



NIT 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Resolución 016 del 19 de octubre de 2021
Radicado: PAS- 001 de 2021

R-AM-SGI-C
01/11/2017

POR MEDIO DEL CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION EN CONTRA DE LA RESOLUCION 011 DEL 22 DE SEPTIEMBRE DE 2021 INTERPUESTO POR EL ABOGADO JORGE IVAN SANCHEZ RODRIGUEZ IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANIA NUMERO 7.551.705 EXPEDIDA EN ARMENIA Q., Y PORTADOR DE LA TARJETA PROFESIONAL NUMERO 63.458 DEL C.S.DE LA J.

La Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en uso de sus atribuciones legales y en especial las conferidas mediante Decreto 379 de 2020, Decretos 019 y 020 de 2021 y en concordancia con lo señalado en la Ley 66 de 1968, Decreto 2610 de 1979, Decreto Ley 078 de 1987, artículo 114 del Decreto 663 de 1993, Decreto 2555 de 2010, Decreto 1077 de 2015 y Ley 1437 de 2011, Modificado parcialmente por la Ley 2080 de 2021, Acuerdo Municipal 167 de 2020, y

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. 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>.

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 a las sociedades investigadas y 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=2359:55notificacionesplaneacion&catid=29:normatividad>.

Que para el día 29 de junio de 2021, La Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia Q, expide el Auto 005 **"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**



Nit. 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Resolución 016 del 19 de octubre de 2021
Radicado: PAS- 001 de 2021

R-AM-3
01/11/20

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". Acto administrativo debidamente notificado a las sociedades investigadas y 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=2359:55notificacionesplaneacion&catid=29:normatividad>.

Que para el día 22 de septiembre de 2021, la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia, expide Resolución 011 "**POR MEDIO DEL CUAL SE RESUELVE EL PROCESO ADMINISTRATIVO 001-2021 Y SE TOMA UNA DECISIÓN DE FONDO FRENTE A LA SOCIEDAD CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S. A TRAVÉS DE SU REPRESENTANTE LEGAL EL SEÑOR RENE PRIMITIVO RIVERA RÍOS O QUIEN HAGA SUS VECES, A LA SOCIEDAD H. RINCON Y CIA EN C. A TRAVÉS 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".** Acto administrativo debidamente notificado a las sociedades investigadas y 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=2359:55notificacionesplaneacion&catid=29:normatividad>.

Que para el día 30 de septiembre de 2021, el abogado Diego Alexander Cadena León identificado con cédula de ciudadanía número 89.005.751, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional número 163.479 del C.S. de la J., actuando en calidad de apoderado de la sociedad H Rincón en Cía. en C., identificada con el Nit 900.181.067-3. Interpone recurso de reposición en contra de la Resolución 011 del 22 de septiembre de 2021, en el sentido de indicar que el canal correcto para notificación de la sociedad H RINCON CIA S EN C es: h rinc on@live.com y de la RINCON &OSPINA CONSTRUCTORA SAS es: gerencia.camambu@gmail.com.

Que para el día 30 de septiembre de 2021, la Subdirección del Departamento administrativo de Planeación Municipal de Armenia Q., expide resolución 012 "**POR MEDIO DEL CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION EN CONTRA DE LA RESOLUCION 011 DEL 22 DE SEPTIEMBRE DE 2021 INTERPUESTO POR LA SOCIEDAD H RINCON Y CIA S. EN C. A TRAVES DEL ABOGADO APODERADO DIEGO ALEXANDER CADENA LEON PORTADOR DE LA TARJETA PROFESIONAL 163.479 DEL C.S. DE LA J.**". Acto administrativo debidamente notificado a la sociedad recurrente y comunicado a las demás sociedades vinculadas al proceso, así mismo, comunicado a terceros por medio de la publicación en la pagina oficial de la alcaldía municipal según enlace: <https://armenia.gov.co/normatividad/notificacionesporaviso?view=article&id=2359:55notificacionesplaneacion&catid=29:normatividad>.

