



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

AUTO 005 - - - de 2023  
Radicado: PAS- 001-2023

20 NOV 2023

**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**

Que, mediante los Decretos municipales 019 y 020 de 2021, se designó al Subdirector 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, lo anterior de conformidad con lo señalado en la ley 66 de 1968, Decreto 2610 de 1979, Decreto Ley 078 de 1987, Decreto 1077 de 2015 y demás normas que regulan la materia.

Que el suscrito funcionario procede a avocar conocimiento de inmediato y asume la instrucción dentro del presente Proceso Administrativo Sancionatorio, No. 001-2023, con el fin de verificar la ocurrencia de los hechos denunciados, determinar si se configuran las causales determinadas en el artículo 12 de la Ley 66 de 1968, identificar e individualizar los hechos y determinar si es procedente tomar posesión de los negocios, bienes y haberes de la sociedad **ARKTEC CONSTRUCTORA S.A.S.**, igualmente se decretarán y practicarán las pruebas que se considere pertinentes, conducentes, útiles y se incorporarán a esta actuación aquellas de las que se tenga conocimiento o reposen en los expedientes administrativos de este Departamento tendientes a verificar los hechos denunciados.

En consecuencia, el Subdirector del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, y

#### CONSIDERANDO

Que según el artículo 47 de la ley 1437 de 2011, se fija el procedimiento administrativo de carácter sancionatorio aplicable a las situaciones que no se encuentren reguladas por leyes especiales, y que en la actualidad se requiere iniciar el presente proceso administrativo sancionatorio por solicitud de los promitentes compradores que han radicado sus peticiones ante la administración municipal y mediante las cuales se pone en conocimiento el presunto incumplimiento por parte de la sociedad **ARKTEC CONSTRUCTORA S.A.S** y al evidenciarse respuestas evasivas y reacias por parte de la mencionada sociedad ante múltiples requerimientos que se han realizado por este despacho.

Que las actuaciones administrativas de naturaleza sancionatoria podrán iniciarse de oficio o por solicitud de cualquier persona, cuando la autoridad establezca que existen méritos para adelantar un procedimiento sancionatorio.

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



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 005 - - - - de 2023  
Radicado: PAS- 001-2023

20 NOV 2023

EN LA(S) MODALIDA(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) LCOALES, DOS (2) OFICINAS, Y CUATRO (4) SOTANOS DE PARQUEADEROS PARA DOSCIENTOS VEINTISEIS (226) CELDAS, Y OTRO SOTANO 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 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 Cocors	2851	2851	100%	0
Lote Mattiz Condominio	3712,16	2784,1	75%	928,0
Total Área Bruta	6563,16	5635,12	86%	928,0
Área Afectación protección ambiental y vial Portal Cocors	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 Cocors	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



NIT: 890000464-3

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

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 005 de 2023  
Radicado: PAS- 001-2023

20 NOV 2023

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 lote 2 (lote futuro desarrollo), sin observarse permiso de enajenación otorgado por parte de este despacho.

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

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 echapes, carpintería metálica, drywall, estuco y pintura, suministro e instalación de ascensor, aparatos sanitarios, carpintería madera, aseo.

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 entrepiso en algunas secciones.*

*Se hicieron las reparaciones pertinentes posterior a las pruebas de presión hidráulica.*

*Fecha de vigencia licencia 24/02/2021, solicitan prórroga 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).

Obra derecho de petición de fecha 25 de marzo de 2023, presentado por la señora María 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.

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



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

AUTO 005 - - - - - de 2023  
Radicado: PAS- 001-2023

20 NOV 2023

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 ultimo 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 Maria Adiola 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 solemne 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 segun su juridico con auto que ordena la inspección y auto de asignación a los funcionarios."** (Negrilla fuera del texto original).

Que mediante oficio DP-POT-5922 de fecha 25 de mayo de 2023, se solicitó 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."**

Simultáneamente, a través de oficio DP-POT-5923 de fecha 25 de mayo de 2023, se dio respuesta al peticionario, indicando que una vez fuera aportada la información requerida a la constructora, se estaría oficiando para determinar el paso a seguir.

Nuevamente, el área de control urbano e intervenciones también se 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 peticionario(...)"**

Frente al último oficio referenciado, la constructora indica lo que subrayo a continuación, sin





Nit: 890000464-3

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

**Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal**

AUTO 005 - - - - de 2023  
Radicado: PAS- 001-2023

20 NOV 2023

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, advirtiendo 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 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 Velandia, 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, se 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 SAS, 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 SAS, 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*



Nit: 890000464-3

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

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 005 - - - - de 2023  
Radicado: PAS- 001-2023

20 NOV 2023

*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 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 adquirentes 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](mailto: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 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



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

AUTO 005 - - - - de 2023  
Radicado: PAS- 001-2023

20 NOV 2023

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 escrituró 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 solemnice 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 Notaría Cuarta de Armenia, donde consta que el señor Miguel Antonio López Rendon presentó la suma de SIETE MILLONES 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.

