



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO **001** del **07 MAY 2025**
Radicado: PAS- 001 - 2023

Por medio del cual SE FORMULAN CARGOS DENTRO DEL PAS – 001 DE 2023, adelantado en contra de la SOCIEDAD ARKTEC CONSTRUCTORA S.A.S IDENTIFICADA CON NIT 900.436.755-9, REPRESENTADA LEGALMENTE POR EL SEÑOR FERNANDO OCAMPO CANO, IDENTIFICADO CON CÉDULA DE CIUDADANÍA NUMERO 7.554.356 en desarrollo del PROYECTO MATIZZ y se dictan otras disposiciones.

La Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, 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 control y vigilancia 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 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



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

AUTO. **001** del **01 MAY 2023**
Radicado: PAS- 001 - 2023

construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, liderando los procedimientos que deban ejecutarse con relación a su cumplimiento.

Sobre la función de Inspección, vigilancia y control, la Corte Constitucional ha sido 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:

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

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

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

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

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."

ANTECEDENTES

Que el día 20 de noviembre de 2023, se expide Auto 015, **"POR MEDIO DEL CUAL SE AVOCA CONOCIMIENTO Y SE DA INICIO A UN PROCESO ADMINISTRATIVO SANCIONATORIO FRENTE A LA SOCIEDAD ARKTEC CONSTRUCTORA S.A.S IDENTIFICADA CON NIT 900.436.755-9, REPRESENTADA LEGALMENTE POR EL SEÑOR FERNANDO OCAMPO CANO, IDENTIFICADO CON CÉDULA DE CIUDADANÍA NUMERO 7.554.356, O QUIEN HAGA SUS VECES – PROYECTO MATTIZ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"**



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO **001** del **07 MAY 2025**
Radicado: PAS- 001 - 2023

Acto debidamente notificado a la SOCIEDAD ARKTEC CONSTRUCTORA S.A.S IDENTIFICADA CON NIT 900.436.755-9, a través de su representante legal el señor **REPRESENTADA LEGALMENTE POR EL SEÑOR FERNANDO OCAMPO CANO, IDENTIFICADO CON CÉDULA DE CIUDADANÍA NUMERO 7.554.356** o quien haga sus veces, a través de oficio DP-POT-13774 del 24 de noviembre de 2023, por correo electrónico y a su vez comunicado a terceros a través del oficio DP-POT-13774 del 24 de noviembre de 2023 y publicado en la página de la Alcaldía Municipal según enlace: <https://www.armenia.gov.co/wp-content/uploads/2023/11/DP POT 13774.pdf>

No obstante, se notifica por aviso a su representante legal través de publicación en pagina web de la Alcaldía de Armenia, en el siguiente enlace <https://www.armenia.gov.co/wp-content/uploads/2023/12/DP POT 14493.pdf>

Que mediante el expediente radicado, bajo el Nro. 9639 del 23 de agosto de 2013, la sociedad ARKTEC CONSTRUCTORA S.A.S., identificada con Nit. No. 900.436.755-9, representada legalmente por el arquitecto FERNANDO OCAMPO CANO, identificado con cédula de ciudadanía No. 7.554.356, solicitó ante la curaduría urbana No. 2 licencia de urbanismo, sobre predio urbano en la carrera 14 No. 50 N-40 identificado con matrícula inmobiliaria No. 280-196674 y distinguido catastralmente 01-07-0000-0345-0022-0000-00000, otorgada mediante la Resolución No. 2-000274 de diciembre 18 de 2013.

Que la Curaduría Urbana No. 2 de Armenia, Q., expide la Resolución No. 1-1720018 del 08 de marzo de 2017, *"POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA(S) MODALIDAD(ES) DE OBRA NUEVA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE DOS (2) TORRES, "A" Y "B" CADA UNO DE QUINCE (15) PISOS, CIENTO SETENTA Y OCHO (178) APARTAMENTOS, OCHO (8) LOCALES, DOS (2) OFICINAS, Y CUATRO (4) SÓTANOS DE PARQUEADEROS PARA DOSCIENTOS VEINTISÉIS (226) CELDAS, Y OTRO SÓTANO PARA ZONA SOCIAL,..."*

Acto administrativo ejecutoriado el 28 de marzo de 2017, a nombre de la sociedad CONSTRUCTORA ARKTEC SAS.

Que la Curaduría Urbana No. 2 de Armenia, Q., expide la Resolución No. 63001-2-0181 del 28 de marzo de 2019, *"POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA UNA REVALIDACIÓN DE LA LICENCIA DE URBANISMO"*, en la que resuelve lo siguiente:

"ARTÍCULO PRIMERO: CONCEDER una nueva licencia de Urbanismo en la modalidad, con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas por este despacho a través la Resolución No. 2-000274 de diciembre 18 de 2013, ejecutoriada formal y materialmente el veinticuatro (24) de febrero de 2014.

Esta nueva licencia autoriza las obras y actuaciones que no se realizaron en la vigencia de la licencia



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 000.1 del 07 MAY 2025
Radicado: PAS- 001 - 2023

objeto de revalidación, según el cuadro e información suministrada por el interesado, en la columna cantidades por ejecutar como se ilustra seguidamente:

Señor

Curador Urbano Nro. 2

Armenia - Quindío

Asunto: Revalidación Licencia de Urbanismo 2-000274 de diciembre 18 de 2013

Fernando Ocampo Cano, vecino y residente en la ciudad de Armenia, identificado con cedula de profesional A63052000-7554356, ciudadanía Nro. 7.554.356 expedida en Armenia, Quindío, de profesión arquitecto, con matrícula.

Solicito revalidación Licencia de Urbanismo 2-000274 de diciembre 18 de 2013, ya que la segunda prórroga que está bajo resolución 30-1820006 tiene una duración de 12 meses, contados a partir de febrero 24 de 2018, por tal motivo doy constancia que las obras ya se iniciaron y que estas se encuentran en un avance del 75% aproximado, por lo tanto, como constructor me hago RESPONSABLE del desarrollo integral de la obra hasta su finalización y así mismo me comprometo a llevar una correcta ejecución de las actividades contempladas en el cronograma de obra.

