



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

078-7-22 23 MAR 2022
RESOLUCIÓN del

"POR MEDIO DEL CUAL SE RESUELVE RECURSO DE APELACIÓN PRESENTADO FRENTE A LA RESOLUCIÓN 237 DEL 06 DE SEPTIEMBRE DE 2021, POR LA SEÑORA ISABEL CRISTINA RINCÓN VELANDIA, IDENTIFICADA CON LA CÉDULA DE CIUDADANÍA NÚMERO 33.818.356. EXPEDIDA EN CALARCÁ QUINDÍO, EN CALIDAD DE TITULAR DE LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN Y PÉRMISO DE ENAJENACIÓN DEL PROYECTO PARQUE RESIDENCIAL NATURA"

HECHOS

Que el 06 de septiembre de 2021, la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia, Q, emite la Resolución Número 237, "POR MEDIO DE LA CUAL SE ORDENA LA SUSPENSIÓN DEL PERMISO DE ENAJENACIÓN OTORGADO PARA LA PROMOCIÓN, ANUNCIO Y/O DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES DE ENAJENACIÓN DEL PROYECTO PARQUE RESIDENCIAL NATURA, acto debidamente notificado a la SOCIEDAD NATURA CONSTRUCTORA S.A.S., y a la señora ISABEL CRISTINA RINCÓN VELANDIA", de acuerdo con lo previsto en el artículo 68 de la Ley 1437 de 2011, en lo que refiere a la notificación personal.

A su vez notificada a quien pudiera interesar y publicado en la página oficial de la Alcaldía Municipal, a través del link <https://armenia.gov.co/normatividad/notificacionesporaviso?view=article&id=2359;55notificaciones-planeacion&cantid=29:normatividad>, como lo dispone el artículo 37 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARGUMENTOS EXPUESTOS POR LA RECURRENTE

El disenso fue propuesto por la señora Isabel Cristina Rincón Velandia, mediante el cual señala que la Resolución 237 del 6 de septiembre de 2021, se ordenó la suspensión provisional del permiso de enajenación otorgado a través de oficio DP-POT-0726 del 02 de febrero de 2018, para el proyecto de vivienda Parque Residencial Natura, al considerar que la Entidad y más aún esta Dependencia carece de competencia legal para "suspender de forma autónoma, actos administrativos de contenido particular y concreto", puesto que tal atribución ha sido abrogada a la Jurisdicción Contencioso Administrativo, tal y como señala la ley 1437 de 2011.

En ese sentido, refiere que la entidad en el mismo Auto de suspensión provisional del Acto Administrativo, cita la norma en la cual se fundamenta la adopción de la medida cautelar, indicando que se trata del artículo 229 de la ley 1437 de 2011, el cual si se examina corresponde al acápite segundo del CPACA, "ORGANIZACIÓN DE LA JURISDICCIÓN DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y DE SUS FUNCIONES JURISDICCIONAL Y CONSULTIVA", trazando normas de procedimiento relacionadas con pretensiones de índole jurisdiccional, las cuales por sustracción de materia son de competencia privativa de los Jueces de la República.



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

R-AM-SGI-002
01/11/2017 v2

Indica igualmente que en la aplicación e interpretación de las normas de la ley 1437 de 2011, especialmente las relacionadas con la competencia y procedimiento jurisdiccional, deberán observarse los principios constitucionales y los de derecho procesal, al punto que indica que quien acuda a la jurisdicción contenciosa administrativa, "ESTARÁ EN LA OBLIGACIÓN DE CUMPLIR CON LAS CARGAS PROCESALES" y probatorias previstas en el citado código.

En ese orden de ideas, no puede suplantar so pena de nulidad absoluta de lo actuado, una entidad territorial a través de una Subdirección Administrativa, a la competencia que le corresponde a la judicatura, mediante su jurisdicción especializada, haciendo las veces de juez tradicional, adopte medidas cautelares de suspensión provisional de actos administrativos de contenido particular y concreto, mediante el cual se produjeron efectos jurídicos, no solo a la sociedad NATURA y a la suscrita, sino también a los particulares externos que pueden ser identificados de manera individual.

En consecuencia, la medida cautelar, denotada en el Artículo 229 de la ley 1437 de 2011, requiere ser dictado mediante providencia y no por cualquier autoridad, sino por aquella que goce de competencia funcional pertinente, razón por la cual esta no puede ser usurpada por la autoridad administrativa (Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación), habida cuenta que se trata de medidas "conservativas, preventivas, anticipativas o de suspensión", en el marco de procesos judiciales y no en el trámites administrativos, por ser competencia exclusiva de la judicatura, y para que sean decretadas tales medidas, se requiere activar la contradicción y defensa de la parte que eventualmente puede verse perjudicada por esta decisión, procesos y procedimientos que no se pueden predicar cumplidos en el presente asunto, ya que no se agotado, ni se puede agotar, ninguno de los presupuestos procesales antedichos.

Además, en lo que respecta a la suscrita, resalta que en ningún momento el Municipio ha corrido traslado de las presuntas quejas y peticiones, razón por la cual se encuentra imposibilitada de pronunciarse sobre ello, habida cuenta que no conoce el contenido, para ejercer el derecho de contradicción y defensa.

Recalca que el Municipio de Armenia carece de competencia funcional para dirimir conflictos derivados de la suscripción de promesas de compraventa de inmuebles, recordándole que esta les corresponde a los jueces ordinarios por expresa distribución de competencias efectuadas por la Ley.

Destaca que una vez revisado el Decreto Ley 2610 de 1979, la Ley 66 de 1968 y el Decreto 078 de 1987, se desprende que una de las prerrogativas de las funciones de "inspección vigilancia y control de las personas naturales o jurídicas que ejercen actividades de enajenación de vivienda del Municipio de Armenia", sea la de suspender provisionalmente los actos administrativos de carácter particular y concreto que expidió la misma autoridad, razón por la cual es anti procesal por decir lo menos, que un funcionario sea creativo e innove en la forma como se aplican las normas procedimentales.

Por último, expone que las medidas cautelares del trámite en cuestión desconocen los principios de seguridad jurídica, legalidad, contradicción, defensa y debido proceso, asimismo, que no es dable sustituir funciones de los Jueces de la República, cuando la competencia no está en cabeza del órgano administrativo.

PRETENSIONES DEL RECURRENTE



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Se revoque para reponer el acto administrativo Resolución 237 del 6 de septiembre de 2021, a través del cual se impuso medida cautelar de suspensión provisional del permiso de enajenación otorgado mediante DP-POT 0726 del 02 de febrero de 2018, para el proyecto de vivienda conocido como parque Residencial Natura.

En el evento en que no se reponga para revocar, conceder en subsidio el recurso de apelación.