Que para el día 14 de octubre de 2021, la Sociedad Constructodo de la Sabana



NIT: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Resolución 016 del 19 de octubre de 2021

Radicado: PAS- 001 de 2021

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

S.A.S., por medio de su apoderada la abogada Mónica Andrea Zapata Ariza identificada con cedula de ciudadanía numero 41.943.361 expedida en Armenia Q., y portadora de la tarjeta profesional número 134.655 del C.S. de la J., interpone recurso de reposición en contra de la resolución 011 del 22 de septiembre de 2021.

Que para el día 15 de octubre de 2021, la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia Q., expide Resolución 015 "POR MEDIO DEL CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION EN CONTRA DE LA RESOLUCION 011 DEL 22 DE SEPTIEMBRE DE 2021 INTERPUESTO POR EL ABOGADO JORGE IVAN SANCHEZ RODRIGUEZ IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANIA NUMERO 7.551.705 EXPEDIDA EN ARMENIA Q., Y PORTADOR DE LA TARJETA PROFESIONAL NUMERO 63.458 DEL C.S.DE LA J". Acto administrativo debidamente notificado a las sociedades investigadas y comunicado a terceros a través de publicación en la pagina oficial de la Alcaldía Municipal según enlace <https://armenia.gov.co/normatividad/notificacionesporaviso?view=article&id=2359:55notificacionesplaneacion&catid=29:normatividad>.

Que mediante radicado 2021PQR983215, el señor Jorge Iván Sánchez Rodríguez identificado con cedula de ciudadanía numero 7.551.705 expedida en Armenia Q., abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional número 63.458 del C.S. de la J., actuando en calidad de apoderado, reconocido en diferentes oficios DP POT de respuesta a promitentes compradores quienes han manifestado su interés y solicitud en la posible intervención del proyecto Mall Comercial y Residencial Montecarlo Plaza; interpone recurso de reposición en contra de la Resolución 011 del 22 de septiembre de 2021.

PROCEDENCIA DEL RECURSO DE REPOSICION

Antes de resolver de fondo la solicitud, considera esta Subdirección procedente entrar a analizar si en efecto el recurso interpuesto procede de conformidad con la Ley 1437 de 2011:

Que para el día 22 de septiembre de 2021 fue expedida la Resolución 011 "por medio del cual se resuelve el proceso administrativo 001-2021 y se toma una decisión de fondo frente a la 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, a la sociedad H. Rincón y Cia. en c. a través de su representante legal el señor Hector Arturo Rincón Robayo o quien haga sus veces y a la sociedad Rincón 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" El acto administrativo en referencia, fue comunicado a terceros interesados mediante oficio DP POT 8252 a través de publicación en la página oficial de la Alcaldía municipal según enlace



Nit. 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Resolución 016 del 19 de octubre de 2021

Radicado: PAS- 001 de 2021

R-AM-SO
01/11/2017

<https://armenia.gov.co/normatividad/notificacionesporaviso?view=article&id=2359:55notificacionesplaneacion&catid=29:normatividad>.

Por ser Comunicada y Publicada la Resolución 011 del 22 de septiembre de 2021 el día 28 de septiembre de 2021 y el recurso de reposición interpuesto el día 04 de octubre de 2021, se considera que ingreso dentro del término de ley.

Que la Ley 1437 de 2011 "Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo", desarrolla a partir del artículo 74 y siguientes el Capítulo correspondiente a los recursos, en el cual se determina la procedencia de éstos contra los actos administrativos, la improcedencia, oportunidad y presentación, requisitos, pruebas, entre otros, los cuales estipulan lo siguiente:

"Artículo 74. Recursos contra los actos administrativos. Por regla general, contra los actos definitivos procederán los siguientes recursos:

1. El de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.
2. El de apelación, para ante el inmediato superior administrativo o funcional con el mismo propósito.

No habrá apelación de las decisiones de los Ministros, Directores de Departamento Administrativo, superintendentes y representantes legales de las entidades descentralizadas ni de los directores u organismos superiores de los órganos constitucionales autónomos.