Cuadro de áreas total y detallado				
Proyecto	Total Área	Ejecutado	% Ejecutado	Por Ejecutado
Lote Portal de Cocora	2851	2851	100%	0
Lote Mattiz Condominio	3712,16	2784,1	75%	928,0
Total Área Bruta	6563,16	5635,12		928,04
Área Afectación protección ambiental y vial Portal Cocora	831,85	831,85	100%	0
Área Afectación protección ambiental y vial Mattiz Condominio	1074,19	805,64	75%	268,55
Área de Cesión	1007,84	1007,84	100%	0
Área Neta Urbanizable Portal de Cocora	2019,15	2019,15	100%	0
Área Neta Urbanizable Mattiz Condominio	2637,97	1978,48	75%	659,49

Área faltante por urbanizar			
Zona	Área	Unidad	Por Ejecutar
Parqueaderos visitantes	508,05	M2	20%
Ciclo Ruta	73,49	M2	100%
Andenes	322,93	M2	25%
Bahía	102,92	M2	100%
Zona Verde	10,76	M2	20%
Total	1018,15	M2	

Que el anterior acto administrativo atiende a solicitud radicada bajo los Nos. 63001-2-19-0181 del 06 de marzo de 2019, la sociedad ARKTEC CONSTRUCTORA S.A.S., identificada con Nit. No. 900.436.755-9, representada legalmente por el arquitecto FERNANDO OCAMPO CANO, identificado con cédula de ciudadanía No. 7.554.356, mediante la cual solicitó la revalidación de la licencia de urbanismo otorgada mediante la Resolución 2-000274 de diciembre 18 de 2013, ejecutoriada formal y materialmente el veinticuatro (24) de febrero de 2014 sobre predio ubicado en la carrera 14 No. 50N-50, identificado con matrícula inmobiliaria No. 280-170113 y distinguido catastralmente 01-07-0171-0020-000.

Que obra solicitud de radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda por parte de la CONSTRUCTORA ARKTEC SAS, identificada con NIT 900.436.755-9, de fecha 11 de abril de 2017, concernientes a 178 apartamentos del bloque 2, torre A-B, del proyecto MATTIZ CONDOMINIO, con cambio de nomenclatura de carrera 14 #50 Norte-40 Armenia, Q., a lote 2 (lote futuro desarrollo).

Obra formato de contrato de promesa de compraventa contemplado para el proyecto MATTIZ.



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO **001** del **07 MAY 2025**
Radicado: PAS- 001 - 2023

Obra relación de presupuesto de las torres A y B del mencionado proyecto, en donde contemplan los siguientes aspectos: preliminares, movimiento de tierra, cimentación, estructura, mampostería, revoque, instalaciones sanitarias, instalaciones red incendios, mortero y enchapes, carpintería metálica, drywall, estuco y pintura, suministro e instalación de ascensor, aparatos sanitarios, carpintería madera, aseo.

Que a través de oficio DP POT 2501 del 19 de abril de 2017, se otorga autorización para enajenar 178 apartamentos correspondientes a la torre Ay B del proyecto MATTIZ CONDOMINIO, en los siguientes términos:

Además que el proyecto obtuvo Licencia de construcción Nro. 1-1720018 del 23 de marzo de 2017 de la CURADURIA 2, la cual resuelve otorgar licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para la construcción de 178 viviendas, agrupadas en dos torres de quince pisos cada una, 8 locales comerciales, dos oficinas, 226 parqueaderos y una zona social, para un área total construida de 25449,20 m².

Revisados los documentos presentados por el señor **FERNANDO OCAMPO CANO** identificado Cedula de Ciudadanía Nro. 7.554.356, Representante Legal de la empresa **ARKTEC CONSTRUCTORA S.A.S** identificada con NIT. 900.436.755-9, observamos que cumple con los requisitos exigidos por la Ley.

Obra acta de inspección de control urbano No. 171 de fecha 17 de febrero de 2021, en la cual se llegó a las siguientes observaciones:

"Se recomienda demarcar la seguridad en aptos por cuestiones de vacíos, informar al encargado si siso reforzar medidas de seguridad.

El proyecto se encuentra con licencia aprobada para efectos de Bioseguridad y requerimientos ambientales.

Se recomienda al residente recubrir el acero expuesto de la placa de entepiso en algunas secciones.

Se hicieron las reparaciones pertinentes posteriores a las pruebas de presión hidráulica.

Fecha de vigencia licencia 24/02/2021, solicitan prorroga establecida x 12 meses más.

Se hizo inspección visual, se tomaron medidas de espacios y se evidencia que todo concuerda a lo estipulado en planos sin presentar novedades algunas.

Plan ambiental fue radicado (9663). en la CRQ se evidencian visitas técnicas."

Obra certificado de libertad y tradición del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 280-196674, de fecha 25 de enero de 2017, correspondiendo al predio rural lote 2 (lote futuro desarrollo).



Nit: 890000464-3

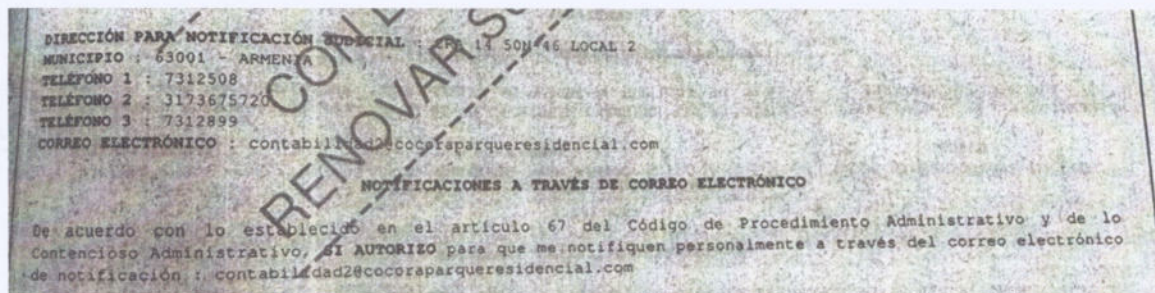
Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO **1001** del **07 MAY 2025**
Radicado: PAS- 001 - 2023

Que la **SOCIEDAD ARKTEC CONSTRUCTORA S.A.S.**, identificada con el Nit. 900.436.755-9 representada legalmente por el señor el señor FERNANDO OCAMPO CANO, identificado con cedula de ciudadanía número 7.554.356 o quien haga sus veces, tiene como objeto Social, según lo consignado en Certificado de existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio del Municipio de Armenia, lo siguiente:

"la sociedad tendrá por objeto principal el diseño arquitectónico, urbanístico, eléctrico, hidrosanitario, estructural, consultoría, asesoría y administración de proyectos de diseño y/o construcción. la construcción y ejecución de obras arquitectónicas, civiles y mantenimiento de las mismas en todos los l (residencial, comercial, institucional, ETC) así como la venta y comercialización de proyectos de construcción, bien sean residenciales, comerciales o industriales. La importación o exportación de materias primas, productos y materiales para la construcción y la decoración. La sociedad podrá igualmente desarrollar cualquier otra actividad lícita comercial en todo el territorio nacional, aunque no este relacionada directamente con su objeto principal. Lo anterior de conformidad con lo establecido por, el numeral 50 del artículo 5 de la ley 1258 de 2008."

