



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

151 DEL 08 OCT 2024
RESOLUCIÓN

“POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE EL PROCESO ADMINISTRATIVO SANCIONATORIO N° 009 DE 2021 EN CUANTO A LA VINCULACION DE LA SOCIEDAD RINCÓN Y OPINA CONSTRUCTORA S.A.S. IDENTIFICADA CON NIT 901.344. 440-2 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:

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



Nit: 890000484-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

RESOLUCIÓN DEL 08 OCT 2024

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.

Que a través de Resolución N° 248 de 2023, se resolvió la situación respecto del vinculado JOSE ANTONIO ARIAS REYES, es menester que se resuelva respecto a LA SOCIEDAD RINCÓN Y OPINA CONSTRUCTORA S.A.S. identificada con Nit 901.344. 440-2 y las situaciones que de derivan de la vinculación del mismo; 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:

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 CIUDADANIA NUMERO 79.289.437, O QUIEN HAGA SUS VECES — PROYECTO MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

15123
RESOLUCIÓN DEL 08 OCT 2021

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 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



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

151 DEL 08 OCT 2024
RESOLUCIÓN DEL

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

01/11/2017 V2

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

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=2359:55notificacioneplaneacion&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 cedula 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 RESOLUCION 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 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=2359:55notificacioneplaneacion&catid=25:normatividad>.

El acto administrativo que dispuso lo siguiente:



NIT: 890000484-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

15:1 DEL 08 OCT 2024
RESOLUCIÓN DEL

"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"

ARMENIA
ARMENIA

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 CIUDADANÍA 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=2359:55notificacioneuplaneacion&catid=25:normatividad>.

Posteriormente esta subdirección a través de AUTO N° 017 DE 2021, indicó que se encontró merito para dar inicio al proceso administrativo sancionatorio frente a la sociedad Rincón y Ospina 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.

ANALISIS PROBATORIO

Se tiene dentro de las pruebas recaudadas en el proceso sancionatorio, las siguientes situaciones:

-Escritura de compraventa Suscrita entre:



NIT: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

15122
RESOLUCIÓN DEL 08 OCT 2024

NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE ARMENIA / QUINDIO
Calle 21 No. 14-31
Teléfonos: 7441049 / 3155477267 - 314-7711597 - Telefax: 7441594
e-mail: jaocanotario@yahoo.com

INSTRUMENTO NUMERO: 64894
FECHA DE OTORGAMIENTO: NUEVE DE DICIEMBRE DEL 2019
CODIGO Y NATURALEZA JURIDICA DE LOS ACTOS: 0125 (COMPRAVENTA)
MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S) No(s): 280-212672
CODIGO(S) Y AVALUO(S) CATASTRAL(ES) No(s):
0101000005060001000000000 \$1.843.096.080 (MAYOR EXTENSION)
NOMBRE O DIRECCION DE EL(LOS) INMUEBLE(S): LOTE DE TERRENO SITUADO EN LA AVENIDA MONTECARLO #18-45 MONTECARLO PLAZA SKY CLUB DEL AREA URBANA DE LA CIUDAD DE ARMENIA DEPARTAMENTO DEL QUINDIO
VALOR DEL ACTO \$186.400.000,00

PERSONA(S) QUE INTERVIENEN EN LOS ACTOS

NOMBRE(S) Y APELLIDO(S)	NUMERO(S) DE CEDUJA(S)
DE CONSTRUCTORA DE LA SABANA S.A.S	NIT No. 9008820141
A RINCON & OSORNA CONSTRUCTORA S.A.S	NIT No. 983344402

ARCHIVO: VENTA PH

En virtud del citado instrumento publico se realizará el análisis de varias situaciones:

- Régimen de Propiedad Horizontal
- Solidaridad Artículo 9 de la Ley 66 de 1968
- Concepto del Agente Especial

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Respecto a la existencia del régimen de propiedad Horizontal inscrito en el lote objeto de compraventa, es pertinente abordar el análisis del régimen de propiedad horizontal constituido para el 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

15 de agosto

08 OCT 2027

RESOLUCIÓN DEL

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, solicitó ante 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	010100000506000100000000

2. Que el predio cuenta con las siguientes licencias urbanísticas, para la constitución del reglamento de propiedad horizontal que se relacionan a continuación:

3. Que el predio cuenta con las siguientes licencias urbanísticas para la constitución del reglamento de propiedad horizontal: a) Resolución 2-1420004 del 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 promesa 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. 10-1620031 de febrero 11 de 2016 por medio de la cual se otorgó modificación a la licencia de urbanismo; i) Resolución número 21-1820044 del diciembre 14 de 2018, mediante la cual se otorgó

(...)

