



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

248 - - - - 21 NOV 2023

RESOLUCIÓN DEL

“POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE EL PROCESO ADMINISTRATIVO SANCIONATORIO N° 009 DE 2021 EN CUANTO A LA VINCULACION DEL SEÑOR JOSE ANTONIO ARIAS REYES, POR LA EJECUCION Y DESARROLLO DEL PROYECTO MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA.”

La Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia, en uso de sus facultades y atribuciones legales y en especial las conferidas mediante los 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, Decreto 663 de 1993, Ley 136 de 1994, Ley 388 de 1997, Decreto 2555 de 2010, Decreto 1077 de 2015 y el Acuerdo Municipal 167 de 2020, y

CONSIDERANDO

Que en virtud de lo dispuesto en el artículo 313 numeral 7 de la Constitución Política de Colombia y demás normas concordantes, el Honorable Consejo Municipal mediante Acuerdo Municipal 167 de 2020, autorizó al Alcalde del municipio de Armenia para ejercer las funciones de inspección, vigilancia y control de las personas naturales y jurídicas dedicadas a la actividad de la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda dispuestas en la Ley 66 de 1968, Decreto 2610 de 1979, Decreto Ley 078 de 1987, Ley 136 de 1994, Ley 388 de 1997, Decreto 1077 de 2015 y la consecuente facultad de intervención forzosa administrativa o toma inmediata de la 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 se le 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.

Sobre el alcance de la función de Inspección, vigilancia y control, la Corte Constitucional se ha pronunciado de manera reiterativa, tal como en la sentencia C-246 de 2019, donde señaló:



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

2 4 8 - - - - -

2 1 NOV 2023

[...] 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 sanciones".

39. De esta última modalidad, el control, pueden hacer parte figuras como la toma de posesión con fines de liquidación [...]

Que en virtud de lo señalado en el Artículo 2 de la Ley 66 de 1968, reformada por el Decreto Ley 2610 de 1979, se entiende por actividad de enajenación de inmuebles, entre otras: "La celebración de promesas de venta, el recibo de anticipos de dinero o cualquier otro sistema que implique recepción de los mismos, con la finalidad de transferir el dominio de inmuebles destinados a vivienda."

Que la Ley 1437 de 2011 en su artículo 52, establece que el termino para la imposición de sanciones no puede ser superior a los 3 años, que a la fecha no se ha superado ese plazo y nos encontramos en los términos para tomar una decisión al respecto.

Teniendo en cuenta que la situación jurídica de los dos vinculados en el proceso sancionatorio que se desata a través del presente acto administrativo dista la una de la otra, es menester establecer que ambas situaciones se analizaran a través de actos administrativos separados, en el acto que desarrollaremos a continuación analizaremos la situación del señor JOSE ANTONIO ARIAS REYES en relación a la responsabilidad solidaria que le asistiría o no en el desarrollo y ejecución del proyecto MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA; para ello es necesario tener en cuenta los siguientes

ANTECEDENTES

Es pertinente indicar que el proceso sancionatorio objeto de debate en el presente acto administrativo tiene sus génesis en el proceso sancionatorio N°001 de 2021 adelantado en contra de la sociedad CONSTRUCTODO LA SABANA S.A.S. en atención a los incumplimientos suscitados en el desarrollo y ejecución del proyecto MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA – MONTECARLO SKY CLUB, proceso en el que en su momento se surtieron las siguientes actuaciones:



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

248 - - - - - 21 NOV 2023

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 NUMERO 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>

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 través 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 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>

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



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

248 - - - - -

21 NOV 2023

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. 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>.

FONDO FRENTE A LA

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 CIA. 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.

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 página oficial de la alcaldía municipal según enlace: <https://armenia.gov.co/normatividad/notificacionesporaviso?view=article&id=2359:55notificacioneuplaneacion&catid=25:normatividad>.

El día 14 de octubre de 2021, la Sociedad Constructodo de la Sabana S.A.S., por medio de su apoderada la abogada Mónica Andrea Zapata Ariza identificada con cédula de ciudadanía número 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.

Como resultado del recurso interpuesto, 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 RESOLUCIÓN 011 DEL 22 DE SEPTIEMBRE DE 2021 INTERPUESTO POR LA SOCIEDAD CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S. IDENTIFICADO CON NIT 900.882.014-1 A TRAVES DE LA ABOGADA APODERADA MONICA ANDREA ZAPATA ARIZA IDENTIFICADA CON CEDULA DE CIUDADANÍA NUMERO 41.943.361 EXPEDIDA



Nit: 890000464-3

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

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

248 - - - - -

12.1 NOV 2023

EN ARMENIA Q., Y PORTADORA DE LA TARJETA PROFESIONAL 134.655 DEL C.S. DE LA J.". Acto administrativo debidamente notificado a las sociedades investigadas y comunicado a terceros a través de publicación en la página oficial de la Alcaldía Municipal según enlace <https://armenia.gov.co/normatividad/notificacionesporaviso?view=article&id=2359:55notificacioneoneuplaneacion&catid=25:normatividad>.

El acto administrativo que dispuso lo siguiente:

"ARTÍCULO PRIMERO: REPONER la decisión contenida en el artículo segundo de la Resolución 011 del 22 de septiembre de 2021 en todas sus partes, de conformidad con lo argumentado a lo largo del presente proveído.

(...)

ARTICULO SEGUNDO: ORDENAR apertura de un proceso administrativo independiente a la sociedad Rincón y Opina Constructora S.A.S. identificada con Nit 901.344. 440-2 representada legalmente por el señor Roberto Iván Cuartas Gómez o quien haga sus veces, en aras de velar por el debido proceso y así identificar la responsabilidad en cuanto a la ejecución del proyecto Mall Comercial y Residencial Montecarlo Plaza"

El señor Jorge Iván Sánchez Rodríguez abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional número 63.458 del C.S. de la J., actuando en calidad de tercero interesado interpone recurso de reposición mediante radicado 2021PQR983215 en contra de la Resolución 011 del 22 de septiembre de 2021

El día 19 de octubre de 2021, la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia Q., expide Resolución 016 "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 página oficial de la Alcaldía Municipal <https://armenia.gov.co/normatividad/notificacionesporaviso?view=article&id=2359:55notificacioneoneuplaneacion&catid=25:normatividad>.

Posteriormente esta subdirección a través de AUTO N° 017 DE 2021, indicó que se encontró mérito para dar inicio al proceso administrativo sancionatorio frente a la sociedad Rincón y Opina Constructora S.A.S., identificada con Nit 901344440-2 representada legalmente por el señor Roberto Iván Cuartas Gómez o quien haga sus veces por la presunta responsabilidad en cuanto a la ejecución del proyecto Mall Comercial y Residencial Montecarlo Plaza, por lo tanto, consideró conducente dar apertura al proceso administrativo 009 de 2021.



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

2 4 8 - - - -

21 NOV 2023

Así mismo, la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia en el mismo auto consideró pertinente vincular al mismo proceso en ejercicio de sus facultades relacionadas a la inspección, vigilancia y control de sociedades dedicadas a la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, y luego de realizar un análisis a las **licencias de urbanismo** otorgadas por la curaduría urbana de Armenia en el marco del desarrollo del proyecto Mall Comercial y Residencial Montecarlo Plaza, evidenciando que el señor **José Antonio Arias Reyes** es el titular de la Licencia por medio de la cual se autorizó el urbanismo para el desarrollo del proyecto de igual manera, mediante oficio radicado 2021PQR599311 y 2021RE8213 el señor Arias Reyes manifiesta su posición frente a los predios que se encuentran inmersos dentro de la licencia, acreditando la titularidad de propietario de los predios identificados con matrículas inmobiliarias números 280- 212674 280-212675 y 280-212676. Por lo tanto, consideró esta Subdirección que se debía evaluar si **podría existir una responsabilidad solidaria** en cuanto a la ejecución del proyecto Mall Comercial y Residencial Montecarlo Plaza, máxime cuando estos predios se encuentran según anotación por la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos constituidos mediante escritura pública 126 del 29 de enero de 2019 con la constitución de **reglamento de propiedad horizontal**, argumentos con los cuales esta Subdirección encontró mérito para vincular al señor ARIAS REYES al proceso en su momento.

ANALISIS PROBATORIO

Se tiene que el señor JOSE ANTONIO ARIAS REYES, identificado con cedula de ciudadanía N°19.097.571 expedida en Santa fe de Bogotá, se presentó a rendir exposición libre y voluntaria el 09 de noviembre de 2021, ante la subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en la cual se pronuncio de la siguiente manera:

"(...) permítame exponerle al despacho algunos antecedentes pertinentes. Sobre un predio de mayor extensión que adquirí mediante escritura público número 770 del 05 de marzo de 2008 de la Notaria cuarta de Armenia Q., con matrícula inmobiliaria 280-55508 fueron expedidos por mi diligencia actos administrativos de la curaduría urbana número 2, licencias de urbanismo, como me permito referir. (...) sobre este predio se tramito y obtuvo la licencia de urbanismo numero 2-1420004de agosto 21 de 2014 expedido por la Curaduría número 2 de Armenia Q., en la que se obtiene un urbanismo sobre el predio con área de 13.432 metros y se distribuyen como allí se ilustra un cuadro de áreas general; De la misma manera, consigna que el proyecto se desarrollará en tres etapas. Esta licencia de urbanismo es a su vez modificada por la Resolución numero 22-1620009 de junio 14 del 2016 por la misma Curaduría urbana número 2 de Armenia Q., en donde se hace la aceptación de un aprovechamiento urbanístico adicional de un acuerdo de pago con la administración municipal y en su parte resolutive disminuye el área total del lote y se ajustan las áreas de urbanismo dividiéndose en cinco lotes en la manera que allí se ilustra. (...) Estas resoluciones debidamente ejecutoriadas se protocolizaron en la escritura pública número 1761 del 17 de agosto de 2016, escritura que destaca: naturaleza jurídica: 1. Reloteo 2. Cesión obligatoria 3. Condición resolutoria 4. Compraventa 5. Constitución de hipoteca cerrada 6. Servidumbre de tránsito activa. En su minuta pertinente establece que José Antonio Arias



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

248 - - - - -

21 NOV 2023

Reyes es propietario del predio urbano con un área de 13.332 metros cuadrados y matrícula inmobiliaria 280-55508 y que según las licencias de urbanismo líneas arriba citadas procede a realizar el loteo en seis lotes de acuerdo con la Ley 388 de 1997, Decreto 1469 de 2010, Decreto 1077 de 2015 modificado por el Decreto 2218 del 18 noviembre de 2015. Según las Licencias de urbanismo modalidad urbanización los lotes quedaron así: A. Lote número 1 B. Lote número 2 C. Lote número 3 D. Lote número 4 E. Lote número 5 y F. Lote número 6. En su sección cuarta Compraventa José Antonio Arias Reyes transfiere a título de venta real y efectiva a favor de Rene Primitivo Rivera Ríos representante legal de Constructodo de la Sabana S.A.S., el derecho de dominio y posesión sobre los lotes número 1, lote número 2 lote número 3 y lote número 4. Inmuebles adquiridos por el suscrito. El lote de mayor extensión por compraventa realizada a central de inversiones S.A. mediante escritura pública ya citada y que esta venta de los inmuebles pertinentes se hace con todas sus anexidades dependencias, construcciones, usos, mejoras, conexiones, servidumbres etc. Así las cosas, nos permite interpretar inequívocamente que los inmuebles referenciados fueron objeto de venta real y efectiva, junto con los derechos y obligaciones de las licencias de urbanismo ya citados. Efectivamente así se consignó en el artículo tercero obligaciones, gravámenes y limitaciones al dominio, Los predios así identificados nacen a la vida jurídica por efecto del loteo objeto de la escritura 1761 de 2016 y en efecto así se consigna en los certificados de tradición en sus anotaciones número 001 de fechas 07-09 de 2016. Igualmente, en estos certificados se aprecia que los inmuebles han sido objeto de compraventa de Arias Reyes José Antonio a Constructodo de la Sabana según anotaciones 002 de fecha 07-09 del 2016 aludiendo la misma escritura Publica 1761 de 2016 (...)