Valga la pena aclarar que, en el mismo certificado de existencia y representación legal descrito, emitido por la Cámara de Comercio de Armenia se certifica la siguiente declaración expresa:



Durante el trámite procesal, se han recaudado una serie de pruebas, dentro de las cuales tenemos:

- Obra derecho de petición de fecha 25 de marzo de 2023, presentado por la señora Maria Adiel Raigosa Bedoya, actuando por intermedio de apoderado el Doctor Juan Guillermo Santana Zapata, relatando que su poderdante suscribió contrato de promesa de compraventa respecto del apartamento 1102, torre B, el parqueadero 1 sótano 3 y bodega 11 A, torre B, piso 11, , inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias No. 280-235171, 280-235390 y 280-235176, respectivamente del Condominio MATTIZ.



Nit: 890000464-3

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

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO **001** del **07 MAY 2025**
Radicado: PAS- 001 - 2023

Sumado a ello, indica que su prohijada ha cumplido con todos los pagos exigidos por la constructora. El 22 de noviembre de 2022, ARKTEC CONSTRUCTORA SAS, certificó que la señora RAIGOSA BEDOYA, canceló el 100%, de las cuotas de pago establecidas en la promesa de compraventa del 02 de enero de 2021. Expone además que, la constructora no ha cumplido con la obligación de transferir el dominio de los bienes inmuebles. Y que debido a la omisión de la constructora por no cumplir con sus obligaciones contractuales se están viendo afectadas los derechos de varias familias, solicitando entonces intervención administrativa en contra de la sociedad investigada, se esclarezca el incumplimiento de las obligaciones contraídas por su parte, y se exija el cumplimiento de la promesa.

Para el efecto aporta el certificado de existencia y representación legal expedido por Cámara de Comercio de Armenia, de fecha 10 de abril de 2023, de la sociedad ARKTEC CONSTRUCTORA SAS, identificada con NIT 900-436-755-9, encontrándose último año renovado 2022.

También obra certificado de libertad y tradición del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 280-235171, de fecha 10 de abril de 2023, correspondiendo al predio urbano ubicado en la carrera 14 #50N-42 Condominio-propiedad horizontal apartamento #1102 torre B.

Obra contrato de promesa de compraventa No. 210, suscrita con la señora María Adíela Raigosa Bedoya, quien actuó como promitente compradora, respecto de los inmuebles ya referidos por su apoderado previamente, donde se observa dentro del clausulado lo siguiente:

"(...) OCTAVA - OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA: La escritura de compraventa que solemnice y de cumplimiento Matiz al presente contrato, se otorgará en la Notaría Quinta del Círculo Notarial de Armenia, el día 9 de Julio del año 2021, a las 4:00 p.m. o antes (...)" (Negrilla fuera del texto original).

- Que mediante acta inspección de control urbano No. 521 de fecha del 25 de mayo de 2023, con motivo a queja de incumplimiento de entrega de inmuebles, se consignó:

"Se realiza visita por la arq Carolina Moreno y el abogado Hernando Salazar funcionarios de control urbano, con el fin de realizar verificación del estado actual jurídico y técnico con relación a la fecha de entrega y de escrituración de un predio, como atención a requerimiento por un derecho de petición en el incumplimiento de la entrega formal de su bien inmueble ubicado en Cra 14 # 50N-42 Matiz Condominio Torre B Apto 1102 de la constructora ARKTEC CONSTRUCTORA SAS, a la señora MARIA ADIELA RAIGOSA BEDOYA, solicitud que allego su apoderado, el abogado Juan Guillermo Santana Zapata. Se solicitaron los documentos técnicos para revisión y no fueron aportados por la constructora, exponiendo que no se contaba con una solicitud por escrito de la dependencia según su jurídico con auto que ordena la inspección y auto de asignación a los funcionarios." (Negrilla fuera del texto



Nit: 890000464-3

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

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 1001 de 07 MAY 2025
Radicado: PAS- 001 - 2023

original).

- Que mediante oficio DP-POT-5922 de fecha 25 de mayo de 2023, la Subdirección del Departamento Administrativo de planeación Municipal, realiza requerimiento de información sobre el proyecto Condominio Mattiz, en lo concerniente a:

- *“Licencia de Urbanismo y sus respectivas modificaciones*
- *Licencia de Construcción y sus respectivas modificaciones*
- *Permiso de enajenación*
- *Permiso de ocupación*
- *Reglamento de propiedad Horizontal con sus respectivos planos.”*

- Nuevamente, la Subdirección del Departamento Administrativo de planeación Municipal requirió a la constructora mediante oficio DP-POT-5902 del 25 de mayo de 2023, solicitando lo siguiente:

“(…) se informe a esta subdirección las condiciones de la negociación en la promesa de compraventa suscrita con ustedes para la adquisición del apartamento 1102 Torre B, Sótano - 3, y bodega 11 A, torre B, piso 11, del edificio MATTIZ y el presunto incumplimiento referenciado por el petionario.(…)”

Frente al último oficio referenciado, la constructora indica lo que subrayo a continuación, sin dar una respuesta a lo requerido:

“(…) En Atención al correo electrónico que se allegó el día 29 de mayo de 2023, enviado desde el correo electrónico intervencionplaneacion@armenia.gov.co bajo el asunto de Requerimiento de Información DP-POT-5902, el cual se envió al correo electrónico contabilidad2@cocoraparqueresidencial.com, me permito informar para los fines pertinentes que este correo solo se maneja en el área administrativa de la empresa y no corresponde a un correo institucional autorizado para recibir notificaciones o requerimientos, dado que la representación legal de la compañía no ha autorizado a los funcionarios o personal administrativo para atender asuntos o requerimientos que afecten derechos y/o deberes de la persona jurídica, como tampoco se tiene conocimiento alguno de que la misma representación legal de la persona jurídica autorizará notificaciones electrónicas de autoridades administrativas por estos medios electrónicos, máxime si están dirigidos a correos o mensajes de datos que no son los administrados por la gerencia, razón por la cual se le invita para que allegue el requerimiento por los medios establecidos en la ley, advirtiéndole desde ya que este correo no es el medio ni es el medio autorizado por la representación legal de la compañía.