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

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: OTORGAR la aprobación de planos de propiedad horizontal a nombre de 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, para la ejecución del Proyecto Arquitectónico "CONJUNTO MONTECARLO PLAZA SKY CLUB", para la torre 1 y 2 con 200 y 250 parqueaderos, para el predio conocido con el nombre de "LOTE 2" identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 280-212673, distinguido con la ficha catastral Nro. 010100000506000100000000, localizado en el sector normativo redesarrollo, corredor empresarial, ficha normativa 18.



Nit: 890000484-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESOLUCIÓN

DEL

28 OCT 2024

ARTÍCULO SEGUNDO: Los Planos de Propiedad Horizontal fueron elaborados por la Arquitecta LUZ ADRIANA VELASCO OCAMPO condecorada con el Título Profesional Nro. 17700-51834-CKD del Consejo profesional de arquitectura.

ARTÍCULO TERCERO: el área de las unidades privadas/comunes del Proyecto CONJUNTO MONTECARLO PLAZA SKY CLUB, conformada por 11 Torre y vestíbulo de estacionamiento, el predio identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 280-212073, distinguido con la cédula catastral Nro. 0101000005060001000000000, localizado en el sector normativo, cdn, parcelo, Corredor empresarial, ficha normativa 3.

Del conformidad con el plano PH9 que se aprueban con los siguientes:

Posteriormente se expide Resolución N°37 del 27 de diciembre de 2018, por medio de la cual se ACLARA la Resolución N°7-1820042 del 11 de diciembre de 2018, a través de la cual se aprobaron los planos de Propiedad Horizontal; en el siguiente sentido.

Resolución Nro. 37 de diciembre 27 del año 2018

"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 CONSTRUCTODO 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 DE INMOBILIARIAS	280-212073
NOMBRE PREDIO	LOTE 21
FICHAS CATASTRALES	0101000005060001000000000

(...)



NIT: 890000484-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

15 11 2018

08 OCT 2024

RESOLUCIÓN DEL

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. 289-212673 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 22-1820009 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	52.56	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

151

RESOLUCIÓN DEL 2024

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	0101000005060001000000000

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 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,

(...)

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 Notaría Segunda del circulo de Armenia; en el que se destacan los siguientes apartes:



NIT: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESOLUCIÓN DEL 15 DE JUNIO DE 2024

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): 01010000050600010000000000 (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

(...)

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

Mapa adicional para uso exclusivo en la escritura pública. No tiene validez fuera de este documento.

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 01010000050600010000000000, con un área de 1163.44 metros cuadrados

(...)



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

RESOLUCIÓN DEL

08 OCT 2024

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, ~~añadido~~ 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: 890000484-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

ASO: 10.1.1.1

RESOLUCIÓN 151 DE 2024 DEL

08 OCT 2024

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°1 identificado con matrícula Inmobiliaria 280- 212672, 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 no se encuentra enmarcada como causal para una posible intervención forzosa administrativa o toma de posesión de los negocios bienes o haberes de la sociedad RINCON Y OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S en los términos de la Ley 66 de 1968.