Es oportuno precisar que en esta escritura pública 1761 de 2016 en su sección quinta, constitución de hipoteca cerrada, Rene Primitivo Rivera Ríos Representante legal de Constructodo de la Sabana se reconoce como deudor del suscrito y que para garantizar el pago de lo debido le constituye hipoteca de primer grado sobre los inmuebles Lotes número 1,3 y 4. A posteriori con escritura pública 1054 del 06 de julio de 2017 se cancela parcialmente la hipoteca liberando el gravamen del lote número 1 con matrícula inmobiliaria 280.212672 y así se registra en su respectivo certificado de tradición anotación 004 de fecha 12-07 del 2017. Es importante resaltar que las garantías hipotecarias para los lotes 3 y 4 persisten en este orden de diligencias y actos administrativos, Constructodo de la Sabana S.A.S., como poseedor y dueño ejerciendo el derecho de dominio y en particular para el lote número 2, tramita y obtiene la licencia de construcción otorgada con resolución 1-1620195 del 28 de diciembre del 2016 de la Curaduría urbana número 2 de Armenia para desarrollar obra nueva del proyecto residencial Mall Comercial Montecarlo Plaza conformado por la Torre 1 de 10 pisos. De la misma manera Constructodo de la sabana obtiene licencia de construcción según resolución 63001-2189929 de agosto del 2019 de la curaduría urbana numero 2 modalidad obra nueva para la construcción de la torre número 2 del proyecto Comercial Montecarlo Plaza en el predio urbano numero 1 antes citado, Se conoce con contundencia que sobre los lotes numero 3 con matrícula inmobiliaria 280-212674 y lote número 4 con matrícula inmobiliaria 280-212675 no se han tramitado ninguna licencia de construcción, capitulo que se dice de mi posesión y dominio de los lotes 3 y 4. Los predios número 3 y lote numero 4 identificados como se ha venido dándome fueron adjudicados como demandante en diligencia de remate por subasta según proceso hipotecario accionado contra Constructodo de la Sabana S.A.S., y fallado según auto sin número de fecha 29 de junio de 2021, del Juzgado tercero civil del circuito de Armenia; como así se evidencia en los certificados de tradición de estos inmuebles en sus anotaciones números 9 y 10 respectivamente. Estos predios números 3 y 4 rematados por subasta se reciben con sus vicios redhibitorios que pueden tener, pero la responsabilidad jurídica frente a las obligaciones de la firma Constructodo de la sabana



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

248 - - - - -

21 Nov 2017

son ajenas al dominio de estos inmuebles, como quiera que este dominio me ha sido concedido en legítima acción hipotecaria como víctima por el incumplimiento de la sociedad demandada, reiterando que sobre estos lotes jamás han tenido solicitud y aprobación de licencias de construcción. (...) se expidió el Auto 05 del 23 de octubre de 2020, "por medio del cual el director del Departamento Administrativo de Planeación Municipal aclara oficio consecutivo DP POT 0358 del 02 de febrero de 2016 el cual en su parte resolutive aclara lo pertinente como puede leerse literalmente en el citado auto, pero que merece resaltar que en su artículo tercero textualmente "Informar a la ciudadanía y a los interesados en el proyecto que la constructora no cuenta con licencia de construcción para las torres 3 y 4, por ende no podrán enajenarse las unidades de vivienda hasta tanto la constructora presente los documentos establecidos en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. De la Escritura Pública 126 del 29 de enero de 2019 constitución del reglamento de propiedad horizontal lote numero 2 con matrícula inmobiliaria 280-212673, se precisa que en esta escritura sección segunda versa sobre la constitución de reglamento de propiedad horizontal del conjunto Montecarlo Plaza SKY Club y que se desarrolla por etapas. En su preámbulo uno, eleva mediante escritura pública a este reglamento de propiedad horizontal para el conjunto Montecarlo plaza SKY Club la etapa número uno. En su preámbulo cuatro, deja constancia que el lote con matrícula inmobiliaria 280-212675 lote cuatro podrá hacer parte del conjunto cerrado en el futuro dependiendo de las necesidades de comercialización del proyecto, por lo tanto, la sociedad constructora podrá adicional este lote a futuro. Preámbulo 6 dimensión del lote. Preámbulo 7 enfatizan que se refieren a la etapa numero 1 sobre el lote número 2 y no definen sobre que predios integraran las siguientes etapas. Se observa igualmente en el preámbulo 9 clausula transitoria numeral 13 que la sociedad constructora podrá en el futuro incluir el lote numero 4 como parte del conjunto cerrado. En su numeral 10 descripción del inmueble, se refiere a la primera etapa del conjunto Montecarlo SKY Club e indica que la conforma una torre de 80 apartamentos y demás descripciones citadas allí. Aquí se precisa igualmente que la curaduría urbana número 2 de Armenia con resolución 71820042 de diciembre 08 de 2018 otorga aprobación de los planos de la propiedad horizontal, esta resolución en su parte considerativa fija que la solicitud sometida a aprobación de planos de propiedad horizontal se presenta para el lote número 2 con matrícula 280-212673 y en su artículo primero concede la aprobación. De un análisis pertinente de la escritura 126 del 29 de enero de 2019 de la notaría segunda de Armenia Reglamento de Propiedad Horizontal permite inferir que los lotes número 3 y lote número 4 de mi propiedad no han sido involucrados en el reglamento de propiedad horizontal allí regulado y aprobado y una vez mas que el lote numero 4 fue excluido puntualmente de este reglamento como líneas arriba se ha precisado. Finalmente deseo, anotar al despacho respetuosamente que a lo largo de esta narrativa de actos administrativos debidamente soportados como documentalente así se diligencian no existe responsabilidad solidaria frente al proyecto como quiera que jamás se evidencia una relación interna ni externa de mi parte con quien desarrollo el proyecto de construcción Montecarlo Plaza; El único deudor y responsable es Constructodo de la Sabana en virtud de lo que se ha demostrado en todos los actos administrativos aquí narrados y con los argumentos jurídicos que me he permitido someter a consideración, reiterándole que no ha existido una íntima conexión con Constructodo de la Sabana más allá de la compraventa de los inmuebles ya así ilustrados, no existe ni ha existido contrato alguno que me vincule al desarrollo del proyecto de construcción y comercialización con una expresa ilustración literal de ningún acto administrativo.(...)



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

248 - - - - -

21 NOV 2017

Expuestas las manifestaciones del señor Arias Reyes, procederemos a realizar un análisis a los documentos que reposan en el expediente a fin de determinar la responsabilidad o no del mismo en la ejecución y desarrollo del proyecto y la procedencia de una intervención Forzosa Administrativa.

Tenemos que según certificado de cámara de comercio con número de matrícula 78171 el señor ARIAS REYES ejecuta como actividad comercial venta de combustibles.

Que se encuentra ejerciendo la Actividad económica principal 0122 según el RUT Registro Único tributario expedido por la Dian, la cual consiste en:

"Cultivo de plátano y banano en todas sus variedades"

Actividad que, según el mismo registro, ejecuta desde el año 1990.

Y registra establecimientos de comercio que distan de la actividad de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

Teniendo en cuenta que las situaciones que analizaremos en el presente acto administrativo, hacen relación a las actuaciones del señor JOSE ANTONIO ARIAS REYES como persona natural en el desarrollo y ejecución del proyecto Mall Comercial y Residencial Montecarlo Plaza, se tienen que los argumentos para la vinculación al proceso fueron los siguientes:

- El señor José Antonio Arias Reyes es el titular de la Licencia por medio de la cual se autorizó el urbanismo para el desarrollo del proyecto.
- Es propietario de los predios que se encuentran inmersos dentro de la licencia, predios identificados con matrículas inmobiliarias números **280-212674 280-212675 y 280-212676**.
- Podría existir una **responsabilidad solidaria** en cuanto a la ejecución del proyecto Mall Comercial y Residencial Montecarlo Plaza, toda vez que los predios se encuentran según anotación por la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos constituidos mediante escritura pública 126 del 29 de enero de 2019 con la constitución de **reglamento de propiedad horizontal**.

Bajo ese contexto se analizarán las situaciones a fin de determinar si existe responsabilidad frente al desarrollo y ejecución del proyecto en el proceder del señor JOSE ANTONIO ARIAS REYES.

1. LICENCIA DE URBANISMO

En cuanto al trámite y expedición de la licencia de urbanismo, y el estado de las mismas, se hacen necesario realizar un análisis desde las actuaciones desplegadas por el señor JOSE ANTONIO ARIAS REYES a través del tiempo, por lo anterior, se tiene que:

1. Se expidió licencia de urbanismo **N° 2-1420004 del 21 de agosto de 2014** expedida por la Curaduría del Municipio de Armenia, sobre el predio de mayor extensión de



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

248 - - - - -

21 NOV 2023

13.432 mts, identificado con matrícula inmobiliaria 280-55508 y ficha catastral 01-01-0506-001-000 la cual resuelve:

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: Otorgar LICENCIA DE URBANISMO para proyecto urbanístico denominado "MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO" en un predio cuya área es de 13.432m², la cual se subdivide en conjunto abierto y conjunto cerrado:

Área Bruta del lote a desarrollar:	13.432,00m ²
Área Protección Ambiental:	946,189m ²

Resolución Nro. 2-1420004 de Agosto 21 de 2014

Área retiro vial	900,24m ²
Servidumbre Box	492,735m ²
Área Neta Urbanizable	11.092,836m ²
Áreas de cesión 17 % Lote Cesión al municipio Afectación Vial: 900,24m ² Lote 1: 436,954m ² Lote 2: 193,896m ² Compensación Económica: 352,692m ²	1.885,782m ²
Área neta urbanizable	10.459,99m ²
Área para vivienda Conjunto Cerrado (I+II)	4.300,888m ²
Área vivienda (I)	1.757,82m ²
Zona comunal (II)	2.552,168m ²
Conjunto abierto Comercio (I + II)	6.150,002m ²
Área Comercial (I)	2.797,117m ²
Área Espacio Público Abierto (II)	3.352,885m ²

El proyecto se desarrollará en tres etapas según plano arquitectónico No.2 de 3, así:

Etapas	Área
Etapas I	4.805m ²
Etapas II	3.965,95m ²
Etapas III	4.660,05m ²
Área total	13.432m ²



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

248 - - - - -

21 NOV 2017

ARTICULO SEGUNDO: Hacen parte de esta resolución, tres (3) planes urbanísticos.

ARTICULO TERCERO: El constructor responsable de la obra es el Profesional **JAVIER VARGAS PEREZ** de profesión Arquitecto, portador de la Tarjeta Profesional Nro. 17700-35523 del Consejo profesional de Arquitectura.

ARTICULO CUARTO: Las obras deberán ser ejecutadas de tal forma que se garantice tanto la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones vecinas y elementos constitutivos del espacio público.

ARTICULO QUINTO: La presente licencia de Urbanismo, se otorga de manera simultánea con Licencia de Construcción Modalidad Obra Nueva, la cual cuenta con Resolución Nro. 14426/21 de agosto 21 de 2014, ambas tienen una vigencia de treinta y seis (36) meses, prorrogables por una sola vez, por un plazo de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anterior al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor certifique la iniciación de la obra.

De acuerdo al planteamiento urbanístico aprobado en la citada licencia, se tiene el siguiente plano:





Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

248 - - - - -

21 NOV 2023

2. Ahora bien, indica el artículo Quinto de la referida Licencia, que se otorga de manera simultanea LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA a través de Resolución N° 1-1420121 del 21 de agosto de 2014; resolución que a su vez fue expedida según lo que se evidencia a continuación:

CURADURIA URBANA N° 2 - Armenia
ING. JOSÉ ÉLMER LÓPEZ RESTREPO - Curador Urbano

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN No 1-1420121.

FECHA EXPEDICIÓN: 21-ago-14 FECHA EJECUTORIA:

NO DE RADICACIÓN: 14-2-0294 PÁGINA: 1
FECHA DE RADICACIÓN: 25-abr-14

DIRECCIONES: KM 1.8 VIA AL EDEN MONTECARLO (ACTUAL)
EL CURADOR URBANO N° 2 DE ARMENIA, JOSÉ ÉLMER LÓPEZ RESTREPO, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES LEGALES QUE LE CONFIERE LA LEY 389 DE JULIO 18 DE 1957, SUS DECRETOS REGLAMENTARIOS Y LA LEY 810 DE 2003, Y EN CONSIDERACIÓN DEL ALCANCE Y CARACTERÍSTICAS DE LA SOLICITUD RADICADA.