Sin perjuicio de lo anterior también se hace oportuno indicar que el correo electrónico al que se allegó el requerimiento no tramita los asuntos requeridos, siendo solo para asuntos internos del área respectiva.(…)”

- Así mismo, frente a queja presentada por el señor German Eduardo Moreno Parra, la



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 001 del
Radicado: PAS- 001 - 2023

07 MAY 2025

cual fue trasladada por la Defensoría del Pueblo, a través de radicado 2023-03-13 de fecha 13 de septiembre de 2023, informando que:

"(...) su señor padre de nombre Germán Augusto Moreno Velandía, identificado con la cédula de ciudadanía número 2.861.679. le cedieron contrato de compra venta del proyecto de vivienda en el Conjunto Matiz Torre 2 Apartamento 405, el cual fue cancelado en su totalidad, pero la Constructora se niega a efectuar el proceso de Escrituración y Registro del bien inmueble. Solicita el usuario se le ayude en la gestión ante la Constructora. Es de anotar que el usuario esta atento a aportar la documentación que se le requiera."

Para lo cual, la Subdirección del Departamento Administrativo de planeación Municipal realiza requerimiento a la constructora mediante oficio DP-POT-11315 del 25 de septiembre de 2023 solicitándole informara sobre las condiciones de la negociación en la promesa de compraventa suscrito por el petente, a quien también se le dio respuesta mediante oficio DP-POT-11315 del 25 de septiembre de 2023, solicitándole nos allegara la documentación con la que contara respecto de la promesa y se dio respuesta a la Defensoría Regional del Quindío, a través de oficio DP-POT-11317 del 25 de septiembre de 2023.

Atendiendo a documentación suministrada y petición presentada por el German Eduardo Moreno Parra, exponiendo que están a la espera de nuestra comunicación, se reitera requerimiento de información a ARKTEC CONSTRUCTORA S.A.S, a través de oficio DP-POT-13010 del 08 de noviembre de 2023., encaminada a que dieran respuesta ante su omisión.

Teniendo como antecedentes las quejas presentadas por los afectados y dado que ARKTEC CONSTRUCTORA S.A.S, no ha dado respuesta alguna a lo requerido por esta Subdirección, a la luz del artículo 12 numeral 3 de la ley 66 de 1968, se procedió a realizar visita técnica el 09 de noviembre de 2023, por parte del área de intervenciones y control urbano, consignándose en acta No. 415, lo siguiente:

"El 09 de noviembre de 2023, el equipo de apoyo del área de intervenciones de la Subdirección en compañía del arquitecto del área de control urbano de Planeación Municipal, lleva a cabo visita técnica al proyecto Mattiz, atendiendo a varias quejas presentadas por promitentes compradores, quienes manifiesta preocupación por la no escrituración de los inmuebles que les fueron prometidos en venta por parte de la constructora ARKTEC, en virtud a las funciones de inspección, control y vigilancia que le asisten a esta Subdirección, al tenor de lo dispuesto en el artículo 313, # 7 de la Constitución Política, Ley 66 de 1968, Ley 136 de 1994, Ley 338 de 1997, Decreto 2610 de 1979, Decreto Ley 078 de 1987, Decreto 1077 de 2015 y el acuerdo municipal 167 de 2020 y demás normas concordantes.

Bajo ese contexto, se dio inicio a la visita, la cual fue atendida por personal de la constructora los señores Didier Vargas y la señora Diana Grajales, a quienes se les solicito amablemente nos suministraran el permiso de ocupación, y demás permisos y licencias del proyecto, teniendo en



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

AUTO 1001 del 07 MAY 2025
Radicado: PAS- 001 - 2023

cuenta que ya se han realizado diversos requerimientos, de los cuales solo se han recibido respuestas evasivas como también acontece en la visita.

Nos direccionan a través de llamada con el que aducen es el abogado de la constructora, quien indica que no hay un despacho comisorio para realizar la visita, a quien se le explicó que el Departamento de Planeación Municipal ante quejas o denuncias presentadas por la ciudadanía tiene a su cargo realizar control urbanístico a los proyectos que se desarrollan y ejecutan en el municipio de Armenia, sin que medie una autorización judicial, pues escapa de dicha instancia.

Ante la negativa de la constructora y su apoderado, pese a las situaciones tan apremiantes que relatan los afectados y que les ha puesto previamente de presente, este despacho considera necesario la apertura de un proceso administrativo sancionatorio, a fin de que se esclarezcan los presuntos incumplimientos en que viene incurriendo la constructora, de acuerdo a lo contemplado en el artículo 12 numeral 3 de la ley 66 de 1968."

Anexa al acta aludida, obra acta de inspección de zona, respecto del proyecto MATTIZ, consignándose lo siguiente:

"Se realiza visita técnica al proyecto en mención con el objetivo de verificar el estado actual del mismo, teniendo en cuenta que se han presentado quejas por parte de los adquirientes al DAPM en relación al tema de escrituración de los bienes inmuebles. Además se solicita el respectivo permiso de ocupación, el arquitecto atiende vía telefónica y no suministra los documentos solicitados por el personal Técnico Control Urbano. Se enviará copia de la presente acta al correo electrónico contabilidad2@cocoraparqueresidencial.com."

