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

AUTO Número 005 de 2021
Radicado: PAS- 001

POR MEDIO DEL CUAL SE FORMULAN CARGOS A LA SOCIEDAD CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S. A TRAVES DE SU REPRESENTANTE LEGAL EL SEÑOR RENE PRIMITIVO RIVERA RIOS O QUIEN HAGA SUS VECES, A LA SOCIEDAD H. RINCON Y CIA EN C. A TRAVES DE SU REPRESENTANTE LEGAL EL SEÑOR HÉCTOR ARTURO RINCÓN ROBAYO O QUIEN HAGA SUS VECES Y A LA SOCIEDAD RINCON Y OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S REPRESENTADA LEGALMENTE POR EL SEÑOR ROBERTO IVÁN CUARTAS GÓMEZ O QUIEN HAGA SUS VECES. Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES.

Que mediante Decreto 379 de 2020, se efectúa la designación de un empleo de libre nombramiento y remoción para el cargo de Subdirector Administrativo del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, el cual tomo posesión mediante acta 223 del 10 de diciembre de 2020.

Que mediante los Decretos 019 y 020 de 2021, se asignó al Subdirector del Departamento Administrativo de Planeación, la función de inspección, vigilancia y control de las actividades de la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, lo anterior de conformidad con lo señalado en la ley 66 de 1968, Decreto 2610 de 1979, Decreto Ley 078 de 1987, Decreto 1077 de 2015 y demás normas que regulan la materia.

El Subdirector del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, y,

I. CONSIDERANDO

Que para el día 24 de mayo de 2021, la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia Q., expide Auto 001 "***POR MEDIO DEL CUAL SE AVOCA CONOCIMIENTO Y SE DA INICIO A UN PROCESO ADMINISTRATIVO FRENTE A LA SOCIEDAD CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S., IDENTIFICADA CON NIT 900.882.014-1 REPRESENTADA LEGALMENTE POR EL SEÑOR RENE PRIMITIVO RIVERA RÍOS IDENTIFICADO CON CÉDULA DE CIUDADANÍA NÚMERO 79.289.437, O QUIEN HAGA SUS VECES – PROYECTO MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES***". Acto debidamente notificado a la Sociedad Constructodo de la Sabana S.A.S. por correo electrónico y a su vez comunicado a terceros a través de la publicación en la página de la Alcaldía Municipal según enlace:https://armenia.gov.co/normatividad/notificacionesporaviso?view=article&id=2359:55notificaciones-planeacion&catid=29:normatividad., Dicho proceso se inicia con el fin de verificar la ocurrencia de los hechos denunciados, determinar si se configuran las causales determinadas en el artículo 12 de la Ley 66 de 1968, identificar e individualizar los hechos, y determinar si es procedente tomar posesión de los negocios bienes y haberes de la sociedad Constructodo de la Sabana S.A.S., igualmente se decretaron y practicaron las pruebas que se consideraron conducentes y pertinentes, además se incorporaron a esta actuación las que reposaban en el archivo del Departamento Administrativo de Planeación.

Se allega al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, oficio informativo denominado insistencia de cumplimiento del acuerdo realizado entre particulares PQRS 875450, radicado por la abogada Mónica Andrea Zapata Ariza en la que solicita la vinculación al proceso administrativo 001 de 2021 de las sociedades **H. RINCON Y CIA EN C.** y la sociedad **RINCON Y OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S.,** e informa sobre el documento privado de transacción realizado entre Constructodo de la Sabana S.A.S., y la sociedad H. RINCON Y CIA EN C.

Se allega al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, Derecho de petición PQRS 428269, en la que el Abogado Juan Carlos Gonzáles, solicita la vinculación al proceso 001 de 2021 a las sociedades **H. RINCON Y CIA EN C.** y la sociedad **RINCON Y OSPINA**

Escaneado con CamScanner

CONSTRUCTORA S.A.S., lo anterior, teniendo en cuenta que para el día 23 de junio de 2021, por parte del Juzgado primero Civil del Circuito se tiene programada diligencia de remate para el predio identificado con matricula inmobiliaria número 280-212672, siendo este predio parte del terreno en el cual se pretende desarrollar el Proyecto urbanístico y que con la realización de esta diligencia se podrían llegar a vulnerar derechos fundamentales a las personas presuntamente afectadas por los incumplimientos en desarrollo del proyecto constructivo Mall Comercial y Residencial Montecarlo Plaza y comercializado por Constructodo de la Sabana S.A.S.

Que para el día 15 de junio de 2021, La Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia Q., expide Auto 004 **"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL AUTO 001 DEL 24 DE MAYO DE 2021 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES",** y se **ORDENA** la vinculación al proceso Administrativo 001 de 2021 a las sociedades **H. RINCON Y CIA EN C.**, representada legalmente por el señor Héctor Arturo Rincón Robayo o quien haga sus veces y la sociedad **RINCON Y OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S** representada legalmente por el señor Roberto Iván Cuartas Gómez o quien haga sus veces. Acto administrativo debidamente notificado por correo electrónico el día 15 de junio de 2021 y comunicado a terceros a través de la publicación en la página de la Alcaldía Municipal segúnenlace:https://armenia.gov.co/normatividad/notificacionesporaviso?view=article&id=2359:55notificacionesplaneacion&catid=29:normatividad.

II. FUNDAMENTOS JURIDICOS

Que en cumplimiento a lo dispuesto en los actos administrativos mencionados anteriormente, procede esta Subdirección a evaluar las causales comprendidas en la Ley 66 de 1968, y demás normas que regulan la materia, sobre las cuales se presume que las partes aquí investigadas están infringiendo, así:

La Constitución Política de 1991, artículo 313 numeral 7, capítulo del Régimen Municipal, asignó a los Concejos las funciones de reglamentar los usos del suelo y vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda. En desarrollo de la misma se expidió la Ley 136 de 1994, por la cual se dictan normas tendientes a modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios, y se consagra en el artículo 187 dicha atribución dentro de los límites señalados por las disposiciones legales y reglamentarias vigentes relacionadas con la actividad de vivienda; en tal virtud les corresponde reglamentar las funciones asignadas para la eficiente prestación de los servicios a su cargo, tal como lo prevé el numeral 1 del artículo 313. Así mismo, el artículo 109 de la Ley 388 de 1997, establece que el Concejo Municipal o Distrital definirá la instancia de la administración municipal encargada de ejercer *la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.*

Que el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia establece que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización de funciones; también señala que la administración pública debe tener un control interno que se ejercerá en los términos que señale la ley.

El artículo 103 de la Ley 388 de 1997, dispone:

> *Artículo 103.* Infracciones urbanísticas. *Toda actuación de construcción, ampliación, modificación, adecuación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación, que contravenga los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan incluyendo los planes parciales, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de*

Escaneado con CamScanner

las obras, según sea el caso, sin perjuicio de la eventual responsabilidad civil y penal de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones, estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales, institucionales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que el encerramiento, la intervención o la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento, instalaciones o construcciones, sin la respectiva licencia. .."

