certificación 0706 del 28 de abril de 2015 expedida por Corvivienda, por medio de la cual certifica que el proyecto Aquarela cumple con el valor para catalogarse como vivienda de interés social.
4. Oficio IPC-OFI-0000652-2015 del 04 de mayo de 2015 expedido por el Jefe de la División de Patrimonio Cultural del Instituto de Patrimonio y Cultura de Cartagena.
5. Resolución 1709 de 2017 expedida por el Ministerio de Cultura, "Por la cual se modifica la Resolución 043 de 1994 por la cual se aprueba la reglamentación para el centro histórico de Cartagena de Indias, Bolívar; declarado monumento nacional hoy Bien de Interés Cultural del Ámbito Nacional".
6. Memorial de oposición a la solicitud de medida cautelar del proceso de acción popular 2017-253, del 03 de noviembre de 2017, presentado por la sociedad Promotora Calle 47 S.A.S.

7. Recurso de apelación presentado por la sociedad Promotora Calle 47 S.A.S. en contra del auto del 06 de diciembre de 2017, por medio del cual se decretaron medidas cautelares en el proceso 2017-253.
8. Escrito de la acción de tutela contra providencia judicial interpuesto por la sociedad Promotora Calle 47 S.A.S. contra la decisión del Tribunal Administrativo de Bolívar que confirmó el decreto de medidas cautelares.
9. Fallo del 12 de diciembre de 2018 proferido por la Sección Cuarta del Consejo de Estado, por medio del cual se resolvió en primera instancia la acción de tutela contra providencia judicial.
10. Impugnación contra el fallo de tutela de primera instancia.
11. Fallo de segunda instancia del 21 de febrero de 2019 proferido por la Sección Segunda del Consejo de Estado, por medio de la cual se resolvió la impugnación.
12. Resolución 0595 del 28 de diciembre de 2015, expedida por el Curador Urbano N.º 1 de Cartagena.
13. Resolución 0470 del 12 de septiembre de 2016, expedida por el Curador Urbano N.º 1 de Cartagena.
14. Resolución 0486 del 23 de septiembre de 2016, expedida por el Curador Urbano N.º 1 de Cartagena.
15. Resolución 0611 del 02 de diciembre de 2016, expedida por el Curador Urbano N.º 1 de Cartagena.
16. Resolución 0363 del 28 de julio de 2017, expedida por el Curador Urbano N.º 1 de Cartagena.
17. Resolución 082-2017 expedida por Corvivienda, “Por medio de la cual se resuelve sobre una solicitud de certificación, de un predio o proyecto en la categoría legal de Vivienda de Interés Social (CERTIVIS) al proyecto AQUARELA”.

18. Impresión de la noticia titulada “Posición del Ministerio de Cultura sobre proyecto de vivienda ‘Aquarela’ en Cartagena”, del 19 de octubre de 2017, publicada en la página web del Ministerio de Cultura.
19. Impresión de la noticia titulada “PEMP de fortificaciones hubiese frenado a Aquarela: Mincultura”, del 10 de marzo de 2018, publicada en la página web del Diario El Universal.
20. Contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración inmobiliaria - Fideicomiso Aquarela, constituido mediante documento privado del 13 de julio de 2015.
21. Contrato de promesa de compraventa suscrito entre la sociedad Promotora Calle 47 S.A.S. y la señora Maira Alejandra Pérez Martínez.
22. Carta de instrucciones dirigida a la sociedad Alianza Fiduciaria S.A. frente al proyecto Aquarela.
23. Actuaciones adelantadas por Alianza Fiduciaria S.A. dentro del proceso de acción popular 2017-253 (contestación y recursos contra el auto que decretó la medida cautelar).
24. Decisiones traducidas al español adoptadas por el Comité de Patrimonio Mundial en los encuentros sostenidos en las ciudades de Quebec (2008), 2010 (Brasilia) y 2012 (San Petersburgo), donde constan las recomendaciones dadas al Estado Colombiano con relación a la protección de los bienes culturales de Cartagena.
25. Peticiones elevadas ante el Ministerio de Cultura, indagando acerca de la expedición del PEMP atinente al castillo de San Felipe, y sus respuestas de los meses de julio y agosto de 2016 indicando acerca de su no expedición a la fecha.
26. Memorial a través del cual se solicitó reunión al Ministerio de Cultura para hablar sobre el proyecto Aquarela.
27. Comunicación 122-0004-2018 de 3 de septiembre de 2018, a través del cual el Ministerio de Cultura negó la solicitud de reunión realizada.
28. Acta de reunión sostenida en el marco de la acción popular 2018-229 entre Promotora Calle 47 SAS y otras entidades ante el Ministerio de Cultura.