- Obra petición presentada el 10 de noviembre de 2023 por el señor Miguel Antonio López Rendon, actuando en calidad de promitente comprador del apartamento No. 1105 de la Torre A y el parqueadero No. 171 sótano 4 del condominio Mattiz, en el cual refiere que suscribió contrato de promesa de compraventa No. 288 con la sociedad ARKTEC CONSTRUCTORA SAS, respecto de los inmuebles relacionados, pactando el precio de CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$464.000.000), indicando además que una vez realizó el pago, la constructora le hizo saber que se encontraba en mora de pagar la obligación y por lo tanto, del ultimo valor cancelado existe un saldo pendiente de SIETE MILLONES CIENTO CINCO MIL CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$7.105.043), por concepto de unos supuestos intereses moratorios. Indica que el 31 de octubre de 2023 pagó SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$600.000), que estaban pendientes por para cubrir el monto total del apartamento, pago que realizó en efectivo directamente a la constructora. Asistió a la notaria para realizar el pago final, y el vendedor no asistió a la cita, dejando constancia en acta testimonial No. 46. En el mes de marzo del 2023, el banco le aprobó un crédito hipotecario por el valor restante del apartamento y parqueadero, es decir, SETENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE QUINIENTOS PESOS M/CTE (\$71.647.500), los cuales iba a depositar a la constructora cuando la misma les



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO **1001** del
Radicado: PAS- 001 - 2023

07 MAY 2025

entregara la carta de liberación de los inmuebles, por lo que se vio obligado a pagar con recurso propios los mismos.

Teniendo en cuenta la no comparecencia de la parte vendedora, y el pago total del apartamento, el petente indica que solicitó audiencia de conciliación ante la Cámara de Comercio, el 04 de octubre de 2023, fijándose fecha y hora para la diligencia, a la cual no asistió la parte convocada, aun cuando también se reprogramó.

Adicionalmente indica que el 30 de noviembre de 2022, le fue entregado el apartamento y el parqueadero, mediante un contrato de comodato precario. Ha pagado las cuotas de administración, así como el impuesto predial del año 2023, sin embargo, la constructora aun no la escriturados los inmuebles.

Solicita que la constructora sea intervenida, y se obliguen a cumplir con el contrato de promesa, y de esa forma le escrituren los inmuebles adquiridos.

Del contrato de promesa de compraventa allegado por el peticionario, se observa en el clausulado lo siguiente:

"(...) OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA: La escritura de compraventa que solemniza y de cumplimiento al presente contrato, se otorgará en la Notaría Cuarta del Circulo Notarial de Armenia (Q), el día 15 de Noviembre del año 2022, a las 4:00 p.m. o antes. (...)"

Adicionalmente aporta recibos de cajas, transferencias y transacciones de pago, otro si a la promesa de compraventa, acta testimonial No. 46 elevada ante la Notaria Cuarta de Armenia, donde consta que el señor Miguel Antonio López Rendon presentó la suma de SIETE MILLONES CIENTO CINCO MIL CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$7.105.043) en efectivo, correspondientes al saldo restante. También allega los certificados de libertad y tradición de los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria No. 280-235068 y 280-235421, respectivamente, correspondiente al predio urbano MATTIZ condominio apartamento #1105 Torre A, y del parqueadero #171 sótano 4 del mismo condominio, de fecha 19 de septiembre de 2023. Se evidencian comprobantes de ingreso del impuesto predial unificado, certificado de paz y salvo por el mismo concepto hasta la fecha de vigencia el 31 de diciembre de 2023, paz y salvos expedidos por la administradora del condominio del mes de noviembre de 2023, copia de contrato de comodato precario de fecha 30 de noviembre de 2022, acta de entrega del mismo, acta de conciliación expedida por la Cámara de Comercio, comunicaciones vía email con el banco y la constructora para continuar con el proceso de escrituración; certificado de existencia y representación expedido por Cámara de Comercio, de la constructora, de fecha 02 de octubre de 2023; respuesta por parte del Banco Davivienda sobre el crédito hipotecario.



Nit: 890000464-3

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

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO **001** del **07 MAY 2025**
Radicado: PAS- 001 - 2023

- Adicionalmente se cuenta con solicitudes de documentación de fechas 22 de agosto, 28 de septiembre, 09 y 15 de noviembre de 2023, presentadas por la sociedad ARKTEC CONSTRUCTORA SAS, tendientes a obtener el permiso de ocupación.

Para lo cual, de parte del área de control urbano de la Subdirección a través de oficio DP-POT-12848 del 01 de noviembre de 2023 le indica que debe allegar la documentación completa en relación al permiso de ocupación:

"En atención al asunto en referencia, este Departamento Administrativo de Planeación Municipal le informa que, para Proceder a realizar el respectivo proceso, se debe de allegar a esta oficina la documentación requerida en el presente oficio. una vez verificada dicha información y estando completa se procederá a realizar la visita por parte del equipo de Control Urbano y continuar con el proceso del Permiso de Ocupación del Proyecto EDIFICIO MATIZ.

(...)

Se anexa en el presente oficio el listado de la documentación para iniciar el proceso del Permiso de Ocupación para el proyecto en mención. (...)"

- Obra queja del señor ALBERTO GUALTEROS SERNA a través del cual, pone en conocimiento el incumplimiento de la constructora ARKTEC, representada legalmente por el señor FERNANDO OCAMPO CANO, teniendo en cuenta que se celebró promesa de compraventa el 06 de enero de 2022, en el cual indica:

El objeto del contrato de promesa de compraventa recayó sobre bienes inmuebles identificados como apartamento 1205 torre B, piso 12 identificado con la matrícula inmobiliaria 280-235181 y el Parqueadero 162 sótano 4 identificado con la matrícula 280-235412 ambos registros de la oficina de instrumentos públicos de Armenia (Q), inmuebles localizados en el denominado "Mattiz condominio" propiedad horizontal ubicada en el sector Norte, Lote 2 en la carrera 14 N° 50N-40, paraje de Monterredondo, área urbana de esta ciudad.

TERCERO: El valor de los inmuebles pactado en promesa de compraventa fue de DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL (\$283.600.000) PESOS MCTE por el apartamento y de VEINTIÚN MILLONES (\$21.000.000) PESOS MCTE Por el parqueadero. Para un total de TRECIENTOS CUATRO MILLONES SEISCIENTOS MIL (\$304.600.000) PESOS MCTE.

CUARTO: Según Clausula Octava de la Promesa de Compraventa, la fecha inicial pactada para el otorgamiento de la escritura fue el 21 de febrero de 2022 a las 16:00, en la Notaria Quinta del Círculo de Armenia. Acto que no se cumplió.