Tampoco serán apelables aquellas decisiones proferidas por los representantes legales y jefes superiores de las entidades y organismos del nivel territorial.

NOTA: El texto subrayado fue declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-248 de 2013.

3. El de queja, cuando se rechace el de apelación.

El recurso de queja es facultativo y podrá interponerse directamente ante el superior del funcionario que dictó la decisión, mediante escrito al que deberá acompañarse copia de la providencia que haya negado el recurso.

De este recurso se podrá hacer uso dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de la decisión.

Recibido el escrito, el superior ordenará inmediatamente la remisión del expediente, y decidirá lo que sea del caso.

Artículo 75. Improcedencia. No habrá recurso contra los actos de carácter general, ni contra los de trámite, preparatorios, o de ejecución excepto en los casos previstos en norma expresa.



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Resolución 016 del 19 de octubre de 2021
Radicado: PAS- 001 de 2021

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

Artículo 76. Oportunidad y presentación. Los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo, salvo en el evento en que se haya acudido ante el juez.

Los recursos se presentarán ante el funcionario que dictó la decisión, salvo lo dispuesto para el de queja, y si quien fuere competente no quisiere recibirlos podrán presentarse ante el procurador regional o ante el personero municipal, para que ordene recibirlos y tramitarlos, e imponga las sanciones correspondientes, si a ello hubiere lugar.

El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición y cuando proceda será obligatorio para acceder a la jurisdicción.

Los recursos de reposición y de queja no serán obligatorios.

Artículo 77. Requisitos. Por regla general los recursos se interpondrán por escrito que no requiere de presentación personal si quien lo presenta ha sido reconocido en la actuación. Igualmente, podrán presentarse por medios electrónicos.

Los recursos deberán reunir, además, los siguientes requisitos:

1. Interponerse dentro del plazo legal, por el interesado o su representante o apoderado debidamente constituido.
2. Sustentarse con expresión concreta de los motivos de inconformidad.
3. Solicitar y aportar las pruebas que se pretende hacer valer.
4. Indicar el nombre y la dirección del recurrente, así como la dirección electrónica si desea ser notificado por este medio.

Sólo los abogados en ejercicio podrán ser apoderados. Si el recurrente obra como agente oficioso, deberá acreditar la calidad de abogado en ejercicio, y prestar la caución que se le señale para garantizar que la persona por quien obra ratificará su actuación dentro del término de dos (2) meses.

Si no hay ratificación se hará efectiva la caución y se archivará el expediente.

Para el trámite del recurso el recurrente no está en la obligación de pagar la suma que el acto recurrido le exija. Con todo, podrá pagar lo que reconoce deber.

Artículo 78. Rechazo del recurso. Si el escrito con el cual se formula el recurso no se presenta con los requisitos previstos en los numerales 1, 2 y 4 del artículo anterior, el funcionario competente deberá rechazarlo. Contra el rechazo del recurso de apelación procederá el de queja.



Nit. 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Resolución 016 del 19 de octubre de 2021

Radicado PAS- 001 de 2021

R-AM-SCA
01/11/2017

Artículo 79. Trámite de los recursos y pruebas. Los recursos se tramitarán en el efecto suspensivo.

Los recursos de reposición y de apelación deberán resolverse de plano, a no ser que al interponerlos se haya solicitado la práctica de pruebas, o que el funcionario que ha de decidir el recurso considere necesario decretarlas de oficio.

Cuando con un recurso se presenten pruebas, si se trata de un trámite en el que interviene más de una parte, deberá darse traslado a las demás por el término de cinco (5) días.

Cuando sea del caso practicar pruebas, se señalará para ello un término no mayor de treinta (30) días. Los términos inferiores podrán prorrogarse por una sola vez, sin que con la prórroga el término exceda de treinta (30) días.

En el acto que decreta la práctica de pruebas se indicará el día en que vence el término probatorio.