COMPRAVENTA Y SOLIDARIDAD ARTICULO 9 LEY 66 DE 1968

- Obra escritura de Compraventa, suscrita por las sociedades CONSTRUCTODO LA SABANA S.A.S identificada con Nit. 900.882.014-1 y la sociedad RINCON Y OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S identificada con Nit. 901.344.440-2



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

151 DEL

08 OCT 2024

NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE
ARMENIA / QUINDIO
Calle 21 No. 14-31
-Teléfonos: 7441049 / 315-5477267 - 314-7714597 - Telefax: 7441594
e-mail: jaocanotario@yahoo.com

INSTRUMENTO/NUMERO ***** 4689 *****

FECHA DE OTORGAMIENTO NUEVE DE DICIEMBRE DEL 2019

CODIGO Y NATURALEZA JURIDICA DE LOS ACTOS 10125 COMPRAVENTA

MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S) No(s), 280-212672

CODIGO(S) Y AVALUO(S) CATASTRAL(ES) No(s)
0101000005060001000000000 \$1.843.096.000 MAYOR EXTENSION

NOMBRE O DIRECCION DE EL(LOS) INMUEBLE(S) LOTE DE TERRENO
SITUADO EN LA AVENIDA MONTECARLO # 18-45 MONTECARLO PLAZA SKY
CLUB, DEL AREA URBANA DE LA CIUDAD DE ARMENIA, DEPARTAMENTO
DEL QUINDIO

VALOR DEL ACTO \$186.400.000,00

PERSONA(S) QUE INTERVIENE(N) EN LOS ACTOS

NOMBRE(S) Y APELLIDO(S)	NUMERO(S) DE CEDULA(S)
DE: CONSTRUCTORA DE LA SABANA S.A.S.	Nit. No. 900.882.014-1
A: RINCON OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S.	Nit. No. 900.344.440-2

ARCHIVO: VENTA.PHI

Dentro del mismo instrumento, se expresa que el lote objeto de compraventa hacia parte del proyecto Montecarlo Sky club en el siguiente sentido:

No. 3### Inmueble identificado con la matricula inmobiliaria número 280-212672 y con la ficha catastral número 0101000005060001000000000 (MAYOR EXTENSION DE LA CUAL HACE PARTE)

El anterior inmueble hace parte del Proyecto Urbanístico denominado MONTECARLO PLAZA SKY CLUB, UBICADO EN LA AVENIDA MONTECARLO # 18-45, DEL AREA URBANA DE LA CIUDAD DE ARMENIA, DEPARTAMENTO DEL QUINDIO, el cual fue sometido al régimen de propiedad horizontal mediante la escritura pública número 126 del 29-01-2019 otorgada en la Notaria Segunda de Armenia, Quindío, PROYECTO DESARROLLADO POR ETAPAS DESTINANDOSE LA ETAPA 1 Y 2 PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y LAS ETAPAS 3 Y 4 PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR LOCALES COMERCIALES Y TURISMO DESARROLLANDOSE LA ETAPA 1 EN LA



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

151
RESOLUCIÓN DEL

08 OCT 2017
LULY

MATRÍCULA 280-212673 Y COMPUESTA POR 198 UNIDADES DE DOMINIO PROVADO, QUEDANDO PENDIENTE POR ADICIONAR, entre otras, la ETAPA 2, la cual se construirá en el inmueble objeto de la presente compraventa, acto debidamente inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia / Quindío, respecto del lote ETAPA 2, bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 280-212672.

De lo expuesto, es claro que el inmueble objeto de compraventa estaba destinado a ser parte del proyecto de vivienda descrito, y que el mismo, se encontraba dentro del reglamento de propiedad horizontal para desarrollo FUTURO, sin que se haya definido expresamente.

Situación expresamente conocida y aceptada por el COMPRADOR en el citado instrumento público.

Pese a que no existe dentro del referenciado instrumento público, manifestación expresa de la cesión licencias de construcción y/o urbanismo para la ejecución del proyecto, que fueron en su momento adquiridas por la sociedad CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S identificada con Nit. 900.882.014-1; la transferencia de la propiedad, implica la cesión de la licencia; y para todos los efectos legales se debe dar observancia y aplicación del Decreto UNICO REGLAMENTARIO SECTOR VIVIENDA 1077 DE 2015

"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 se transfirió no solo la titularidad del inmueble donde se iba a ejecutar la segunda etapa del proyecto residencial MONTECARLO sino también la de las licencias tramitadas para tal fin.

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:



NIT: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESOLUCIÓN DEL

08 OCT 2024

"(...) 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 (...)"