DECISIÓN DEL RECURSO DE REPOSICIÓN

El 13 de octubre de 2021, el Subdirector del Departamento Administrativo de Planeación, resolvió no reponer la Resolución Número 237 del 06 de septiembre de 2021, "POR MEDIO DE LA CUAL SE ORDENA LA SUSPENSIÓN DEL PERMISO DE ENAJENACIÓN OTORGADO PARA LA PROMOCIÓN, ANUNCIO Y/O DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES DE ENAJENACIÓN DEL PROYECTO PARQUE RESIDENCIAL NATURA", otorgado mediante DP-POT 0726 del 02 de febrero de 2018, para el proyecto de vivienda conocido como Parque Residencial Natura, sobre: VEINTICINCO (25) CASAS MEDIANERAS, DE 136.20 M2 Y DIEZ (10) CASAS ESQUINERAS DE 165.72 M2, CORRESPONDIENTES A LA ETAPA 1 DEL PROYECTO PARQUE RESIDENCIAL NATURA QUE CUENTA CON LA LICENCIA NO. LU Y LC 15-1-0220, DE TITULARIDAD DE LA SEÑORA ISABEL CRISTINA RINCÓN VELANDIA IDENTIFICADA CON LA CEDULA DE CIUDADANÍA NUMERO 33.818.356 EXPEDIDA EN CALARCÁ QUINDÍO, GRUPO NATURA CONSTRUCTORA S.A.S., IDENTIFICADA CON NIT 900714527-9 REPRESENTADA LEGALMENTE POR EL SEÑOR GOAR SADOG CORREA TORO, IDENTIFICADO CON CÉDULA DE CIUDADANÍA NÚMERO 18.394.990, O QUIEN HAGA SUS VECES., y se concedió el recurso de apelación ante el Director del Departamento Administrativo de Planeación.

IMPUGNACIÓN

La señora Isabel Cristina Rincón Velandia, allegó a este despacho el 22 de septiembre de 2021, sustentación del recurso de Reposición y en subsidio Apelación, por lo que se dio tramite al recurso que fue resuelto a través de la Resolución 279 del 13 de octubre de 2021, el cual negó revocar la resolución 237 del 6 de septiembre de 2021 **Y SE CONCEDIÓ EN EL ARTÍCULO SEGUNDO CONCEDER EL RECURSO DE APELACIÓN**, ante el Director del Departamento Administrativo de Planeación, el cual fue trasladado mediante oficio DP-POT 9995 del 19 de noviembre de 2021.

COMPETENCIA DE LA DIRECCIÓN PARA RESOLVER EL RECURSO

Que en virtud de lo dispuesto por el artículo 12 de la ley 66 de 1968, y demás normas concordantes, el Honorable Consejo Municipal mediante Acuerdo Municipal 167 de 2020, autoriza al Alcalde de Armenia para ejercer las funciones de control y vigilancia de las personas naturales y jurídicas dedicadas a la actividad de la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, facultado así, para intervenir y tomar la inmediata posesión de sus negocios, bienes y haberes, cuando se determine la ocurrencia de alguna de las causales previstas en la ley.

Que a la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, mediante Decreto 019 y 020 de 2021 expedidos por el Alcalde Municipal, se le asigna la función de



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

inspección, vigilancia y control de las personas naturales y jurídicas que desarrollan las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, e igualmente ordena hacer seguimiento y ejercer el control legal a través del personal competente a la actividad constructora en el municipio, haciendo cumplir todas las normas reglamentarias del orden nacional y municipal vigentes, mediante el ejercicio de funciones de inspección, vigilancia y control de las personas naturales y jurídicas que desarrollen la actividad de la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, liderando los procedimientos que deban ejecutarse con relación a su cumplimiento.

En instancia de apelación este será resuelto por el superior jerárquico, es decir, por la Dirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

En ese sentido este despacho es competente para resolver la impugnación presentada, de conformidad con lo establecido en el Artículo 74 y 78 del CPACA, respectivamente:

“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”.

“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”.

PROBLEMA JURÍDICO

Deberá determinarse si los argumentos expuestos por la parte recurrente tienen la capacidad de infirmar la Resolución 237 del 6 de septiembre de 2021, emitida por el Subdirector del Departamento Administrativo, en lo que atañe a la suspensión del permiso de enajenación otorgado para la promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación del proyecto parque residencial Natura. Para dar solución a esta inquietud, se abordará el análisis jurídico de las normas que rigen la materia, para luego arribar al caso concreto.



Nit: 890000464-3

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

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

ANÁLISIS LEGAL DE LA DIRECCIÓN DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Que la Ley 66 de 26 de diciembre de 1968 o Estatuto Orgánico de Vivienda, reformada por el Decreto 2610 de 1979, a través de la cual se regulan las actividades de urbanización, construcción y crédito para la adquisición de viviendas y se determina su inspección y vigilancia.

Que en el artículo 1º se asigna a la Superintendencia Bancaria (Hoy denominada Superintendencia Financiera de Colombia) la inspección y vigilancia de las actividades relacionadas con la enajenación de inmuebles destinados a vivienda y sobre el otorgamiento de créditos para la adquisición de lotes o viviendas o para la construcción.

Que adicionalmente, se advierte que corresponde a la Superintendencia Bancaria, entre otras funciones, llevar el registro y la cancelación de las personas interesadas en desarrollar actividad de vivienda; otorgar el permiso para anunciar y desarrollar los planes o programas de vivienda; verificar la propiedad y libertad del inmueble; conceptuar sobre los modelos de contratos que se celebren con los adquirentes; verificar que la autoridad competente haya otorgado la licencia o celebrado contrato para la ejecución de las obras de urbanismo o para la construcción de las viviendas; verificar la aprobación y vigencia de los planos, la construcción, el reglamento de propiedad horizontal, cuando fuere el caso; verificar el avance de obra en el porcentaje que estime conveniente, entre otras.

Que sumado a lo expresado, el artículo 12 de la citada Ley 66 asigna al Superintendente Bancario la posibilidad de tomar la inmediata posesión de los negocios, bienes y haberes de las personas jurídicas o naturales que se ocupen de las actividades aquí mencionadas o disponer su liquidación.

Que el Decreto Ley 078 de 1987, en su artículo primero Asigna al Distrito Especial de Bogotá y a todos los municipios del país beneficiarios de la del Impuesto al Valor Agregado de que trata Ley 12 de 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 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 reglamentaria.

Que así mismo, en su Artículo segundo determina que el Distrito Especial de Bogotá y los municipios ejercerán las funciones de:

1. Llevar el registro de las personas naturales o jurídicas que se dediquen a las actividades contempladas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979.
2. Otorgar los permisos correspondientes para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles a que se refiere el artículo 2º. de la Ley 66 de 1968,
3. Otorgar los permisos para desarrollar planes y programas de auto construcción así como para anunciar y enajenar las unidades de vivienda resultantes de los mismos, previo el lleno de los requisitos que mediante reglamentación especial determine la autoridad competente.



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

4. *Controlar el otorgamiento de crédito para la adquisición de lotes o vivienda, o para la construcción de las mismas, no sometido a la vigilancia de la Superintendencia Bancaria, en los términos de los artículos 1º y 4º del Decreto-ley 2610 de 1979 y sus decretos reglamentarios.*

5. *Cancelar el registro de las personas que incumplan las disposiciones de la Ley 66 de 1968 y el Decreto-ley 2610 de 1979, de oficio o por solicitud de la entidad que ejerza la función de inspección y vigilancia.*

6. *Atender las quejas presentadas por el incumplimiento de las disposiciones legales contenidas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto-ley 2610 de 1979.*

7. *Ejercer el control necesario para lograr que, en las relaciones contractuales con los adquirentes, las personas que desarrollen las actividades a que se refieren la Ley 66 de 1968 y el Decreto-ley 2610 de 1979, no desmejoren las especificaciones contempladas en los planos arquitectónicos, den cumplimiento a los reglamentos de propiedad horizontal y se ajusten a los modelos de contratos aprobados por esas mismas entidades territoriales.*

8. *Informar a la entidad que ejerza la inspección y vigilancia, sobre la ocurrencia de cualquiera de las causales previstas en el artículo 12 de la Ley 66 de 1968, para los efectos a que haya lugar. (...). (Negrita fuera de texto).*

Que la Constitución Política de 1991, en el capítulo III sobre "Régimen Municipal" el artículo 311 destaca que a los municipios corresponde prestar los servicios públicos, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes.