Artículo 80. Decisión de los recursos. Vencido el periodo probatorio, si a ello hubiere lugar, y sin necesidad de acto que así lo declare, deberá proferirse la decisión motivada que resuelva el recurso.

La decisión resolverá todas las peticiones que hayan sido oportunamente planteadas y las que surjan con motivo del recurso."

Que, una vez evaluados los anteriores requisitos, la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia Q., encuentra acorde a la luz de los artículos 74, 76 y 77 de la Ley 1437 de 2011, la presentación del recurso de reposición impetrado por el señor **Jorge Iván Sánchez Rodríguez** identificado con cedula de ciudadanía número 7.551.705 expedida en Armenia Q., abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional número 63.458 del C.S. de la J., actuando en calidad de apoderado, reconocido en diferentes oficios DP POT de respuesta a promitentes compradores quienes han manifestado su interés y solicitud en la posible intervención del proyecto Mall Comercial y Residencial Montecarlo Plaza, toda vez que el mismo es viable desde la parte procedimental, dado que el recurso presentado reúne los requisitos y términos consagrados en la citada norma, habida cuenta que el mismo se interpuso por persona que demuestra un interés en el proceso administrativo y que este fundamento se encuentra sustentado en las peticiones que reposan en el proceso 001 de 2021, por lo tanto, se encuentra legitimado para presentar el recurso dentro de la correspondiente oportunidad legal, ante el funcionario competente, que para este caso es el Subdirector del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia Q., aportando la dirección para recibir notificación y sustentando los motivos de inconformidad y demás requisitos legales exigidos en la norma ibidem.



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Resolución 016 del 19 de octubre de 2021
Radicado: PAS- 001 de 2021

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

ARGUMENTOS EXPUESTOS POR EL RECORRENTE

Que para el día 04 de octubre de 2021, el señor Jorge Iván Sánchez Rodríguez identificado con cedula de ciudadanía número 7.551.705 expedida en Armenia Q., abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional número 63.458 del C.S. de la J., actuando en calidad de apoderado, reconocido en diferentes oficios DP POT de respuesta a promitentes compradores quienes han manifestado su interés. Interpone recurso de reposición en contra de la Resolución 011 del 22 de septiembre de 2021, argumentando lo siguiente:

"(...)

Argumento que respeto pero no comparto, por lo que expongo a continuación.

El proyecto Mall Comercial y residencial Montecarlo plaza, estaba programado su desarrollo por etapas, sobre los predios identificados a los folios de matrículas inmobiliarias números 280-212672, 280-212673, 280-212674, 280-212675.

El predio identificado con la matrícula 280-212672, figura como propietario la sociedad RINCÓN & OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S. desde el 9 de diciembre de 2019, compraventa realizada mediante la escritura pública No. 4689 de la Notaria Primera de Armenia.

En la citada escritura pública 4689 de 2019 al finalizar la cláusula primera de la compraventa, se expresa claramente:

"El anterior inmueble hace parte del Proyecto Urbanístico denominado MONTECARLO PLAZA SKY CLUB, UBICADO EN LA AVENIDA MONTECARLO #18-45, DEL AREA URBANA DE LA CIUDAD DE ARMENIA, DEPARTAMENTO DEL QUINDIO, el cual fue sometido al régimen de propiedad horizontal mediante la escritura pública número 126 del 29-01-2019 otorgada en la Notaria Segunda de Armenia, Quindío, PROYECTO DESARROLLADO 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 MATRÍCULA 280-212673 Y COMPUESTA POR 198 UNIDADES DE DOMINIO PROVADO, QUEDANDO PENDIENTE POR ADICIONAR, entre otras, la ETAPA 2, la cual se construirá en el inmueble en el inmueble objeto de la presente compraventa, acto debidamente inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia/ Quindío, respecto del lote ETAPA 2, bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 280-212672"

De lo transcrito se concluye que el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 280-212672 tiene debidamente registrado el reglamento de propiedad horizontal y que la sociedad RINCON & OSPINA CONSTRUCTORA S A S con NIT 901344440-2 era conocedora de dicha situación al momento de la



Nit. 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Resolución 016 del 19 de octubre de 2021
Radicado PAS- 001 de 2021

R-AM-SC
01/11/2017

compraventa del citado predio, por lo que la compra del predio sólo podía ser para continuar la ETAPA 2.