RESUELVE

OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA(S) MODALIDAD(ES) DE OBRA NUEVA PARA UNA EDIFICACIÓN DE UN (1) PISO, CONSTRUIDA ASÍ: SALA DE VENTAS Y BAÑO, EN EL PREDIO URBANO LOCALIZADO EN LA(S) DIRECCIONES: KM 1.8 VIA AL EDEN MONTECARLO (ACTUAL) - , CON MATRÍCULA(S) 1470038023 Y 1470038023, URBANIZACIÓN: MONTECARLO PLAZA, COMUNA 12, TITULAR(ES): JOSE ANTONIO ARIAS REYES (CÉDULA: 1470038023), CONSTRUCTOR RESPONSABLE: JAVIER ARIAS PÉREZ (CÉDULA: 1470038023), ARQUITECTO: JAVIER ARIAS REYES (CÉDULA: 0 MATRÍCULA: 1470038023), INGENIERO CALCULISTA: PEDRO ANTONIO VALENZUELA (CÉDULA: 15387281 MATRÍCULA: 83382-28148), CON LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS:

1. MARCO NORMATIVO
a. P.N. No. 3 Corredor Empresarial b. Uso: UNGO c. Edific. UNGO

1.3 ANTECEDENTES DE LA EDIFICACIÓN:
No. Lic. Anterior: 1-1420004 Fecha Lic. Anterior: 21-ago-14 GN: 000000
1.3.2i REBEGO b. Ramificación en Masa: BAJA Inundación: NO APLICA

1.4 SUBCRO-ZONIFICACIÓN (6) NO APLICA

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

DESCRIPCIÓN USO	ESCALA	ESTACION	ESQUEMA CONSTRUCTIVO	ESQUEMA
Mall	NO APLICA	UN	LOTES INDIVIDUAL	RST-3

3. CUADRO DE ÁREAS

NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO	3.1 ÁREAS CONSTRUIDAS		3.2 ÁREAS NO CONSTRUIDAS		TOT
	Área	Porcentaje	Área	Porcentaje	
3.1.1 ÁREAS CONSTRUIDAS	18,00	100,00	0,00	0,00	18,00
3.1.2 ÁREAS NO CONSTRUIDAS	0,00	0,00	18,00	100,00	18,00
TOTAL INTERVENIDO	18,00	100,00	18,00	100,00	36,00
TOTAL CONSTRUIDO	18,00	100,00	0,00	0,00	18,00

Resolución de la que se desprende, que se expide para la construcción en la modalidad de obra nueva, para la edificación de un piso en relación a la Sala de ventas y baño, en un total de 18 m2, de acuerdo a la sección del cuadro de áreas.

3. Posteriormente, del material probatorio recaudado en relación al incumplimiento en el desarrollo y ejecución del proyecto MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO que se evidencia en los expedientes tanto del PAS 001 de 2021 y del PAS 009 de 2021, se tiene que el señor JOSE ANTONIO ARIAS REYES, tramitó adicionalmente la siguiente Licencia:



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

248 - - - -

21 NOV 2023

CURADURIA URBANA N° 2 - Armenia
ING. JOSÉ ÉLMER LÓPEZ RESTREPO - Curador Urbano

No DE RADICACION
14-2-0850
FECHA DE RADICACION
02-dic-14

PAVON: **12**

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN No 1-1420227

FECHA EXPEDICION: 30-dic-14 FECHA EJECUTORIA: 14

DIRECCIONES: KM 1,5 VIA AL EDEN (ACTUAL)
EL CURADOR URBANO N° 2 DE ARMENIA, JOSÉ ÉLMER LÓPEZ RESTREPO, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES LEGALES QUE LE CONFIERE LA LEY 388 DE 1997, SUS DECRETOS REGLAMENTARIOS, LA LEY 810 DE 2003 Y EL DECRETO 1489 DE 2010, Y EN CONSIDERACION DEL ALCANCE Y CARACTERÍSTICAS DE LA SOLICITUD RADICADA.

RESUELVE

OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA(S) MODALIDAD(ES) DE OBRA NUEVA PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL MALL COMERCIAL MONTECARLO, CONFORMADO UNA EDIFICACION DE DOS (2) PISOS Y UN (1) SÓTANO, DISTRIBUIDA ASÍ:
SÓTANO: CONSTA DE CUARENTA Y CUATRO (44) PARQUEADERO PARA VEHICULOS, AREA CONSTRUIDA 1462.20M2.
PRIMER PISO: CONSTA DE LOCAL COMERCIAL ANCLA Y CUATRO (4) LOCALES COMERCIALES, ZONA ADMINISTRATIVA Y BATERIA DE BAÑOS. AREA CONSTRUIDA 1479.96M2.
SEGUNDO PISO: CONSTA DE OFICINA Y ZONA ADMINISTRATIVA, AREA CONSTRUIDA 334M2.
Y PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA ESTACION DE SERVICIO EDS MONTECARLO, AREA CONSTRUIDA 258M2, EN EL PREDIO URBANO LOCALIZADO EN LA(S) DIRECCIONES: KM 1,5 VIA AL EDEN (ACTUAL), CON MATRICULA(S) INMOBILIARIAS N° 2804688, URBANIZACION: EL EDEN, COMUNA 12, TITULAR(ES): JOSÉ ANTONIO ARGAS REYES NIT/CC: 19097391-1, CONSTRUCTOR RESPONSABLE: JAVIER VARGAS PEREZ (CÉDULA: 0 MATRICULA: 1770036023), ARQUITECTO: JAVIER VARGAS PEREZ (CÉDULA: 0 MATRICULA: 1770036023), INGENIERO CALCULISTA: NICOLAS CARDONA BANCHEZ (CÉDULA: 78066822 MATRICULA: 17202082359), CON LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS:

- 1.1 POT de 2000 a. PM No.3 Corredor Empresarial b. SN: 0 c. Usos: UNICO d. Edific.: UNIC
- 1.2 ANTECEDENTES DE LA EDIFICACION: Fecha Lic Anterior 21-ago-14 ON MODULO
- 1.3 2H PISO a. Ramación en Masa: NO APLICA b. Inundación: NO APLICA
- 1.4 MICRO-ZONIFICACION 6 NO APLICA

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

DESCRIPCION USO	2.1 USOS	2.2 ESCALA	2.3 ESTACION	2.4 BAS. CONSTRUCTIVO
Local	URBANO	URBANO	EST-0	LOTES INDIVIDUAL

3. CUADRO DE ÁREAS

3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	3.1.1 AREAS CONSTRUIDAS	3.1.2 Cu. Nueva	3.1.3 Adecuada	3.1.4 Ampl.	3.1.5 SUBTOT.	3.1.6 Adm.	3.1.7 Mobili.	3.1.8 Retención	3.1.9 TGT
446 Comercial y Parqueadero Montecarlo	Residencial								
3.2 ÁREAS PROYECTO ARQUITECTÓNICO (M ²)	Comercial	3.521,16			3.521,16				9.42 m
LOTES	Servicios								
SÓTANO	Oficinas								
SOMBOTANO	Oficinas y Asesoramiento								
PRIMER PISO	TOTAL INTERVENIDO	3.521,16			3.521,16				
PISOS RESTANTES	GESTION ANTERIOR								3.521,16
3.3 TOTAL CONSTRUIDO	TOTAL CONSTRUIDO:								
UNITE PRIM-º PISO									

Licencia de Construcción No. 1-1420227 del 30 de diciembre de 2014, a través de la cual se otorga Licencia de construcción en la modalidad de Obra Nueva para la construcción del Mall Comercial Montecarlo, conformado por una edificación de dos (2) pisos y un sótano distribuido así:

Primer piso:	Local comercial ancla y cuatro locales comerciales, zona administrativa y baterías de baño
Segundo Piso:	Oficina y Zona Administrativa
Sótano:	44 parqueaderos
Y construcción de:	ESTACION DE SERVICIO EDS MONTECARLO

Obras que se iban a llevar a cabo en parte del predio urbano identificado con matrícula Inmobiliaria 280-55508, según el urbanismo aprobado previamente.



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

243 - - - - -

21 NOV 2023

4. Obra en el expediente, PROMESA DE COMPRAVENTA, celebrada entre los señores JOSE ANTONIO ARIAS REYES identificado con cedula de ciudadanía N°19.097.591 y el señor RENE PRIMITIVO RIVERA RIOS identificado con cedula de ciudadanía N° 79.289.437; con fecha 25 de agosto de 2015 y presentación personal ante la Notaria tercera del círculo de Armenia Quindío; en la que se establecen las siguientes obligaciones:

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA LOTE MONTECARLO

Entre los suscritos a saber: JOSE ANTONIO ARIAS REYES, mayor de edad, vecino de Armenia Q., identificado con la cedula de ciudadanía número 19.097.591 de Bogotá, quien será EL PROMITENTE VENDEDOR y RENE PRIMITIVO RIVERA RIOS, mayor de edad, vecino de Armenia Q., identificado con la cedula de ciudadanía número 79.289.437 de Bogotá, quien será EL PROMITENTE COMPRADOR por la otra parte, se ha celebrado este contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA, que se constata por medio de este documento en las cláusulas siguientes: PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) promete(n) vender y EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) promete(n) comprar mediante escritura pública debidamente registrada, el derecho de dominio y la posesión material del siguiente bien inmueble: Se trata de un lote de terreno que hace parte de otro de mayor porción y que junto con el que se reserva el promitente vendedor conforman el denominado MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA, ubicado en las vías EL EDEN Y LA AV. MONTECARLO TRAMO II, identificado con dirección KM 1 vía La Tebaida Santana, lote con un área de SIETE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS (7.838 M2) aproximadamente, comprendido dentro de los siguientes linderos referenciados al levantamiento topográfico cuyo plano ha sido entregado al promitente comprador y del cual conserva copia el promitente vendedor, y cuyos linderos conforme al levantamiento topográfico efectuado por GONZALO ARANGO ESCOBAR, son así: ###

(...)

Lote de Urbano A; llegando al punto N° 3A punto inicial y final del presente alinderamiento. Este inmueble hace parte de otro de mayor porción identificado con la matrícula inmobiliaria número 280-55508 y la ficha catastral 01-01-0506-0001-000.
TRADICION: Este inmueble fue adquirido por el PROMITENTE VENDEDOR en mayor extensión (13.432 metros cuadrados) por compra a CENTRAL DE INVERSIONES S.A. a través de la escritura pública número setecientos setenta (770) del cinco (5) de marzo del año dos mil ocho (2.008) de la Notaria Cuarta de Armenia Q., debidamente inscrita en la oficina de registro de instrumentos públicos de Armenia Q., al folio de matrícula inmobiliaria número 280-55508; posteriormente del predio así admitido transfirió parte (100 00 M2) al comprador de manera

Subrayado extra texto, lo anterior para indicar que lo prometido en venta era proporción del lote de mayor extensión.

(...)

De acuerdo a lo establecido en el mismo documento, se tiene que se constituiría hipoteca sobre lo prometido en venta en el siguiente sentido.



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

248 - - - - -

12.1 NOV 2023

con el pago total o de los abonos (Si los hubiere, antes del vencimiento del plazo). **PARAGRAFO PRIMERO:** El pago de las sumas indicadas en los literales b, c y d, se garantiza con HIPOTECA DE PRIMER GRADO sobre el mismo inmueble que se promete vender a excepción del área de primera etapa que quedará liberado de la hipoteca.- El área de la primera etapa corresponde a un lote de terreno de aproximadamente mil metros cuadrados (1.000 M2) ubicado en la intersección de la Avenida Montecarlo con la vía pública que sirve de acceso al Colegio Campestre.- **PARAGRAFO SEGUNDO:** A medida que se vayan haciendo los pagos de los literales b, c y d, se liberarán las etapas 2, 3 y 4 respectivamente del proyecto.- **PARAGRAFO TERCERO:**

† †

(...)

mutuo acuerdo y el mismo no será superior en ningún caso al 10% del precio total de compraventa.- **CUARTA:** La entrega del bien

prometido en venta se hará a título de mera tenencia a más tardar el día quince (15) de septiembre del año dos mil quince (2.015).- La posesión se transferirá el día que el presente contrato sea elevado a escritura pública.- llevar a cabo la entrega el promitente comprador deberá entregar al promitente vendedor el pagaré de que trata la cláusula séptima de este contrato.- **MEJoras AUTORIZADAS:** 1) A partir de la entrega del inmueble, el promitente comprador queda autorizado para realizar en un lote con un área de 400 metros cuadrados aproximadamente la sala de ventas del proyecto y el apartamento modelo y un área de parqueo de visitantes.- Estos 400 metros cuadrados aproximadamente que el promitente vendedor le entregará lleno en tierra amarilla y un ligero afirmado y contiguo al lindero del lote donde se desarrolla la estación de servicio y en línea paralela del andén sobre la Av. El Edén; el lleno se efectuará hasta la cota 1.376 en el plano de curva de nivel del predio.- 2) El recubrimiento y protección del Box según especificaciones técnicas aprobadas por las EMPRESAS PÚBLICAS DE ARMENIA.- Los

Subrayado fuera de texto.