Que por su parte el artículo 313 enuncia las funciones que corresponden a los concejos, determinando en el numeral 7 "Reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda".

Que la Ley 136 del 2 de junio de 1994. A través de la cual se dictan disposiciones tendientes a modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios. En el artículo 187 determinó que la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda correspondían a los concejos municipales, dentro de los límites señalados por las disposiciones legales y reglamentarias vigentes y dispuso claramente que el ejercicio de tales atribuciones "se llevará a cabo por parte de los municipios después de transcurridos seis (6) meses a partir de la vigencia de esta Ley".

Que el Consejo Municipal mediante Acuerdo Municipal 167 de 2020, autoriza al Alcalde de Armenia para ejercer las funciones de control y vigilancia de las personas naturales y jurídicas dedicadas a la actividad de la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, facultado así, para intervenir y tomar la inmediata posesión de sus negocios, bienes y haberes, cuando se determine la ocurrencia de alguna de las causales previstas en la ley.

Que a la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, mediante Decreto 019 y 020 de 2021 expedidos por el Alcalde Municipal, se le asigna la función de inspección, vigilancia y control de las personas naturales y jurídicas que desarrollan las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, e igualmente ordena hacer seguimiento y ejercer el control legal a través del personal competente a la actividad constructora en el municipio, haciendo cumplir todas las normas reglamentarias del



Nit: 890000464-3

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

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

orden nacional y municipal vigentes, mediante el ejercicio de funciones de inspección, vigilancia y control de las personas naturales y jurídicas que desarrollen la actividad de la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, liderando los procedimientos que deban ejecutarse con relación a su cumplimiento.

Que el Artículo 185 del Decreto 019 de 2012, señala que los interesados en promocionar, anunciar y/o desarrollar, las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, del que se refiere el artículo 2 del decreto 2610 de 1979, están obligados a radicar los documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, como lo señala el Decreto 1783 de 2021, que modificó el Decreto 1077 de 2015.

ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL DE LA DIRECCIÓN DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

La Corte Constitucional en Sentencia C - 246 del 5 de junio de 201930, señaló:

[...] 38. La Corte ha definido las funciones de inspección, vigilancia y control de la siguiente forma:

“7.2.1. La función de inspección consiste en la facultad de solicitar y/o verificar información o documentos en poder de las entidades sujetas a control;

7.2.2. La vigilancia hace alusión al seguimiento y evaluación de las actividades de la entidad vigilada;

7.2.3. El control ‘en sentido estricto’ corresponde a la posibilidad de que la autoridad ponga en marcha correctivos, lo cual puede producir la revocatoria de la decisión del controlado o la imposición de sanciones³¹”.

39. De esta última modalidad, el control, pueden hacer parte figuras como la toma de posesión con fines de liquidación. La Corte se ha referido a ella, al estudiar las facultades de inspección, vigilancia y control con relación a los servicios públicos domiciliarios. [...]

CASO CONCRETO

Que LA SOCIEDAD GRUPO NATURA CONSTRUCTORA S.A.S. identificada con NIT 900714527-9 representada legalmente por el señor GOAR SADOG CORREA TORO, identificado con cédula de ciudadanía número 18.394.990, o quien haga sus veces – respecto del desarrollo y ejecución del PROYECTO PARQUE RESIDENCIAL NATURA, y la señora ISABEL CRISTINA RINCÓN VELANDIA, identificada con la cedula de ciudadanía numero 33.818.356 expedida en Calarcá Quindío, en calidad de titular de las licencias de construcción y permiso de enajenación del proyecto parque residencial natura, han venido desarrollando la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda a que se refiere la Ley 66 de 1968, quedando sujeta al control, Vigilancia e inspección por parte de la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, actividad que se comprueba con las diferentes promesas de compraventa aportadas en la presente investigación y que hacen referencia a la transferencia del dominio de unidades inmobiliarias destinadas a vivienda vinculadas en el proyecto urbanístico denominado “PARQUE RESIDENCIAL NATURA” el



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

cual según resoluciones LU y LC 15-1-0220 del 24 de septiembre de 2015, No. 17-1-0304 del 24 de agosto de 2017, Resolución No. 18-1-0079 del 09 de marzo de 2018, Resolución 63001-19-0072 del 25 de febrero de 2019 expedidas por La Curaduría Urbana N° 1 de Armenia Q., sería desarrollado en el predio urbano identificado como LOTE - LOTE DE TERRENO, con matrícula inmobiliaria No. 280-175164 y con ficha Catastral 01-07-0318-0002-000; proyecto que se llevaría a cabo en tres etapas, según el plano radicado ante la Curaduría Urbana N°1 mediante No. 14-1-0103 de diciembre 01 de 2014.

Que a través de oficio DP-POT-0726 del 02 de febrero de 2018, se expide permiso de enajenación, conforme a la documentación aportada por la señora ISABEL CRISTINA RINCON VELANDIA, para la enajenación de VEINTICINCO (25) CASAS MEDIANERAS DE 136,20 m2 Y DIEZ (10) CASAS ESQUINERAS DE 165,72 m2 correspondientes a la ETAPA 1 del proyecto de vivienda "PARQUE RESIDENCIAL NATURA", ubicado en la dirección Carrera 4 N° 47N-50 e identificado con matrícula inmobiliaria N°280-175164 de la ciudad de Armenia.

Que ante este Departamento Administrativo de Planeación Municipal, se presentan múltiples quejas y peticiones, en las que ponen en conocimiento los presuntos incumplimientos que se presentan en el desarrollo del proyecto Parque Residencial Natura, adelantado por el GRUPO NATURA CONSTRUCTORA S.A.S., en la que se expresa el incumplimiento de las obligaciones contractuales y comerciales, en cuanto al suministro de servicios públicos domiciliarios como agua potable, Alcantarillado, energía de forma definitiva, áreas sociales, incumplimiento en la firma, entrega y registro de las respectivas escrituras de compraventa a los promitentes compradores de las unidades privadas que hacen parte del proyecto "PARQUE RESIDENCIAL NATURA" por los señores ADRIANA LIBREROS GIRALDO, WILSON PADILLA RAMIREZ, PILAR ELENA DE LA CANDELARIA POSADA Y RICARDO ANTONIO LONDOÑO ARCILA, ANGELA ROSA CAICEDO CASTAÑO, JULIAN ANDRES PRIETO REYES, ANDRES SANCHEZ MARTINEZ, SOFIA DELFINA CARREÑO GONZALEZ, ALVARO HERNAN RIVERA GIRALDO, ERIKA JANETH BERNAL, OLGA MARÍA MARÍN, ANDRES PRIETO REYES, RODRIGO ANTONIO RODRIGUEZ, MARCELA RODRIGUEZ, RICARDO LONDOÑO ARCILA, ALVARO RIVERA GIRALDO, ALVARO ARIAS ARIAS, BETTY GRISALES, CARLOS LASSO, HENRY LUGO, JOHANNA DEL PILAR MAYA, JUAN PABLO GOMEZ, JOSE EDIMER GARAY AGUIRRE, MAURICIO RODRIGUEZ (en calidad de veedor) NATALIA ACOSTA/ RODRIGO LIBREROS, PILAR CADAVID CASTAÑO/ RICARDO LONDOÑO, YIMMY DIAZ GUIO/ SANDRA DIAZ GUIO, CLAUDIA CECILIA PEREZ HERRERA.