5.2. PRUEBA POR INFORME

Al amparo del art. 275 del CGP, olicito que se oficie a la Secretaría de Planeación del Distrito T. y C. de Cartagena de Indias para que allegue con destino al presente proceso copia íntegra del expediente administrativo contentivo de las licencias urbanísticas expedidas para el desarrollo del proyecto Aquarela. Lo anterior es procedente en atención a que, conforme al art. 2.2.6.1.2.3.13 del Decreto 1077 de 2015 (como fue modificado por el art. 26 del Decreto 1783 de 2021), aquellos antecedentes se encuentran en su poder:

ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.13 Archivo del expediente de la licencia urbanística otorgada. Componen el expediente de la licencia urbanística otorgada, los actos administrativos que se expidan, los documentos presentados y expedidos durante el trámite y los planos definitivos, así como aquellos presentados o expedidos posteriormente relacionados con las aclaraciones, prórrogas, revalidaciones y modificaciones, entre otros. El manejo, organización y conservación de los documentos de que trata el inciso anterior atenderá lo dispuesto en la Ley 594 de 2000 o la norma que la adicione, modifique o sustituya y su reglamento. **Corresponde a las oficinas de planeación municipal o distrital, la preservación, manejo y custodia de los archivos remitidos por los curadores urbanos.** (destacado añadido)

5.3. TESTIMONIALES QUE SE SOLICITAN

Se solicita la práctica de los testimonios de las siguientes personas:

1. **Alberto Escovar Wilson-White**, identificado con C.C. 80.413.882, quien funge como Dirección de Patrimonio y Memoria del Ministerio de Cultura. Puede ser citado en la Calle 9 No. 8-31 de la ciudad Bogotá D.C. (Ministerio de Cultura). El objeto de este testimonio se encamina al esclarecimiento de las actuaciones y omisiones de parte del Ministerio de Cultura de cara al desarrollo del proyecto Aquarela, así como las afectaciones derivadas de ellas, los trámites realizados por esta cartera para la adopción del Plan Especial de Manejo y protección de las murallas y el Castillo de San Felipe de Barajas, las actuaciones del Gobierno Nacional ante la UNESCO y demás hechos relacionados.

2. **Nelson Roberto Ballén Romero**, identificado con C.C. 79.118.384, quien funge como funcionario del área jurídica del Ministerio de Cultura. Puede ser citado en la Calle 11 No. 5-16 de la ciudad de Bogotá. El objeto de este testimonio es el esclarecimiento de las actuaciones del Ministerio ante las diferentes autoridades nacionales e internacionales relacionadas con el proyecto Aquarela y la preservación del Castillo de San Felipe de Barajas.
3. **Juan Manuel Vargas Ayala**, identificado con C.C. 79.147.603, quien funge como funcionario del área jurídica del Ministerio de Cultura. Puede ser citado en la Cra. 8 No 8-55 de la ciudad de Bogotá. Solicito que sea citado con el fin de rendir testimonio sobre las actuaciones del Ministerio de Cultura ante las distintas autoridades nacionales e internacionales relacionadas con el proyecto Aquarela y la preservación del Castillo San Felipe de Barajas.

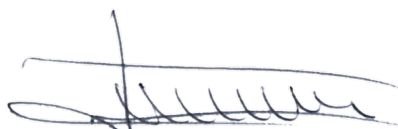
6. ANEXOS

- ∞ Lo enunciado en el acápite de pruebas documentales.
- ∞ Poder debidamente otorgado por la sociedad **PROMOTORA CALLE 47 S.A.S.** para actuar en el presente asunto.
- ∞ Certificado de existencia y representación legal de la sociedad **PROMOTORA CALLE 47 S.A.S.** expedido por la Cámara de Comercio de Medellín.

7. NOTIFICACIONES

La sociedad **PROMOTORA CALLE 47 S.A.S.** recibe notificaciones en la dirección Avenida Calle 72 No. 6 – 30, Edificio Fernando Mazuera (Piso 14) o en el correo electrónico dpublico@pgplegal.com.

Respetuosamente,



JUAN MANUEL GONZÁLEZ GARAVITO
C.C. No.: 80.427.548 de Madrid (Cund.)
T.P. No. 62.209 del C. S. de la J.

Señores

JUZGADO QUINTO (5) ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE CARTAGENA

E. S. D.

MEDIO DE CONTROL: REPARACIÓN DIRECTA
REFERENCIA: 13001333300520210009000
DEMANDANTES: MAIRA ALEJANDRA PÉREZ MARTÍNEZ
DEMANDADOS: DISTRITO DE CARTAGENA, PROMOTORA CALLE 47
S.A.S. Y OTROS
ASUNTO: PODER ESPECIAL

LUCAS TAMAYO GIRALDO, identificado con cédula de ciudadanía No. 98.668.500, actuando como representante legal de la sociedad **PROMOTORA CALLE 47 S.A.S.**, identificada con el NIT número 900.737.469-9, según consta en el certificado de existencia y representación legal, confiero poder especial, amplio y suficiente, a **JUAN MANUEL GONZÁLEZ GARAVITO**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 80.427.548 de Madrid (Cundinamarca), portador de la tarjeta profesional número 62.209 del C.S. de la J., con correo electrónico jmgonzalez@pgplegal.com inscrito en el Registro Nacional de Abogados y a **DAVID GARZÓN GÓMEZ**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 80.816.796 de Bogotá, abogado en ejercicio, con tarjeta profesional número 162.041 del C. S. de la J., con correo electrónico dgarzon@pgplegal.com inscrito en el Registro Nacional de Abogados, para que actúen dentro del proceso de la referencia en nombre y representación de la sociedad que represento en representación de mi mandante..