(...)

costos de las licencias para dicha obra corren por cuenta del promitente comprador.- **PARAGRAFO:** El promitente vendedor transfiere el inmueble a paz y salvo por concepto de impuesto predial, complementarios y valorizaciones hasta el 31 de diciembre de 2.015.- Los impuestos que se generen a partir del 1º de enero de 2.016 corren por cuenta del promitente comprador.- El inmueble se entrega con la correspondiente disponibilidad de servicios públicos para 200 apartamentos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica y con la licencia de urbanismo concedida por resolución número 2-1420004 de agosto 21 de 2.014 de la CURADURIA URBANA No. 2 de Armenia.- Y cuenta con la licencia de construcción para sala de ventas debidamente aprobada por la misma CURADURIA URBANA No. 2 de Armenia.- **QUINTA: OTORGAMIENTO DE ESCRITURA:** La escritura de

Subrayado fuera de texto.

(...)

de la escritura.- **PARAGRAFO PRIMERO:** La escritura pública se otorgará a favor del promitente comprador o de la sociedad comercial que éste expresamente autorice por escrito dirigido al promitente vendedor.- **PARAGRAFO SEGUNDO:** Para efectos



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

248 - - - - -

21 NOV 2023

(...)

del inmueble, el promitente comprador al promitente vendedor suscrito conjuntamente con los socios de la empresa constructora que se constituirá para ejecutar el proyecto y de su esposa SAYRA VIVIANA MUÑOZ MALDONADO c.c. 39.694.008 de Bogotá.- **OCTAVA: OBLIGACIONES DEL PROMITENTE COMPRADOR.** El promitente comprador declara conocer y acepta que el proyecto del cual hace parte el inmueble que promete comprar, se denomina "MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO" y así figura en la licencia de urbanismo concedida mediante resolución número 2-1420004 de agosto 21 de 2.014 de la CURADURIA URBANA NO. 2 de Armenia, la cual fuere expedida como consecuencia de la adopción del PLAN DE IMPLANTACION PARA EL DESARROLLO URBANISTICO DEL "MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA", ubicado en las vías EL EDEN Y LA AV. MONTECARLO TRAMO II, identificado con dirección KM 1 vía la Tebaida Sentana expedido mediante resolución número 118 de mayo 15 de 2.014 por el DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL de Armenia el cual se encuentra vigente y por lo tanto se obliga a: 1) Conjuntamente con el promitente vendedor a modificar las licencias de urbanismo conforme al planteamiento del proyecto a realizar. 2) A respetar el plan de implantación propuesto de tal forma que el proyecto arquitectónico que presente guarde armonía con el plan propuesto y aprobado tanto por planeación Municipal como por la Curaduría Urbana No. 2 de Armenia. 3) A que el proyecto arquitectónico guarde armonía en diseño de fachadas de la parte comercial con el proyecto de la estación de servicio y almacén ancla que se desarrollan actualmente en el lote que se reservó el promitente vendedor y que hace parte del proyecto MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA.

(...)

Del anterior documento, tenemos varias situaciones que evidenciar:

1. Que el lote prometido en venta, por 7.838 mts², hace parte del lote de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria N° 280-55508, de 13.432 mts². Para la ejecución del proyecto residencial MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA.
2. Que para el pago de lo prometido en venta, se constituiría Hipoteca en 1er grado sobre los lotes N°2, N°3 y N°4 de acuerdo al plano de levantamiento topográfico para la subdivisión y planteamiento urbanístico previamente entregado.
3. Que en primera instancia la entrega del bien se haría a título de mera tenencia, mientras se protocolizaba a través de escritura pública el mentado contrato.
4. Que a partir de ese momento se adquirieron una serie de obligaciones por parte del promitente comprador establecidas en el mismo instrumento y entre las que se incluían entre otras la construcción de:
 - Sala de ventasDe acuerdo a la licencia de construcción que para tal fin también se transfiere con este documento.
5. Que el bien se transfiere por el promitente vendedor a paz y salvo y se entrega con:
 - Disponibilidad de servicios públicos para 200 apartamentos



Nit: 890000464-3

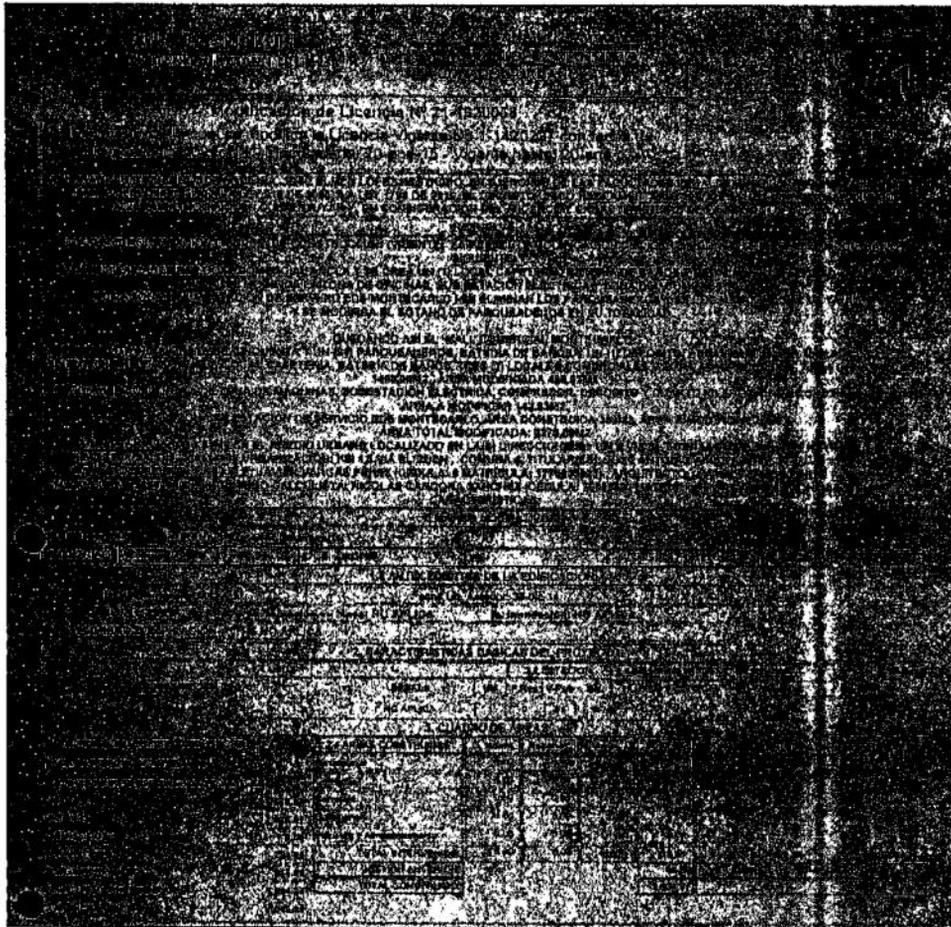
Departamento Administrativo de Planeación Municipal

248 - - - - -

12.1 NOV 2023

- Licencia de Urbanismo N° 2-1420004 del 21 de agosto de 2014 de la curaduría urbana N°2 de Armenia
 - Licencia de Construcción para sala de ventas.
6. Que se realizará la escritura pública a nombre del promitente comprador o de la sociedad comercial que este indique.
 7. Que hay manifestación expresa de la aceptación y conocimiento por parte del promitente comprador sobre el proyecto MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO que se ejecutaría en los lotes objeto de compraventa de acuerdo a la licencia de urbanismo.

Que obra dentro del expediente modificación a la Licencia de construcción N°21-1620058 del 30 de septiembre de 2015, por medio de la cual se modifica la Licencia N° 1-1420227 del 30 de diciembre de 2014, en el siguiente sentido:





Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

741 - - - - -

21 Nov 2023

Se tiene entonces que dicho documento hace relación a la modificación de la licencia de construcción otorgada para la construcción de Mall comercial Montecarlo – Estación de servicio; un proyecto ajeno al proyecto residencial.

2. TITULARIDAD DE LOS PREDIOS EN DONDE SE PRETENDIA LA EJECUCION DEL PROYECTO

Se tiene también que el 01 de diciembre de 2015, fueron radicados ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal los documentos para la solicitud de expedición de Permiso de Enajenación para el proyecto MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO, en la que **únicamente aparece y suscribe como solicitante** la sociedad CONSTRUCTODO LA SABANA identificada con Nit. 900-882.014-1 y como representante legal el señor RENE PRIMITIVO RIVERA RIOS; documentos visibles a folios 136 y ss del Cuaderno 1 del expediente PAS -001 de 2021.

Consecuente con lo anterior, se expidió por parte del Departamento Administrativo de planeación Municipal el oficio DP POT 0358 del 02 de febrero de 2016, en el siguiente sentido:

"Que el Señor RENE PRIMITIVO RIVERA RIOS, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 79.289.437, actuando como representante Legal de CONSTRUCTODO DE LA SABANA SAS NIT. 900.882.014-1, radicó mediante oficio RE32445 ante esta Subdirección la documentación exigida por la Ley 962 de 2.005, artículo 71 y Decreto 2180 de Junio 29 de 2.006, para la enajenación de TRECIENTOS OCHENTA Y SEIS (386) APARTAMENTOS (Sistema de preventas), correspondientes al proyecto MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA, ubicado en el Kilómetro 1.5 vía El Edén, predio identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 280-55508 de la ciudad de Armenia.

Que mediante LICENCIA DE URBANISMO: Resolución Nro. 1-1420121 de Agosto 21 de 2014 (Curaduría urbana Nro.2), Artículo 1 "Se otorga una licencia de urbanismo, para el proyecto urbanístico denominado "MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO" en un predio cuya área es de 13.432 m2, la cual se subdivide en conjunto abierto y conjunto cerrado:

CUADRO DE AREAS GENERAL	
AREA BRUTA DEL LOTE A DESARROLLAR	13.432,00 m2
AREA DE PROTECCION AMBIENTAL	348,19 m2
AREA RETIRO VIAL	900,24 m2
SERVIDUMBRE BOX	492,74 m2
AREA NETA URBANIZABLE	11.092,84 m2
AREAS DE CESION 17%	1.885,78 m2
COTE REGIONAL MUNICIPIO AFECTACION VIAL	900,24 m2
NOTE	438,95 m2
NOTE	195,90 m2
NOTE	352,69 m2
COMPENSACION ECONOMICA	10.459,99 m2
AREA UTIL URBANIZABLE	4.309,98 m2
AREA PARA VIVIENDA CONJUNTO CERRADO (I-II)	1.757,82 m2
AREA VIVIENDA (I)	2.552,16 m2
ZONA COMUNAL (II)	6.150,00 m2
CONJUNTO ABIERTO COMERCIO (II)	2.797,12 m2
AREA COMERCIAL (I)	3.352,89 m2
AREA ESPACIO PUBLICO ABIERTO (II)	



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

241, - - - - -

12.1 NOV 2023

Revisados los documentos presentados por el señor RENE PRIMITIVO RIVERA RIOS, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 79.289.437, actuando como representante Legal de CONSTRUCTODO DE LA SABANA SAS NIT. 900.882.014-1, observamos que cumple con los requisitos exigidos por la Ley.

En consideración a lo anterior, los Inmuebles relacionados, cuyos documentos fueron radicados en esta Dependencia, podrán anunciarse y enajenarse."

Permiso que posteriormente fue aclarado por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, a través de oficio DP POT 1304 DEL 07 DE MARZO DE 2019, en el entendido de indicar que el permiso únicamente hacia relación a la Torre 1 del proyecto, toda vez que las demás torres no contaban con las respectivas licencias ni la documentación necesaria para ser enajenados.

Situación de la cual se puede observar que el permiso en esos términos únicamente fue solicitado por el señor RENE PRIMITIVO RIVERA RIOS en representación de la sociedad CONSTRUCTODO LA SABANA S.A.S.

Hecho del cual se desprende claramente en primera instancia que para que se de una responsabilidad solidaria bajo los términos del Artículo 9 de la Ley 66 de 1968 por parte del señor JOSE ANTONIO ARIAS REYES en la ejecución del proyecto residencial, se desdibuja; por cuanto el señor Arias Reyes no suscribió los documentos para la solicitud de expedición del permiso, y como documentos anexos a la solicitud de expedición del mismo obra promesa de compraventa sobre los lotes que se tramita el permiso a favor del señor RENE PRIMITIVO RIVERA RIOS.