El artículo 125 de la Ley 388 de 1997, dispone:

Artículo 125. *Las personas naturales o jurídicas que se dediquen a la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda y que se encuentren en las situaciones previstas en los numerales 1 y 6 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968, podrán acceder al trámite de un concordato o de una liquidación obligatoria, en los términos previstos en la Ley 222 de 1995 o en las normas que la complementen o modifiquen, siempre y cuando estén desarrollando la actividad urbanística con sujeción a las disposiciones legales del orden nacional, departamental, municipal o distrital.*

PARAGRAFO 1o. Las personas naturales o jurídicas de que trata este artículo, incursas en cualquiera de las situaciones descritas en los numerales 2, 3, 4, 5 y 7 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968, estarán sujetas a la toma de posesión de sus negocios, bienes y haberes, en los términos de la citada disposición.

PARAGRAFO 2o. Cuando las causales previstas en los numerales 1 y 6 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968 concurran con cualquiera otra de las previstas en la misma disposición, procederá la toma de posesión.

a. Sobre la Formulación del Pliego de Cargos

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

"ARTÍCULO 47. Procedimiento administrativo sancionatorio.

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

Los investigados podrán, dentro de los quince (15) días siguientes a la notificación de la formulación de cargos, presentar los descargos y solicitar o aportar las pruebas que pretendan hacer valer. Serán rechazadas de manera motivada, las inconducentes, las impertinentes y las superfluas y no se atenderán las practicadas ilegalmente.

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

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

Escaneado con CamScanner

b. *Individualización de las normas que se consideran violadas:*

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

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

1. Cuando hayan suspendido el pago de sus obligaciones.

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

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

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

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

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

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

(Negrilla fuera de texto)

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

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

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

Que el artículo 1 del Decreto Ley 078 de 1987, determina:

Escaneado con CamScanner

AUTO Número 005 de 2021
Radicado: PAS- 001

Artículo 1º.- *Asignar al Distrito Especial de Bogotá y a todos los municipios del país beneficiarios de la cesión del Impuesto al Valor Agregado de que trata la Ley 12 de 1986, las funciones de intervención que actualmente ejerce el Ministerio de Hacienda y Crédito Público a través de la Superintendencia Bancaria, relacionadas con el otorgamiento de permisos para desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda y con el otorgamiento de permisos para el desarrollo de los planes y programas de vivienda realizados por el sistema de autoconstrucción y de las actividades de enajenación de las soluciones de vivienda resultantes de los mismos, en los términos de la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979 y sus disposiciones reglamentarias*

Que el artículo 53 del Decreto 1469 de 2010, compilado por el Decreto 1077 de 2015, reza:

Artículo 53. Certificado de permiso de ocupación. *Es el acto mediante el cual la autoridad competente para ejercer el control urbano y posterior de obra, certifica mediante acta detallada el cabal cumplimiento de:*

1. Las obras construidas de conformidad con la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva otorgada por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias.

2. Las obras de adecuación a las normas de sismorresistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas contempladas en el acto de reconocimiento de la edificación, en los términos de que trata el Título II del presente decreto.

Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción, el titular o el constructor responsable, solicitará el certificado de permiso de ocupación a la autoridad que ejerza el control urbano y posterior de obra.

Para este efecto, la autoridad competente realizará una inspección al sitio donde se desarrolló el proyecto, dejando constancia de la misma mediante acta, en la que se describirán las obras ejecutadas. Si estas se adelantaron de conformidad con lo aprobado en la licencia, la autoridad expedirá el Certificado de Permiso de Ocupación del inmueble. Cuando el proyecto deba cumplir con la supervisión técnica que trata el Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente - NSR - 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya, se adicionará la constancia de los registros de esa supervisión.

En el evento de verificarse incumplimiento de lo autorizado en la licencia o en el acto de reconocimiento de la edificación, la autoridad competente se abstendrá de expedir el certificado correspondiente e iniciará el trámite para la imposición de las sanciones a que haya lugar.

En ningún caso se podrá supeditar la conexión de servicios públicos domiciliarios a la obtención del permiso de ocupación y/o demás mecanismos de control urbano del orden municipal o distrital. Dicha conexión únicamente se sujetará al cumplimiento de lo previsto en la Ley 142 de 1994 y sus reglamentaciones o a las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

El artículo 2.2.6.1.1.15, Decreto 1077 de 2015, determina:

Artículo 2.2.6.1.1.15. Responsabilidad del titular de la licencia. *El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.*

Escaneado con CamScanner

AUTO Número 005 de 2021
Radicado: PAS- 001

El artículo 2.2.6.1.2.3.6., Decreto 1077 de 2015, determina:

Artículo 2.2.6.1.2.3.6. *Obligaciones del titular de la licencia. El curador urbano o la autoridad encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberá indicar al titular, el cumplimiento de las siguientes obligaciones:*

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.

2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.

3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución número 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.

5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del presente decreto.

6. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente (NSR) 10.

7. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.

8. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.

9. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente NSR-10.

La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Escaneado con CamScanner

10. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.

11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción sismorresistentes.

12. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

13. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.

14. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo-resistente vigente.

15. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

III. ANTECEDENTES

a. Consideraciones técnicas para la formulación del pliego de cargos

Que el Sr. Rene Primitivo Rivera Ríos, identificado con cédula de ciudadanía número 79.289.437 en calidad de representante legal de la Sociedad Constructodo de La Sabana S.A.S., empresa con NIT 900882014-1. Tramitó las Licencias de Urbanización y Construcción que a continuación se relacionan para el desarrollo del proyecto "CONJUNTO MONTECARLO PLAZA SKY CLUB":

AÑO 2014, CURADURIA URBANA NUMERO 2.

1. Que la curaduría Urbana Numero 2, expidió Licencia de Urbanización, mediante Resolución 2-1420004 de 21 de agosto de 2014, otorgada a nombre del señor a José Antonio Arias Reyes, identificado con cedula de ciudadanía 19097591, sobre el predio localizado en Kl 1 Vía Armenia a la Tebaida, con matricula inmobiliaria 280-55508 y ficha catastral 01-01-0506-001-000. 280-212673.

2. Que la curaduría Urbana Numero 2, expidió resolución 1-1420121 del 21 de agosto de 2014, por medio de la cual se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para una edificación de un (1) piso, consistente en:

   ..SALA DE VENTAS Y BAÑO...

3. Que la Curaduría Urbana Número 2, emitió Licencia de Construcción, No 1-1420227 del 30 de diciembre de 2014, por medio de la cual se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para la construcción del Mall Comercial Montecarlo

Escaneado con CamScanner

conformado por una edificación de dos pisos y un sótano (44 parqueaderos) Primer Piso: locales comerciales, zona administrativa y batería de baños.

AÑO 2016, CURADURIA URBANA NUMERO 2.

4. Que la Curaduría Urbana Número 2, emitió Resolución No 22-162009 del 14 de junio de 2016, por medio de la cual se otorga modificación a la licencia de urbanización para subdividir los lotes resultantes para el proyecto urbanístico Mall Comercial y Residencial Montecarlo Plaza.

Área lote a urbanizar	13332 m2
Afectación vial	900,24 m2
Afectación suelo de protección	946,189
Servidumbre box	492,735 m2
Área neta urbanizable	10992,836 m2
Área de cesión 17% 1868, 782 m2 Lote cesión afectación vial 900,24 m2 Área compensación económica al municipio mediante la Resolución Nro 160 de mayo 6 de 2016.	1885,782 m2
Área útil	10992,836 m2

LOTES A SUBDIVIDIR

LOTE 1	1607,54 M2
LOTE 2	2519,54 M2
LOTE 3	3219,07 M2
LOTE 4	1373,82 M2
LOTE 5	4602,03 M2
TOTAL	13332,00 M2

5. Resolución 22-1620013 del 22 de julio de 2016, mediante la cual se otorga modificación a la licencia de urbanismo, a la licencia 2-1420004 del 21 de agosto de 2014, modificada mediante la resolución 22-1620009 del 14 de junio de 2016, para el proyecto urbanístico denominado MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA. Dicha modificación consiste en redistribuir el urbanismo inicial dividiéndose en seis lotes.