Mi apoderado goza, además de las contenidas en el artículo 77 del Código de General del Proceso, las facultades de recibir, desistir, transigir, conciliar, sustituir, notificarse y tachar de falsos documentos si a ello hubiere lugar.

Respetuosamente,



LUCAS TAMAYO GIRALDO
C.C. No. 98.668.500
Representante Legal - **PROMOTORA CALLE 47 S.A.S.**

Aceptamos,



JUAN MANUEL GONZÁLEZ GARAVITO
C.C. No. 80.427.548 de Madrid (Cund.)
T.P. No. 62.209 del C. S. de la J.



DAVID GARZÓN GÓMEZ
C.C. No. 80.816.796 de Bogotá D.C.
T.P. No. 162.041 del C. S. de la J.

Fwd: Poderes a suscribir

David Garzon Gomez <dgarzon@pgplegal.com>

Mar 15/03/2022 8:30

Para: Santiago Sotelo Ardila <ssotelo@pgplegal.com>

Enviado desde mi iPhone

Inicio del mensaje reenviado:

De: promotoracalle47.sas@gmail.com

Fecha: 15 de marzo de 2022, 7:31:18 a.m. COT

Para: David Garzon Gomez <dgarzon@pgplegal.com>, Juan Manuel Gonzalez Garavito <jmgonzalez@pgplegal.com>

Asunto: Poderes a suscribir

Buen día , espero se encuentre bien adjunto los poderes a suscribir por parte de Promotora Calle 47 y la Fiduciaria.

Agradezco su atención

Atentamente
PROMOTORA CALLE 74 SAS

Recibo No.: 0020656002

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: jilaYkpjaClebdVN

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

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

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: PROMOTORA CALLE 47 S.A.S.
Sigla: No reportó
Nit: 900737469-9
Domicilio principal: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

MATRÍCULA

Matrícula No.: 21-594819-12
Fecha de matrícula: 26 de Julio de 2017
Último año renovado: 2020
Fecha de renovación: 29 de Junio de 2020
Grupo NIIF: 3 - GRUPO II.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Carrera 43 B 16 95 PISO 8 ED. C C I
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
Correo electrónico: promotoracalle47.sas@gmail.com
Teléfono comercial 1: 5603990
Teléfono comercial 2: 5407810
Teléfono comercial 3: No reportó
Página web: No reportó

Dirección para notificación judicial: Carrera 43 B 16 95 PISO 8 ED
CAMARA COLOMBIANA DE LA
INFRAESTRUCTU
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
Correo electrónico de notificación: promotoracalle47.sas@gmail.com
Teléfono para notificación 1: 5603990
Teléfono para notificación 2: 5407810
Teléfono para notificación 3: No reportó

La persona jurídica PROMOTORA CALLE 47 S.A.S. NO autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad

Recibo No.: 0020656002

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: jilaYkpjaClebdVN

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

CONSTITUCIÓN

CONSTITUCION: Que por documento privado del 13 de mayo de 2014, de los Accionistas, inscrita inicialmente en la Cámara de Comercio de Cartagena el 21 de mayo de 2014 y posteriormente inscrita en esta Cámara de Comercio el 26 de julio de 2017, bajo el número 18446 del libro 9 del registro mercantil, se constituyó una sociedad Comercial por acciones simplificada; denominada:

PROMOTORA CALLE 47 S.A.S.

TERMINO DE DURACIÓN

DURACIÓN: Que la sociedad no se halla disuelta y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

OBJETO SOCIAL La sociedad tendrá como objeto social principal las siguientes actividades:

A. Gerencia de proyectos inmobiliarios, la promoción, ventas, remodelación, consultoría e interventoría en todo lo relacionado con la construcción de obras en el sector público y privado, de obras civiles y cálculos estructurales.

B. La promoción de negocios de propiedad raíz, construcción y urbanización o parcelación de inmuebles.

C. La adquisición, parcelación y urbanización de terrenos, así como la enajenación de ellos a cualquier título, sean urbanizados o no.

D. La construcción de vivienda y de toda clase de edificaciones en sus propias tierras o en terrenos de otros dueño, mediante contratos de administración delegada, a precio fijo, o en cualquiera otra forma que se conviniere con el propietario del suelo, y la enajenación de edificaciones en general.

Recibo No.: 0020656002

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: jilaYkpjaClebdVN

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

E. La celebración de contratos de cualquier índole sobre parcelación y urbanización de tierras, construcción de viviendas y edificaciones destinadas a otros socios, asesoría técnica en el ramo de construcciones y participación en negocios, proyectos de infraestructura y concesión, y en general sobre promoción de empresas, negocios y actividades que se relacionen con obras de parcelación y urbanización de tierras, construcción, y financiación de viviendas y edificaciones en general.