Sobre este inmueble fue constituida Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Montecarlo Plaza Sky club, mediante la escritura pública No. 126 del 29 de enero de 2019 de la Notaria Segunda de Armenia.

Lo anterior significa que la sociedad RINCON & OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S., conocía que sobre el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 280-212672 existía un reglamento de propiedad horizontal, y por lo mismo cuando compraron se comprometieron a continuar con el citado proyecto de construcción.

El inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 280-212672 de propiedad de la sociedad RINCON & OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S., sólo puede utilizarse para continuar con la construcción del PROYECTO MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA.

Cualquier acción diferente a la continuación de la construcción del PROYECTO MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA sería fraudulenta y atentaria contra los intereses de todos los compradores del proyecto, promitentes compradores que se encuentran amparados en el Estatuto del Consumidor, Ley 1480 de 2011.

Mientras no se haya decretado la nulidad de la escritura pública No. 4689 de la Notaría Primera de Armenia, la misma tiene plena validez, y por lo mismo es improcedente su desvinculación del proceso.

La titularidad de derechos sobre un inmueble lo determinan los derechos registrados en el certificado de tradición, y como ya lo expresé mientras en el mismo no se decrete la nulidad de la escritura de compraventa, no se puede sin fundamento legal alguno desvincular a su propietario.

Las transacciones y acuerdos realizados entre la sociedad RINCON & OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S. y la sociedad CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S. no pueden ser consideradas por encima de la titularidad de derechos registrados en el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 280-212672.

Las posibles infracciones urbanísticas que se han presentado en el proyecto Mall Comercial y residencial Montecarlo Plaza Sky Club no son atribuibles a la sociedad RINCON & OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S., más aún cuando las licencias de construcción no están a su nombre, pero, esta situación debe ser separada de la obligatoriedad de construcción del proyecto.



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Resolución 016 del 19 de octubre de 2021
Radicado: PAS- 001 de 2021

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

De las infracciones urbanísticas debe responder la sociedad CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S., pero el hecho de no ser el titular de las licencias la sociedad RINCON & OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S. no lo exonera de responsabilidad.

Luego de adquirir un inmueble que es parte de una construcción, el nuevo propietario debe solicitar ante la Curaduría Urbana el cambio de titular de licencia, y eso es todo, situación que la sociedad RINCON & OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S. no quiso hacer luego de darse cuenta de los problemas que tenía el proyecto Mall Comercial y residencial Montecarlo Plaza Sky Club.

La sociedad RINCON & OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S. antes de proceder a la compra del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 280-212672 y de comprometerse a continuar con el proyecto en ese predio, debió estudiar la situación económica y jurídica del proyecto, y no luego de comprarlo hacerse la inocente y el desconocimiento de las obligaciones legales que había adquirido.

Como ya lo exprese, la escritura pública No. 4689 de la Notaría Primera de Armenia no ha sido declarada nula, se encuentra debida y legalmente registrada, por lo que no se puede desconocer su contenido, y sobre este inmueble está inscrito el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Montecarlo Plaza Sky club, por lo que es ilógico pensar que a pesar de la limitante del reglamento de propiedad horizontal debidamente inscrito, la sociedad RINCON & OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S. propietaria de ese inmueble no tiene responsabilidad alguna frente a los promitentes compradores y al mismo proyecto de construcción.

La sociedad RINCON & OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S. era tal el compromiso de continuar con el proyecto que tenía las compraventas firmadas con los promitentes compradores y recibiría los pagos pendientes por hacer de dichas personas.

Por lo expuesto solicito reponer la decisión de desvincular la sociedad RINCON & OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S.

(...)"