6. Resolución 40-1620031 de agosto 10 de 2016, expedida por la Curaduría Urbana número 2 de Armenia Q., mediante la cual se otorga modificación a una licencia de urbanización otorgada mediante resolución numero 2-1420004 del 21 de agosto de 2014, modificada a través de las resoluciones numero 22-1620009 del 14 de junio de 2016 y 22-1620013 del 22 de junio de 2016 para el proyecto urbanístico denominado Mall Comercial y Residencial Montecarlo Plaza.

7. Resolución 21-1620058 de 30 de septiembre de 2016, expedida por la Curaduría Urbana número 2 de Armenia Q., por medio del cual se modifica la licencia numero 1-1420227 con fecha 30 de diciembre de 2014.

8. Resolución 30-1620055 diciembre 28 de 2016, expedida por la Curaduría Urbana número 2 de Armenia Q., por medio de la cual se concede una primera prorroga de una licencia urbanística de construcción en la modalidad de obra nueva otorgada por medio de las resoluciones 1-1420227 del 30 de diciembre de 2014.

Escaneado con CamScanner

9. Que la Curaduría Urbana Numero 2, emitió la Resolución N° 1-1620195 del 28 de diciembre de 2016, por medio de la cual se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para el proyecto residencial denominado Mall Comercial y Residencial Montecarlo Plaza, conformada por la torre 1 de diez pisos, distribuidos así:

"(...)
TOTAL APARTAMENTOS: 80 UNIDADES
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA 4969,50 MT2
TOTAL PARQUEADEROS PARA VISITANTES 20 UNIDADES
TOTAL PARQUEADEROS PARA RESIDENTES 80 UNIDADES
(...)"

AÑO 2018, CURADURIA URBANA NUMERO 2.

10. Que la Curaduría Urbana Numero 2, emitió la Resolución 21-1820064 del 11 de diciembre de 2018, por medio de la cual se modifica la licencia vigente número 1-1620195 del 28 de diciembre de 2016, consistente en:

"(...)
TOTAL APARTAMENTOS VIS: 25 UNIDADES
TOTAL APARTAMENTOS NO VIS: 55 UNIDADES
TOTAL PARQUEADEROS RESIDENTES: 37 UNIDADES
TOTAL PARQUEADEROS VISITANTES: 20 UNIDADES
TOTAL PARQUEADEROS MOTOS: 20 UNIDADES
(...)"

11. Que la Curaduría Urbana Numero 2, emitió la Resolución 7-1820042 de diciembre 11 de 2018, Por medio de la cual se otorga aprobación de planos de propiedad horizontal a nombre de la Sociedad Constructodo de La Sabana SAS, identificada con NIT 900882014-1, REPRESENTADA LEGALMENTE POR rene primitivo rivera ríos, IDENTIFICADO CON CÉDULA DE CIUDADANÇIA NÇUMERO 79.289.437, PARA EL PROYECTO ARQUITECTONICO "CONJUNTO MONTECARLO PLAZA SKY CLUB", para la torre 1 y sótano de parqueaderos, para el predio conocido con el nombre de lote 2, identificado con matricula inmobiliaria Nro. 280-212673, distinguido con ficha catastral Nro. 010100000506000100000000, localizado en el sector normativo redesarrollo/corredor empresaria, ficha normativa 3.

AÑO 2019, CURADURIA URBANA NUMERO 2.

12. Que la Curaduría Urbana Número 2, emitió la Resolución 63001-2-18-1034 del 13 de enero de 2019, por medio de la cual se concede prorroga a la licencia de urbanismo en la modalidad de urbanización, consistente en:

*"(...) **RESUELVE***

ARTICULO PRIMERO:** **CONCEDER PRORROGA** de la vigencia de la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, otorgada mediante resolución 1-1620195 de fecha 28 de diciembre de 2016, ejecutoriada formal y materialmente el día 13 de enero del año 2017, y con vigencia hasta el día 12 de enero de 2019, la cual se extiende por el termino de doce (12) meses contados **desde el día 13 de enero de 2019 hasta el día 12 de enero de 2020.

*La licencia que se expidió y se prorroga en su vigencia, fue expedida a nombre de **LA SOCIEDAD CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.,** identificada con N.I.T. numero 900882014-1, representada legalmente por **RENE PRIMITIVO RIVERA RIOS,** identificado con la cedula de ciudadanía numero 79.289.437, para desarrollar el predio conocido con el nombre de LOTE # 2, identificados con las matriculas inmobiliarias N° 280-212673, distinguido con la ficha catastral número 010100000506000100000000. (...)"*

Escaneado con CamScanner

AUTO Número 005 de 2021
Radicado: PAS- 001

13. Que la Curaduría Urbana Numero 2, expide Resolución 63001-2-180929 del 08 de agosto de 2019, por medio de la cual se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para la construcción de la torre 2 y sótano de parqueadero del proyecto denominado Mall Comercial y Residencial Montecarlo Plaza, matricula inmobiliaria 280-212672, conformado así:

"(...)
TOTAL APARTAMENTOS VIS: 38 UND
TOTAL APARTAMENTOS NO VIS: 58 UND
TOTAL APARTAMENTOS: 96 UND
TOTAL PARQUEADEROS VISITANTES: 21 UND
TOTAL PARQUEADEROS RESIDENTES: 89 UND
TOTAL DEPOSITOS: 67 UND
(...)"

b. Del caso concreto :

Mediante solicitud de fecha 01 de diciembre de 2015, se radica documentos ante la administración municipal, para tramitar permiso de enajenación por parte de Constructodo de La Sabana SAS, para el Mall Comercial y Residencial Montecarlo Plaza, y mediante oficio con radicado DP POT 0358, de fecha 02 de febrero de 2016, la Subdirectora del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, determina que los inmuebles cuyos documentos fueron radicados podrán anunciarse y enajenarse.

Que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia Q., expidió Auto 05 del 23 de octubre de 2020, "*por medio del cual el director del Departamento Administrativo de Planeación aclara el oficio con consecutivo DP-POT-0358 del 2 de febrero de 2016*" el cual resuelve lo siguiente:

*"(...) **RESUELVE***

***ARTICULO PRIMERO: ACLARAR** que el proyecto urbanístico denominado "Mall Comercial y Residencial Montecarlo Plaza" ejecutado por Constructodo de la Sabana S.A.S. identificado con NIT 900.882.014 – 1 ubicado en el Kilometro 1.5 vía el Edén, y representado legalmente por el señor Rene Primitiva Rivera Ríos, radico ante la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación los documentos correspondientes para la promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación de inmuebles, de la TOREE UNO, correspondiente a 80 unidades de vivienda; adicional a esto, cuenta con Licencia de Construcción N° 1-1620195 del 28 de diciembre de 2016.*

