

<http://saia.pereira.gov.co>

LAS GALIAS
CONSTRUCTORA



ALCALDIA DE PEREIRA
Radicación No: **30386-2016**
Fecha: 17/08/2016-10:58:05
Recibido por: SANDRA VILLOVA BETANCOURT ARISTIZABAL
Destino: Secretaría de Gestión Inmobiliaria

Pereira, agosto 16 de 2016

CD-MZA 6827

Señores
Secretaría de Gestión Inmobiliaria – Pereira
Dr. DIEGO VELASQUEZ GUTIERREZ
Secretario
Ciudad

Ref. Respuesta Radicado 32380

Cordial saludo,

De acuerdo con su solicitud, me permito informarle que Constructora LAS GALIAS S.A. no posee en el Municipio de Pereira la Matricula de Arrendador que nos están solicitando, así mismo le informo que la Constructora LAS GALIAS S.A. NO ejerce las actividades de arrendamiento de bienes raíces propios o de terceros destinados a vivienda urbana, y NO realiza intermediación comercial entre arrendadores o arrendatarios de tal tipo de bienes en la ciudad de Pereira.

Sobre la queja del señor Juan García, le informo que Constructora LAS GALIAS S.A. construyó en la Urbanización Mirador de Llano Grande (sector del parque industrial), un proyecto de apartamentos inscrito en el programa del Gobierno denominado Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores (VIPA). El proyecto es un proyecto de vivienda como cualquier otro, solo que al estar bajo el programa VIPA, el constructor postulaba a sus potenciales compradores para el subsidio del Gobierno y si salía apto, el trámite continuaba con el pago de la cuota inicial, crédito hipotecario, escrituración y entrega de la vivienda. El programa VIPA es un programa diferente al programa de vivienda gratuita.

Todos los inmuebles construidos están sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal y por tal motivo, todos los inmuebles privados deben pagar mensualmente las expensas o cuotas de administración para el sostenimiento de las zonas comunes de cada copropiedad. Esto es para cualquier copropiedad incluida Mirador de Llano Grande.

No es cierto que Constructora LAS GALIAS S.A. haya impuesto una cuota de administración; la asamblea general de propietarios de cada copropiedad es autónoma para aprobar el presupuesto de gastos y con base en ese presupuesto y en los coeficientes de copropiedad, se establece la cuota de administración para cada inmueble privado. Constructora LAS GALIAS S.A. una vez se habían entregado mas del 51% de los inmuebles de cada copropiedad, cito a la reunión de la Asamblea de Copropietarios para que nombraran su Consejo de Administración y nombraran administrador, así se hizo y CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. no ha tenido nada que ver con los presupuestos ni cuotas de administración. Constructora LAS GALIAS es a

por completo a la administración y funcionamiento de cada una de las copropiedades de Mirador de Llano Grande y por ende no se encarga del cobro de la cartera por concepto de cuotas de administración y EN NINGUN MOMENTO HA DADO ORDEN DE SACAR A NADIE SI NO PAGA LA CUOTA DE ADMINISTRACIÓN, y no lo hace o no lo ha hecho porque ese es un problema que no le corresponde ni le afecta a Constructora LAS GALIAS, solo le incumbe a la copropiedad y a la administración de la copropiedad.

Sobre el cobro de \$1.700.000 para cubrir los gastos de escrituración de los inmuebles, hemos dado respuesta en profundidad sobre que la vivienda VIP está exenta de derechos notariales y de derechos de registro, pero hay otros gastos que si deben pagarse, a continuación transcribo la respuesta que hemos dado al Ministerio de Vivienda:

"Ante la inquietud planteada por el cobro de \$1.700.000 que hizo Constructora Las Galias para cubrir todo lo referente a los gastos del proceso de escrituración y registro de las escrituras de compraventa del proyecto Mirador de Llano Grande, nos permitimos dar claridad de la siguiente forma:

Es importante aclarar que el Artículo 33 de la Ley 1537 de 2012, posteriormente modificado por el Artículo 108 de la Ley 1687 de 2013 trata de la exención de pago de derechos notariales para la vivienda de Interés Prioritario.

Así mismo el Artículo 34 de la Ley 1537 de 2012, posteriormente modificado por el Artículo 109 de la Ley 1687 de 2013 trata de la exención de pago de derechos registrales para la vivienda de Interés Prioritario.

El proceso para completar la transferencia mediante escritura de compraventa de un inmueble, en este caso de vivienda de interés prioritario, requiere de una serie de trámites y pagos como los que a continuación explico en detalle:

- 1- Avalúo: Para el trámite del crédito hipotecario con el que el comprador va a pagar una parte de su nueva vivienda, se requiere realizar un avalúo, los honorarios del evaluador varían dependiendo de la entidad bancaria; específicamente para el proyecto Mirador de Llano Grande y debido al volumen de negocios, para la mayoría de los casos logramos una tarifa muy favorable de \$58.000 por cada avalúo.*
- 2- Estudio de Títulos: También para el trámite del crédito hipotecario y para la escritura de hipoteca, la entidad bancaria exige que se haga un estudio de títulos del inmueble a hipotecar, igual que en el caso de los avalúos, honorarios del abogado varían dependiendo de la entidad bancaria; específicamente para el proyecto Mirador de Llano Grande y debido al volumen de negocios, para la mayoría de los casos logramos una tarifa muy favorable de \$157.248 por cada estudio de títulos.*

LAS GALIAS
CONSTRUCTORA



No es cierto que cuando han solicitado las cuentas sobre la suma de \$1.700.000 el reporte solo diga papelería, el reporte registra y especifica cada concepto pagado y si por cualquier motivo queda un saldo a favor del cliente, se le hace la devolución, tenemos las pruebas que así lo demuestran.

Espero haber podido aclarar las dudas que se tienen y si requieren alguna información adicional, con gusto estaremos atentos a suministrarla.

Atentamente


Julián Sánchez Prieto



Clasificación	Petición ó Tutela		
Fecha de radicación:	17 de agosto de 2016	Número de radicado:	38386
Tipo de documento:	DERECHOS DE PETICION	Fecha de oficio entrante:	
Número de oficio entrante:			
Persona natural o jurídica:	JULIAN SANCHEZ PRIETO		
Descripción o asunto:	RESPUESTA A RADICADO 32380	Tiempo de respuesta (días):	
Anexos físicos:		Descripción de anexos físicos:	
Anexos digitales:			
Destino:	DIEGO VELASQUEZ GUTIERREZ - Secretario (a) De Gestión Inmobiliaria, DAMARIS QUINTERO LOPEZ - Tecnico Administrativo	Copia a:	-