Ahora bien, 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. (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.
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 la sociedad RINCON Y OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S identificada con Nit. 901.344.440-2, si bien en ningún momento suscribió promesas o algún documento tendiente a la transferencia de dominio de inmuebles a promitentes compradores, se hace solidariamente responsable en virtud a lo contemplado en el Artículo 9 de la Ley 66 de 1968 en atención a que la norma establece textualmente que, quien sea propietario del lote en el cual se pretenda el desarrollo y ejecución del proyecto, será solidariamente responsable de las obligaciones contraídas sobre lo que en el se pretenda desarrollar.

Teniendo en cuenta que la responsabilidad solidaria que se deprecia en este asunto, tiene relevancia en los activos, bienes y haberes que pueda tener la sociedad responsable y que en su momento sirvan como garantía y sustento a las reclamaciones y acreencias a favor de las personas afectadas en el desarrollo y ejecución del proyecto sobre el cual se hacen



NIT: 890000484-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

151

08 OCT 2017

RESOLUCIÓN DEL

solidarias, como en el caso que nos ocupa, en desarrollo y ejecución del proyecto MONTECARLO SKY CLUB; se procedió en primera instancia a evidenciar la situación jurídica de la sociedad RINCON Y OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S identificada con NIT. 901344440-2, la que a través de Certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Armenia con código de verificación sAsbwEAbUm, se evidencia que la misma se encuentra en estado de LIQUIDACION.



CODIGO DE VERIFICACIÓN sAsbwEAbUm

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL O DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS.

Con fundamento en las matrículas e inscripciones del Registro Mercantil,

CERTIFICA

NOMBRE, SIGLA, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

NOMBRE o RAZÓN SOCIAL: RINCON & OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S. EN LIQUIDACION
ORGANIZACIÓN JURÍDICA: SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA
CATEGORÍA : PERSONA JURÍDICA PRINCIPAL
NIT : 901344440-2
ADMINISTRACIÓN DEAN :
DOMICILIO : ARMENIA

DE
DE
DE

De la misma manera, se procedió a realizar el respectivo estudio de bienes de la misma sociedad, a fin de determinar si se cuenta con activos que sirvan de garantía a las acreencias de los afectados con la ejecución y desarrollo del proyecto, fin de la solidaridad frente a la cual se podría decretar una Intervención en los términos del Artículo 9 de la Ley 66 de 1968, frente a lo cual de evidencio que en la Ventanilla Única de Registro (VUR) de la superintendencia de notariado y Registro, que a nombre de la sociedad RINCON Y OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S identificada con NIT. 901344440-2, arrojó como resultado "No se encontraron resultados para los filtros seleccionados"



www.vur.gov.co/dta
No se encontraron datos para los filtros seleccionados



Por favor esperar mientras consultamos su información



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

RESOLUCIÓN DEL

6 OCT 2024

Por lo anterior se vislumbra, que si bien en los términos del artículo 9 de la Ley 66 de 1968 sería procedente una INTERVENCIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA en virtud de la solidaridad deprecada por el mismo artículo, la misma carece actualmente de objeto, en atención al estado actual de la misma sociedad como quedo expuesto líneas atrás y atendiendo al hecho de que la misma, no posee bienes o haberes que puedan servir de garantía a los acreedores que hoy se encuentran como reclamantes en el proceso de Intervención que se adelanta a la sociedad CONSTRUCTODO LA SABANA S.A.S por los incumplimientos suscitados en desarrollo y ejecución del proyecto MONTECARLO SKY CLUB.

Sumado a lo expuesto, tenemos que de acuerdo a lo reportado por el Agente Especial Designado para la intervención forzosa administrativa de la sociedad CONSTRUCTODO LA SABANA S.A.S por los incumplimientos suscitados en desarrollo y ejecución del proyecto MONTECARLO SKY CLUB, no existen reclamaciones presentadas a cargo de la sociedad RINCON Y OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S.

Aunado a lo anterior, se tiene que a la Agente especial designada para la intervención Forzosa Administrativa de la sociedad CONSTRUCTODO LA SABANA S.A.S rindió informe especial en respuesta a solicitud realizada por este despacho, respecto a la situación del Lote N°1 identificado con Matricula Inmobiliaria N°280-212672, en el cual manifiesta:

(...)