***ARTICULO SEGUNDO: REQUERIR** al señor R ene Primitivo Rivera Ríos, representante legal de Constructodo la Sabana S.A.S., identificado con NIT. 900.882.014-1 para que **RADIQUE** los documentos establecidos en el Decreto 1077 de 2015, en lo que respecta a la promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación de inmuebles, de la TORRE 2 correspondiente a 96 unidades de vivienda ya que, la licencia de construcción dará del 15 de octubre de 2019 bajo Resolución N° 63001-2-180929, y el oficio que concluye que los inmuebles del proyecto podrán anunciarse y enajenarse es de fecha 2 de febrero de 2016.*

***PARAGRAFO PRIMERO. REQUERIR** al representante legal de la constructora de la Sabana S.A.S., para que aporte el presupuesto financiero de la TORRE 2, ya que el proyecto urbanístico ha presentado en diversas oportunidades modificaciones.*

***ARTICULO TERCERO: INFORMAR** a la ciudadanía y a los interesados en el proyecto que la constructora no cuenta con licencia de construcción para las torres 3 – 4, por ende, NO podrán enajenarse las unidades de vivienda, hasta tanto la constructora presente los documentos establecidos en el Decreto Único Reglamentario N° 1077 de 2015.*

***ARTICULO CUARTO. NOTIFICAR** personalmente el presente auto, al señor Rene Primitivo Rivera Ríos identificado con cedula de ciudadanía N° 79.289.437, quien funge como gerente de la empresa Constructodo de la Sabana S.A.S., tal como consta en certificado de existencia y representación legal o de inscripción de documentos, expedido por la Cámara de Comercio".*

Escaneado con CamScanner

AUTO Número 005 de 2021
Radicado: PAS- 001

Acto administrativo debidamente notificado al correo electrónico constructododelasabana@gmail.com el día 14 de diciembre de 2020 fundamentando esta forma de notificación en la autorización de notificación electrónica, la cual se encuentra autorizada en el Certificado de existencia y representación legal.

Dentro del seguimiento realizado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, se evidencian diferentes solicitudes al Representante Legal de la Sociedad Constructodo de la Sabana S.A.S., con el fin de que rinda informe sobre la ejecución del proyecto Montecarlo Plaza Sky Club, así mismo se evidencian otras actuaciones que se relacionan a continuación:

- DP POT 552, 15 de febrero de 2021, Requerimiento citación reunión Representante Legal de La Sociedad.
- Acta 072 de 23 de febrero de 2021, en el cual se registra la inasistencia del Representante Legal de La Sociedad.
- Acta de visita 326 del 25 de febrero de 2021, realizada al proyecto Montecarlo Plaza Sky Club.
- DP POT 1831, de fecha 29 marzo de 2021, requerimiento al curador Urbano No 2, en donde se consulta el licenciamiento del proyecto.
- DP POT 1830, de fecha 29 marzo de 2021, requerimiento al curador Urbano No 1, en donde se consulta el licenciamiento del proyecto.
- DP POT 1814, de fecha 29 de marzo de 2021, requerimiento a la Inspectora Octava de Control Urbano, acerca de los procesos que se adelantan en el despacho.
- DP POT 1815, de fecha 29 de marzo de 2021, requerimiento a la Inspectora de Control Urbano, Dra. Alejandra Osorio, acerca de los procesos que se adelantan en el despacho.
- DP POT ICU 139, de fecha abril 2021, reporte procesos inspección control urbano.
- DP POT 2077, de fecha 07 de abril de 2021, reiteración mesa de trabajo a la constructora Constructodo de La Sabana S.A.S.
- Acta de reunión de fecha 14 de abril de 2021, celebrada virtualmente entre la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal y la Apoderada del sr. Rene Primitivo Rivera Ríos.
- DP POT 2087, de fecha 20 de abril de 2021, requerimiento a la Sociedad Constructodo de la Sabana S.A.S.
- Oficio con radicado 3100, de la Superintendencia de Industria y Comercio, seguimiento a a la Sociedad Constructodo de la Sabana S.A.S., por denuncias presentadas en razón al incumplimiento a los promitentes compradores, residentes y propietarios.
- DP POT 3842, de fecha 20 de mayo de 2021, por medio de la cual se da respuesta a un requerimiento.
- Auto 001 de 24 de mayo de 2021, radicado PAS-001, mediante el cual se avoca conocimiento y se apertura investigación administrativa por parte de la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Que para el mes de junio de 2021, la Inspectora de Policía Urbana Primera Categoría remite a la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia un informe sobre el proceso 050 de 2020 el cual se adelanta frente a la sociedad Constructodo de la Sabana S.A.S., exponiendo lo siguiente:

> *"En atención a la solicitud elevada a esta inspección de manera verbal, de manera atenta me permito enviar un informe del proceso 050 de 2020 iniciado en contra del señor RENE PRIMITIVO RIVERA – PROYECTO MONTECARLO PLAZA, el cual se discrimina a continuación:*
>
> *El proceso se inicio el 21 de octubre de 2020, de conformidad con acta de visita N° 05102020, teniendo en cuenta que el proyecto MONTECARLO PLAZA, se encuentra una obra en estado de abandono, la cual al momento de la visita no contaba con la licencia ni permisos de construcción, así mismo, se evidenció que la torre 1 no cuenta*

Escaneado con CamScanner

con los permisos de ocupación que debe emitir el D.A.P., adicionalmente, se encontró que el cerramiento construido, no cumple con el retiro del perfil vial del sector".

Mediante oficio allegado a este Departamento, el sr Rene Primitivo Rivera Ríos, en su calidad de Representante Legal de La sociedad Constructodo de La Sabana S.A.S., solicita en sus apartes más relevantes para este Despacho, lo siguiente:

…"D. se cite al Representante Legal de La Sociedad H RINCON Y CIA, señor HECTOR ARTURO RINCON ROBAYO, quien se localiza en el numero celular 3104532610, "con quien se realizó negociación del Lote Numero 1 de conformidad con acta de transacción que se anexa". ..

Igualmente indica que:

…"E. RINCON & OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S., "se realizó venta del lote número 1, para la construcción de las torres 2 y 3 del proyecto MONTECARLO PLAZA SKY CLUB, de conformidad con el certificado de tradición de la Matricula Inmobiliaria No 280 212672, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, que se anexa." …

El Representante Legal de La Sociedad CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S., aporta contrato de transacción, celebrado entre el señor Héctor Arturo Rincón Robayo, identificado con cédula de ciudadanía 17.066.709, en el que, entre las partes antes mencionadas, celebran el contrato de transacción a fin de dar por terminado los litigios que en la fecha los vincula, teniendo en cuenta las consideraciones establecidas en el mismo documento. (Documento elaborado por el abogado Julio Cesar Giraldo Castaño y atendido en diligencia de reconocimiento de firma y contenido del documento privado ante la Notaria Quinta del círculo de Armenia Q.

Mediante anotación de fecha 06 de febrero de 2019, con radicado 2019-280-6-1868,ante la Oficina De Registro De Instrumentos Públicos, se registra Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal *DEL CONJUNTO MONTECARLO PLAZA SKY CLUB, DESARROLLO POR ETAPAS DESTINANDOSE LA ETAPA 1 Y 2 PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y LAS ETAPAS 3 Y 4 PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR, LOCALES COMERCIALES Y TURISMO. DESARROLLANDOSE LA ETAPA 1 EN LA MATRICULA INMOBILIARIA 280-212673, Y COMPUESTA POR 198 UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO. QUEDANDO PENDEINTE POR ADICIONAR LAS ETAPAS 2,3, Y 4 EN LAS MATRICULAS 280-212672, 280-212674 Y 280-212675.* Acto realizado por Constructodo de la Sabana S.A.S. empresa identificada con NIT 9008820141. Igualmente se registra compraventa entre la sociedad Constructodo de La Sabana S.A.S., y la sociedad RINCON & OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S., mediante escritura pública 4689 del 09 de diciembre de 2019, suscrita ante la Notaria Primera de Armenia.