ARTÍCULO 9.- Cuando los terrenos en los cuales se va a adelantar el plan de urbanización o construcción no pertenezcan 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 obligaciones contraídas en interés del plan o programa que se autorice. (negrilla y subrayado fuera de texto)

Bajo esa perspectiva, conviene hablar sobre lo que se entiende por la actividad de enajenación de inmuebles, de conformidad con lo previsto en el **ARTÍCULO 2.- Modificado por el artículo 2 del Decreto Nacional 2610 de 1979**

1. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de toda la división material de predios.
2. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la adecuación de terrenos para la construcción de viviendas.
3. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la edificación o construcción de viviendas en unidades independientes o por el sistema de propiedad horizontal.



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

248 - - - - -

21 Nov 2023

4. La transferencia del dominio a título oneroso de viviendas en unidades independientes o sometidas al régimen de propiedad horizontal.

5. La celebración de promesas de venta, el recibo de anticipos de dinero o cualquier otro sistema que implique recepción de los mismos, con la finalidad de transferir el dominio de inmuebles destinados a vivienda.

Denotándose entonces que el señor JOSE ANTONIO en ningún momento suscribió promesas o algún documento tendiente a la transferencia de dominio de inmuebles a promitentes compradores, no desarrollando así la actividad de enajenación, es decir, no obra prueba dentro el plenario de algún compromiso adquirido con los promitentes compradores, lo que no lo hace responsable de las ventas que hubiere efectuado la sociedad sancionada CONSTRUCTODO DE LA SABANA SAS, no configurándose entonces la solidaridad que predica el artículo 9 de la ley 66 de 1968.

Sin embargo, se continuará con el análisis documental y de las situaciones que dan origen a la vinculación del señor ARIAS REYES al presente proceso.

Que obra, modificación a la licencia de urbanismo, del 22 de julio de 2016, en los siguientes términos:



CURADURIA URBANA No. 2 de Armenia, G.
Ingeniero José Elmer López Restrepo
Calle 21 N°13-01 Of 101 Edificio Valorización
Tel. 7 44 78 13 Correo electrónico: curaduria2@curaduria2armenia.com
www.curaduria2armenia.com

RESOLUCIÓN No. 22-1620013 de Julio 22 de 2016

POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA MODIFICACIÓN A LICENCIA DE URBANIZACIÓN

EL CURADOR URBANO N° 2 DEL MUNICIPIO DE ARMENIA, de conformidad con las facultades constitucionales y legales, en especial las contenidas en la 9ª de 1989, Ley 388 de 1997, la Ley 810 de 2003, la Ley 902 de 2004, el Decreto Nacional 1077 de mayo 26 de 2015 y las normas que lo adicionen modifiquen o sustituyan y,

CONSIDERANDO

1. Que mediante expediente radicado bajo el número 16-2-0482, el señor JOSE ANTONIO ARIAS REYES identificado con cédula de ciudadanía Nro. 19.097.591, solicitó ante este despacho Modificación a Licencia de Urbanismo Modalidad Urbanización, otorgada a través de la resolución 2-1420004 de agosto 21 de 2014, sobre el predio de su propiedad, ubicado en el Kilómetro 1,5 vía el Edén Intersección Av. Montecarlo, identificado con matrícula Inmobiliaria Nro 280-55508 y ficha catastral Nro. 01-01-0508-0001-000.
2. El predio objeto de solicitud de modificación de licencia de urbanismo modalidad urbanización obtuvo licencia de urbanismo Modalidad Urbanización a través de la resolución 2-1420004 de Agosto 21 de 2014, modificada a través de la resolución No. 22-1620006 de junio 14 de 2016, expedidas por la Curaduría Urbana No. 2, la cual a la fecha continúa vigente.



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

248 - - - - -

21 NOV 2023

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: OTORGAR MODIFICACION A LA LICENCIA DE URBANISMO MODALIDAD URBANIZACIÓN otorgada mediante la resolución Nro 2-1420004 de Agosto 21 de 2014, modificada mediante la Resolución Nro. 22-1620009 de Junio 14 de 2016 para el proyecto urbanístico denominado MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA, ubicado en el kilómetro 1.5 vía al Edén Intersección Av. Montecarlo, identificado con Matrícula inmobiliaria Nro. 280-55508 y ficha catastral Nro. 01-01-0508-0001-000, cuya área es de 13332,00m2, localizada en el sector normativo redesarrollo corredor empresarial, Ficha Normativa 3; la presente modificación consiste en redistribuir el urbanismo inicial, dividiéndose en seis (06) lotes, de la siguiente manera:

Areal de Urbanizar	13332m2
Afectación Vial	900,24 m2
Afectación Suelo de protección	948,19
Suelo Urbano	492,74m2
Área de Urbanización	10992,83m2
Área de cesión 1765 1868,78m2	
Lote cesión Afectación Vial 900,24m2	1868,78m2
Área de compensación económica	



CURADURIA URBANA No. 2 de Armenia, G.
Ingeniero José Elmer López Restrepo
Calle 21 N°13-51 Of 101 Edificio Valorización
Tel. 7 44 78 13 Correo electrónico curador@curaduria2armenia.com
www.curaduria2armenia.com

RESOLUCIÓN No. 22-1620013 de Julio 22 de 2016

Área de cesión 1765 1868,78m2	
Lote cesión Afectación Vial 900,24m2	10992,84m2

ARTÍCULO SEGUNDO: OTORGAR LICENCIA DE URBANIZACIÓN PARA SUBDIVIDIR LOS LOTES RESULTANTES para el proyecto urbanístico denominado MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA, ubicado en el kilómetro 1.5 vía al Edén Intersección Av. Montecarlo, identificado con Matrícula inmobiliaria Nro. 280-55508 y ficha catastral Nro. 01-01-0508-0001-000, cuya área es de 13332,00m2, localizada en el sector normativo redesarrollo corredor empresarial, Ficha Normativa 3.

LOTES A SUBDIVIR

Lote 1	2154,79m2
Lote 2	1163,44m2
Lote 3	2776,14m2
Lote 4	1623,60m2
Lote 5	4713,79m2
Lote Cesión Afectación Vial	900,24

ARTÍCULO TERCERO: Hacen parte de esta Resolución: tres (3) planos urbanísticos.

(...)



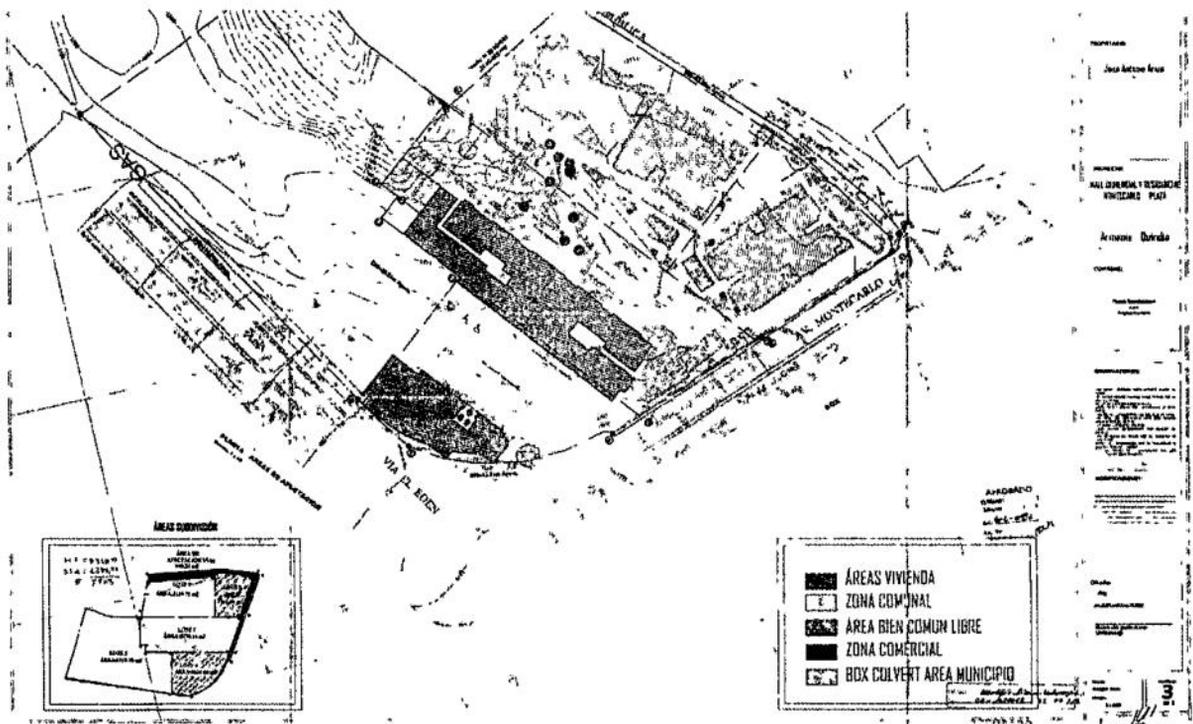
Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

248 - - - -

21 NOV 2023

Que uno de los planos urbanísticos aprobados es:



Que obra en el expediente escritura publica N° 1761 del 17 de agosto de 2016, de la notaria Segunda del circulo de Armenia en la que se realizan las siguientes actuaciones:

1. Reloteo
2. Cesión obligatoria de zonas con destino a uso público a título gratuito
3. Condición Resolutoria
4. Compraventa
5. Constitución de hipoteca cerrada
6. Servidumbre de Transito Activa

NOMBRE(S) Y APELLIDOS	NÚMEROS DE CÉDULAS
DE JOSÉ ANTONIO ARIAS REYES	19.097.591 Bogotá D.C.
CESIÓN OBLIGATORIA	
DE JOSÉ ANTONIO ARIAS REYES	19.097.591 Bogotá D.C.
MUNICIPIO DE ARMENIA	NIT: 890.000.464-3



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

248 - - - - =

21 NOV 2023

COMPRAVENTA	
DE JOSE ANTONIO ARIAS REYES	9 097 591 Bogotá DC
A CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S	NIT 900882014-1
HIPOTECA CERRADA	
DE CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S	NIT 900882014-1
A JOSE ANTONIO ARIAS REYES	9 097 591 Bogotá DC
SERVIDUMBRE	
A CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S	NIT 900882014-1

Del citado instrumento tenemos:

1. que se realiza el reloteo y distribución final de cada uno de los lotes que en su momento hacían parte del lote de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria N° 280-55508; en seis lotes.
2. Que anexos a la escritura pública, se protocolizan las licencias de urbanismo 2.1420004 del agosto 21 de 2014 y sus modificaciones.
3. Que se hace la cesión obligatoria de zonas con destino a uso publico a título gratuito, del lote identificado con el Numero 6 al municipio de Armenia; y una compensación económica adicional.
4. Se realiza Compraventa entre el señor JOSE ANTONIO ARIAS REYES como parte vendedora y la sociedad CONSTRUCTODO LA SABANA S.A.S identificada con nit 900882014-1 representada legalmente por el señor RENE PRIMITIVO RIVERA RIOS, como parte compradora de acuerdo a promesa de compraventa suscrita anteriormente para tal fin; de los lotes identificados según licencia de urbanismo y planos anexos a las mismas para la subdivisión como lote N°1, Lote N°2, Lote N°3 y lote N°4
5. Que en el capítulo OBLIGACIONES, GRAVAMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO la parte vendedora declara que hace la venta con todas sus anexidades, dependencias, construcciones, usos, mejoras, conexiones, servidumbres actuales y futuras que tenga y llegare a corresponder conforme a la ley.
6. Que se constituye hipoteca cerrada en primer grado a favor del señor JOSE ANTONIO ARIAS REYES sobre los lotes denominados Numero 1, Numero 3, y Numero 4, como garantía hipotecaria.
7. Se constituye servidumbre de transito sobre el lote número 4 de propiedad de CONSTRUCTODO LA SABANA S.A.S, a favor del Lote Numero 5 de propiedad del señor JOSE ANTONIO ARIAS REYES.