Observaciones:

1. Se desconocen los servicios públicos con que cuenta el inmueble
2. Se desconoce el estado de Impuesto predial y valorización del inmueble
3. De los documentos que fueron aportados para el estudio y análisis de títulos se concluye que, a la fecha de expedición del certificado de tradición y libertad, la cadena de tradición del predio recae en el propietario **RINCON & OSPINA CONSTRUCTORA SAS** con NIT. 901.344.440-2, durante los últimos tres años aproximadamente.

Por otra parte, se hace prudente indicar la imposibilidad jurídica de ejercer acciones legales en los términos del literal d) artículo 23 de la Ley 66 de 1968, debido a que:

1. El día 2 de noviembre de 2021, la suscrita Agente Interventora llevó a cabo la diligencia para la entrega de la información perteneciente a la sociedad CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S. Sin embargo, es preciso indicar que ni el ex representante legal de la sociedad ni su apoderada asistieron a la diligencia. Así mismo, se indica que en el lugar donde se realizó la diligencia **no se encontró información contable ni jurídica de la sociedad.**

Por consiguiente, el Contador Público **EDWARD GIOVANNI GALVIS GONZALEZ** con Tarjeta Profesional **228.524-T**, procedió a la reconstrucción de los documentos a través de solicitud de terceros, proveedores, empleados, bancos, DIAN, entre otros, según se vislumbra en certificación de fecha 15 de febrero de 2022.

2. Esta situación cobrar relevancia en el sentido que **NO** se logran verificar los estados financieros ni soportes contables, los cuales constituyen prueba documental y cuenta con presunción de legalidad para acreditar el pago del precio de compra y/o cualquier otra circunstancia que probare conveniencia entre las partes, para el menoscabo de la prenda general de los acreedores, en los términos del artículo 37 de la Ley 222 de 1995 en concordancia con el artículo 10 de la Ley 43 de 1990.
3. La Superintendencia de Sociedades se ha pronunciado sobre este tema, de la siguiente forma:

"...20. La contabilidad en debida forma es un presupuesto absolutamente indispensable para cualquier empeño concursal, es el insumo básico de los acreedores y del juez del proceso para desatar la insolvencia. Cuando la contabilidad, su integralidad, está comprometida, como en este caso, la reorganización se torna inviable..."
(Negrilla y subrayado fuera de texto)



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

15133
RESOLUCIÓN

DEL 08 OCT 2017

4. Cabe destacar que la escritura pública 4689 del 9 de diciembre de 2019 otorgada en la Notaría Primera de Armenia para la adquisición del Lote No. 1 por parte **RINCON & OSPINA CONSTRUCTORA SAS** goza de presunción de legalidad e impiden a la suscrita Agente Especial reclamar, defender y contradecir aquellas circunstancias que le afectan el derecho de dominio transferido, sin contar con elementos probatorios suficientes para acreditar los supuestos establecidos en la Ley 66 de 1968.
5. Sumado a ello, para instaurar la acción legal para declaración de nulidad del acto se hace necesario probar, siquiera sumariamente, que la actuación contiene dolosamente error por la aparente legalidad, veracidad y confianza legítima en la prenda general de los acreedores. Para tal efecto, la Corte Constitucional Colombiana en sentencia T-073 de 2019, definió fraude a ley, como:

"...Un comportamiento puede calificarse como fraudulento cuando la actuación, que en apariencia se ajusta a la prescripción normativa, en la realidad conlleva una situación manifiestamente contraria a un principio del ordenamiento superior. De este modo, el fraude se presenta como un supuesto de infracción indirecta de la ley, por dos razones. Por una parte, los actos realizados en fraude a la ley no impiden la debida aplicación de la norma que se hubiese tratado de eludir. Por otra, producen una situación que atenta contra el orden constitucional y los principios que inspiran el reconocimiento de un derecho previsto por una disposición particular, la cual es empleada para obtener el resultado no deseado por el legislador..." (Negrilla fuera de texto)
6. De lo transcrito, se reitera que deberá probarse, siquiera sumariamente, que los anteriores administradores de la sociedad CONSTRUCTODO DE LA SABANA SAS y RINCON & OSPINA CONSTRUCTORA SAS cometieron un acto doloso y alejado de todo respeto a la legalidad y que a su vez, estos impiden conculcan los privilegios y garantías de todos los acreedores.

