

Señores

**SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO**

Delegatura de Protección al Consumidor

E.S.D.

Referencia: Denuncia por violaciones al Estatuto de Protección al Consumidor

LUIS GABRIEL BOTERO RAMÍREZ, abogado titulado e inscrito, con Tarjeta Profesional No. 35.026 del C.S.J., actuando en mi condición de apoderado de MÓNICA LÓPEZ DE LÓPEZ, OSCAR ALONSO LÓPEZ LÓPEZ, HUBERT MIGUEL RUEDA GALLO, ALEJANDRO RAMÍREZ GUTIÉRREZ, DAMARY CARDONA VALLEJO, GABRIEL MONCADA, PIEDAD ARANGO y AMPARO MARÍN, mayores de edad, vecinos de Medellín, según el poder que anexo, me dirijo a ustedes con el fin de presentar reclamación por violación al Estatuto de Protección al Consumidor con relación a la publicidad engañosa y la no correspondencia entre las promesas de compraventa y las escrituras que la protocolizaron en el proyecto de construcción denominado BALSOS DE OVIEDO, situado en la ciudad de Medellín, en la carrera 42 No. 7 A Sur 92, adelantado por la firma CUSEZAR S.A., con domicilio en Bogotá, representada legalmente por el señor FEDERICO SALAZAR MEJÍA y sucursal en la ciudad de Medellín, representada en esta ciudad por la señora LAURA VICTORIA CASTELBLANCO SAAVEDRA, reclamación que se basa en los siguientes

**HECHOS**

1. CUSEZAR S.A. viene adelantando un proyecto de construcción en la ciudad de Medellín, ubicado en la carrera 42 No. 7 A Sur 92, sector El Poblado, Loma de Los Balsos.
2. En su publicidad y en las promesas de compraventa que suscribieron los adquirentes de apartamentos, garajes y cuartos útiles del proyecto se menciona que el lote sobre el cual se construye la urbanización tiene 12.864 metros cuadrados. (Anexo 1: carpeta de promoción del proyecto. Anexo 2: revistas en donde se anuncia el proyecto dentro de un inmueble del área mencionada. Anexo 3: Promesas de compraventa y escrituras públicas de algunos adquirentes)
3. CUSEZAR S.A., para dar cumplimiento a las normas de planeación municipal de Medellín tiene la obligación de ceder al Municipio 4.524 metros cuadrados, quedando el lote donde se construye el proyecto con 8.340 metros cuadrados, circunstancia que no se mencionó en las promesas de compraventa, ni en las escrituras públicas que las

perfeccionaron de la mayoría de los compradores del proyecto BALSOS DE OVIEDO, ni tampoco aparece en la publicidad del proyecto.

4. En la publicidad aparece que la urbanización tendrá una zona verde arborizada en forma triangular ubicada en el costado occidental del lote, entre la calle 9 Sur (Loma de los Balsos), la carrera 42 (en construcción) y la zona de parqueaderos y piscina de la urbanización. (ver anexo 1)
5. Este lote (que fue ofrecido como zona verde de la urbanización) lo pretende ceder CUSEZAR S.A. al Municipio de Medellín como área de cesión obligatoria.
6. Es bueno destacar que CUSEZAR S.A. derribó la totalidad de los árboles que existían en el lote triangular mencionado, haciéndose acreedor a la iniciación de un proceso sancionatorio por parte de la entidad que controla en la ciudad de Medellín el medio ambiente (Anexo 4: Resolución del Área Metropolitana del Valle de Aburrá).
7. CUSEZAR S.A. al hacer entrega al Municipio de Medellín del lote triangular mencionado deberá habilitarlo como zona pública con acceso libre de cualquier persona, siendo que se ofreció como zona verde de la urbanización.
8. Para tal efecto, CUSEZAR S.A. con posterioridad al inicio de las ventas desenglobó el lote de 12.864 metros cuadrados en dos lotes: uno de 4.524 metros cuadrados para cesión al Municipio de Medellín y otro de 8.340 metros cuadrados en donde finalmente se realizó la construcción del proyecto. (Anexo 5: copia de la escritura pública No. 3.183 del 31 de mayo de 2004 de la Notaría 12 de Medellín de adición al reglamento y segregación del inmueble de mayor extensión)
9. El desenglobe en dos lotes lo hizo utilizando las facultades que el mismo CUSEZAR S.A. se atribuyó cuando protocolizó el reglamento de propiedad horizontal, en sus artículos 91 y 92 (escritura pública No. 3.804 del 27 de junio de 2003 de la Notaría 12 de Medellín); atribuciones que no implican la cesión de áreas a terceros. (Anexo 6: copia de los artículos mencionados del reglamento de propiedad horizontal)
10. No obstante haber utilizado tales atribuciones, CUSEZAR S.A. engañó a los adquirentes de los apartamentos, garajes y cuartos útiles de la urbanización BALSOS DE OVIEDO, al modificar el reglamento de copropiedad después del inicio de las ventas y habiendo ofrecido en su publicidad el lote triangular mencionado como zona verde de la urbanización. (Ver Anexo 3 donde se encuentran las copias de las promesas y las escrituras de algunos de los adquirentes)
11. Adicionalmente, considerando que las ventas ya se habían iniciado, los compradores hasta ese momento deberían haber participado de la

Asamblea de Copropietarios que decidió el desenglobe (pues hasta ese momento ya las zonas comunes no eran de CUSEZAR S.A. solamente, sino también de los adquirientes de inmuebles en la unidad, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 675 de 2001).