Instrumento del que claramente podemos observar se realiza el traspaso no solo de los lotes objeto del mismo para la ejecución del proyecto residencial y comercial MONTECARLO PLAZA sino que también se realiza la entrega de las respectivas licencias expedidas para tal fin; y para todos los efectos legales se debe dar observancia y aplicación del Decreto UNICO REGLAMENTARIO SECTOR VIVIENDA 1077 DE 2015



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

248 - - - -

21 No. 2023

"Artículo 2.2.6.1.2.3.3. efectos de la licencia "De conformidad con lo dispuesto en el literal A del artículo quinto del Decreto Ley 151 de 1998 el otorgamiento de la licencia determinara la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia, la expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella La licencia recae sobre uno o mas predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados, para el efecto se tendrá por titular de la licencia a quien este registrado como propietario en el certificado de tradición y libertad del predio o inmueble o al poseedor solicitante en los casos de licencia de construcción" (negrilla y subrayado fuera de texto)

Motivo por el cual, a través del referenciado instrumento, como quedo evidenciado el señor ARIAS REYES transfirió no solo la titularidad de los inmuebles donde se iba a ejecutar el proyecto residencial MONTECARLO sino también las de las licencias tanto de urbanismo pluricitadas como la que en su momento fue expedida para la construcción de la sala de ventas.

Entendiéndose como titular la constructora, a través de su representante legal, pues los efectos de la licencia pasaban al constructor en este caso por existir el contrato de compraventa suscrito entre el señor JOSE ANTONIO y la sociedad CONSTRUCTODO DE LA SABANA SAS, respecto a los lotes en cuestión, con la salvedad que constituyeron una hipoteca sobre los predios, gozando la constructora de la propiedad, lo que le permitiría realizar obras de urbanización y construcción, pues en ultimas la finalidad de adquirir los lotes eran para la destinación del proyecto y fue aquella la que se comprometió con los promitentes compradores como resultado probado en el PAS-001 de 2021.

Téngase muy en cuenta lo decantado por la Sección Primera Sala de lo Contencioso Administrativo del Consejo de Estado en sentencia de radicación: 25000-23-24-000-2011-00329-01, de fecha 29 de abril de 2015, Consejo Ponente: Dr. GUILLERMO VARGAS AYALA sobre la naturaleza del otorgamiento de una licencia, a saber:

*"(...) se pueden concluir que el otorgamiento de una licencia se confiere para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y para realizar el loteo o subdivisión de predios. Dichas licencias otorgan al beneficiario **los derechos de construcción y desarrollo** de acuerdo con las condiciones previstas en estas (...)"*

Brilla por su ausencia también prueba plausible que dé lugar a determinar que el señor JOSE ANTONIO ARIAS desarrollo actividades a que se refiere la ley 66 de 1968.

Así las cosas y del material que se expuso, se tiene que la razón de la titularidad de las licencias de urbanismo para predicar una presunta solidaridad por parte del señor JOSE ANTONIO ARIAS REYES, en el fallido proyecto residencial ejecutado por la sociedad CONSTRUCTODO LA SABANA S.A.S y que ante ello fue objeto de intervención forzosa administrativa por la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

248 - - - - -

21 NOV 2023

en su momento, también carece de peso jurídico; por cuanto la titularidad de las mismas fue transferida como quedo anteriormente dilucidado.

Ahora bien, es importante ilustrar que el predio de mayor extensión en su momento propiedad del señor JOSE ANTONIO ARIAS REYES se encontraba identificado con Matricula Inmobiliaria N° 280-55508, que posterior a la subdivisión efectuada a través de Escritura publica N°1761 del 17 de agosto de 2021, quedaron identificados de la siguiente manera

- Lote 1: 280-212672
- Lote 2: 280-212673
- Lote 3: 280-212674
- Lote 4: 280-212675
- Lote 5: 280-212676

Los lotes objeto de compraventa a través de la Escritura Publica N°1761 del 17 de Agosto de 2021, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos del Municipio de Armenia que fueron objeto de compraventa por la sociedad Constructodo La Sabana S.A.S fueron los lotes identificados así:

- Lote 1: 280-212672 – Etapa 2
- Lote 2: 280-212673 – Etapa 1
- Lote 3: 280-212674 – Etapa 3
- Lote 4: 280-212675- Área Comercial

Por lo anterior, puede concluir este despacho que en su momento, el señor ARIAS REYES se desprendió de la responsabilidad en cuanto a la ejecución del proyecto residencial a ser ejecutado en los lotes antes citados.

Ahora bien, es importante dilucidar el fondo del asunto de la titularidad actual de los inmuebles identificados con Matricula inmobiliaria Lote 3: 280-212674 y Lote 4: 280-212675 en el señor JOSE ANTONIO ARIAS REYES identificado con cedula de ciudadanía N°19.097.571.

Teniendo en cuenta el Auto del Juzgado Tercero Civil del Circuito de Armenia Quindío del 18 de junio de 2021, que obra en el expediente, se tiene que los inmuebles identificados con Matricula inmobiliaria N° 280-212674 y 280-212675 fueron ADJUDICADOS a través de diligencia de REMATE al señor JOSE ANTONIO ARIAS REYES, dentro del proceso ejecutivo para la realización de garantía Real con Radicado 63001-31-03-003-2019-00057-00



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

248 - - - -
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
ARMENIA - QUINDÍO

21 NOV 2023

DILIGENCIA DE REMATE

Radicación:	63001-31-03-003-2019-00057-00
Sala N° 05	Palacio de Justicia Fabio Calderón Botero
Fecha:	Junio 18 de 2021
Hora:	09:00 a.m
Proceso:	Ejecutivo para la realización de la garantía real
Demandante:	José Antonio Arias Reyes C.C. 19.097.591
Apoderada:	Gloria Marcela Ballén Cerón C.C. 41.933.921
Demandado:	Construtodo De La Sabana Nit. 900.882.014-1
Rep. Legal	René Primitivo Rivera Ríos C.C. 79.289.437

(...)

actuando en el trámite del Proceso Ejecutivo Para La Realización De La Garantía Real, promovido por José Antonio Arias Reyes C.C. 19.097.591 contra Construtodo De La Sabana Nit. 900.882.014-1, radicado al número 63001-31-03-003-2019-00057-00, se constituye en audiencia pública para llevar a cabo la diligencia de remate de los bienes aprisionados en el trámite. **DETERMINACIÓN DE LOS BIENES OBJETO DEL REMANTE.** Se trata de dos lotes determinados así: **A) Lote número 3**, distinguido con la matrícula inmobiliaria 280-212674, código catastral anterior sin información, ubicado en el área urbana del Municipio de Armenia, Departamento del Quindío, con un área de 2776.14 metros

(...)

presente alinderamiento (cerco lindero). **B) Lote número 4**, distinguido con la matrícula inmobiliaria 280-212675, código catastral anterior sin información, ubicado en el área urbana del Municipio de Armenia, Departamento del Quindío con un área de 1623.60 Metros Cuadrados,

(...)

En tanto no hay más ofertas, se declara cerrado el remate a las 09:15 A.M. y se **ADJUDICAN** los bienes subastados, por cuenta del crédito en cobro, a José Antonio Arias Reyes C.C. 19.097.591 por las sumas indicadas. **SALDO DEL VALOR DEL REMATE.** En tanto la última liquidación aprobada del crédito excede el valor por el cual se adjudicaron los bienes, no hay saldo restante por pagar. **IMPUESTO DEL REMATE Y**

(...)



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

248 - - - - - 12.1 NOV 2023

Expuesto lo anterior, el título de propiedad actual del señor JOSE ANTONIO ARIAS REYES en los lotes identificados con matrícula inmobiliaria 280-212674 y 280-212675, deviene de una calidad otorgada legalmente por un despacho judicial; por lo anterior es importante acotar que la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, dentro de las facultades de inspección, control y vigilancia a la actividad de construcción y enajenación de vivienda y en los procesos de intervención forzosa administrativa no posee las facultades legales para invalidar o desconocer el mismo; salvo que se prueben situaciones que permitan inferir una presunta connivencia entre las partes en detrimento de los intereses de los promitentes compradores y afectados en los términos de la Ley 66 de 1968 o algún tipo de fraude procesal, en cuyo caso se deberían realizar las acciones correspondientes ante la instancia penal y demás que correspondan.

3. DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Ahora bien, respecto a la vinculación del señor JOSE ANTONIO ARIAS REYES en atención a la existencia del régimen de propiedad Horizontal inscrito en los Lotes de su propiedad, es pertinente abordar el análisis del régimen de propiedad horizontal constituido para el pluricitado proyecto.

Se tiene la Resolución N° 7-1820042 del 11 de diciembre de 2018, expedida por la Curaduría urbana N°2, la cual indica:



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

248 - - - -

21 NOV 2023

1. Que mediante expediente radicado bajo el número 18-2-0503 de 12 de junio de 2018 LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA DE LA SABANA S.A.S. identificada con N.I.T. número 900882014-1, representada legalmente por RENE PRIMITIVO RIVERA RIOS, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.289.437 solicitante este despacho Aprobación de planos de propiedad horizontal sobre el predio que a continuación se describe:

MATRICULA INMOBILIARIA	280-212673
NOMBRE PREDIO	LOTE #2
FICHAS CATASTRALES	0101000005060001000000000

2. Que el predio cuenta con las siguiente licencia urbanística para la constitución de reglamento de propiedad horizontal que se relacionan a continuación:

3. Que el predio cuenta con las siguientes licencias urbanísticas para la constitución de reglamento de propiedad horizontal: a) Resolución 2-1420004 de agosto 21 de 2014 por medio de la cual se otorgó; b) Resolución No. 1-1420121 de agosto 21 de 2014 mediante la cual se otorgó licencia de construcción en la modalidad obra nueva; c) Resolución No. 1-1420227 de 30 de diciembre de 2014 mediante la cual se otorgó licencia de construcción en la modalidad obra nueva; d) Resolución No. 21-1620058 de 30 de septiembre de 2016 mediante la cual se otorgó modificación a la licencia de construcción vigente; e) la resolución 22-1620009 de junio 14 de 2016 por medio de la cual se otorgó modificación a la licencia de urbanismo; e) Resolución 22-1620013 de julio 22 de 2016 por medio de la cual se otorgó modificación a la licencia de urbanismo; f) Resolución 30-1620055 de diciembre 28 de 2016 por medio de la cual se otorgó prórroga de la licencia de construcción vigente; g) resolución 1-1620195 de diciembre 28 de 2016 por medio de la cual se otorgó licencia de construcción en la modalidad obra nueva; h) resolución no. 40-1620031 de agosto 11 de 2016 por medio de la cual se otorgó modificación a una licencia de urbanización; i) Resolución número 21-1820064 de diciembre 11 de 2018 por medio de la cual se otorgó

(...)

En consideración al lo expuesto, el Curador Urbano No. 2 de Armenia

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO. OTORGAR aprobación de planos de propiedad horizontal a nombre LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA DE LA SABANA S.A.S. identificada con número 900882014-1 representada legalmente por RENE PRIMITIVO RIVERA RIOS, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.289.437 para el proyecto Arquitectónico "CONJUNTO MONTECARLO PLAZA SKY CLUB" para la torre y sistema de parqueaderos para el predio conocido con el nombre de "LOTE 2" identificado con matrícula inmobiliaria: Nro. 280-212673 distinguido con la ficha catastral Nro. 0101000005060001000000000 localizado en el sector normativo redesarrollo/Corredor empresarial; ficha normativa:



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

248 - - - -

21 NOV 2023

En consideración a lo expuesto, el Curador Urbano No. 2 de Armenia,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: ACLARAR la Resolución número 7-1820042, por medio de la cual se otorgó la aprobación de los planos de propiedad horizontal para el proyecto Arquitectónico "CONJUNTO MONTECARLO PLAZA SKY CLUB", para la Torre 1 y sótano de parqueaderos, para el predio conocido con el nombre de LOTE 2, identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 280-212673 distinguido con la ficha catastral Nro. 0101000005060001000000000, localizado en el sector normativo redesarrollo/ Corredor empresarial, ficha normativa 3.

ARTÍCULO SEGUNDO: ACLARAR que el predio cuenta con las siguientes licencias urbanísticas, para la constitución del reglamento de propiedad horizontal: a) Resolución 2-1420004 de agosto 21 de 2014 por medio de la cual se otorgó; b) Resolución 22-1620009 de junio 14 de 2016, por medio de la cual se otorgó modificación a la licencia de urbanismo; c.) Resolución 22-1620013 de julio 22 de 2016, por medio de la cual se otorgó modificación a la licencia de urbanismo d); resolución no. 40-1620031 de agosto 10 del año 2016 "por medio de la cual se otorga modificación a una licencia de urbanización; e). Resolución 1-1620195, de diciembre 28 de 2016, por medio la cual se otorgó licencia de construcción en la modalidad obra nueva; f). Resolución número 21-1820064, de diciembre 11 de 2018, por medio de la cual

Resolución Nro. 37 de diciembre 27 del año 2018

se otorga modificación a la licencia de construcción vigente, resolución No. 1-1620195, de diciembre 28 de 2016.