En consecuencia, se reitera la imposibilidad jurídica de ejercer acciones legales en los términos del literal d) artículo 23 de la Ley 66 de 1968, conforme a lo expuesto.

Con base en todo lo expuesto, del acervo probatorio recaudado y bajo el análisis realizado por la agente especial designada, se tiene por esta dependencia que, si bien encuentra una responsabilidad solidaria respecto de la sociedad RINCON Y OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S en desarrollo y ejecución del proyecto MONTECARLO SKY CLUB, específicamente a la etapa 2 del mismo, en los términos del Artículo 9 de la Ley 66 de 1968, no se encuentra objeto para ordenar la medida de INTERVENCIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA sobre la misma, de acuerdo a lo anteriormente expuesto, situaciones que se sintetizan en:

- La sociedad RINCON Y OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S se encuentra en estado de Liquidación
- Inexistencia de BIENES que puedan ser garantía a las acreencias de los afectados, fin único de la solidaridad que se deprecia del Artículo 09 de la ley 66 de 1968, pues lo que se pretende con la declaratoria de solidaridad es la persecución patrimonial de activos, bienes que aumentarían la masa de activos a favor de la intervención para el reconocimiento de los derechos y acreencias de los reclamantes en el proceso de intervención por los incumplimientos en desarrollo y ejecución del proyecto MONTECARLO SKY CLUB.



NIT: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

RESOLUCIÓN DEL

2024

En cuanto a la sociedad por acciones simplificada acorde con el artículo primero de la Ley 1258 de 2008, los accionistas solo son responsables hasta el monto de sus aportes, si bien esta misma ley prevé la posibilidad de extender responsabilidad solidaria a sus accionistas y administradores conforme lo dispone el artículo 42, en el caso que ocupa la atención del despacho no se reúnen los supuestos de hecho previstos en la ley para que se pueda hacer extensiva la responsabilidad a los accionistas y administradores, aunado a que la administración municipal carece de los poderes jurisdiccionales y administrativos para levantar el velo corporativo que es el medio por el cual se hace extensiva tal responsabilidad

- En contra de la sociedad investigada no existen reclamaciones, sumado al concepto emitido en su momento por la Agente Especial designada, frente a la imposibilidad de ejercer acciones en contra de la misma frente a una posible connivencia entre las partes, en detrimento de los intereses de los afectados con el incumplimiento del proyecto, en los términos de la Ley 66 de 1968; por cuanto además de escapar de las facultades legales de esta dependencia, no se podrían ejercer acciones por parte del Agente Especial que vayan mas allá de lo conceptualizado.

No obstante, es de advertir que si bien se resuelve la situación de vinculación de la sociedad RINCON Y OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S. identificada con Nit. 901.344.440-2, y se libera de la medida; toda vez que realizado el respectivo análisis a la situación de la misma y respecto a la inexistencia de activos que puedan servir de garantía y que sean objeto de persecución que justifica la solidaridad en el proyecto por la cual se inicio la investigación, se debe tener en cuenta que, si evidenciado que en la liquidación se le adjudica algún tipo de bienes a los accionistas de la misma, dichos bienes podrán ser objeto de persecución en una futura acción, de acuerdo a la naturaleza jurídica de la sociedad.

Es pertinente indicar 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 determinar responsabilidades más allá de lo indicado por la norma, en los términos de la Ley 66 de 1968.

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



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

151

RESOLUCIÓN DEL

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 procedan de conformidad con las causales indicadas en la Ley 66 de 1968."* (negritas 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.*

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: 890000484-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

151
RESOLUCIÓN DEL 08 OCT 2024

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. (negritas y subrayado fuera de texto)