Que con fundamento en lo anterior, la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, expidió el Auto N° 002 del 15 de junio de 2021, por medio del cual se AVOCA CONOCIMIENTO y se realiza apertura del Proceso Administrativo Sancionatorio N°003 de 2021 y se ordena:

"POR MEDIO DEL CUAL SE AVOCA CONOCIMIENTO Y SE DA INICIO A UN PROCESO ADMINISTRATIVO FRENTE AL GRUPO NATURA CONSTRUCTORA S.A.S, IDENTIFICADA CON NIT 900714527-9 REPRESENTADA LEGALMENTE POR EL SEÑOR GOAR SADOG CORREA TORO, IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANIA NUMERO 18.394.990, O QUIEN HAGA SUS VECES – PROYECTO PARQUE RESIDENCIAL NATURA, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

Que para el día trece (13) de julio de 2021, la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia Quindío, expide Auto 007 "POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL AUTO 002 DEL 15 DE JUNIO DE 2021 Y SE DICTAN OTRAS



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

DISPOSICIONES” en el entendido de vincular a la señora **ISABEL CRITINA RINCON VELANDIA**, en calidad de titular de las licencias de urbanización, construcción y permiso de enajenación del Proyecto Parque Residencial Natura, Acto administrativo debidamente notificado por correo electrónico el día 15 de julio de 2021 y comunicado a terceros a través de la publicación en la página de la Alcaldía Municipal según enlace www.armenia.gov.col/normatividad/notificaciones-poraviso?view=articulo&id=2359:55notificaciones-planeacion&catid=29:normatividad

Que obran denuncias en el expediente por medio de las cuales se pone en conocimiento la multiplicidad de procesos civiles y penales que se adelantan en contra de la Sociedad GRUPO NATURA CONSTRUCTORA S.A.S y de la señora ISABEL CRISTINA RINCON VELANDIA, en donde se persiguen los bienes que fueron objeto de promesa de compraventa, en detrimento de los promitentes compradores; y que en algunos casos han sido objeto de remate y despojo a través de sentencias judiciales.

Resultados Encontrados: 32 - Descargar resultados aquí

Ya Consultados	Número Proceso	Fecha Radicación	Clase	Ponente	Demandante(s)	Demandado(s)
	63001310300220190013299	30/07/2019	Despachos Comisorios	ABEL DARIO GONZALEZ	MAURICIO URIBE GOMEZ	- GRUPO NATURA CONSTRUCTORA S.A.S - SIN NOTIFICAR
	63001400300120190024400	08/05/2019	Ejecutivo Singular	ABEL DARIO GONZALEZ	MIGUEL ANGEL GAVIRIA O.	- ISABEL CRISTINA RINCON VELANDIA - GRUPO NATURA CONSTRUCTORA S.A.S
	63001400300120190032200	11/06/2019	Ejecutivo Singular	ABEL DARIO GONZALEZ	MIGUEL ANGEL GAVIRIA O.	- ISABEL CRISTINA RINCON VELANDIA - GRUPO NATURA CONSTRUCTORA S.A.S
	63001400300220150056100	13/09/2015	Ejecutivo Singular	JOSE ENIO SUAREZ SALDAÑA	JUAN SEBASTIAN LONDOÑO FORERO	- GRUPO NATURA CONSTRUCTORA S.A.S - SIN NOTIFICAR
	63001400300220180070800	29/10/2018	Verbal	JOSE ENIO SUAREZ SALDAÑA	JHONY ALEXANDER COLONIA BUSTAMANTE	- GRUPO NATURA CONSTRUCTORA S.A.S - SIN NOTIFICAR
	63001400300220190074300	11/12/2019	Ejecutivo Singular	JOSE ENIO SUAREZ SALDAÑA	ROSA SUCEY ZAMBRANO CABEZAS	- GRUPO NATURA CONSTRUCTORA S.A.S - SIN NOTIFICAR
	63001400300220190075600	--	--	--	--	--
	63001400300220200020700	02/07/2020	Verbal	JOSE ENIO SUAREZ SALDAÑA	MICHAEL FERNANDO PULIDO	- GRUPO NATURA CONSTRUCTORA S.A.S
	63001400300220200025700	31/07/2020	Ejecutivo Singular	JOSE ENIO SUAREZ SALDAÑA	FABIOLA CONSTANZA PARDO GONZALEZ	- GRUPO NATURA CONSTRUCTORA S.A.S - SIN NOTIFICAR
	63001400300220210003600	29/01/2021	Ejecutivo Singular	JOSE ENIO SUAREZ SALDAÑA	CARMEN ELISA ALVAREZ DE ARAQUE	- GRUPO NATURA CONSTRUCTORA S.A.S - SIN NOTIFICAR
	63001400300220210018700	12/04/2021	Ejecutivo Singular	JOSE ENIO SUAREZ SALDAÑA	CARMEN ELISA ALVAREZ DE ARAQUE	- GRUPO NATURA CONSTRUCTORA S.A.S - SIN NOTIFICAR
	63001400300220210027400	01/05/2021	Ejecutivo Singular	JOSE ENIO SUAREZ SALDAÑA	CARMEN ELISA ALVAREZ DE ARAQUE	- GRUPO NATURA CONSTRUCTORA S.A.S - SIN NOTIFICAR
	63001400300320180021400	22/04/2018	Tutelas	KAREN YARI CARO MALDONADO	HONORIO ANTONIO COTE MALDONADO	- GRUPO NATURA CONSTRUCTORA S.A.S
	63001400300320190000400	11/01/2019	Ejecutivo Singular	KAREN YARI CARO MALDONADO	ANDRES FELIPE ARISTIZABAL ROJAS	- GRUPO NATURA CONSTRUCTORA S.A.S
	63001400300320190009100	12/02/2019	Verbal	KAREN YARI CARO MALDONADO	JHONY ALEXANDER COLONIA BUSTAMANTE	- GRUPO NATURA CONSTRUCTORA S.A.S



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Resultados Encontrados: 32 - Descargar resultados aquí

Ya Consultados	Número Proceso	Fecha Radicación	Clase	Ponente	Demandante(s)	Demandado(s)
	63001400300420200051700	03/12/2020	Ejecutivo Singular	LUIS CARLOS VILLARREAL RODRIGUEZ	OSCAR FABIAN SUAREZ GONZALEZ	- GRUPO NATURA CONSTRUCTORA S.A.S. - SIN NOTIFICAR
	63001400300620180002100	19/01/2018	Ejecutivo Singular	LUZ STELLA ARIAS PALACIO	- INDUSTRIAS SERRANO CHANAGA S.A.S. - INSEDECHA S.A.S. -	- GRUPO NATURA CONSTRUCTORA S.A.S. - SIN NOTIFICAR
	63001400300620190018800	28/03/2019	Ejecutivo Singular	LUZ STELLA ARIAS PALACIO	- MARITZA LONDOÑO LOPERA	- GRUPO NATURA CONSTRUCTORA S.A.S. - SIN NOTIFICAR
	63001400300620200003700	24/01/2020	Ejecutivo Singular	LUZ STELLA ARIAS PALACIO	- FABIOLA CONSTANZA PARDO GONZALEZ	- GRUPO NATURA CONSTRUCTORA S.A.S. - SIN NOTIFICAR
	63001400300620200011200	18/02/2020	Verbal	LUZ STELLA ARIAS PALACIO	- FABIOLA CONSTANZA PARDO GONZALEZ	- GRUPO NATURA CONSTRUCTORA S.A.S. - SIN NOTIFICAR
	63001400300820190027400	13/05/2019	Interrogatorio de parte	JORGE IVAN HOYOS HURTADO	- MARITZA LONDOÑO LOPERA	- GRUPO NATURA CONSTRUCTORA S.A.S. - SIN NOTIFICAR
	6300140030082010043700	23/09/2021	Ejecutivo Singular	JORGE IVAN HOYOS HURTADO	- ABEL RUBIO QUEZADA - MARTHA RUTH RUBIO QUESADA	- GRUPO NATURA CONSTRUCTORA S.A.S. - SIN NOTIFICAR
	63001400300920190029100	17/05/2019	Ejecutivo Singular	Sistemas CSJ	- OVIDIO DE JESUS SANCHEZ	- GRUPO NATURA CONSTRUCTORA S.A.S. - SIN NOTIFICAR
	63001400300920190040100	03/07/2019	Ejecutivo Singular	Sistemas CSJ	- ANGELICA MARIA DIAZ CONTRERAS	- GRUPO NATURA CONSTRUCTORA S.A.S. - SIN NOTIFICAR
	630014003009202000091100	16/01/2020	Ejecutivo Singular	Sistemas CSJ	- MARIA LILIAN ESCOBAR SANCHEZ	- GRUPO NATURA CONSTRUCTORA S.A.S. - SIN NOTIFICAR
	63001400300920200030800	02/10/2020	Ejecutivo Singular	Sistemas CSJ	- LUIS FERNANDO BONILLA	- ISABEL CRISTINA RINCON VELANDIA - GRUPO NATURA CONSTRUCTORA S.A.S. - SIN NOTIFICAR
	63001400300920200049700	23/11/2020	Ejecutivo Singular	Sistemas CSJ	- LUIS FERNANDO BONILLA	- ISABEL CRISTINA RINCON VELANDIA - GRUPO NATURA CONSTRUCTORA S.A.S. - SIN NOTIFICAR