F. La intermediación comercial en negocios de propiedad raíz.

G. La inversión en toda clase de bienes, sean muebles o inmuebles corporales o incorporales hecha con los fondos disponibles sobrantes que la sociedad tenga en un momento dado y que en concepto de asamblea de accionistas no sean necesarios para atender al giro ordinario de los negocios sociales previstos en los literales anteriores, así como la posesión, conservación, administración y explotación de los bienes que la compañía adquiera.

En desarrollo del objeto social la empresa podrá adquirir, usufructuar, gravar, o limitar, dar o tomar en arrendamiento o a otro título toda clase de bienes muebles o inmuebles, y enajenarlos, tomar dinero en mutuo, dar en garantía sus bienes muebles o inmuebles y celebrar todas las operaciones de crédito que le permitan obtener los fondos y otros activos necesarios para el desarrollo de la empresa; constituir compañías filiales para El establecimiento y explotación de empresas destinadas a realización de cualquiera de las actividades contenidas en el objeto social y tomar interés como partícipe, asociado o accionista fundadora o no, en otras empresas de objeto análogo o complementario al suyo, hacer aportes en dinero, en especie o en servicio a esas empresas, enajenar sus cuotas, derechos o acciones en ellas, fusionarse con tales empresas u obtenerlas; adquirir patentes, nombres comerciales, marcas y demás derechos de la propiedad industrial y adquirir u otorga concesiones para su explotación, y en general celebrar o ejecutar toda clase de contratos, actos y operaciones sobre bienes muebles e inmuebles, de carácter civil o comercial, que guarden relación de medio a fin con el objeto social, y todas aquellas que tengan como finalidad ejercer los derechos y cumplir los obligaciones legal o convencionalmente derivadas de la existencia y de las actividades desarrolladas por la compañía.

En todo caso la sociedad podrá efectuar cualquier tipo de acto/de carácter civil o comercial que sea lícito.

Recibo No.: 0020656002

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: jilaYkpjaClebdVN

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

LIMITACIONES, PROHIBICIONES, AUTORIZACIONES ESTABLECIDAS SEGÚN LOS ESTATUTOS.

Entre las funciones de la Asamblea de Accionistas esta la de:

Autorizar la adquisición de acciones propias, con sujeción a los requisitos establecidos por la ley.

PROHIBICIONES: Se establecen las siguientes prohibiciones:

1. A los empleados de la compañía, mandatarios y abogados de la misma, se les prohíbe revelar a los accionistas y/o extraños a la misma las operaciones de la sociedad y la situación de sus negocios, salvo autorización especial de la Asamblea. Esta prohibición se extiende a los accionistas que por cualquier circunstancia lleguen a conocer las operaciones de la compañía y la situación de sus negocios. Quedan a salvo los derechos que a los accionistas les otorga el artículo 447 del Código de Comercio.

2. Se prohíbe hacer nombramientos que contraríen lo dispuesto por la ley y por los estatutos sobre incompatibilidades.

3. Prohíbese a los funcionarios que tienen la representación de la compañía llevar a efecto cualquier operación de aquellas para las cuales necesitan autorización previa emanada de otro órgano directivo, sin haberla obtenido. Tampoco podrán ejecutar aquellas que estén dentro de sus facultades, si la Asamblea General de Accionistas hubieren expresado su concepto adverso, y de ello se hubiere dejado constancia en el acta de la respectiva sesión.

CAPITAL

QUE EL CAPITAL DE LA SOCIEDAD ES:		NRO. ACCIONES	VALOR NOMINAL
AUTORIZADO	\$2.000.000.000,00	2.000.000.000	\$1,00
SUSCRITO	\$200.000.000,00	200.000.000	\$1,00
PAGADO	\$200.000.000,00	200.000.000	\$1,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

REPRESENTACION LEGAL

Recibo No.: 0020656002

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: jilaYkpjaClebdVN

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

GERENTE: La administración inmediata de la compañía, su representación legal y la gestión de los negocios sociales, estarán a cargo de un Gerente.

SUPLENTE DEL GERENTE: El Gerente será reemplazado en los casos de falta accidental o temporal, y en las faltas absolutas, mientras se provee el cargo o cuando se hallare legalmente inhabilitado para actuar en un asunto determinado por el Suplente del Gerente.

FUNCIONES: El Gerente es el representante legal de la sociedad, investido de funciones ejecutivas y administrativas y como tal, tiene a su cargo la gestión comercial y financiera de la compañía, la responsabilidad de la acción administrativa y la coordinación y supervisión general de la empresa, las cuales cumplirá con arreglo a las normas de los presentes estatutos y a las disposiciones legales, y con sujeción a las órdenes e instrucciones de la Asamblea de Accionistas. Además de las funciones generales antes indicadas, corresponde al Gerente:

1. Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos y decisiones de la Asamblea General de Accionistas.
2. Crear los empleos que juzgue necesarios para la buena marcha de la empresa, determinar sus funciones, fijar sus asignaciones o la forma de su retribución y hacer los nombramientos para los respectivos cargos.
3. Contratar los asesores de la Gerencia que estime convenientes.
4. Citar a la Asamblea de Accionistas cuando lo considere necesario o conveniente y mantenerla adecuada y oportunamente informada sobre la marcha de los negocios sociales; someter a su consideración los balances de prueba y los demás estados financieros destinados a la administración, y suministrarle todos los informes que ella le solicite en relación con la sociedad y con sus actividades.
5. Presentar a la Asamblea General de Accionistas en su reunión ordinaria, el informe sobre la manera como haya llevado a cabo su gestión y sobre las medidas cuya adopción recomiende a la Asamblea.