Que para el día 15 de junio de 2021, la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia Q., expidió Auto 004 por medio del cual modifica el Auto 001 del 24 de mayo de 2021 y se dictan otras disposiciones. Acto administrativo debidamente notificado a las partes y comunicado a través de la publicación en la página de la Alcaldía municipal de Armenia Q.,

De igual manera, considera pertinente esta Subdirección **aclarar** la fecha de la expedición del Auto 004, teniendo en cuenta que, por error en la digitación de la fecha, se escribió 15 de mayo de 2021 y en realidad es 15 de junio de 2021, por lo anterior, se aclara que la fecha correcta es 15 de junio del año en curso. Así mismo, informar que esta aclaración no genera un cambio en la sustanciación del acto.

Escaneado con CamScanner

Lo anterior se hace de conformidad en el articulo 45 de la Ley 1437 de 2011, el cual establece:

*"**ARTÍCULO 45. Corrección de errores formales.** En cualquier tiempo, de oficio o a petición de parte, se podrán corregir los errores simplemente formales contenidos en los actos administrativos, ya sean aritméticos, de digitación, de transcripción o de omisión de palabras. En ningún caso la corrección dará lugar a cambios en el sentido material de la decisión, ni revivirá los términos legales para demandar el acto. Realizada la corrección, esta deberá ser notificada o comunicada a todos los interesados, según corresponda".*

IV. CONCLUSIONES

Que el Sr. Rene Primitivo Rivera Ríos, identificado con cédula de ciudadanía número 79.289.437 en calidad de representante legal de la Sociedad Constructodo de La Sabana S.A.S., empresa con NIT 900882014-1. Tramitó las Licencias de Urbanización y Construcción para el desarrollo del proyecto "MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA.

Que el Sr. Rene Primitivo Rivera Ríos, identificado con cédula de ciudadanía número 79.289.437 en calidad de representante legal de la Sociedad Constructodo de La Sabana S.A.S., empresa con NIT 900882014-1. Tramitó ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, Permiso de enajenación, el cual se otorgó mediante DP POT 0358, de fecha 02 de febrero de 2016, para la comercialización del proyecto "MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA":

Que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia Q., pese a haber requerido a la sociedad Constructodo de la Sabana S.A.S., a través de su representante legal o quien haga sus veces la documentación correspondiente a obtener el permiso de enajenación de las torres 2 y 3, a la fecha no se evidencia el cumplimiento de lo requerido.

Que para el día 25 de febrero de 2021 el Departamento Administrativo de Planeación Municipal a través de su equipo Técnico realiza visita de inspección y control urbano a la Torre 1 del Proyecto constructivo Mall Comercial y Residencial Montecarlo Plaza desarrollado por la sociedad Constructodo de la Sabana S.A.S., evidenciando lo siguiente:

> *"Se realiza visita de control urbano al proyecto Montecarlo torre 1, identificando un predio sin ningún tipo de actividad constructivo con materiales y elementos de obra abandonados, de igual manera se evidencia en la torre 1, ocupación de algunos inmuebles sin contar con el certificado técnico de ocupación, incumpliendo de tal modo con las obligaciones del titular de la licencia conforme lo estipula el Decreto 1077 de 2015 en su artículo 2.2.6.1.2.3.6 la cual se considera como un comportamiento contrario a la integridad urbanística. Al momento de la visita no se suministra la documentación completa referente a licencia de urbanismo, licencia de construcción, modificaciones y prorrogas, permisos de enajenación y demás documentación acorde a la construcción evidenciada y su ocupación. De igual manera se requiere que la documentación sea allegada de manera física y en formato original a las oficinas del Departamento Administrativo de Planeación Municipal".*

Que ante este Departamento Administrativo Municipal, se presentan múltiples peticiones y quejas en las que solicitan la intervención del municipio a la Constructora y ponen en conocimiento los presuntos incumplimientos que se presentan en la entrega y enajenación de los bienes inmuebles del proyecto Mall Comercial y Residencial Montecarlo Plaza desarrollado por la Sociedad Constructodo de la Sabana S.A.S. Peticionarios que se relacionan a continuación:

Escaneado con CamScanner

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

AUTO Número 005 de 2021
Radicado: PAS- 001

N°	NOMBRE SOLICITANTE	APARTAMENTO	DIRECCION CORRESPONDENCIA
1	William Femey Bahamon Cardenas		bahamon75106@gmail.com
2	Luis Fernando Rivera Martinez	N/A	bioterraevolution@gmail.com
3	Juan Guillermo Rivera Mejia	N/A	infoimpactolegal@gmail.com
4	Jose vicente Morales Rayo	505	josevicentem@hotmail.com
5	kely Leandra Gallego Herrera	Apto 1008 torre 3 Par 74 Dep 74	makedi.1310@gmail.com
6	Correa y Lopez abogados apoderado de Jesus Armando	N/A	correaylopezabogados@gmail.com
7	Giliola Masmela Lozano - (Fabio Vasquez Hernandez AB)	Apto 902 torre 1 Par 149 Dep 155	gigi.zemaitis@gmail.com - Favazher10@yahoo.com
8	Fernando Ramirez Parra	308	fernandoramirez2741@gmail.com
9	Giovanny Andres Torres Parra	701	giovannytorresparra@gmail.com
10	Jorge Ivan Sanchez - Luis Alejandro Castro Holguin	Apto 205 torre 2 Par 135 y Dep 130 Sotano torre 1	jorgeisanchez2003@yahoo.com
11	Jorge Ivan Sanchez - Julieth Correa Colorado	Apto 605 torre 2	jorgeisanchez2003@yahoo.com
12	Jorge Ivan Sanchez - Fanny Colorado Patiño	Apto 408 Par 71 Torre 2 y 3	jorgeisanchez2003@yahoo.com
13	Jorge Ivan Sanchez Rodriguez - Sandra Milena Velez Paez - Jose Never Lozano Perez	Locales 1, 4, 21 y 22	sandra.velez1703@gmail.com
14	Jorge Ivab Sanchez - Luz Marlen Mendoza	Apto 503 Pae 30 Dep 30 torre 4	jorgeisanchez2003@yahoo.com
15	Jorge Ivan Sanchez Rodriguez - Ana Milena Mejia Guerrero	Apto 901 Par 52 Dep 95	jorgeisanchez2003@yahoo.com
16	Yezid Omar Quintero Guevara	206	yogg65@gmail.com
17	Ada Constanza Orjuela Rodriguez	403	addaorjuela19@hotmail.com
18	Luis Fernando Montealegre Calderon	1004	luisfmontealgrec@gmail.com
19	Alfonso Hernandez Acosta	N/A	alf_hernadeza@hotmail.com
20	Juan Carlos Gonzalez Jaime Eduardo Toro Buena	Apto 508 Par 143 , 144 Dep 121,122	gsabogadosconsultores@outlook.com
21	Dr. Carlos Arevalo- Secuestre	102	
22	Dr. Carlos Areval - Secuestre	103	
23	Dr. Carlos Arevalo- Secuestre	104	
24	Dr. Carlos Arevalo – Secuestre	106	
25	Pilar Sabogal/Karen Hernandez	105	abogadakarenhernandez@gmail.com
26	Leonel Valencia – Araceli	201	ar.berno09@hotmail.com
27	Julian Sepulveda	203	julijulish53@hotmail.com
28	Pedro Luis Bedoya Carvajal	204	leydytatianacordero@gmail.com
29	Gabriela Florica Valceanu	205	davinson2225@hotmail.com
30	Segundo Hernandez Linares	207	segundohernandezl@hotmail.com
31	Angela Espinoza	208	eangela1970@gmail.com
32	Gregorio Blandon	301	gregoribhe@gmail.com