<https://procesos.ramajudicial.gov.co/procesoscs/ConsultaJusticias21.aspx?EntryId=b1VR%2bOHSN9PdoJwQQW1wDovTel.c%3d>

1/2

Ya Consultados	Número Proceso	Fecha Radicación	Clase	Ponente	Demandante(s)	Demandado(s)
	63001310300220190006500	18/03/2019	Verbal	IVAN DARIO ZULLUAGA CARDONA	- JHONY ALEXANDER COLONIA BUSTAMANTE	- GRUPO NATURA CONSTRUCTORA S.A.S.
	63001310300220190011500	-	-	-	-	-
	63001310300220190013200	31/05/2019	Ejecutivo con Título Hipotecario	IVAN DARIO ZULLUAGA CARDONA	- MAURICIO URIBE GOMEZ	- GRUPO NATURA CONSTRUCTORA S.A.S.
	63001310300220190029000	25/11/2019	Verbal	IVAN DARIO ZULLUAGA CARDONA	- MARIA EUGENIA COTACIO MARTINEZ	- GRUPO NATURA CONSTRUCTORA S.A.S.
	63001310300220190030300	10/12/2019	Verbal	IVAN DARIO ZULLUAGA CARDONA	- NORALBA MARULANDA URIBE - MARDINSON TORRES BARBOSA	- GRUPO NATURA CONSTRUCTORA S.A.S.
	63001310300220200013500	02/09/2020	Verbal	IVAN DARIO ZULLUAGA CARDONA	- JOSE EDIMER GARAY AGUIRRE	- GRUPO NATURA CONSTRUCTORA S.A.S. - SIN NOTIFICARRR
	63001310300220200017900	23/10/2020	Ejecutivo con Título Hipotecario	IVAN DARIO ZULLUAGA CARDONA	- JAIME TAMAYO TAMAYO - ROSA SUGEY ZAMBRANO CABEZAS	- GRUPO NATURA CONSTRUCTORA S.A.S.
	63001310300220200018300	05/11/2020	Verbal	IVAN DARIO ZULLUAGA CARDONA	- ANDRES OCTAVIO CORTES GOMEZ	- GRUPO NATURA CONSTRUCTORA S.A.S.
	63001310300220200022900	18/12/2020	Ejecutivo con Título Hipotecario	IVAN DARIO ZULLUAGA CARDONA	- TORRES GONZALEZ COMPAÑIA SOCIEDAD COMANDITARIA POR ACCIONES	- GRUPO NATURA CONSTRUCTORA S.A.S. - SIN NOTIFICARRR
	63001310300220210003500	17/02/2021	Verbal	IVAN DARIO ZULLUAGA CARDONA	- LUIS FERNANDO BONILLA	- GRUPO NATURA CONSTRUCTORA S.A.S.
	63001310500120170008000	21/03/2017	Ordinario	CECILIA ZULLUAGA GIRALDO	- JAIRO QUIÑONEZ	- GRUPO NATURA CONSTRUCTORA S.A.S. - HECTOR ANIBAL ORTIZ CARDOZO
	63001310500120220001300	18/01/2022	Ejecutivo	CECILIA ZULLUAGA GIRALDO	- JORGE ALEJANDRO BOTERO RIOS	- GRUPO NATURA CONSTRUCTORA S.A.S. - SIN NOTIFICAR
	63001400300320180021401	24/04/2018	Tutelas	IVAN DARIO ZULLUAGA	- HONORIO ANTONIO COTE MALDONADO	- GRUPO NATURA CONSTRUCTORA

[tps://procesos.ramajudicial.gov.co/procesoscs/ConsultaJusticias21.aspx?EntryId=b1VR%2bOHSN9PdoJwQQW1wDovTel.c%3d](https://procesos.ramajudicial.gov.co/procesoscs/ConsultaJusticias21.aspx?EntryId=b1VR%2bOHSN9PdoJwQQW1wDovTel.c%3d)



Nit: 890000464-3

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

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Ya Consultados	Número Proceso	Fecha Radicación	Clase	Ponente	Demandante(s)	Demandado(s)
	63001310300120190015400	16/10/2019	Despachos Comisorios	LUIS CARLOS VILLARREAL RODRIGUEZ	ZELMAN SHCAPIRA CARVAJAL	ISABEL CRISTINA RINCON VELANDIA
	63001310300120190019800	23/10/2019	Despachos Comisorios	JORGE IVAN HOYOS HURTADO	GLORIA CONSTANZA ORREGO DAVILA	ISABEL CRISTINA RINCON VELANDIA - SIN NOTIFICAR
	63001310300220200010699	22/01/2021	Despachos Comisorios	LUIS CARLOS VILLARREAL RODRIGUEZ	GABRIEL GONZALEZ JARAMILLO	ISABEL CRISTINA RINCON VELANDIA - SIN NOTIFICAR
	63001400300120040023500	23/02/2005	Ejecutivo Singular	ABEL DARIO GONZALEZ	BLANCA OSSA DE BELTRAN	ISABEL CRISTINA RINCON VELANDIA
	63001400300120190024400	08/05/2019	Ejecutivo Singular	ABEL DARIO GONZALEZ	MIGUEL ANGEL GAVIRIA O	ISABEL CRISTINA RINCON VELANDIA - GRUPO NATURA CONSTRUCTORA S A S
	63001400300120190032200	11/06/2019	Ejecutivo Singular	ABEL DARIO GONZALEZ	MIGUEL ANGEL GAVIRIA O	ISABEL CRISTINA RINCON VELANDIA - GRUPO NATURA CONSTRUCTORA S A S
	63001400300120190043400	29/07/2019	Ejecutivo con Título Hipotecario	ABEL DARIO GONZALEZ	MARIA VICTORIA CORTES ORREGO	ISABEL CRISTINA RINCON VELANDIA
	63001400300320130011100	01/03/2013	Ejecutivo Mixto	LUIS CARLOS VILLARREAL RODRIGUEZ	FABIO BOTERO BOTERO	ISABEL CRISTINA RINCON VELANDIA - MEDIDAS PREVIAS
	63001400300320130026300	04/07/2013	Ejecutivo con Título Hipotecario	KAREN YARY CARO MALDONADO	CARLOS DAVID GUTIERREZ GIL	YOLANDA LONDONO VALENCIA ISABEL CRISTINA RINCON VELANDIA - MEDIDAS PREVIAS
	63001400300320190076800	22/11/2019	Verbal	KAREN YARI CARO MALDONADO	LUZ MARY HERRERA ALZATE RODRIGO RODRIGUEZ MARTINEZ	ISABEL CRISTINA RINCON VELANDIA - GRUPO NATURA CONSTRUCTORA S.A.S. - SIN NOTIFICAR
	63001400300420210058500	11/10/2021	Tutelas	LUIS CARLOS VILLARREAL RODRIGUEZ	HERNANDO CARREÑO PEREA E INTA RUTA CARREÑO AGEN OFICI SONIA DELFINA CARREÑO	ISABEL CRISTINA RINCON VELANDIA Y SADOG CORREA TORO
	63001400300620190032300	21/05/2019	Ejecutivo con Título Hipotecario	LUZ STELLA ARIAS PALACIO	GLORIA CONSTANZA ORREGO DAVILA	ISABEL CRISTINA RINCON VELANDIA - SIN NOTIFICAR