12. Reformar el reglamento de copropiedad haciendo actos de disposición de los bienes comunes sin contar con los adquirientes de las unidades particulares y vulnerando los derechos de los consumidores que esperaban que el lote en donde se construía el proyecto tenía un área superior a la que realmente pretende entregar el propietario del proyecto, constituyen actos de engaño a los consumidores, esto es, a los adquirientes de los apartamentos, garajes y cuartos útiles.
13. En diferentes conceptos de Planeación Municipal de Medellín se expresa que CUSEZAR S.A. no podía reformar el reglamento de copropiedad y menos aún segregar el lote a ceder del de mayor extensión sin el acta de autorización de los compradores del proyecto que habían hasta ese momento. (Anexo 7: conceptos mencionados)
14. Las normas de urbanismo del Municipio de Medellín, en especial el Acuerdo 082 de 2001 que se anexa, permiten a los constructores compensar las zonas de cesión por dinero u otros lotes que se encuentren en sitios diferentes al proyecto. (Anexo 8: copia del Acuerdo 82 de 2001 del Concejo de Medellín)
15. CUSEZAR S.A. a pesar de las múltiples solicitudes que le han hecho los compradores de las unidades privadas, se ha negado rotundamente a realizar la compensación a que se refiere el Acuerdo 082 de 2001 del Municipio de Medellín, siendo claro que esta sería una forma de cumplirle a los compradores y de esta forma no violar los derechos de los consumidores. (Anexo 9: copia de comunicaciones enviadas por los compradores a CUSEZAR S.A. y de las respuestas de esta entidad)
16. Por otra parte, mis poderdantes y demás compradores de apartamentos, se encuentran insatisfechos por la entrega de los apartamentos, pues, a pesar de que existen múltiples fallas en su construcción y acabados, CUSEZAR S.A. no ha solucionado los problemas de construcción. (Anexo 10: Relaciones de las inconformidades de algunos propietarios que no han sido resueltas por el propietario del proyecto).
17. Adicionalmente CUSEZAR S.A. se comprometió al pago de las redes particulares de gas de cada uno de los apartamentos (ver parágrafo 2 de la cláusula séptima de las escrituras de compraventa que se encuentran en el Anexo 3), lo cual no ha cumplido pues en las cuentas de servicios públicos de los propietarios aparece el cobro de la instalación de las redes. (Anexo 11: copia de algunas de las cuentas de servicios en donde se efectúa el cobro de las redes de gas)

18. CUSEZAR S.A. ha incumplido a los compradores con el buen funcionamiento de la piscina, pues el agua se filtra y llega a los parqueaderos privados. Esta circunstancia ha sido avisada constantemente a los constructores, quienes inicialmente hicieron trabajos de impermeabilización, pero aún continúan las filtraciones. Estas filtraciones han manchado vehículos por la presencia de agentes químicos en el agua de la piscina que se filtra, igualmente puede llegar a afectar la estabilidad de la obra y adicionalmente genera un ambiente húmedo y malsano en los sótanos de la construcción.
19. CUSEZAR S.A. ha incumplido su oferta a los consumidores pues la placa polideportiva mencionada en la publicidad es mayor a la realmente en construcción. Las dimensiones de la placa en construcción son aproximadamente la mitad de la ofrecida y la distancia entre los bloques construidos y la placa es menor a la planteada en los planos y en la publicidad de la urbanización

### **PETICIONES**

1. Solicito de la forma más comedida dar inicio a la correspondiente investigación contra CUSEZAR S.A. por la violación al Estatuto de Protección al Consumidor relacionadas con la publicidad engañosa y la no correspondencia entre lo prometido y lo entregado a los compradores del proyecto urbanístico BALSOS DE OVIEDO, situado en la ciudad de Medellín, en la dirección arriba mencionada.
2. En consecuencia, solicito se sancione a CUSEZAR S.A. de conformidad con el Estatuto de Protección al Consumidor.
3. Oblíguese a CUSEZAR S.A. a dar cumplimiento a sus adquirientes, exigiéndole que mantenga la zona de cesión de 4.524 metros cuadrados como propiedad de la urbanización BALSOS DE OVIEDO haciendo uso del sistema de compensaciones al que faculta el Acuerdo 82 de 2001 del Municipio de Medellín, o en su defecto, mediante cualquier otro mecanismo que permita que dicho inmueble de cesión se mantenga como parte de la urbanización.
4. Oblíguese a CUSEZAR S.A. a dar cumplimiento a sus adquirientes, exigiéndole que entregue las unidades a total satisfacción de los compradores y que entregue la piscina en óptimas condiciones y la placa polideportiva tal como la ofreció en la publicidad.

### **PETICIÓN PREVIA Y PREVENTIVA**

Ordénese a CUSEZAR S.A. para que se abstenga de ceder a favor del Municipio de Medellín el lote de 4.524 metros cuadrados segregado a través de la escritura

pública No. 3.183 del 31 de mayo de 2004 de la Notaría 12 de Medellín, hasta tanto su despacho resuelva de fondo esta investigación para evitar el abuso a que están sometidos los compradores.

### **PRUEBAS Y ANEXOS**

Se incluyen los anexos 1 a 10 mencionados en los hechos de esta denuncia.  
Poder para actuar.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Estatuto de Protección al Consumidor

### **NOTIFICACIONES Y DIRECCIONES**

De los denunciantes: Carrera 42 No. 7 A Sur 92 Medellín  
De la denunciada: Oficina principal: Carrera 13 No. 89-42 Tel. 651 60 66  
Bogotá  
Sucursal Medellín: Calle 5 A No. 39-131 Oficina 502 Medellín  
Del apoderado: Calle 10 Sur No. 48-16 Medellín

Del señor Superintendente,

**LUIS GABRIEL BOTERO RAMÍREZ**  
T.P. 35.026 C.S.J.