Nit: 890000464-3

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

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 10.01 del
Radicado: PAS- 001 - 2023

07 MAY 2025

QUINTO: En vista que se frustró la fecha de otorgamiento de la escritura pública, las partes suscribieron otrosí N° 1 el día 17 de febrero de 2023, mediante el cual se estipulo que la firma de Escritura Pública se fijaba para el 27 de abril de 2023 a las 16:00 horas en la Notaria Cuarta del Círculo de Armenia. Acto que tampoco fue cumplido por la promitente vendedora.

SEXTO: En el entendido que la suscripción de las escrituras se había frustrado en dos ocasiones, la promitente vendedora y el promitente comprador, suscribieron otrosí N° 2 el día 21 de abril de 2023, instrumento que modifico las cláusulas Cuarta, Octava y Decima Primera de la promesa de compraventa, fijando como fecha para la firma de escrituras el día 25 de mayo de 2023 a las 15:00 horas en la Notaria Cuarta del Círculo de Armenia. En ese mismo documento se estipulo cláusula penal por valor de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000) MCTE.

(...)

DECIMO PRIMERO: Llegado el día y hora señalado, es decir, 25 de mayo de 2023 a las 15:00 horas, acudí a la cita pactada en la Notaría Cuarta de Armenia sin que el representante legal de la promitente Vendedora se presentara o allanara a cumplir con su obligación de suscribir la Escritura Pública de compraventa. En virtud de lo anterior el promitente Comprador solicito al Notario que se expidiera la respectiva constancia que título "ACTA TESTIMONIAL DE NOTARIO N° 23".

DECIMO SEGUNDO: No obstante lo anterior, tal y como se puede evidenciar, pague el valor TOTAL del apartamento 1205 torre B, piso 12 y Parquadero 162 sótano 4, constituyéndome en un contratante cumplido, sin que a la fecha la PROMITENTE VENDEDORA haya realizado la correspondiente escritura pública, incumpliendo así con sus obligaciones pactadas dentro de la promesa de contrato de compraventa.

- Se tiene oficio DP POT- 4960 del 09 de mayo de 2024 a través del cual la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, realiza nuevamente requerimiento a la sociedad ARKTEC CONSTRUCTORA S.A.S, en los siguientes términos:



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 001 del 07 MAY 2025
Radicado: PAS- 001 - 2023

Ante el proceso administrativo sancionatorio en curso, en razón a los hechos denunciados por diferentes afectos por el presunto incumplimiento en el desarrollo y ejecución del proyecto denominado MATIZZ, mas específicamente en relación a la falta de escrituración o entrega formal de inmuebles destinados a vivienda prometidos en venta, se le requiere a fin de que se allegue a esta dependencia en el término de cinco (05) días hábiles la siguiente información y documentación.

- Estados financieros y libros contables actualizados de la SOCIEDAD ARKTEC CONSTRUCTORA S.A.S IDENTIFICADA CON NIT 900.436.755-9
- Informe de escrituración de la totalidad de unidades de vivienda prometidas en venta en el proyecto MATIZZ
- Estado del proyecto.
- Se informe respecto a la legalización e individualización de servicios públicos en cada una de las unidades de vivienda prometidas en venta.

Lo anterior en ejercicio de la función de inspección, control y vigilancia a la actividad de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda que le asiste a esta subdirección, en los términos de la Ley 66 de 1968 y demás normas que regulan la materia.

- frente al cual la única respuesta que se recibe es la siguiente:

Respuesta a Requerimiento de Información DP-POT-4960

1 mensaje

Contabilidad2 <contabilidad2@cocoraparqueresidencial.com>
Para: intervencionplaneacion@armenia.gov.co

21 de mayo de 2024, 16:54

En Atención al correo electrónico que se allegó el día 14 de mayo de 2024, enviado desde el correo electrónico intervencionplaneacion@armenia.gov.co bajo el asunto de Requerimiento de Información DP-POT-4960, el cual se envió al correo electrónico contabilidad2@cocoraparqueresidencial.com, me permito informar para los fines pertinentes que este correo solo se maneja en el área administrativa de la empresa y no corresponde a un correo institucional autorizado para recibir notificaciones o requerimientos, dado que la representación legal de la compañía no ha autorizado a los funcionarios o personal administrativo para atender asuntos o requerimientos que afecten derechos y/o deberes de la persona jurídica, como tampoco se tiene conocimiento alguno de que la misma representación legal de la persona jurídica autorizará notificaciones electrónicas de autoridades administrativas por estos medios electrónicos, máxime si están dirigidos a correos o mensajes de datos que no son los administrados por la gerencia, razón por la cual se le invita para que allegue el requerimiento por los medios establecidos en la ley, advirtiéndole desde ya que este correo no es el medio ni es el medio autorizado por la representación legal de la compañía.

Sin perjuicio de lo anterior también se hace oportuno indicar que el correo electrónico al que se allegó el requerimiento no tramita los asuntos requeridos, siendo solo para asuntos internos del área respectiva.

Negando así, nuevamente el acceso a la información a la dependencia.

- Reposa en el expediente, oficio DP POR 5663 del 27 de mayo de 2024, por medio del cual se solicita a las inspecciones de control urbano del Municipio de Armenia,



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO **001** del **07 MAY 2025**
Radicado: PAS- 001 - 2023

información respecto a procesos que cursen en sus dependencias frente a posibles infracciones urbanísticas en las que haya se hayan podido incurrir en la ejecución del proyecto.

- Que obra oficio DP POT 5666 del 27 de mayo de 2024 a través del cual la subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal requiere la siguiente información a la sociedad ARKTEC CONSTRUCTORA S.A.S; oficio que fue notificado a los siguientes correos electrónicos contabilidad2@cocoraparqueresidencial.com, recursohumano@cocoraparqueresidencial.com y a la apoderada a través de correo electrónico olgaalarcomp@gmail.com a través del cual se requiere la siguiente información:

1. Oficiar al Representante legal de la Sociedad ARKTEC CONSTRUCTORA S.A.S, para que rinda informe sobre el estado actual de ejecución del proyecto y respuesta dada a sus promitentes compradores con relación a las fechas prevista para la entrega y escrituración de sus inmuebles y los acuerdos y atención suministrada a sus clientes.