ARTÍCULO CUARTO: ACLARAR que el cuadro de áreas y su numeración para el piso décimo, es como a continuación se detalla:

DECIMO PISO			
APARTAMENTO 1001	59.73	52.62	VIS
APARTAMENTO 1002	50.61	44.32	VIS
APARTAMENTO 1003	51.03	43.95	VIS
APARTAMENTO 1004	59.55	52.56	VIS
APARTAMENTO 1005	59.63	52.58	NO VIS
APARTAMENTO 1006	49.79	43.60	VIS
APARTAMENTO 1007	51.41	45.97	VIS
APARTAMENTO 1008	60.07	50.21	NO VIS
ZONAS COMUNES	27.83		
SUB TOTAL	469.65	385.81	

ARTICULO TERCERO: las demás disposiciones contenidas en la Resolución número 7-1820042 por medio de la cual se otorgó la aprobación de los planos de propiedad horizontal, no sufrirán modificación alguna.



(...)

Posteriormente se tiene la Resolución 001 del 25 de enero de 2019, que expone:



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

248 - - - - 01

12 1 NOV 2023

Resolución Nro. 001 de enero 25 del año 2019

"POR MEDIO DE LA CUAL SE EFECTÚA ACLARACIÓN A LA RESOLUCIÓN 7-1820042 DE DICIEMBRE 11 DE 2018 POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBAN LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EL CURADOR URBANO N° 2 DEL MUNICIPIO DE ARMENIA, de conformidad con las facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas en la ley 9 de 1989, la ley 388 de 1997, la ley 1796 de 2016, la ley 675 del año 2001, el decreto único reglamentario 1077 del 26 de mayo de 2015 y las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan y,

CONSIDERANDO

1. Que el señor RENE PRIMITIVO RIVERA RIOS, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.289.437 actuando en nombre y representación legal de, LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA DE LA SABANA S.A.S., identificada con N.I.T. número 900882014-1, solicitó ante este despacho aclaración de la Resolución No. 7-1820042 de diciembre 11 de 2018, por medio de la cual se otorgó Aprobación de planos de propiedad horizontal sobre el predio que a continuación se describe:

MATRÍCULA INMOBILIARIA	280-212673
NOMBRE PREDIO	LOTE 2
FICHAS CATASTRALES	010100000506000100000000

2. Que se requiere aclarar que las unidades privadas del "CONJUNTO MONTECARLO PLAZA SKY CLUB", constituido en 4 etapas son de uso MIXTO, su usos proyectados son para de vivienda multifamiliar etapa 1 y 2, vivienda multifamiliar, locales comerciales y turismo que se proyectan en futuras etapas 3 y 4 (dentro del conjunto se podrán desarrollar las actividades permitidas del Plan Ordenamiento de Armenia POT 2009-2023)

(...)

RESUELVE.

ARTÍCULO PRIMERO: ACLARAR que las unidades privadas del "CONJUNTO MONTECARLO PLAZA SKY CLUB", constituido en 4 etapas son de uso MIXTO, su usos proyectados son para de vivienda multifamiliar etapa 1 y 2, vivienda multifamiliar, locales comerciales y turismo que se proyectan en las futuras etapas 3 y 4, aprobadas por medio de la Resolución número 7-1820042, por medio de la cual se otorgó la aprobación de los planos de propiedad horizontal para el proyecto Arquitectónico "CONJUNTO MONTECARLO PLAZA SKY CLUB", para la Torre 1 y sótano de parqueaderos, para el predio conocido con el nombre de LOTE 2, identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 280-212673 distinguido con la ficha catastral Nro. 0101000005060001000000000, localizado en el sector normativo redesarrollo/ Corredor empresarial, ficha normativa 3.

De lo anterior se colige que la propiedad horizontal estaba dada desde un principio para la construcción y las áreas determinadas en la TORRE 1 que se construiría en el LOTE 2 identificado con matrícula inmobiliaria N°280-212673; y que las demás etapas serian de desarrollo futuro.

Posteriormente se constituye Régimen de Propiedad Horizontal a través de Escritura Publica N°126 del 29 de enero de 2019, de la Notaria Segunda del círculo de Armenia; en el que se destacan los siguientes apartes:



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

248 - - - -

21 NOV 2023

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA

ACTUALIZACIÓN DE NOMENCLATURA: -----

LOTE #1 UBICADO EN EL ÁREA URBANA DE ARMENIA, QUINDÍO -----

LOTE #2 UBICADO EN EL ÁREA URBANA DE ARMENIA, QUINDÍO -----

LOTE #3 UBICADO EN EL ÁREA URBANA DE ARMENIA, QUINDÍO -----

LOTE #4 UBICADO EN EL ÁREA URBANA DE ARMENIA, QUINDÍO -----

MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S): -----

280-212672 -----

280-212673 -----

280-212674 -----

280-212675 -----

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL -----

LOTE #2 UBICADO EN EL ÁREA URBANA DE ARMENIA, QUINDÍO -----

MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S): 280-212673 -----

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO (X) RURAL (-) -----

ARMENIA, DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO. -----

CÉDULA(S) CATASTRAL(ES): 0101000005060001000000000 (HACE PARTE) -----

Avalúo: \$1.843.096.000 -----

ESPECIFICACIÓN CÓDIGO VALOR ACTO

1. ACTUALIZACIÓN DE NOMENCLATURA 0904 SIN CUANTÍA

2. CONSTITUCIÓN DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL 0317 SIN CUANTÍA

PROPIEDAD HORIZONTAL 0317 SIN CUANTÍA

(...)

conjunto MONTECARLO PLAZA SKY CLUB ETAPA 1. SEXTO: DIMENSIÓN DE

~~papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el notario~~

8 -

LOTE: Que la Sociedad por medio del presente instrumento viene a elevar a escritura pública el reglamento de propiedad horizontal del conjunto "MONTECARLO PLAZA SKY CLUB ETAPA 1 - PROPIEDAD HORIZONTAL", sobre LOTE NUMERO 2, UBICADO EN EL ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE, ARMENIA, DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO, con nomenclatura urbana AVENIDA MONTECARLO # 18-45 MONTECARLO PLAZA SKY CLUB, identificado con la matrícula inmobiliaria número 280-212673, y hace parte de la ficha catastral número 0101000005060001000000000, con un área de 1163.44 metros cuadrados

(...)



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

248 - - - -

21 NOV 2023

SÉPTIMO. CONFORMACIÓN: La primera etapa del **MONTECARLO PLAZA SKY CLUB**, la conforman Ochenta (80) Apartamentos (de los cuales 25 están destinados a vivienda de interés social y 55 no están destinados a vivienda de interés social), Treinta y siete (37) parqueaderos para carros, veinte (20) parqueaderos para motos, y sesenta y un (61) depósitos, y las siguientes zonas comunes: Sky Club en el piso 11, Veinte (20) parqueaderos de visitantes, zonas comunes, zonas verdes y circulaciones. La primera etapa se construye sobre el lote con matrícula inmobiliaria 280-212673, aliterado en la cláusula segunda de este preámbulo. **PARAGRAFO:** Los lotes que **integraran las subsiguientes etapas son:** -----

Los lotes correspondientes a las etapas que integren este conjunto se delimitarán en las adiciones que se hagan al presente reglamento. **OCTAVO. CONJUNTO**

(...)

las adiciones que se hagan al presente reglamento. **OCTAVO. CONJUNTO CERRADO POR ETAPAS:** Teniendo en cuenta que la construcción del **CONJUNTO MONTECARLO SKY CLUB** se adelantará en etapas, se hace necesario describir por separado los bienes de dominio particular y de uso común, en la medida en que van siendo construidos. En la primera etapa se ubican bienes comunes de propiedad, uso y goce de las demás etapas, cuando estas se construyan y se integren al régimen de propiedad horizontal del Conjunto. Los bienes que serán de propiedad, uso y goce general para todos los propietarios de las unidades que integran el Conjunto y que se entregan en la primera etapa son: las vías internas que dan acceso a la primera etapa, las zonas verdes de la primera etapa, Ochenta (80) Apartamentos (de los cuales 25 están destinados a vivienda de interés social y 55 no están destinados a vivienda de interés social), Treinta y siete (37) parqueaderos para carros, veinte (20) parqueaderos para motos, y sesenta y un (61) depósitos, y las siguientes zonas comunes: Sky Club en el piso 11, Veinte (20) parqueaderos de visitantes, zonas comunes; todos los bienes privados y comunes que se ubican en la primera etapa, se describen gráficamente en los planos de propiedad horizontal y se determinan en el cuadro de áreas (proyecto de división) y en el presente Reglamento de Copropiedad. En este Reglamento se describen los bienes privados y comunes ubicados en la primera etapa, los factores transitorios de participación en la persona jurídica y de participación en los gastos y expensas comunes. Por otra parte, el presente Reglamento contiene todos los aspectos jurídicos generales enunciados en

(...)



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

248

21 NOV 2023

a Ley 675 de 2001, que se aplicarán primero a los adquirentes de unidades privadas de la primera etapa y de manera sucesiva a las unidades que conformen en un futuro las siguientes etapas, a medida que se construyan, se entreguen y se adicionen el Reglamento inicial con los bienes privados, comunes, coeficientes y demás aspectos propios de cada etapa que se vaya construyendo. La adición al presente Reglamento se realizará directamente por la Sociedad CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S, sin necesidad de consentimiento de la asamblea general, ni de ningún propietario. No obstante, la mención que se hace de las siguientes etapas como integrantes de CONJUNTO MONTECARLO SKY CLUB es claro que el reglamento se aplicará a las mismas solo cuando se definan y construyan, momento en el cual se incorporarán al régimen de propiedad horizontal y se integrarán materialmente al reglamento y a todos sus efectos. Los coeficientes definitivos serán determinados cuando se integre a última etapa del Conjunto. **NOVENO: CLÁUSULA TRANSITORIA SOBRE**

(...)

En primera medida tenemos de lo expuesto, que el Reglamento de propiedad horizontal establece en múltiples oportunidades la manifestación expresa de que el proyecto sería ejecutado por ETAPAS, y como tal únicamente contempla el desarrollo de la ETAPA 1, a desarrollarse en el Lote identificado con Matrícula Inmobiliaria N° 280-212673, conforme a la Resolución de aprobación de los planos de propiedad horizontal de la Curaduría 2 del Municipio de Armenia, las demás etapas serían adicionadas a futuro de acuerdo a su ejecución; instrumento en el que incluso se determina la posibilidad de ejecución o no de las demás etapas.

Situación sobre la cual se puede inferir que teniendo en cuenta que la constitución del régimen de propiedad horizontal es de carácter provisional y únicamente esta dado para la ejecución de la primera etapa, la afectación al Régimen de propiedad horizontal inscrita en los lotes N°3 identificado con matrícula Inmobiliaria 280- 212674 y N°4 identificado con matrícula inmobiliaria 280-212675 de propiedad del señor JOSE ANTONIO ARIAS REYES, aun cuando el mismo este vigente, dicho escenario no genera una situación vinculante de **responsabilidad o solidaridad** con las obligaciones contraídas con los promitentes compradores por la sociedad CONSTRUCTODO LA SABANA S.A.S; situación que tampoco se encuentra enmarcada como causal para una posible intervención forzosa administrativa o toma de posesión de los negocios bienes o haberes del señor JOSE ANTONIO ARIAS REYES, en los términos de la Ley 66 de 1968.

Respecto al Concepto emitido por el Departamento Administrativo jurídico a través del oficio DJ-PJU-1221 en virtud al observatorio jurídico llevado a cabo, en donde se discutió la viabilidad del levantamiento de las medidas cautelares de acuerdo a lo solicitado por el



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

248 - - - - -

21 NOV 2023

Señor José Antonio Arias a través de diversos oficios radicados ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal; y en el que conceptuaron lo siguiente:

iii. Viabilidad jurídica de la solicitud presentada por el Señor JOSÉ ANTONIO ARIAS, en virtud de la intervención de dominio invocada por el ciudadano como sustento de su pretensión de levantamiento de medidas cautelares, atendiendo la naturaleza y alcance del trámite administrativo.

iv. En el momento de la intervención de medidas cautelares cuyo levantamiento se persigue, considera que **NO DEBEN SER LEVANTADAS** en lo que respecta a los predios identificados en la Ley de Planeación Municipal Nos. 280-212874 y 280-212875, según se tengan en cuenta los aspectos siguientes:

a. Las medidas cautelares fueron decretadas en el marco del proceso de intervención de dominio del constructor y/o personas responsables de la ejecución del proyecto MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA, a desarrollarse por etapas sobre los predios mencionados, entre otros.

b. En virtud de la ejecución del proyecto, se constituyó una personería jurídica en los términos de la Ley 675 de 2001, cuyo artículo 5.3 determina lo siguiente:

ARTÍCULO 5º. CONTENIDO DE LA ESCRITURA O REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:

3. La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta el edificio o conjunto, por su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria.

c. Una vez registrada la escritura pública de constitución, nace a la vida jurídica una persona totalmente independiente y autónoma. Para tales efectos téngase en cuenta los Artículos 1º y 34 del mismo, que rezan:

(i) **ARTÍCULO 1º. OBJETO.** La presente ley regula la forma, especialidad de dominio, naturaleza de propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles destinados a ella, así como la función social de la propiedad.