CONSIDERACIONES DE LA SUBDIRECCION DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL DE ARMENIA QUINDIO

Atendiendo el escrito de recurso, se busca ejercer los principios de justicia, equidad, debido proceso, celeridad administrativa, evidenciando que efectivamente el día **22 de septiembre de 2021** fue expedida la resolución 011 "por medio del cual se resuelve el proceso administrativo 001-2021 y se toma una decisión de fondo



Nº 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Resolución 016 del 19 de octubre de 2021

Radicado PAS- 001 de 2021

R.A.M.-C
01/11/2021

frente a la sociedad Constructodo de la sabana S.A.S. a través de su representante legal el señor rene primitivo rivera ríos o quien haga sus veces, a la sociedad h. Rincón y Cia. en c. a través de su representante legal el señor Héctor Arturo Rincón Robayo o quien haga sus veces y a la sociedad Rincón 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 a su vez por medio de oficio DP POT 8252 fue publicado en la pagina oficial de la Alcaldía municipal el contenido del acto administrativo en referencia con el cual se cumple la comunicación a terceros interesados en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011.

Que adicional a lo anterior, se evidencia que los argumentos expuestos por el recurrente versan sobre la oposición a la desvinculación de la sociedad Rincón y Ospina Constructora S.A.S., en el sentido de la responsabilidad que contrajo al momento de realizar el contrato de compraventa del inmueble afectado por el proyecto Mall Comercial y Residencial Montecarlo Plaza. hechos y situaciones que fueron presentados en los argumentos por la abogada apoderada de la sociedad Constructodo de la Sabana S.A.S., y que a su vez fue resuelto mediante resolución 015 del 15 de octubre de 2021. Por lo anterior, este despacho no podrá hacer un nuevo análisis sobre los hechos referenciados ya que el artículo segundo fue objeto de reposición y en consecuencia se ordenó apertura un proceso administrativo independiente a la sociedad Rincón y Ospina Constructora S.A.S.

Así mismo, considera pertinente esta Subdirección transcribir lo analizado en la resolución 015 expedida el día 15 de octubre de 2021 en cuanto a los motivos que sustenta la inconformidad del recurrente los cuales versan sobre la misma pretensión del abogado Jorge Iván Sánchez Rodríguez quien actúa en calidad de apoderado de promitentes compradores y por lo tanto presuntos afectados directos de la construcción del proyecto Mall Comercial y Residencial Montecarlo Plaza.

"(...)

Consideración en cuando a la primera inconformidad

En cuanto al argumento expuesto por la recurrente, la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia Q., decide analizar nuevamente el contenido del contrato de transacción, evidenciando, que efectivamente este documento fue suscrito entre la sociedad Constructodo de la Sabana S.A.S., y la sociedad H Rincón en Cia. S. en C., a través de sus representantes legales. Este contrato surgió como necesidad para terminar los litigios que se encontraban en el momento por el proceso hipotecario que se adelantaba ante la jurisdicción ordinaria en proceso ejecutivo; por lo tanto, se puede considerar como un acuerdo entre particulares, quienes se pretendían obligar por medio de dicho acto, aun así también es cierto, que con el mismo, no se evidencia una responsabilidad en cuanto a la continuación sobre la ejecución y comercialización del proyecto Mall Comercial y Residencial Montecarlo Plaza, como tampoco se aporta prueba suficiente para identificar que exista un acto administrativo o licencia en la que se evidencien la trasferencia de las obligaciones y se desligue a la sociedad Constructodo de la Sabana S.A.S., en cuanto a la titularidad y responsabilidad frente a la ejecución de las licencias urbanísticas,



MINISTERIO DE INTERIORES

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Resolución 016 del 19 de octubre de 2021
Radicado PAS- 001 de 2021

enajenación y comercialización de inmuebles otorgado mediante el certificado correspondiente.