<https://procesos.ramajudicial.gov.co/procesoscs/ConsultaJusticias21.aspx?EntryId=biVR%2bOHSN9PdoJwQQW1wDovTelc%3d>

Ya Consultados	Número Proceso	Fecha Radicación	Clase	Ponente	Demandante(s)	Demandado(s)
	63001310300120130029200	19/07/2013	Ejecutivo con Título Hipotecario	MARIA ANDREA ARANGO ECHEVERRI	CARLOS DAVID GUTIERREZ GIL	YOLANDA LONDONO VALENCIA Y OTROS ISABEL CRISTINA RINCON VELANDIA Y OTROS
	63001310300120190013100	-	-	-	-	-
	63001310300120190015400	01/08/2019	Ejecutivo Mixto	MARIA ANDREA ARANGO ECHEVERRI	IVONNE MARITZA CARVAJAL MURIEL ZELMA SCHAPIRA CARVAJAL	ISABEL CRISTINA RINCON VELANDIA
	63001310300120190019800	20/09/2019	Ejecutivo con Título Hipotecario	MARIA ANDREA ARANGO ECHEVERRI	GLORIA CONSTANZA ORREGO DAVILA	ISABEL CRISTINA RINCON VELANDIA
	63001310300320190026600	07/10/2019	Verbal	IVAN DARIO LOPEZ GUZMAN	JORGE ALBERTO BURITICA JARAMILLO	ISABEL CRISTINA RINCON VELANDIA
	63001310300320200000600	16/01/2020	Verbal	IVAN DARIO LOPEZ GUZMAN	JORGE ALBERTO BURITICA JARAMILLO	ISABEL CRISTINA RINCON VELANDIA
	63001310375120120032800	26/10/2015	Ejecutivo con Título Hipotecario	Juz. 751 Civil Cto Descongestion Juez	MARTHA CECILIA QUINTERO GONZALEZ	ISABEL CRISTINA RINCON VELANDIA
	63690408900120190010201	25/01/2021	Verbal	IVAN DARIO LOPEZ GUZMAN	JORGE ALBERTO BURITICA JARAMILLO	ISABEL CRISTINA RINCON VELANDIA

Ya Consultados	Número Proceso	Fecha Radicación	Clase	Ponente	Demandante(s)	Demandado(s)
	63001310300220120032800	04/12/2012	Ejecutivo con Título Hipotecario	IVAN DARIO ZULUAGA CARDONA	FERNANDO ROMAN ESCOBAR	ISABEL CRISTINA RINCON VELANDIA
	63001310300220130002400	05/02/2013	Ejecutivo con Título Hipotecario	IVAN DARIO ZULUAGA CARDONA	FABIO BOTERO BOTERO	ISABEL CRISTINA RINCON VELANDIA - MEDIDAS PREVIAS
	63001310300220190018300	29/07/2019	Ejecutivo con Título Hipotecario	IVAN DARIO ZULUAGA CARDONA	GLORIA CONSTANZA ORREGO DAVILA	ISABEL CRISTINA RINCON VELANDIA - SIN NOTIFICARRR
	63001310300220200010600	29/07/2020	Ejecutivo con Título Hipotecario	IVAN DARIO ZULUAGA CARDONA	GABRIEL GONZALEZ JARAMILLO	ISABEL CRISTINA RINCON VELANDIA
	63001310500120210008400	19/04/2021	Ordinario	CECILIA ZULUAGA GIRALDO	HECTOR FABIO BETANCOURT RODAS	GOAR SADOG CORREA TORO ISABEL CRISTINA RINCON VELANDIA
	63001310500420210011800	11/06/2021	Ordinario	Monica Jimena Reyes Martinez	HECTOR FABIO BETANCOURT RODAS	GOAR SADOG CORREA TORO ISABEL CRISTINA RINCON VELANDIA



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Que es menester resaltar el derecho de petición interpuesto por el señor JOSÉ EDIMER GARAY AGUIRRE, quien a través de apoderado judicial expuso:

“El 21 de septiembre de 2015, con CLAUDIA CECILIA PEREZ HERRERA y la constructora SOCIEDAD GRUPO NATURA S.A.S., Identificada con NIT 900.714.527-9 en calidad de promitente vendedor se suscribió y autentico la PROMESA DE COMPRAVENTA, sobre los derechos de dominio y posesión de la casa de habitación distinguida con la siguiente nomenclatura LOTE CASA OCHO (A8), ubicada en la propiedad horizontal NATURA CLUB PARQUE RESIDENCIAL, en la ciudad de Armenia, Quindío.

El 12 de diciembre de 2017, el señor GOAR SADOG CORREA TORO, Representante Legal del Grupo Natura S.A.S., se comunicó con JOSÉ EDIMER GARAY AGUIRRE, informándole que debían firmar otro contrato de promesa de compraventa, sin dar muchas explicaciones, por lo que al día siguiente se suscribió nuevo contrato de promesa de compraventa, entre la SOCIEDAD GRUPO NATURA S.A.S., como promitente vendedor y JOSÉ EDIMER GARAY AGUIRRE, sobre los derechos de dominio y posesión de la casa de habitación LOTE CASA OCHO (A8).

El día primero (01) de marzo de 2017, le fue entregado por parte de la constructora GRUPO NATURA S.A.S., a JOSÉ EDIMER GARAY AGUIRRE, el LOTE CASA OCHO (A8), por lo que canceló DOCIENTOS ONCE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS (\$211,642,349,00).

Para el momento de la realización de la primera y segunda promesa de compraventa la persona propietaria era ISABEL CRISTINA RINCÓN VELANDIA, y no la persona jurídica GRUPO NATURA S.A.S., situación que se ocultó, atentando contra la buena fe, lo anterior, se observa al revisar el certificado de tradición con matrícula inmobiliaria N°280-175164 (lote de mayor extensión) y del segundo con matrícula inmobiliaria N° 280-2196519 ; el 22 de agosto de 2018, ISABEL CRISTINA RINCÓN VELANDIA, dispuso sobre la titularidad del bien del señor JOSÉ EDIMER GARAY AGUIRRE, como se observa en la anotación N°003 del certificado de tradición expedido por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, sobre la matrícula inmobiliaria N° 280-219619, pasando el señor GOAR SADOG CORREA TORO, a ser el titular del bien inmueble, el 11 de octubre de ese mismo año, mediante la figura de resciliación de contrato de promesa de compraventa, dejaron sin efectos el negocio jurídico mencionado, siendo nuevamente ISABEL CRISTINA RINCÓN VELANDIA, la titular del dominio del bien como se observa en la anotación N° 004 y en la anotación N° 005 se realiza nuevamente compraventa a la persona jurídica Grupo Natura S.A.S., la cual constituyo gravamen de hipoteca en primer grado, sobre el bien inmueble, N° 280-2196519, mediante Escritura Pública N° 3697 del 28 de diciembre de 2018, a favor del señor EURÍPIDES VALDERRAMA, contenida en la anotación N° 006.