Es importante denotar que la apertura y vinculación de la sociedad RINCON Y OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S obedeció en su momento en procura y dando primacía al principio Constitucional del interés general sobre el 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 de la sociedad RINCON Y OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S 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 La Sociedad RINCON Y OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S, identificada con Nit. 901.344.440-2 si bien se ajustan a lo preceptuado en el Artículo 9 de la Ley 66 de 1968, 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; opera una carencia de objeto en atención a la ausencia de activos de la sociedad a intervenir y el estado jurídico de la misma (LIQUIDACION); por lo anterior, no se configuran los hechos para continuar adelante con el proceso o decretar una intervención forzosa administrativa, en contra de La Sociedad RINCON Y OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S, identificada con Nit. 901.344.440-2. 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 el folio de Matricula Inmobiliaria N° 280- 212672 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos del Municipio de Armenia, bien que en la actualidad se encuentra en titularidad de un tercero en virtud a un proceso judicial, una vez esté en firme el presente acto



Nit: 890000484-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

151 A E 30
RESOLUCIÓN DEL 08 OCT 2024

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 mérito 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 de La Sociedad **RINCON Y OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S.** Identificada con Nit. **901.344.440-2**, de conformidad con las consideraciones expuestas en la parte motiva de este proveído.

ARTICULO SEGUNDO: ORDENAR el levantamiento de la medida cautelar inscrita en el registro de matrícula Inmobiliaria N°280- 212672 ordenada por la Subdirección del Departamento administrativo de Planeación Municipal a través del oficio DP POT 7828 del 14 de septiembre de 2021.

ARTICULO TERCERO: INSTAR al propietario actual del Lote identificado con Matrícula inmobiliaria N° 280- 212672, la sociedad **H. RINCON Y CIA S EN C** identificada con Nit. **900.181.067-3**. 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- 212672** con todas las formalidades legales la servidumbre de paso a los parqueaderos de la torre 1 de acuerdo a lo establecido en el Numeral 5 de la cláusula Novena del Reglamento de Propiedad Horizontal adoptado a través de la escritura pública N° 126 del 29 de enero de 2019.

ARTICULO CUARTO: OFICIAR a la Cámara de Comercio del Municipio de Armenia como domicilio principal de la sociedad **RINCON Y OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S.** Identificada con Nit. **901.344.440-2** a fin de que se informe sobre el proceso de liquidación de la sociedad, y el acto final de la misma.

ARTICULO QUINTO: OFICIAR a la Oficina de Registro de Instrumentos públicos, para gravar el Inmueble identificado con Matrícula inmobiliaria N° **280- 212672** como predio **serviente** con servidumbre de paso a favor del predio **280- 212673** predio de mayor extensión en donde se encuentra edificada la torre 1 del proyecto **MONTECARLO SKY CLUB**.

ARTICULO SEXTO: NOTIFICAR el contenido de la presente resolución, La Sociedad **RINCON Y OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S.** Identificada con Nit. **901.344.440-2**, a su representante Legal, el señor **ROBERTO IVÁN CUARTAS GÓMEZ**, o quien haga sus veces en el correo electrónico gerencia.camambu@gmail.com atendiendo a lo estipulado en el artículo 56 de la ley 1437 de 2011.



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESOLUCIÓN DEL

08 OCT 2024

ARTICULO SEPTIMO: NOTIFICAR el contenido de la presente resolución, a la **sociedad H. RINCON Y CIA S EN C** identificada con Nit. 900.181.067-3, a través de su apoderado judicial, el doctor **DIEGO ALEXANDER CADENA LEON**, en el correo electrónico diegocadenaleon@hotmail.com atendiendo a lo estipulado en el artículo 56 de la ley 1437 de 2011.

ARTICULO OCTAVO: ODENAR a la Agente Especial designada, programar la entrega material del inmueble identificado con Matricula Inmobiliaria N° **280- 212672**, a la sociedad **H. RINCON Y CIA S EN C** identificada con Nit. 900.181.067-3. Concomitante a la constitución de la servidumbre de paso sobre el mismo, conforme a lo dispuesto en el numera 3 de la presente Resolución.

ARTÍCULO NOVENO: 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 DECIMO: Contra la presente resolución procede el recurso de reposición a luz de la ley 66 de 1968 y la ley 1437 de 2011.

COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

DIEGO FERNANDO RAMIREZ RESTREPO
Subdirector

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Proyecto y Elaboro: Marcela Olarte Cardona/Abogada Contratista
Revisó: Jhoan Sebastián Aristizábal Hernández/ Abogado Contratista
Aprobó: Julio Cesar Gómez Gallego /Abogado Contratista