Escaneado con CamScanner

Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO Número 005 de 2021
Radicado: PAS- 001

33	Jhoana Catalina Acevedo Perez	302	joha-cata@hotmail.com
34	Massiel Jhoana Guerrero	303	massieljge@hotmail.com
35	John Aimer Rueda	304	johnaimerrueda@gmail.com yadrianaalba@gmail.com
36	Jose Hernando Sanchez	305	johersan58@gmail.com
37	Maria Doris Gomez	401	lbethlsaza@hotmail.com
38	Sonia Esperanza Torres Ramirez	402	soniatorres85@yahoo.es
39	Adda Contanza Orjuela Rodriguez	403	addaorjuela19@hotmail.com
40	Javier Antonio Cardona	404	jcardona@aol.com.co
41	Maria Oliva Campos Bustamante	405	camposma1961@hotmail.com
42	Henrry Mertinez	406	benjizara2013@gmail.com
43	Juliana Alvarez Arias	408	juli110@hotmail.es
44	Martha Adriana Orozco Buitrago	502	lanana0470@gmail.com
45	Santiago Rivera	503	
46	Javier Andres Galindo	504	andres.galindo.torres@gmail.com
47	Willy Giovany Diaz	601	
48	Magda Ines Alarcon Quiceno	602	magda_q@hotmail.com
49	Jhon Faber Cano (Luisa encargada)	603	canoja@hotmail.com
50	Cesar Augusto Patiño Gallego	604	cesareopatino@gmail.com
51	Monica Patricia Diez Jimenez	605	monadhiez@hotmail.com
52	Gloria Judith Hernandez Acosta	607	gloriajudithh@gmail.com
53	Alfonso Hernandez	608	alf.hernandeza@hotmail.com
54	Gonzalo Hernando Martinez Granados	703	hdomartinez_74@hotmail.com
55	willian ferney Bahamon Fcardenas	704	-
56	Isnel Acevedo Cruz	706	acril123@hotmail.com
57	Sandra Garzon	708	sandra_gp84@hotmail.com
58	Carlos Arturo Rojas Mejia	801	makalu.armenia@gmail.com
59	Johana Fernandez	802	jovifer@hotmail.com
60	Kelly Hernandez	803	
61	Brayan Londoño	805	
62	Gigliola Masmela Lozano	902	Zemaitis@gmail.com
63	Zulma Adriana Vega Gomez	903	zulmitalinda1@hotmail.com
64	Lina Marcela Rengifo Salazar	905	linamrs.83@gmail.com
65	Angelica Hernandez/Sebastian Hernandez	908	angelicahfzz@hotmail.com
66	Claudia Patricia Castaño Zamora	1001	patriciacastanet75@hotmail.com
67	Luz Adriana Lopez Duque	1002	lalopez@uniquindio.edu.co
68	Luis Fdo Montealegre Calderon	1004	luisfmontealegrec@g.mail.com
69	Jose Ignacio Mejia	1005	nachomejia8@gmail.com
70	Martha Magnolia Lopez Ramirez	1101	segurosmnl@hotmail.com
71	Harol Barbosa Henao	torre 4	harolbarbosahenao@hotmail.com
72	Lady Nancy Guerrero Mejia	N/A	servientregacomfenalco@gmail.com
73	Claudia Milena Osorio Velez	N/A	claudiamilena_7@hotmail.com
74	Jhonny Leonardo Chaparro Cetina	N/A	leochapax@gmail.com

Escaneado con CamScanner

AUTO Número 005 de 2021
Radicado: PAS- 001

75	Joan Stiven Torres Orozco	N/A	joastiv@gmail.com
76	(Johan Rene Cubillos Ladino AB) - Liliana Marla Rendon	Apto 608 torre 3 Par 96 sota 2 Dep 79 sot 2 torre 2 y 3	jhoanrenecubillos@gmail.com
77	Ana Lucla Ramirez (AB) - Rosa Delia Reyes - Emilio Alberto Meza Benavidez	N/A	analuza41897@yahoo.com
78	(Juan Carlos Gonzalez) Luz Angela Lopez Suarez	Apto 708 Par 90 Dep 75	gsabogadosconsultores@outlook.com

Que para el día 13 de mayo de 2021, se allega al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, oficio informativo denominado insistencia de cumplimiento del acuerdo realizado entre particulares PQRS 875450, radicado por la abogada Mónica Andrea Zapata Ariza en la que solicita la vinculación al proceso administrativo 001 de 2021 de las sociedades **H. RINCON Y CIA EN C.** y la sociedad **RINCON Y OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S.,** e informa sobre el documento privado de transacción realizado entre Constructodo de la Sabana S.A.S., y la sociedad H. RINCON Y CIA EN C.

Que para el día 11 de junio de 2021, se allega al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, Derecho de petición PQRS 428269, en la que el Abogado Juan Carlos Gonzáles, solicita la vinculación al proceso 001 de 2021 a las sociedades **H. RINCON Y CIA EN C.** y la sociedad **RINCON Y OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S.,** lo anterior, teniendo en cuenta que para el día 23 de junio de 2021, por parte del Juzgado primero Civil del Circuito se tiene programada diligencia de remate para el predio identificado con matricula inmobiliaria número 280-212672, siendo este predio parte del terreno en el cual se pretende desarrollar el Proyecto urbanístico y que con la realización de esta diligencia se podrían llegar a vulnerar derechos fundamentales a las personas presuntamente afectadas por los incumplimientos en desarrollo del proyecto constructivo Mall Comercial y Residencial Montecarlo Plaza y comercializado por Constructodo de la Sabana S.A.S.

Que de conformidad con la solicitud mencionada en el párrafo anterior, esta Subdirección encuentro mérito para acceder a lo pretendido y modifico el Auto 001 del 24 de mayo de 2021, en el sentido de vincular a las sociedades **H. RINCON Y CIA EN C.** y la sociedad **RINCON Y OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S.,** al proceso administrativo 001 de 2021 y en consecuencia, se notificó a las partes vinculadas, y se corrió traslado al Juzgado Primero Civil del Circuito, mediante radicado DP POT 4723 del 16 de junio de 2021, con el fin de solicitar la suspensión del proceso de remate programado sobre los inmuebles en los que se desarrolla el proyecto Comercial y Residencial Montecarlo Sky Club, en aras de no configurar vulneración a los derechos fundamentales de compradores afectados.