(j) **ARTÍCULO 4º. CONSTITUCIÓN.** Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley.

(k) **ARTÍCULO 32. OBJETO DE LA PERSONA JURÍDICA.** La propiedad horizontal una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correctamente y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

d. Advertido el interés del peticionario en sustraer los inmuebles de su propiedad; de lo que concluye al desarrollo del CONJUNTO MONTECARLO PLAZA SKY CLUB, se tiene que, el levantamiento de las medidas cautelares se encuentra supeditada a la extinción previa de la persona jurídica en los términos del Artículo 9 de la Ley 675 de 2001, en sus numerales 2 y 3, o en su defecto, de la extinción de los demás copropietarios en punto a la reforma de estatutos por supresión de predios y/o etapas.

e. En caso de que fueran las conclusiones que arrojó el observatorio jurídico surtido en los términos de la Ley 675 de 2001, las cuales huelga decir **NO CONSTITUYEN CONCEPTO JURÍDICO SOBRE EL PARTICULAR** y en caso de que así lo pretenda hacer valer, habrá de darse aplicación al Artículo 1 de la Ley 1437 de 2011, a su vez sustituido por el Artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Pronunciamento que únicamente analizó la perspectiva del Régimen de propiedad horizontal a las luces de la ley 675 de 2001 constituido e inscrito en los folios de matrícula de los lotes de propiedad del señor JOSE ANTONIO ARIAS REYES, descritos anteriormente, sin realizar un análisis a la escritura pública de constitución del mismo; y más importante aún, obvió las competencias y facultades taxativas de la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal para proceder a la Intervención Forzosa Administrativa y la consecuente toma de posesión de negocios bienes y haberes de las personas naturales o jurídicas dedicadas a la construcción y enajenación de vivienda, ni

Handwritten marks at the bottom right corner.



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

248 - - - - -

21 NOV 2023

el hecho de que esas condiciones no se encuentran dentro del marco normativo que se ajusta a la función de Inspección Vigilancia y Control por parte del Municipio, y la consecuente sumisión al régimen especial dispuesto en la Ley 66 de 1968; motivo por el cual no se considera prudente ni se enmarca dentro de la legalidad de las funciones de esta subdirección acogernos al citado concepto.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

De acuerdo al marco normativo que faculta a la subdirección del Departamento Administrativo de Planeación municipal en los procesos de Intervención Forzosa Administrativa y se enmarca su competencia en relación a la inspección, control y vigilancia de la actividad de la construcción y enajenación de vivienda, el 31 de julio de 2020, a través del acuerdo N° 167, el honorable Concejo Municipal de Armenia, en ejercicio de las facultades legales conferidas por el artículo 313 numeral 7 de la Constitución Política, artículo 187 de la Ley 136 de 1994, Ley 388 de 1997, entre otras, autorizó al Alcalde municipal para ejercer las funciones de vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda y estableció la instancia de la administración que materializaría dicha autorización. Posteriormente, mediante los decretos municipales 019 y 020 de 2021, se asignó a la subdirección del Departamento Administrativo de Planeación, la función de inspección, vigilancia y control de las actividades de la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

la función de inspección, vigilancia y control de las actividades de enajenación y construcción de vivienda en cabeza de los entes territoriales se desprende del artículo 313 numeral 7 de la Constitución Política, artículo 187 de la Ley 136 de 1994, artículos 109 y 125 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 12 de la Ley 66 de 1968, normas sobre las cuales se deben sustentar los actos administrativos.

El Consejo de Estado, ha determinado en múltiples oportunidades lo siguiente:

*"la evolución normativa de la competencia sobre el ejercicio de las funciones de inspección, vigilancia y control sobre las actividades de urbanización, construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que originalmente fue atribuida a la Superintendencia Bancaria, **dicha función se encuentra en la actualidad a cargo de los municipios**, según se desprende del artículo 313 numeral 7 de la Constitución Política, artículo 187 de la Ley 136 de 1994, artículos 109 y 125 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 12 de la Ley 66 de 1968.*

De igual manera, debe precisarse que el ejercicio de dichas funciones comprende la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de las sociedades referidas, y también disponer su liquidación, cuando éstas medidas



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

248 - - - - -

21 NOV 2023

*procedan de conformidad con las causales indicadas en la Ley 66 de 1968.*¹
(negrillas y subrayado fuera de texto)

En virtud de lo señalado en el Artículo 2 de la Ley 66 de 1968, reformada por el Decreto Ley 2610 de 1979, se entiende por actividad de enajenación de inmuebles:

"La celebración de promesas de venta, el recibo de anticipos de dinero o cualquier otro sistema que implique recepción de los mismos, con la finalidad de transferir el dominio de inmuebles destinados a vivienda."

El Artículo 12 de la Ley 66 de 1968, indica las causales por las cuales procedería la Intervención Forzosa Administrativa y la consecuente toma de posesión de negocios, bienes y haberes de una sociedad o persona natural dedicada a la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda así:

- "1. Cuando hayan suspendido el pago de sus obligaciones.*
- 2. Cuando hayan rehusado la exigencia que se les haga en debida forma de someter sus cuentas y negocios a la inspección del Superintendente Bancario.*
- 3. Cuando persista en descuidar o rehusar el cumplimiento de las órdenes debidamente expedidas por el Superintendente Bancario.*
- 4. Cuando persistan en violar alguna norma de sus estatutos o de la ley, en especial la relativa a la obligación de llevar contabilidad de sus negocios.*
- 5. Cuando persistan en manejar sus negocios de manera no autorizada o insegura.*
- 6. Cuando su patrimonio, si se trata de persona natural, o su capital y reservas en las personas jurídicas, sufra grave quebranto que ponga en peligro la oportuna atención de sus obligaciones.*
- 7. Cuando el ejercicio de las actividades de qué trata la presente Ley se desarrolle en las circunstancias mencionadas en el artículo anterior".*

Por su parte, el Artículo 9 de la ley 66 de 1968 dispone:

ARTÍCULO 9.- *Cuando los terrenos en los cuales se va a adelantar el plan de urbanización o construcción no pertenezcan 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 obligaciones contraídas en interés del plan o programa que se autorice.* (negrillas y subrayado fuera de texto)

Es importante denotar que la apertura y vinculación del señor Arias Reyes obedeció en su momento en procura y dando primacía al principio Constitucional del interés general sobre el

¹ CONSEJO DE ESTADO SALA DE CONSULTA Y SERVICIO CIVIL Consejero ponente: ÉDGAR GONZÁLEZ LÓPEZ Bogotá D.C., veintinueve (29) de octubre de dos mil diecinueve (2019) Radicación número: 11001-03-06-000-2019-00128-00(C).



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

248 - - - - -

2.1 NOV 2023

particular, a la salvaguarda al Derecho de vivienda de los promitentes compradores defraudados por la ejecución y desarrollo del proyecto, a fin de que dentro de las funciones de inspección, control y vigilancia que le asisten a esta subdirección a la actividad de construcción y enajenación de vivienda se pudiesen verificar las actuaciones del señor Arias Reyes dentro del proyecto comercial y residencial y si las mismas habrían tenido injerencia o no en el menoscabo acaecido a los afectados; por cuanto la vinculación y las medidas adoptadas en su momento fueron justificadas en los citados términos.

Expuestas las situaciones anteriores y conforme se observó en el desarrollo de la parte motiva del presente proveído, tenemos que las actuaciones desplegadas por el señor **JOSE ANTONIO ARIAS REYES** identificado con cedula de ciudadanía **N°19.097.591** de Santa fe de Bogotá D.C, no se ajustan a las causales determinadas en el Artículo 12 de la Ley 66 de 1968 y demás normas que regulan la materia, para proceder a decretar una intervención forzosa administrativa o una toma de posesión a sus negocios bienes y haberes en los términos de la misma ley; por lo anterior, no se configuran los hechos para formular cargos o continuar adelante con el proceso en contra del señor Arias Reyes. Valga resaltar que no quedó probado la realización por parte del señor Arias Reyes de ningún tipo de actividad que pudiera al menos asomar intención de ventas del proyecto residencial, materializadas en acciones que pudieran establecer siquiera la calidad de enajenación que predica la Ley 66 de 1968, tales como publicidad, actos tendientes a materializar la venta de inmuebles destinados a vivienda en el proyecto, entre otras. En consecuencia se deberá proceder al archivo de las diligencias adelantadas a través del presente proceso Administrativo Sancionatorio en su contra, y ordenar el levantamiento de las medias cautelares impuestas a través de oficio DP POT-7828 del 14 de septiembre de 2021, en los folios de Matricula Inmobiliaria N° 280- 212674 y 280-212675 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos del Municipio de Armenia, una vez este en firme el presente acto administrativo, reiterando que en atención al principio del interés general y en aras de precaver un perjuicio a quienes fueron defraudados en la ejecución del proyecto, fue necesario llevar a cabo el proceso que hoy se ordena archivar.

En merito de lo expuesto y por las anteriores consideraciones expuestas, el Subdirector del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en uso de sus facultades legales,

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: ORDENAR el ARCHIVO de las actuaciones adelantadas a través del Proceso Administrativo Sancionatorio N°009 de 2021, en contra del señor **JOSE ANTONIO ARIAS REYES**, identificado con cedula de ciudadanía **N°19.097.591** de Santa fe de Bogotá D.C, de conformidad con las consideraciones expuestas en la parte motiva de este proveído.

ARTICULO SEGUNDO: ORDENAR el levantamiento de las medidas cautelares inscritas en los registros de matrícula Inmobiliaria **N° 280- 212674 y 280-212675** ordenadas por la Subdirección del Departamento administrativo de Planeación Municipal a través del oficio DP POT 7828 del 14 de septiembre de 2021.



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

248 - - - - - 2 : NOV 2023

ARTICULO TERCERO: INSTAR al señor **JOSE ANTONIO ARIAS REYES**, identificado con cedula de ciudadanía N°**19.097.591** de Santa fe de Bogotá D.C. para que en conjunto con la Agente Especial designada por este despacho para la intervención forzosa Administrativa de la **SOCIEDAD CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.**, empresa identificada con NIT 900882014-1, la **Doctora BIVIANA DEL PILAR TORRES CASTAÑEDA**, designada a través de la Resolución 284 de 2021; se constituya sobre el lote identificado con Matrícula Inmobiliaria N° **280- 212674** con todas las formalidades legales la servidumbre de ingreso a la torre 1 de acuerdo a lo establecido en el Numeral 5 de la clausula Novena del Reglamento de Propiedad Horizontal adoptado a través de la escritura pública N° 126 del 29 de enero de 2019.

ARTICULO CUARTO: NOTIFICAR el contenido de la presente resolución, al señor **JOSE ANTONIO ARIAS REYES**, identificado con cedula de ciudadanía N°**19.097.591** de Santa fe de Bogotá D.C, en el correo electrónico: ariasantonio50@hotmail.com y atendiendo a lo estipulado en el artículo 56 de la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO QUINTO: COMUNICAR el contenido de la presente Resolución a terceros interesados de conformidad a lo expuesto para tal efecto en la ley 1437 de 2011.

ARTICULO SEXTO: Contra la presente resolución procede el recurso de reposición a luz de la ley 66 de 1968 y la ley 1437 de 2011.

2 : NOV 2023

COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

DIEGO FERNANDO RAMIREZ RESTREPO
Subdirector Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Proyecto y Elabora: Mariana Duque Suarez / Abogada Contratista
Revisó: Laura Daniela Correa Valencia / Abogada Contratista
Alejandro Galeano / Abogado Contratista
Aprobó: Marcela Olarte Cardona/ Abogada Contratista