Adicional a lo anterior, la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal evidencia que no es viable vincular al presente proceso al abogado Julio Cesar Giraldo con el fin de dar plena fe sobre la elaboración y validez del contrato de transacción, según lo indica la apoderada recurrente, toda vez que dicha situación debe ser valorada ante autoridades judiciales competentes. G

De igual manera, el contrato de compraventa que surge con la sociedad Rincón y Ospina Constructora S.A.S., será objeto de análisis en la consideración del segundo argumento expuesto por la recurrente.

Consideración en cuanto a la segunda inconformidad

Que en el resuelve de la resolución antes mencionada, en el artículo segundo se ordena la desvinculación de la sociedad Rincón y Ospina Constructora S.A.S., por no existir medios probatorios suficientes que prueben su responsabilidad.

Que dentro de los argumentos presentados por la parte recurrente, informa como a través de la promesa de compraventa se llevo a cabo la transferencia del derecho real de dominio a la sociedad Rincón y Ospina Constructora S.A.S., del predio identificado con matrícula inmobiliaria número 280-212672, así mismo, se expone la solidandad en la construcción del proyecto.

Adicional a lo anterior, La Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia, en aplicación al artículo 9 de la Ley 66 de 1968 encuentra merito para acceder a la pretensión expuesta en el recurso de reposición y ordenar apertura de proceso administrativo frente a la sociedad Rincón y Ospina Constructora S.A.S., y continuar la investigación de manera independiente sobre la declaratoria de responsabilidad en cuanto a la ejecución del proyecto Mall Comercial y Residencial Montecarlo Plaza, veamos:

El artículo 9 de la Ley 66 de 1968 establece:

“Artículo 9o. *Cuando los terrenos en los cuales se va a adelantar el plan de urbanización o construcción no pertenezca a la persona que solicita el permiso, el propietario de los mismos deberá coadyuvar la solicitud y será solidariamente responsable con el solicitante, de las*



Nit. 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Resolución 016 del 19 de octubre de 2021

Radicado: PAS- 001 de 2021

R-AM
01/11/21

obligaciones contraídas en interés del plan o programa que se autorice”.

Por lo anterior, considera la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia Q., que existe merito para no desvincular a la sociedad Rincón y Ospina Constructora S.A.S., teniendo en cuenta la disposición normativa establecida en la Ley 66 de 1968 y según lo argumentado en el escrito del recurso interpuesto por la abogada apoderada de la sociedad Constructodo de la Sabana S.A.S., por lo tanto, en aras de ser garantes con las sociedades investigadas y en aras de dar cumplimiento al debido proceso, se dispondrá en la parte resolutive del presente acto, la reposición del artículo segundo de la resolución 011 del 22 de septiembre de 2021 y en consecuencia ordenar la apertura formal de un proceso administrativo independiente en el que se determine la responsabilidad de la sociedad Rincón y Ospina Constructora S.A.S., en cuanto a la ejecución del proyecto Mall Comercial y Residencial Montecarlo Plaza por ostentar la calidad de comprador y titular del derecho real de dominio de un predio que se encuentra afectado para el desarrollo de un proyecto urbanístico.

(...)”

Por ser competente el Subdirector del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia, según las atribuciones legales y en especial las conferidas mediante Decreto 379 de 2020, Decretos municipales 019 y 020 de 2021 y en concordancia con lo señalado en la Ley 66 de 1968, Decreto 2610 de 1979, Decreto ley 078 de 1987, Artículo 114 del Decreto 663 de 1993, Decreto 2555 de 2010, Decreto 1077 de 2015 y de conformidad con lo previsto en el Artículo 42 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, las autoridades administrativas están obligadas a tomar las decisiones que en derecho corresponda, motivadas, habiéndose dado oportunidad a los interesados para expresar sus opiniones, y con base en las pruebas e informes disponibles, y de todas las peticiones que hayan sido oportunamente planteadas dentro de la actuación por el peticionario y por los terceros reconocidos.