JOSÉ EDIMER GARAY AGUIRRE, nunca tuvo conocimiento de las circunstancias jurídicas en las que se encontraba el bien inmueble, N° 280-2196519, hasta el mes de agosto de 2019, que funcionarios adscritos a un Juzgado Civil Circuito de Armenia, realizaron diligencia de secuestro, dicha situación hizo que realizara las averiguaciones, donde efectivamente pudo constatar:

- La Matrícula Inmobiliaria consignada en los Contratos de Promesa no era la de su propiedad.
- El Certificado de tradición con Matrícula N°280-175164, era de propiedad de ISABEL CRISTINA RINCÓN VELANDIA y no de la persona Jurídica Grupo Natura Constructora S.A.S.



Nit: 890000464-3

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

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Realizó consulta con el numero de Cedula de Ciudadanía de la Señora ISABEL CRISTINA RINCÓN VELANDIA denotando que su vivienda ya poseía número de Matricula N°280-2196519, descubriendo que la vivienda por la que estaba pagando desde 2015 y ocupada por el y su familia desde 2017, se encontraba hipotecada.

Por lo narrado interpone denuncia en contra de GOAR SADO G CORREA TORO, ISABEL CRISTINA RINCÓN VELANDIA, EURIPIDES VALDERRAMA, y JOSÉ JAVIER OSORIO, por los presuntos delitos de ESTAFA con circunstancias de agravación punitiva, FRAUDE PROCESAL Y FRAUDE A RESOLUCIÓN JUDICIAL, correspondiéndole a la Fiscalía Veintidós (22) seccional de Armenia, Quindío, bajo el radicado 630016000059201902489.

Aunado a lo anterior, a través de apoderado presento demanda de RESOLUCIÓN DE PROMESA DE COMPRAVENTA, pago de las arras pactadas, pago de indemnización de perjuicios, sobre el bien inmueble distinguido como LOTE CASA A OCHO (A8), PROYECTO NATURA CLUB PARQUE RESIDENCIAL, ubicado en la carrera 4 N° 47N-50, suscrito entre las partes el 12 de diciembre de 2017, proceso que se tramita en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Armenia, Radicado: 630013103002-2020-00135-00

Señala que, la constructora aprovecho que nunca había transferido la propiedad del bien prometido en venta para de forma fraudulenta constituir un crédito con garantía hipotecaria sobre este bien y posteriormente no cumplir con dicho crédito, siendo demandado en proceso ejecutivo para por medio del remate del bien, realizar entrega de este, burlando el contrato de promesa de compraventa y la posesión como promitente comprador en espera de suscripción de escritura pública.

Resalta que, dentro del Proceso Ejecutivo Hipotecario, adelantado por el señor JOSÉ JAVIER OSORIO (cesionario de EURÍPIDES VALDERRAMA, del crédito Hipotecario), la Constructora GRUPO NATURA S.A.S., al momento de dar contestación a la demanda y proponer excepciones, acepta y se allana a la deuda, agrega, que esta se encuentra cursando no solo este, sino diversos procesos de la misma naturaleza, por lo que solicitó a esta Dependencia Salvaguardar sus derechos fundamentales.

Que se realizaron visitas de inspección por parte de Control Urbano, al Proyecto Parque Residencial Natura, en las que se avizora que no se adelantan actividades de construcción, como se señala a continuación:

Acta No. 1037 del 08 de junio de 2021, *"en la visita realizada por parte de control urbano, etapa 1, con 38 casas licenciadas, de las cuales 17 casas están entregadas, 7 casas al 50% construido y 14 lotes sin iniciar construcción, al momento de la visita se evidencia que la distribución arquitectónica de la casa A-15 del plano V-2, con numero de resolución 18-10079, del 9 de marzo de 2018, corresponde a lo licenciado y estipulado en el C-2 de la misma resolución, de igual manera se revisa la estructura de la casa B-30 Y B-34, encontrando errores estructurales ya que se evidenciaron redes eléctricas en el confinamiento, lo cual es contrario a lo estipulado en la NSR-10 titulo E. se hace recorrido evidenciando que las cajas eléctricas e hidrosanitarias ya se encuentran finalizadas en un 100%, cabe aclarar que al momento de la visita no se encuentran ejecutando procesos constructivos". (subrayado fuera de texto)*

Acta No. 1191 del 12 julio de 2021, *"se realiza visita de Control Urbano, al Proyecto Parque Residencial Natura, por solicitud de la comunidad, donde se hace recorrido técnico al proyecto, evidenciando que al momento de la visita no se están ejecutando actividades constructivas, se observa que una de las viviendas esquineras que no se encuentran finalizadas presenta acero longitudinal de elemento de confinamiento expuesto, con algunos de estos incumpliendo la cuantía mínima estipulada en el titulo E de la NSR-10, por otro lado también se observa excavación y acero armado de la cimentación de la torre*



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

proyectada al contado derecho de la entrada en el cual se encuentra expuesto y con signos de corrosión, por lo tanto se deberá hacer ensayos que garanticen las capacidades mecánicas del acero y en caso de no satisfacerlos reemplazarlo, se recomienda instalar un cerramiento en cinta preventiva en el área contigua al talud, con el fin de evitar el ingreso a este sector, hasta que se realicen los estudios pertinentes que garanticen la estabilidad del mismo". (subrayado fuera de texto)

Que el Acto Administrativo bajo estudio no fue suspendido por capricho o elección libre e irracional del Subdirector de turno, caso contrario, se realizó atendiendo a los intereses y necesidades de las partes involucradas, pues como ya quedó decantado en el debate procesal y según las circunstancias que se evaluaron, son múltiples las quejas que dieron lugar a limitar el acto que hoy nos ocupa, entonces, situaciones como esta, en las que se busca proteger el interés general de una comunidad que está siendo afectada por presuntos actos irregulares de la persona responsable de la vivienda digna de diversas familias, como es el caso de JOSÉ EDIMER GARAY, quien su inmueble, sin su conocimiento, se encontraba inmerso en un proceso Ejecutivo Mixto para el cobro de créditos Hipotecarios, solicitó el actuar de la administración, por lo que esta debió examinar la razonabilidad y proporcionalidad, los bienes jurídicos que estaban siendo objeto de disposición, protegiendo el interés general sobre el particular, pues es cierto que la Carta preserva la actividad económica y la iniciativa privada, dentro de los límites del bien común, también encarga al Estado fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho a la vivienda digna, pues en las actividades de Inspección se vislumbra:

Artículo 51. Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

Sentencia T-206 de 2019, Alcance del derecho a la vivienda digna. Reiteración jurisprudencial

De acuerdo con la Carta Política, todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna y el Estado tiene el deber de fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho, así como promover planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

El derecho en comento hace parte del grupo de derechos que la Constitución catalogó como sociales, económicos y culturales, razón por la cual, en un principio se negó su carácter iusfundamental y por ende, también su amparo mediante la acción de tutela. Sin embargo, con fundamento en las obligaciones adquiridas por Colombia con la ratificación de diversos instrumentos internacionales sobre derechos humanos, los cuales han sido incorporados por la jurisprudencia de esta Corte al denominado bloque de constitucionalidad, así como en la concepción de que un derecho es fundamental en razón a su estrecha relación con la dignidad humana, se aceptó que no todos están consagrados expresamente en el texto, pues no pueden negarse como tal, aquellos que 'siendo inherentes a la persona humana' no estén enunciados en la Carta. En efecto, la jurisprudencia constitucional ha sostenido que son fundamentales (i) aquellos respecto de los cuales existe consenso sobre su naturaleza fundamental y (ii) todo derecho constitucional que funcionalmente esté dirigido a lograr la dignidad humana y sea



Nit: 890000464-3

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

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

traducible en un derecho subjetivo.