Que el Juzgado Primero Civil del Circuito, mediante auto de proceso radicado 2019-00166, Decreta la nulidad del auto del 05 de mayo de 2021, mediante el cual se fijó fecha de remate por cuanto en dicha providencia no se contempla el procedimiento en el código adjetivo, y con el propósito de que el despacho judicial pueda juzgar de manera idéntica contextos procesales similares y de que las partes involucradas puedan sanear las demás inconsistencias en cuanto a la liquidación del crédito, el juzgado decreto dicha nulidad. De igual forma, se informo sobre la solicitud de suspensión de remate realizada por la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación, para que las partes realicen su pronunciamiento de acuerdo a su interés.

Que el titular de la licencia debía solicitar Permiso de Ocupación al concluir las obras a la autoridad competente, conforme lo establecido en el Decreto 1460 de 2010, compilado por el Decreto 1077 de 2015. Y a la fecha no se aporta registro de tal actuación.

Que el titular de la licencia debía cumplir con las disposiciones establecidas por el Reglamento Técnico de instalaciones Eléctricas RETIE, contenido en el anexo general de la Resolución 18

Escaneado con CamScanner

0398 de abril de 2004, modificado y aclarado mediante Resolución 180498 de abril 27 de 2004, Resolución 181419 de noviembre 01 de 2005, Resolución No 180466 de abril 2 de 2007, proferidas por el Ministerio de Minas y Energía, cuyo propósito es garantizar la seguridad de las personas , de la vida animal y vegetal y la preservación del medio ambiente; previniendo, minimizando o eliminando los riesgos de origen eléctrico. Igualmente se debían cumplir con las disposiciones contenidas en el RETILAP y RITEL.

PRUEBAS

Que a la fecha no se registra entrega de la información contable y financiera por parte del Representante Legal de la Sociedad Constructodo de la Sabana S.A.S., con relación a lo decretado en el acápite de pruebas del Auto 001 de 2021.

Que el Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 280-55508 es considerado el predio de mayor extensión del cual se derivaron entre otras las siguientes matriculas inmobiliarias: 280-212672, 280-212673, 280-212674, 280-212675 y 280-212676.

En cuanto al predio identificado con matricula inmobiliaria numero 280-212672, se encuentra con folio activo, según consulta en el VUR el predio se denomina Avenida Montecarlo # 18-45 Montecarlo Plaza Sky Club (LOTE # 1) y es propiedad de la sociedad RINCON Y OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S.

En cuanto al predio identificado con matrícula inmobiliaria número 280-212673, se encuentra con folio activo, según consulta en el VUR el predio se denomina Avenida Montecarlo # 18-45 Montecarlo Plaza Sky Club (LOTE # 2) y es propiedad de la sociedad CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.

En cuanto al predio identificado con matrícula inmobiliaria número 280-212674, se encuentra con folio activo, según consulta en el VUR el predio se denomina Avenida Montecarlo # 18-45 Montecarlo Plaza Sky Club (LOTE # 3) y es propiedad de la sociedad CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.

En cuanto al predio identificado con matrícula inmobiliaria número 280-212675, se encuentra con folio activo, según consulta en el VUR el predio se denomina Avenida Montecarlo # 18-45 Montecarlo Plaza Sky Club (LOTE # 4) y es propiedad de la sociedad CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.

En cuanto al predio identificado con matrícula inmobiliaria número 280-212676, se encuentra con folio activo, según consulta en el VUR el predio se denomina Kilometro 1.2 vía la Tebaida Santana (LOTE # 5) y es propiedad de la sociedad JOSE ANTONIO ARIAS REYES.

En cuanto al predio identificado con matrícula inmobiliaria número 280-212677, se encuentra con folio activo, según consulta en el VUR el predio se denomina Lote # 6 Afectación Vial y es propiedad del Municipio de Armenia Quindío.

Es importante resaltar que, estos son los predios en los que presuntamente se realizaría el proyecto denominado Mall Comercial y Residencial Montecarlo Plaza.

Adicional, en el marco del Auto 001 de 2021, se tomaron declaraciones a los señores:

Harold Barbosa Henao	harolbarbosahenao@homail.com
Fernando Ramírez Parra	fernandoramirez2741@gmail.com
Martha Magnolia López Ramírez	segurosmnl@hotmail.com
kelly Leandra Gallego Herrera	makedi.1310@gmail.com

Escaneado con CamScanner

AUTO Número 005 de 2021
Radicado: PAS- 001

Que en dichas diligencias, se confirman las negociaciones por parte de la Sociedad Constructodo de La Sabana S.A.S., así como también se aportan promesas de compraventa y soportes de pago de los recursos aportados por los compradores a la Constructora, tanto de los citados como de los demás peticionarios que han elevado sus solicitudes de intervención ante esta Subdirección.

Que se identifica que a la fecha los inmuebles prometidos en venta no han sido entregados según como fue descrito en las promesas de compraventa. Que el proyecto Mall Comercial y Residencial Montecarlo Plaza no cuenta con permiso de ocupación, ni disponibilidad de servicios públicos ni conexiones, contadores o redes autorizadas por las empresas prestadoras de servicios públicos.

Que para el día 18 de junio de 2021, a petición del abogado en ejercicio Diego Alexander Cadena León, se solicita ser reconocido como apoderado en el marco del proceso Administrativo 001 que se adelanta por la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal en contra de la sociedad H RINCON CIA S EN C. Para lo cual el abogado aporta poder especial amplio y suficiente y la cámara de comercio, por lo que este despacho considera conducente reconocer personería jurídica al abogado Diego Alexander Cadena León, identificado con cédula de ciudadanía numero 89.005.751 expedida en Armenia Q., portador de la tarjeta profesional numero 163.479 del C.S.J., para actuar en el proceso administrativo 001 de 2021 de conformidad a las facultades allí conferidas.

Que para el día 29 de junio de 2021, a petición del abogado en ejercicio Daniel Durlandy Mendoza León, se solicita ser reconocido como apoderado en el marco del proceso Administrativo 001 que se adelanta por la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal en contra de la sociedad RINCON Y OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S. Para lo cual el abogado aporta poder especial amplio y suficiente y la cámara de comercio, por lo que este despacho considera conducente reconocer personería jurídica al abogado Daniel Durlandy Mendoza León, identificado con cédula de ciudadanía número 1.094.933.337; portador de la tarjeta profesional número 281.472 del C.S.J., para actuar en el proceso administrativo 001 de 2021 de conformidad a las facultades allí conferidas.

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

Que de acuerdo a lo anterior, el artículo 209 de la Constitución Política establece:

> *"**Artículo 209**. La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones.*
>
> *Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. La administración pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señale la ley."*

Que de igual manera, el artículo 3º de la Ley 1437 de 2011, señala que las actuaciones y procedimientos administrativos se desarrollarán con arreglo a los principios, entre los cuales se encuentra el de eficacia, dicho principio estipula lo siguiente:

Escaneado con CamScanner

AUTO Número 005 de 2021
Radicado: PAS- 001

"ARTÍCULO 3o. PRINCIPIOS. Todas las autoridades deberán interpretar y aplicar las disposiciones que regulan las actuaciones y procedimientos administrativos a la luz de los principios consagrados en la Constitución Política, en la Parte Primera de este Código y en las leyes especiales.

Las actuaciones administrativas se desarrollarán, especialmente, con arreglo a los principios del debido proceso, igualdad, imparcialidad, buena fe, moralidad, participación, responsabilidad, transparencia, publicidad, coordinación, eficacia, economía y celeridad.

(...)