2. Requerir al Representante legal de la Sociedad ARKTEC CONSTRUCTORA S.A.S, para que remita a este despacho la información sobre las ventas realizadas y compraventas suscritas con los clientes del proyecto Condominio Mattiz, y de los dineros recibidos por dicha comercialización. De igual manera indique y envíe relación que compradores cuentan con escritura, cuales compradores cuentan con promesa de compraventa y el total de los mismos.

3. Solicitar al representante legal de la ARKTEC CONSTRUCTORA S.A.S., estados, balances financieros, y contabilidad al 31 de julio de 2023, por la comercialización, ventas y ejecución del proyecto Condominio Mattiz.

4. Solicitar al representante legal de la ARKTEC CONSTRUCTORA S.A.S., relación de las unidades de vivienda que faltan por escriturar del proyecto Condominio Mattiz.

5. Solicitar al representante legal de la ARKTEC CONSTRUCTORA S.A.S., allegue las licencias de construcción y modificación a las mismas, el permiso de enajenación, al tenor de la modificación dispuesta en el Decreto 1783 del 20 de diciembre de 2021, artículo 3, y el correspondiente permiso de ocupación.

- Se recibe correo electrónico con fecha 28 de mayo de 2024, a través del cual se expone lo siguiente:



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

AUTO _____ del
Radicado: PAS- 001 - 2023

7 MAY 2025

Contabilidad2 <contabilidad2@cocoraparqueresidencial.com>
Para: Diego Fernando Ramirez Restrepo <intervencionplaneacion@armenia.gov.co>

28 de junio de 2024, 22:42

En atención al correo electrónico remitido el día 28 de mayo de 2024 bajo el asunto "requerimiento de informacion" documento DP-POT-5666 del 27 de mayo de 2024, enviado desde el correo electrónico intervencionplaneacion@armenia.gov.co, con el fin de adecuar las actuaciones administrativas bajo los criterios de la ley, nos permitimos reiterarles como ya se ha realizado en diferentes ocasiones, que esta dirección de correo electrónico no es uno de los mecanismos autorizados para la notificación de actos administrativos, ni de requerimientos de información que realice autoridad administrativa alguna, aspecto que se enmarca en lo dispuesto en el artículo 56 de la ley 1437 del año 2011.

Se hace oportuno recordar que en el mencionado artículo se dispone que sólo podrá ser utilizado el medio electrónico para notificar y/o requerir información siempre que el administrado haya aceptado este medio de notificación.

Si eventualmente la administración llegó a considerar de manera errónea que se autorizó la notificación electrónica por medio de la cámara de comercio de armenia (Q), lo cual no aplica para

los trámites administrativos, no debe olvidar la autoridad administrativa que con las respuestas emitidas anteriormente se debe aplicar lo dispuesto en el inciso segundo del ya citado artículo 56. Es nuestro interés poder colaborar con el trámite de esta actuación para efectos que se evite nulidades por violación de la ley o la constitución, razón por la cual nuevamente se indica que esta actuación y futuras actuaciones las deberán realizar por los otros medios previstos en el capítulo 5to del código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo. Nuevamente se advierte que no existe autorización de notificación electrónica.

[El texto citado está oculto]



ARKTEC

+57 3173675720

contabilidad1@arktec.co

www.arktec.co

Carrera 14 # 50 Norte 46



Nit: 890000464-3

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

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO **1001** del
Radicado: PAS- 001 - 2023

07 MAY 2025

Negando así reiteradamente los requerimientos hechos en debida forma por parte de la dependencia.

- Obra derecho de petición por parte del señor CAMILO CARDONA CASTAÑO a través del cual pone en conocimiento de esta dependencia que la constructora no ha escriturado la unidad de vivienda por el adquirida, pese haber cancelado el precio del mismo.

Existen diferentes peticiones presentadas por afectados dentro del expediente entre las cuales en orden aleatorio tenemos a los señores que dan cuenta de los siguientes hechos:

- Falta de escrituración de las unidades de vivienda prometidas en venta.
- Negativa a entregar la información solicitada, teniendo que acceder a mecanismos como acción de tutela para el acceso a la misma.
- Demoras injustificadas en la escrituración de los apartamentos a causa de dilaciones por parte de la constructora.

Lo anterior, sumado al hecho de que la constructora se ha **negado** en reiteradas oportunidades a **remitir la información debidamente solicitada** por esta dependencia, tanto a los correos electrónicos debidamente autorizados en el certificado de existencia y representación legal de la Cámara de comercio, como al correo electrónico de su apoderada judicial, OLGA LUCIA ALARCON PATIÑO de acuerdo al poder conferido por la apoderada General de la sociedad investigada y obrante en el expediente del proceso sancionatorio que se adelanta

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Que, procede esta Subdirección a evaluar las causales comprendidas en la Ley 66 de 1968, y demás normas que regulan la materia, sobre las cuales se presume que las partes aquí investigadas están infringiendo.

a. Sobre la Formulación de Cargos

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

"ARTÍCULO 47. Procedimiento administrativo sancionatorio.

"...si fuere del caso, formulará cargos mediante acto administrativo en el que señalará, con precisión y claridad, los hechos que lo originan, las personas naturales o jurídicas



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

AUTO **1001** del **07 MAY 2025**
Radicado: PAS- 001 - 2023

objeto de la investigación, las disposiciones presuntamente vulneradas y las sanciones o medidas que serían procedentes. Este acto administrativo deberá ser notificado personalmente a los investigados. Contra esta decisión no procede recurso...

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

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

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

b. Individualización de las normas que se consideran vulneradas:

El Artículo 2 de la Ley 66 de 1968 establece:

"ARTÍCULO 2º.- Modificado por el artículo 2 del Decreto Nacional 2610 de 1979, así: Entiéndese por actividad de enajenación de inmuebles:

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.

NOTA: La Ley 61 de 1978 es la Ley Orgánica de Desarrollo Urbano. El artículo 10, literal d), dice: "Se adoptarán las medidas necesarias para fortalecer y hacer efectivos los mecanismos de vigilancia y control de las empresas



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO **001** del
Radicado: PAS- 001 - 2023

07 MAY 2025

dedicadas a las actividades de urbanización, construcción, compraventa y arrendamiento de vivienda".