Recibo No.: 0020656002

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: jilaYkpjaClebdVN

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

6. Las demás que le confieren la ley y los estatutos.

PODERES. Como representante legal de la compañía en juicio y fuera de él, el Gerente tiene facultades para ejecutar o celebrar, sin otras limitaciones que las establecidas en estos estatutos, en cuanto se trate de operaciones que deban ser previamente autorizadas por la Asamblea de Accionistas, todos los actos o contratos comprendidos dentro del objeto social, o que tengan carácter simplemente preparatorio, accesorio o complementario para la realización de los fines que persigue la sociedad, y los que se relacionen directa o indirectamente con la existencia y el funcionamiento de la misma. Con las limitaciones antes mencionadas, el Gerente queda facultado para conciliar, transigir, someter a la decisión de árbitros y convenir cláusula compromisoria o pacto arbitral respecto de los negocios sociales; promover o coadyuvar acciones judiciales, administrativas o contencioso - administrativas en las cuales la compañía tenga interés, e interponer todos los recaudos que sean procedentes, conforme a la ley; desistir de las acciones o recursos que interponga; novar obligaciones o créditos; dar o recibir bienes en pago; constituir apoderados judiciales o extrajudiciales, delegarles facultades, revocar mandatos y sustituciones.

El Gerente podrá en nombre de la sociedad garantizar obligaciones de terceros, siempre y cuando exista autorización expresa de la Asamblea de Accionistas para ello.

NOMBRAMIENTOS

NOMBRAMIENTOS REPRESENTACION LEGAL:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL - GERENTE	LUCAS TAMAYO GIRALDO DESIGNACION	98.668.500

Por Acta No. 5 del 14 de enero de 2016, de la Asamblea de Accionistas, inscrita inicialmente en la Cámara de Comercio de Cartagena el 28 de enero de 2016 y posteriormente inscrita en esta Cámara de Comercio el 26 de julio de 2017, bajo el número 18446 del libro 9 del registro mercantil.

REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE DEL GERENTE	MARIA ADELAIDA LLANO UPEGUI	43.739.337
---	--------------------------------	------------

Recibo No.: 0020656002

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: jilaYkpjaClebdVN

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

DESIGNACION

Por Documento privado del 13 de mayo de 2014, de la Asamblea de Accionistas, inscrita inicialmente en esta Cámara de Comercio el 21 de mayo de 2014 y nuevamente inscrita en esta Cámara de Comercio el 26 de julio de 2017, bajo el número 18446 del libro 9 del registro mercantil

REVISORES FISCALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REVIOR FISCAL	CLAUDIA MILENA NARANJO BETANCUR DESIGNACION	43.865.898

Por Extracto de Acta número 13 del 12 de marzo de 2020, de la Asamblea de Accionistas, registrado(a) en esta Cámara el 6 de abril de 2020, en el libro 9, bajo el número 8713

REVISORA FISCAL SUPLENTE	GLORIA OMAIRA MUÑETON LOPEZ DESIGNACION	1.036.934.995
--------------------------	---	---------------

Por Acta No. 05 del 17 de marzo de 2016, de la Asamblea de Accionistas, inscrita inicialmente en la Cámara de Comercio de Cartagena el 26 de abril de 2016 y posteriormente inscrita en esta Cámara de Comercio el 26 de julio de 2017, bajo el número 18446 del libro 9 del registro mercantil.

PODERES

Acto: PODER_OTORGAMIENTO
Documento: ESCRITURA PÚBLICA Nro.: 5585 Fecha: 2018/04/27 DE LA NOTARÍA 15 DE MEDELLÍN
Procedencia: REPRESENTANTE LEGAL
Nombre Apoderado: MARÍA CRISTINA CALLE SALINAS
Identificación: 43615656
Estado Nombramiento: SIN ACEPTACION
Clase de Poder: GENERAL
Inscripción: 2018/05/03 Libro: 5 Nro.: 88

Facultades del Apoderado:

Recibo No.: 0020656002

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: jilaYkpjaClebdVN

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

Para que en nombre y representación de la sociedad citada ejecute los siguientes actos:

a.- REPRESENTACIÓN: Para que represente a la sociedad poderdante ante cualquier entidad, notario, curador urbano, funcionario, autoridad policiva o empleado de la rama ejecutiva y sus organismos vinculados o adscritos; de la rama judicial; y de la rama legislativa del poder público, en cualquier petición, actuación, diligencia o proceso, sea como demandante, como demandada o como coadyuvante de cualquiera de las partes, para iniciar o seguir hasta su terminación los procesos, actos, diligencias y actuaciones respectivas.