11. En virtud del principio de eficacia, las autoridades buscarán que los procedimientos logren su finalidad y, para el efecto, removerán de oficio los obstáculos puramente formales, evitarán decisiones inhibitorias, dilaciones o retardos y sanearán, de acuerdo con este Código las irregularidades procedimentales que se presenten, en procura de la efectividad del derecho material objeto de la actuación administrativa..."

En razón a lo anterior, la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia Q., considera que cuenta con elementos de juicio, para formular cargos, en contra de las sociedades: **CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.,** identificada con NIT. 900.882.014-1, **H. RINCON Y CIA EN C.**, identificada con NIT. 900.181.067-3, y **RINCON Y OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S.,** identificada con NIT. 901344440-2, por la ejecución y comercialización del proyecto Mall Comercial y Residencial Montecarlo Plaza.

En mérito de lo expuesto, este Despacho

DISPONE

ARTÍCULO PRIMERO: ACLARAR el error de digitación en la fecha del auto 004, en el entendido que la fecha correcta de su expedición es el 15 de junio de 2021, de conformidad con lo argumentado en las consideraciones del presente acto.

ARTICULO SEGUNDO: Formular cargos contra de las sociedades **CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.**, identificada con Nit 900.882.014-1 representada legalmente por el señor Rene Primitivo Rivera Ríos identificado con cedula de ciudadanía numero 79.289.437 o quien haga sus veces, a la sociedad **H. RINCON Y CIA EN C.** identificada con Nit 900.181.067-3 representada legalmente por el señor Héctor Arturo Rincón Robayo identificado con cedula de ciudadanía número 17.066.709 o quien haga sus veces y la sociedad **RINCON Y OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S** identificada con Nit 901344440-2 representada legalmente por el señor Roberto Iván Cuartas Gómez identificado con cedula de ciudadanía número 10,134,793 o quien haga sus veces. Todos en calidad de titulares y responsables de la ejecución y comercialización del proyecto Mall Comercial y Residencial Montecarlo Plaza y como presuntos responsables de la violación a las normas urbanísticas y requerimientos para enajenar inmuebles destinados a vivienda, según ley 66 de 1968, Decreto 2610 de 1979, Decreto Ley 078 de 1987, Decreto 1077 de 2015 y demás normas que regulan la materia, por las razones enunciadas en la parte motiva del presente acto.

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

CARGO SEGUNDO: Realizar la comercialización y venta de inmuebles destinados a vivienda

Escaneado con CamScanner

y desarrollar la actividad de enajenación, sin el cumplimiento de los requisitos legales. Según lo dispuesto por la Ley 66 de 1968, Decreto 2610 de 1979, Decreto Ley 078 de 1987 y demás normas que regulan la materia.

CARGO TERCERO: Desatender sus obligaciones ante los promitentes compradores del proyecto Residencial y Comercial Montecarlo Sky Club, configurándose incumplimiento en sus obligaciones legales como son, entrega de los inmuebles prometidos en venta y escrituración, según lo contempla el Decreto 078 de 1987, en atención a esto se deberán atender las quejas presentadas por incumplimiento de las disposiciones legales contenidas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto-ley 2610 de 1979.

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

ARTICULO CUARTO: NOTIFICAR a la parte investigada sociedad **CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.,** a través de su representante legal el señor **RENE PRIMITIVO RIVERA RIOS** o quien haga sus veces de conformidad con lo dispuesto en el presente acto administrativo, al correo electrónico constructododelasabana@gmail.com. teniendo en cuenta la autorización expresa que se encuentra establecida en el Certificado de existencia y representación legal expedido por Cámara de Comercio. Cumpliendo con lo establecido en el artículo 56 de la Ley 1437 de 2011 modificado y adicionado por la Ley 2080 de 2021.

> *"**ARTÍCULO 56. Notificación electrónica.** Las autoridades podrán notificar sus actos a través de medios electrónicos, siempre que el administrado haya aceptado este medio de notificación."*

ARTIUCLO QUINTO: NOTIFICAR a la parte investigada sociedad **H. RINCON Y CIA EN C.** representada legalmente por el señor Héctor Arturo Rincón Robayo o quien haga sus veces a través de correo electrónico gerencia.camambu@gmail.com. teniendo en cuenta la autorización expresa que se encuentra establecida en el Certificado de existencia y representación legal expedido por Cámara de Comercio. Cumpliendo con lo establecido en el artículo 56 de la Ley 1437 de 2011 modificado y adicionado por la Ley 2080 de 2021.

> *"**ARTÍCULO 56. Notificación electrónica.** Las autoridades podrán notificar sus actos a través de medios electrónicos, siempre que el administrado haya aceptado este medio de notificación."*

ARTICULO SEXTO: NOTIFICAR a la parte investigada sociedad **RINCON Y OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S** representada legalmente por el señor Roberto Iván Cuartas Gómez o quien haga sus veces, a través de correo electrónico hrincon@live.com y mariatequinteroz@hotmail.com, teniendo en cuenta la autorización expresa que se encuentra establecida en el Certificado de existencia y representación legal expedido por Cámara de Comercio. Cumpliendo con lo establecido en el artículo 56 de la Ley 1437 de 2011 modificado y adicionado por la Ley 2080 de 2021.

> *"**ARTÍCULO 56. Notificación electrónica.** Las autoridades podrán notificar sus actos a través de medios electrónicos, siempre que el administrado haya aceptado este medio de notificación."*

ARTÍCULO SEPTIMO: COMUNICAR el presente acto administrativo en calidad de terceros de conformidad con el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011 modificado y adicionado por la Ley 2080 de 2021, dicha comunicación se surtirá al público en general en la página de la Alcaldía

Escaneado con CamScanner

AUTO Número 005 de 2021
Radicado: PAS- 001

Municipal.

ARTÍCULO OCTAVO: COMUNICAR el presente acto administrativo a la Superintendencia de Industria y Comercio, para lo de su conocimiento y fines pertinentes.

ARTÍCULO NOVENO: Reconocer personería jurídica al abogado en ejercicio Diego Alexander Cadena León, identificado con cedula de ciudadanía numero 89.005.751 expedida en Armenia Q., y portador de la tarjeta profesional número 163.479 del C.S.J., en calidad de apoderado de la sociedad **H. RINCON Y CIA EN C.** representada legalmente por el señor Héctor Arturo Rincón Robayo, tal y como consta en el poder aportado.

ARTICULO DECIMO: Reconocer personería jurídica al abogado en ejercicio Daniel Durlandy Mendoza León, identificado con cedula de ciudadanía número 1.094.933.337, y portador de la tarjeta profesional número 281.472 del C.S.J., en calidad de apoderado de la sociedad **RINCON Y OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S.** representada legalmente por el señor Roberto Iván Cuartas Gómez, tal y como consta en el poder aportado.

ARTÍCULO DECIMO PRIMERO: Informar a los investigados, que el expediente donde reposa la investigación, podrá ser consultado en la Subdirección de Planeación Municipal, para lo cual deberá elevar solicitud y agendar cita con el profesional a cargo de la investigación.

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

Dada en Armenia, Quindío, a los 29 días de junio de 2021

NOTIFIQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE,

ANDRES PAREJA GALLO
Subdirector
Departamento Administrativo de Planeación Municipal Armenia Q.

Proyectó y Elaboró: Diana Barahona Meza – Abogada Contratista – DAPM
Jhonnatan Doncel Pachón – Abogado Contratista – DAPM

Revisó: José Francined Hernández – Abogado Contratista – DAPM

Escaneado con CamScanner