PARÁGRAFO.- La actividad de enajenación de inmuebles a que se refiere el presente artículo se entiende desarrollada cuando las unidades habitacionales proyectadas o autorizadas por las autoridades metropolitanas, distritales o municipales, sean cinco (5) o más."

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

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

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

(Negrilla fuera de texto)

C. Individualización de los cargos

A cargo de las sociedades investigadas tenemos que se incurre en la presunta violación de las siguientes causales del Artículo 12:

- 1. Cuando hayan suspendido el pago de sus obligaciones.***



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

AUTO 1001 del 07 MAY 2025
Radicado: PAS- 001 - 2023

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

CONCLUSIONES

Que ante este Departamento Administrativo Municipal, se presentan múltiples peticiones y quejas en las que solicitan la intervención del municipio a la **SOCIEDAD ARKTEC CONSTRUCTORA S.A.S** identificada con **NIT 900.436.755-9**, representada legalmente por el señor **FERNANDO OCAMPO CANO**, identificado con cédula de ciudadanía numero **7.554.356** o quien haga sus veces, y ponen en conocimiento los presuntos incumplimientos que se presentan en la entrega formal de los bienes inmuebles del **PROYECTO CONDOMINIO MATTIZ**; sumado al hecho de que la citada sociedad **ha rehusado** la remisión de la información solicitada en debida forma y en múltiples oportunidades a través de los oficios DP POT 5902 del 25 de mayo de 2023, DP POT 11315 del 25 de septiembre de 2023, DP POT 13010 del 08 de noviembre de 2023, DP POT 4960 del 09 de mayo de 2024, DP POT 5666 del 27 de mayo de 2024.

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

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

"Artículo 209. La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones.

Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. La administración pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señale la ley."

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



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO **001** del
Radicado: PAS- 001 - 2023

07 MAY 2023

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

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

(...)

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

En razón a lo anterior, la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia Q., considera que cuenta con elementos de juicio, para formular cargos, en contra de la sociedad **ARKTEC CONSTRUCTORA S.A.S** identificada con **NIT 900.436.755-9**, representada legalmente por el señor **FERNANDO OCAMPO CANO**, identificado con cédula de ciudadanía numero **7.554.356** o quien haga sus veces, por la ejecución y comercialización del proyecto **CONDominio MATTIZ**.

En mérito de lo expuesto, este Despacho

DISPONE

ARTICULO PRIMERO: Formular cargos en contra de la Sociedad **ARKTEC CONSTRUCTORA S.A.S** identificada con **NIT 900.436.755-9**, representada legalmente por el señor **FERNANDO OCAMPO CANO**, identificado con cédula de ciudadanía numero **7.554.356** o quien haga sus veces, como presunto responsable de la incursión en las causales 1 y 2 del artículo 12 de la ley 66 de 1968, Decreto 2610 de 1979, Decreto Ley 078 de 1987 y demás normas que regulan la materia, por las razones enunciadas en la parte motiva del presente acto.

CARGO PRIMERO: Desatender sus obligaciones ante los promitentes compradores del proyecto **CONDominio MATTIZ** configurándose incumplimiento en sus obligaciones legales como son, entrega formal de los inmuebles prometidos en venta y escrituración,



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

AUTO **1001** del
Radicado: PAS- 001 - 2023

07 MAY 2025

según lo contempla el Decreto 078 de 1987, en atención a esto se deberán atender las quejas presentadas por incumplimiento de las disposiciones legales contenidas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto-ley 2610 de 1979.

CARGO SEGUNDO: Rehusar la remisión de la información debidamente solicitada en ejercicio de la función de inspección, control y vigilancia que le asiste a la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal en los términos de la Ley 66 de 1968 y demás normas que regulan la materia, a través de los oficios expuestos en la parte motiva del presente acto administrativo, como también en la visita realizada a las instalaciones de la sociedad, por personal de la dependencia.

ARTICULO SEGUNDO: Dentro de los quince (15) días siguientes a la notificación del presente acto administrativo de trámite, la sociedad investigada y a través de su representante legal o a través de apoderado legal, debidamente constituido podrá presentar su escrito de descargos y aportar y solicitar las pruebas que pretenda hacer valer. Así mismo hay que informar que serán rechazadas de manera motivada las inconducentes, las impertinentes, las superfluas y no se atenderán las practicadas ilegalmente.

ARTÍCULO TERCERO: : **NOTIFICAR** a las partes investigadas, la **ARKTEC CONSTRUCTORA S.A.S** identificada con **NIT 900.436.755-9**, representada legalmente por el señor **FERNANDO OCAMPO CANO**, identificado con cédula de ciudadanía numero **7.554.356** o quien haga sus veces de conformidad con lo dispuesto en el presente acto administrativo, al correo electrónico contabilidad2@cocoraparqueresidencial.com, recursohumano@cocoraparqueresidencial.com teniendo en cuenta la autorización expresa que se encuentra establecida en el Certificado de existencia y representación legal expedido por Cámara de Comercio.

Y a su apoderado Judicial **OLGA LUCIA ALARCON PATIÑO**, de acuerdo a poder que obra dentro del expediente al correo electrónico olgaalarconp@gmail.com

Tal y como lo dispone el artículo 10 de la Ley 2080 de 2021 y de conformidad con lo establecido en el artículo 8 del Decreto 806 de 2020- Ley 2213 de 2022.

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

ARTICULO QUINTO: Informar a la sociedad investigada, que el expediente donde reposa la investigación podrá ser consultado en la Subdirección de Planeación Municipal, para lo cual deberá agendar cita con el profesional a cargo de la investigación.



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 001 del
Radicado: PAS- 001 - 2023

07 MAY 2025

ARTÍCULO SEXTO: Comunicar el contenido del presente acto administrativo a la Superintendencia de Sociedades a fin de que adopte las decisiones administrativas y procesales que le correspondan en caso de existir trámite administrativo por los mismos o similares hechos.

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

Dada en Armenia, Quindío, el _____.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

VÍCTOR HUGO GONZALEZ GIRALDO
Subdirector

Departamento Administrativo de Planeación Municipal Armenia Q.

Proyectó: Marcela Olarte Cardona – Abogada Contratista – DAPM
Elaboró: Marcela Olarte Cardona – Abogada Contratista – DAPM
Revisó: Julio Cesar Gómez Gallego – Abogado Contratista – DAPM