b.- TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO: Para que represente a la sociedad en los Tribunales de Arbitramento que se instalen de conformidad con lo establecido por la Ley 1563 de 2012, en relación con todas las controversias susceptibles de transacción que involucren derechos u obligaciones de la poderdante; así mismo, se le faculta para que solicite el nombramiento de conciliadores o amigables componedores, según su criterio.

c.- DESISTIMIENTO: Para que desista de los procesos, reclamaciones o gestiones en que intervenga a nombre de la poderdante, de los recursos que en ellos interponga y de los incidentes que promueva.

d. TRANSIGIR: Para que transija litigios y diferencias que se presenten con relación a los derechos y obligaciones del poderdante.

e.- SUSTITUCIÓN Y RENOVACIÓN: Para que sustituya total o parcialmente este poder en la persona o las personas que considere conveniente u oportuno, y para que revoque las sustituciones.

Acto: PODER_OTORGAMIENTO
Documento: ESCRITURA PÚBLICA Nro.: 7676 Fecha: 2018/06/05, DE LA NOTARIA 15 DE MEDELLIN
Procedencia: REPRESENTANTE LEGAL
Nombre Apoderado: MARIA CRISTINA CALLE SALINAS
Identificación: 43615656
Clase de Poder: GENERAL
Inscripción: 2018/06/08 Libro: 5 Nro.: 113

Facultades del Apoderado:

Recibo No.: 0020656002

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: jilaYkpjaClebdVN

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

Para que en nombre y representación de la sociedad citada ejecute los siguientes actos: pueda celebrar, cualquier acto material o jurídico, de carácter r administrativo o dispositivo, sin limitación alguna ni cuantitativa, ni cualitativa, y para que lo represente ante cualquier persona, entidad o autoridad, sea directamente o mediante el apoderado que para el efecto constituyan con las mas omnímodas facultades posibles en la potestad y en la delegación que al efecto como apoderado general efectúen, quién como ya se dijo tiene plenas facultades para administrar y disponer de los bienes, en el desempeño de su cargo, podrá ejecutar entre otros, expresamente los actos y contratos que se indican a continuación:

1). Para que administre(n) los bienes del poderdante, sean muebles o inmueble, recaude(n) sus productos y celebre(n) con relación a ellos, toda clase de contrato de administración y disposición, indicando en el caso de los bienes inmuebles su código catastral, dirección, matrícula inmobiliaria, y demás información requerida por la ley 19 de 2012, art. 89.

2). Para que exija(n), cobre(n) y perciba(n) cualesquiera cantidades de dinero, o de otras especies, que se adeuden a la poderdante, expida(n) los recibos y haga(n) las cancelaciones correspondientes.

3) Para que pague(n) a los acreedores de el poderdante y haga(n) con ellos arreglos sobre los términos de pago de sus respectivas acreencias.

4) Para que exija(n) y admita(n) cauciones que asegure los créditos reconocidos o que e reconozcan a favor de el poderdante, sean reales o personales.

5) Para que por cuenta de los créditos reconocidos o que se reconozcan a favor de la otorgante, admita(n) lo deudores, en pago, bienes distintos de los que estén obligados dar y para que remate(n) tales bienes en juicio.

6) Para exija(n) cuentas a quienes tengan obligación de rendidas al exponente las apruebe(n) o impruebe(n), y pague(n) o perciba(n), según el caso, el saldo respectivo y otorguen(n) el finiquito correspondiente.

7) Para que condone(n) total o parcialmente las deudas a favor del poderante y para que conceda(n) a sus deudores esperas para satisfacer



Recibo No.: 0020656002

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: jilaYkpjaClebdVN

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

sus obligaciones.

8) Para comprar, vender, hipotecar, gravar bienes, sean muebles o inmuebles sean presentes o futuros, firmar promesas de compraventa, arrendamiento de bienes muebles o inmuebles, firme en su nombre las correspondientes escrituras públicas, ratifique, adicione o aclare las mismas si fuera necesario, pacte el precio de venta, pacte y pague el valor correspondiente en caso de compra, etc., para que en nombre de la poderdante realice cualquier trámite en caso de adquirir o vender muebles o bienes raíces.

9) Para que ratifique(n) ampliamente en nombre del poderdante contratos de compraventa o de permuta de inmuebles, celebrados por ella.

10) Para que haga(n) donaciones entre vivos de bienes de el poderdante, muebles o inmuebles, presentes o futuros y para que obtenga la insinuación o insinuaciones necesarias.

11) Para que asegure(n) las obligaciones de la poderdante, las que contraiga en nombre de este, con hipoteca sobre sus bienes inmuebles o con prenda sobre sus bienes muebles.