En virtud de lo anterior y al análisis jurídico de la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia Q., se considera que el recurso de reposición interpuesto es conducente frente a la actuación administrativa que se adelanta, adicional que cumple con los requisitos para su interposición. Pero el mismo no es viable en cuanto a la petición de reponer el artículo segundo ya que este artículo fue sujeto de reposición mediante lo decidido en la resolución 015 del 15 de octubre de 2021 y en consecuencia no se ordena la desvinculación de la sociedad Rincón y Ospina Constructora S.A.S., sino que por el contrario se ordeno la apertura de un proceso administrativo independiente con el fin de dar garantía al



NIT: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación MunicipalResolución 016 del 19 de octubre de 2021
Radicado: PAS- 001 de 2021

debido proceso y la oportunidad a la sociedad investigada de ejercer su derecho a la contradicción.

En merito de lo anteriormente expuesto, la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: NO ACCEDER a lo pretendido por la parte recurrente, toda vez que el artículo segundo ya fue resuelto en reposición mediante resolución 015 del 15 de octubre de 2021.

ARTICULO SEGUNDO: CONFIRMAR el contenido de la Resolución 011 del 22 de septiembre de 2021, la Resolución 012 del 30 de septiembre de 2021 y la Resolución 015 del 15 de octubre de 2021.

Parágrafo. La presente resolución no modifica las demás condiciones con las que fueron conferidas la resolución 011 del 22 de septiembre de 2021, ni las correcciones y disposiciones dadas en la Resolución 012 del 30 de septiembre de 2021, ni tampoco lo resuelto en la resolución 015 del 15 de septiembre de 2021.

ARTICULO TERCERO: NOTIFICAR el contenido de la presente decisión al señor Jorge Iván Sánchez Rodríguez identificado con cedula de ciudadanía número 7.551.705 expedida en Armenia Q., abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional número 63.458 del C.S. de la J., actuando en calidad de interesado, en el proceso 001 de 2021. Al correo electrónico jorgeisanchez2003@yahoo.com el cual fue aportado en el escrito de recurso.

ARTICULO CUARTO: NOTIFICAR a la sociedad **CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.**, representada legalmente por el señor Rene Primitivo Rivera Rios o quien haga sus veces a través de correo electrónico reneprimi@yahoo.es – 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 o a su apoderada la abogada Mónica Andrea Zapata Ariza al correo electrónico mazar1224@hotmail.com

Cumpliendo con lo establecido en el artículo 10 de la Ley 2080 de 2021 y de conformidad con lo establecido en el artículo 8 del Decreto 806 de 2020.

ARTICULO QUINTO: NOTIFICAR a la 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 gerencia.camambu@gmail.com y mariatequintero@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 o a su apoderado el abogado Daniel Durlandy Mendoza León al correo electrónico danielmendozaleon25@gmail.com.

Cumpliendo con lo establecido en el artículo 10 de la Ley 2080 de 2021 y de conformidad con lo establecido en el artículo 8 del Decreto 806 de 2020.



NIT. 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Resolución 016 del 19 de octubre de 2021
Radicado: PAS- 001 de 2021

ARTÍCULO SEXTO: NOTIFICAR a la 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 hrincon@live.com teniendo en cuenta la autorización expresa que se encuentra establecida en el certificado de existencia y representación legal expedido por Cámara de Comercio o a su apoderado el abogado Diego Alexander Cadena León al correo electrónico diegocadenaleon@hotmail.com.

Cumpliendo con lo establecido en el artículo 10 de la Ley 2080 de 2021 y de conformidad con lo establecido en el artículo 8 del Decreto 806 de 2020.

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

ARTÍCULO OCTAVO: Contra el presente acto no procede recurso alguno.

Dada en Armenia, Quindío, a los 19 días de octubre de 2021.

NOTIFIQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE,



ANDRÉS PAREJA GALLO
Subdirector

Departamento Administrativo de Planeación Municipal Armenia Q.

Proyectó y Elaboró: Jhonnatan Dancel Pachón - Abogado Contratista - DAPM
Diana Barahona Meza - Abogada Contratista - DAPM
Revisó: Jose Francined Hernández - Abogado Contratista - DAPM
Revisó: Robinson Angel Narváez - Abogado Contratista - DAPM