Que refiere la impugnante que la medida cautelar de la Suspensión del Permiso de Enajenación, *"requiere ser dictada mediante providencia y no por cualquier autoridad, sino por aquella que goce de competencia funcional pertinente, razón por la cual esta no puede ser usurpada por la autoridad administrativa"*.

Que en ese sentido no es dable a la recurrente manifestar que no es este el órgano competente para ordenar suspender el Permiso de Enajenación, aun cuando es deber de la Administración Municipal, salvaguardar los derechos de los promitentes compradores, tal y como se señaló en el acápite normativo, en especial las facultades otorgadas por el artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987, en lo que refiere al artículo 6 y.

(...) 6. Atender las quejas presentadas por el incumplimiento de las disposiciones legales contenidas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto-ley 2610 de 1979.

7. Ejercer el control necesario para lograr que, en las relaciones contractuales con los adquirentes, las personas que desarrollen las actividades a que se refieren la Ley 66 de 1968 y el Decreto-ley 2610 de 1979, no desmejoren las especificaciones contempladas en los planos arquitectónicos, den cumplimiento a los reglamentos de propiedad horizontal y se ajusten a los modelos de contratos aprobados por esas mismas entidades territoriales. (...)

Que no es cimiento para argüir la decisión de instancia, en el entendido que a la Señora Isabel Cristina Rincón Velandia, se le otorgó un permiso como enajenadora y que este derivó automáticamente obligaciones; a la luz de la jurisprudencia, el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, Sección Primera, Subsección B, Sentencia N°2020-07-074 NRD, estableció lo en un caso similar, en el cual la demandante referencia la falta de veracidad del sustento jurídico del acto administrativo, existiendo una inexactitud de correspondencia entre lo que la administración ha decidido y lo que la norma en concreto estableció, consagro la Sala que la demandante no cumplía con los preceptos para eximirse de la sanción, pues existía latente el incumplimiento de sus compromisos:

"En relación con el reparo sobre el desconocimiento de las normas en que debía fundarse los actos administrativos, analiza la Sala que por un lado se acreditó que la demandante no cumplía con los criterios eximentes de sanción por el incumplimiento de las obligaciones señaladas por la ley para una vez registrado, se desarrollara la actividad de enajenador de viviendas, por otro lado, la Secretaría de Hábitat si dio claridad a la posibilidad de apartarse de los parámetros preventivos o modificar sus posiciones jurídicas dada la viabilidad del caso, respetando incluso la seguridad jurídica dentro de las actuaciones administrativas por cuanto se autorizaba solicitar la cancelación del registro si no iba a continuar desarrollando la actividad, y con ello, quedaba liberada del cumplimiento de la correlativa obligación que tiene el permiso otorgado, en tanto a la Secretaría del Hábitat le está encomendada la tarea de inspeccionar, vigilar y sancionar lo atinente a ésta actividad para que los derechos de los usuarios, especialmente de quienes están adquiriendo una vivienda o tomándola en arriendo, no sean burlados mediante diferentes prácticas, por lo que necesita controlar también la actividad de enajenador y arrendador, llevando un registro, otorgando permisos, verificando sus ingresos y el ejercicio de esa actividad".

Que lo anterior, en virtud de la potestad discrecional que las normas confieren a las autoridades, esta no libera a la administración del deber de motivar y erigir sus actos u omisiones, pues es preciso en esta sede estudiar minuciosamente los elementos de manera



Nit: 890000464-3

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

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

tal que no se agraven los derechos fundamentales de los asociados, ya que si bien es cierto que la motivación de los actos administrativos facilita el control de la actuación, pues permite conocer los motivos por los que se ha adoptado determinada decisión y a los interesados apreciar las razones de las providencias que los afectan.

El Principio de Confianza Legítima y Protección Jurídica del Administrado Respecto de Actuaciones Estatales, ha sido dilucidado por la Corte Constitucional, en reiteradas oportunidades, se trae a colación la Sentencia T-472-09 del año 2009, Magistrado Ponente, JORGE IVÁN PALACIO PALACIO.

"La jurisprudencia de esta Corporación ha establecido que el principio de la confianza legítima consiste en una proyección de la buena fe que debe gobernar la relación entre las autoridades y los particulares, partiendo de la necesidad que tienen los administrados de ser protegidos frente a actos arbitrarios, repentinos, improvisados o similares por parte del Estado. Igualmente, ha señalado que este principio propende por la protección de los particulares para que no sean vulneradas las expectativas fundadas que se habían hecho sobre la base de acciones u omisiones estatales prolongadas en el tiempo, y consentido expresa o tácitamente por la administración ya sea que se trate de comportamientos activos o pasivos, regulación legal o interpretación normativa".

Entonces, de la mano del derrotero jurisprudencial citado, debe quedar claro que, en asuntos como éste, en el que fulguraron múltiples retardos e incumplimientos relevantes frente a las demandas de los promitentes compradores, es claro que la administración en acto de buena fe, otorgó permiso de Enajenación, para la promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación del PROYECTO PARQUE RESIDENCIAL NATURA, estableciendo con ello la confianza por parte de los administrados de crear unas expectativas en torno a una adquisición de vivienda. Lo anterior supone que, cuando la autoridad conoció de las denuncias por el presunto incumplimiento por parte de la SOCIEDAD GRUPO NATURA CONSTRUCTORA S.A.S., se tomaron las medidas de control necesarias para lograr que, en las relaciones contractuales con los adquirentes no desmejorarán las especificaciones contempladas en las Licencias de Urbanización, Construcción y el Permiso de Enajenación otorgado por la Administración.

En lo que concierne a la sustentación del Recurso de reposición y en subsidio apelación, ninguno de los argumentos lleva a desvirtuar el aserto de la decisión de la Resolución No. 237 del 06 de septiembre de 2021, por lo que este será confirmado, en todo caso, por los argumentos aquí expuestos.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: CONFIRMAR la Decisión de la Resolución No. 237 del 06 de septiembre de 2021, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR el contenido del presente Auto a la señora ISABEL CRISTINA RINCÓN VELANDIA, identificada con Cedula de Ciudadanía No. 33.818.356, al correo electrónico isabelrinconv1@gmail.com, de conformidad con el Decreto 806 de 2020.

ARTÍCULO TERCERO: COMUNICAR el contenido del presente Auto a los terceros interesados.



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

Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

ARTÍCULO CUARTO: Contra la presente decisión no procede recurso alguno.

Dada en Armenia Quindío, a los veintitrés (23) días del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022).

078 - - - -
NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

23 MAR 2022

DIEGO FERNANDO TOBÓN GIL

Director del Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Proyectó y elaboró: Laura Fernanda Valencia Zapata, Abogada Contratista
Aprobó: Beatriz Elena Cardona Ramírez, Abogada Contratista