12) Para que acepte(n) con o sin beneficio de inventario, las herencias que se refieran a el poderdante, para que las repudie y para que acepte o repudie los legados o donaciones que se le hagan, para que inicie acciones de petición de herencia, acciones de simulación y de responsabilidad por la administración de herencias o legados así como de cualquier bien o derecho de el poderdante para vender o ceder los derechos hereditarios que le pudieran corresponder en sucesiones ilíquidas, firmar poderes para iniciar trámites sucesoriales, ya sea que se adelanten en juzgados o notarias. Reclamar ante cualquier entidad todo tipo de acciones o bienes que le sean adjudicados por sucesión o a cualquier otro tipo.

13) Para que nove(n) las obligaciones del poderdante o las contraídas a favor de ella y para que transija los pleitos, dudas, y diferencias que ocurran relativos a los derechos y a las obligaciones de el poderdante.

14) Para que someta(n) a la decisión de tribunales de arbitramento, constituidos de acuerdo con la ley o con la costumbre, los pleitos, dudas y diferencias relativos a los derechos y obligaciones de el poderdante y para que lo represente en la sustanciación del juicio o de

Recibo No.: 0020656002

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: jilaYkpjaClebdVN

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

los juicios arbitrales respectivos.

15) Para que concurra(n) a Juntas Generales de acreedores en procesos judiciales o extrajudiciales y acepte o deseche las propuestas de arreglo que se hagan e intervenga en los nombramientos.

16) Para que represente(n) a la poderante por sí o por medio de apoderados especiales, abogados inscritos, ante cualquier Corporación, funcionario o empleados de las ordenes administrativas o judiciales o contencioso administrativo, en cualquier petición, actuación, acto, diligencia o gestión en que del poderante sea parte como demandante o como coadyuvante de cualquiera de las partes, bien sea para iniciar o seguir tales peticiones, procesos, actuaciones, actos o diligencias o gestiones.

17) Para que desista(n) de los procesos, gestiones o reclamaciones en que intervenga a nombre de el poderante, de los recursos en que ellos se interpongan y de los incidentes que promueva.

18) Para retirar en nombre del poderante las pensiones voluntarias ahorradas en los Fondos de Pensiones y Cesantías, para que realice los trámites necesarios en nombre de el poderante para tramitar su pensión y demás, si fuere necesario.

19) Para firmar y representar las declaraciones de renta y patrimonio, contestar requerimientos de la Administración de impuestos Nacionales, hacer reclamaciones, interponer recursos, etc. y en general para que asuma la personería de el poder ante siempre que lo estime necesario y conveniente para todos sus negocios en la forma que ella misma pueda hacerlo.

20) Para que delegue(n) total o parcialmente este poder o revoque delegaciones.

21) Para que constituya servidumbres activas o pasivas a favor o a cargo de los bienes inmuebles de el poderante.

22) Para que celebre(n) a nombre del poderante contratos de sociedad o de cuentas en participación y aporte cualesquiera clase de bienes del poderante.

Recibo No.: 0020656002

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: jilaYkpjaClebdVN

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

23) para que celebre(n) contratos de cuenta corriente.

24) Para que gire(n), ordene(n), endose(n), proteste(n) y afiance(n) letras de cambio y en general, para que celebre el contrato de cambio en todas sus manifestaciones y, para que haga toda clase de negocios relacionados con los instrumentos negociables.

25) Para que concurra(n) a juntas generales de acreedores de carácter judicial o extrajudicial y acepte o deseche en ellas las propuestas de arreglo que se hagan e intervengan en los nombramientos que ellas deban hacerse.

26) Para que desista(n) de los juicios, gestiones o reclamaciones en que intervenga a nombre de el poderante, de los recursos que en ellos interponga y de la articulaciones o incidentes que promueva.

27) Para que intervenga(n), con las más amplias facultades en las votaciones, funcionamiento, reforma, disolución y liquidación de las sociedad o compañía de que del poderante sea socio o accionista, así como en la división de los bienes de dichas sociedades o compañías.

28) Para que represente(n) al poder ante las autoridades y funcionarios respectivos en caso de remate de bienes muebles o inmuebles.

29) Para reclamar y/o recibir toda clase de documentos ante cualquier entidad pública o privada, cesantías, exámenes médicos, ordenes de exámenes médico, diligenciar, formularios de cambios de EPS, historias clínicas, medicamento prescritos, liquidaciones laborales y demás pagos a favor de el poderante.

30) Para determinar y declarar todo lo referente a la afectación a vivienda familiar, afectando o no los inmuebles destinados a vivienda familiar, L anterior para dar cumplimiento a la Ley 258 de 1996, modificada por ley 854 de 2.003, dando además su consentimiento para la enajenación, constitución de gravámenes u otro derecho real sobre los bienes del poderdante, y cancelar dicha afectación o los gravámenes que estuviesen constituidos.

31) Para celebrar en nombre de el poderdante toda clase de contratos bancario incluidos el de cuenta corriente, apertura de cuentas de ahorro y de cuentas corrientes, girar y hacer toda clase de retiros con cargo a dichas cuentas incluyendo generación y/o modificación de primera y

Recibo No.: 0020656002

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: jilaYkpjaClebdVN

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

segunda clave, actualización de datos personales, apertura, activación y cancelación de cuentas y/o tarjetas crédito y débito, solicitud de créditos, firma de pagarés, y seguros de vida, para que gestione certificados de depósito a término, a su nombre en cualquier Banco Corporación Financiera, Fondo fiduciario o entidades vigiladas por Superintendencia Bancaria y por la Superintendencia de Sociedades y retire dinero a su nombre en la cantidad que estime conveniente.

32) Para que represente(n) a él poderdante ante cualesquier autoridad ya sean c e la rama Jurisdiccional, Legislativa, Administrativa (DIAN), Militar, en todos k s procesos, actos, diligencias o gestiones en que del poderdante tuviere q e intervenir directa o indirectamente, como demandante, demandada q como tercero interviniente, y sea para iniciar o seguir tales intervenciones, para que desista de los procesos que se hubieren iniciado en su nombre, de los recursos que en ellos interponga y de las articulaciones e incidentes que promueva.

33) Para que en nombre de el poderante adquiera(n) vehículos o motos, y al igual pueda en su nombre vender los vehículos o motos que estén a su nombre.

34) Para que ante la agencia de arrendamiento que se requiera firma en nombre del poderante contrato de arrendamiento.

35) Para que en nombre de el poderante venda(n) o adquiera(n) semovientes.

36) Para renovar tramitar o revalidar en nombre del poderante pasaporte o visa.

37) Además para que en nombre del poderante realicen cualquier otro acto que las leyes Colombianas contemplen realizarlo a través de apoderados que no, esté estipulado en el presente documento.

38) Para que en nombre y representación de el poderante reclame(n) y reciba(n) la cedula de ciudadanía ante la entidad que correspona.

39) Enajenar, gravar o limitar en todas sus formas los bienes muebles e inmuebles de la compañía presentes y futuros a cualquier titulo oneroso o gratuito, tales como vender, permutar, dar en pago, donar, hipotecar, constituir usufructo, fideicomisos, etc. faculto en cada caso para declarar todo lo necesario en cuanto al objeto de los contratos a

Recibo No.: 0020656002

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: jilaYkpjaClebdVN

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

celebrar, indicando la identificación precisa de los bienes, su ubicación, dirección, número de matrícula inmobiliaria, cedula o código catastral, etc.

40) Y en general para que asuman la personería del poderante siempre que lo estimen conveniente de manera que ningún caso quede sin la representación en los negocios que le interesen, ya se refiera a actos dispositivos o meramente administrativos.

En caso de muerte del poderante, en virtud del artículo 2195 del Código Civil, el presente poder se extiende para que el apoderado culmine el mandato conferido para cualquier tipo de negocio ya iniciado y queda ampliamente facultado para firmar, presentar correcciones, suscribir correcciones, corregir, aclarar, ratificarlo, ejecutarlo y demás facultades tendientes al éxito de la gestión encomendada, para que en ningún momento se presuma que le faltaron atribuciones para representarme en los tramites del presente poder.

REFORMAS DE ESTATUTOS

REFORMA: Que hasta la fecha la sociedad ha sido reformada por el siguiente documento:

Acta No 1 del 12 de noviembre de 2014, de la Asamblea de Accionistas, inscrita inicialmente en esta Cámara de Comercio el 18 de febrero de 2015 y nuevamente inscrita en esta Cámara de Comercio el 26 de julio de 2017, bajo el número 18446 del libro 9 del registro mercantil, mediante la cual se aprobó el cambio de domicilio de la sociedad de Medellín a Cartagena.

Acta No. 10 del 12 de julio de 2017, de la Asamblea de Accionistas, inscrita inicialmente en la Cámara de Comercio de Cartagena 19 de julio de 2017 y posteriormente inscrita en esta Cámara de Comercio el 26 de julio de 2017, bajo el número 18446 del libro 9 del registro mercantil, mediante la cual la sociedad cambia su domicilio de Cartagena a Medellín.

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento

Recibo No.: 0020656002

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: jilaYkpjaClebdVN

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, los sábados NO son días hábiles.

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

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal código CIIU: 4111

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

TAMAÑO DE EMPRESA

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

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

Ingresos por actividad ordinaria \$619,467,000.00

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU: 4111

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

Este certificado cuenta con plena validez jurídica según lo dispuesto en la ley 527 de 1999. En él se incorporan tanto la firma mecánica que es una representación gráfica de la firma del Secretario de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, como la firma digital y la respectiva estampa cronológica, las cuales podrá verificar a través de

Recibo No.: 0020656002

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: jilaYkpjaClebdVN

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

su aplicativo visor de documentos PDF.

Si usted expidió el certificado a través de la plataforma virtual, puede imprimirlo con la certeza de que fue expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. La persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado puede verificar su contenido, hasta cuatro (4) veces durante 60 días calendario contados a partir del momento de su expedición, ingresando a www.certificadoscamara.com y digitando el código de verificación que se encuentra en el encabezado del presente documento. El certificado a validar corresponde a la imagen y contenido del certificado creado en el momento en que se generó en las taquillas o a través de la plataforma virtual de la Cámara.



**SANDRA MILENA MONTES PALACIO
DIRECTORA DE REGISTROS PÚBLICOS**