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. (...)"*



Nit: 890000464-3

**Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal**

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

AUTO 005 - - - - de 2023  
Radicado: PAS- 001-2023

20 NOV 2023

**PRUEBAS**

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia Q., considera que cuenta con elementos de juicio, para dar inicio a la investigación administrativa, de conformidad a lo expuesto a lo largo del presente proveído, frente a la sociedad ARKTEC CONSTRUCTORA SAS proyecto MATTIZ. Así mismo, encuentra pertinente, conducente y útil declarar de oficio las siguientes pruebas:

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.
4. Indagar en los respectivos Juzgados municipales y del circuito del Departamento, si a la fecha se llevan procesos en contra de la sociedad ARKTEC CONSTRUCTORA S.A.S.
6. Oficiar a la inspección de policía con funciones de control urbano para que indique que procesos se adelantan frente a la Sociedad Grupo ARKTEC CONSTRUCTORA S.A.S. referente al PROYECTO MATTIZ.
7. Citar a través de correo electrónico suministrado en los escritos petitorios a declaración de parte a: Maria Adiela Raigosa Bedoya ([jgsabogado@gmail.com](mailto:jgsabogado@gmail.com) / [administrativa@hotmail.com](mailto:administrativa@hotmail.com)), Miguel Antonio Lopez Rendon ([lopezmiluma@msn.com](mailto:lopezmiluma@msn.com)), quienes actúan en calidad de peticionarios ante la administración, solicitando la intervención o seguimiento ante este Departamento Administrativo por los presuntos incumplimientos.

Esta Subdirección advierte que el representante legal de la sociedad ARKTEC CONSTRUCTORA S.A.S., podrá rendir versión libre ante este Departamento Administrativo si así lo considera, teniendo en cuenta que esta es una diligencia voluntaria, libre de todo apremio.

En mérito de lo expuesto, el Subdirector del Departamento Administrativo de Planeación





Nit: 890000464-3

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

**Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal**

AUTO 005 -- -- de 2023  
Radicado: PAS- 001-2023

20 NOV 2023

Municipal de Armenia Q,

**DISPONE**

**ARTÍCULO PRIMERO: AVOCAR** conocimiento sobre las actuaciones que deben surtirse con relación al proyecto MATTIZ, adelantado por el señor FERNANDO OCAMPO CANO, identificado con cedula de ciudadanía número 7.554.356, en calidad de representante legal y gerente de la sociedad ARKTEC CONSTRUCTORA S.A.S, empresa identificada con NIT 900.436.755-9, de acuerdo a las pruebas obrantes en el plenario.

**ARTICULO SEGUNDO: ORDENAR** Apertura formal al proceso administrativo sancionatorio número 001 del 2023, frente a la Sociedad ARKTEC CONSTRUCTORA S.A.S, empresa identificada con NIT 900.436.755-9 representada legalmente por el señor FERNANDO OCAMPO CANO, identificado con cedula de ciudadanía número 7.554.356, o quien haga sus veces.

**ARTÍCULO TERCERO: DECRETAR** de oficio la práctica de las siguientes pruebas:

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.
4. Indagar en los respectivos Juzgados municipales y del circuito del Departamento, si a la fecha se llevan procesos en contra de la sociedad ARKTEC CONSTRUCTORA S.A.S.
6. Oficiar a la inspección de policía con funciones de control urbano para que indique que procesos se adelantan frente a la Sociedad Grupo ARKTEC CONSTRUCTORA S.A.S. referente al PROYECTO MATTIZ.

**ARTÍCULO CUARTO: CITAR** a través de correo electrónico suministrado en los escritos petitorios a declaración de parte por selección aleatoria a los peticionarios que han solicitado la intervención de esta Subdirección por los presuntos incumplimientos a:



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

Nit: 890000464-3

**Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal**

AUTO 005 de 2023  
Radicado: PAS- 001-2023

20 NOV 2023

- Maria Adiola Raigosa Bedoya ([jgsabogado@gmail.com](mailto:jgsabogado@gmail.com) / [adi-ministerial@hotmail.com](mailto:adi-ministerial@hotmail.com))
- Miguel Antonio Lopez Rendon ([lopezmiluma@msn.com](mailto:lopezmiluma@msn.com)).

**ARTÍCULO QUINTO: ORDENAR** la incorporación de las peticiones elevadas ante este Departamento Administrativo con sus respectivos anexos y el elemento material probatorio que haya sido aportado por los peticionarios o se haya recaudado de los archivos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

**ARTÍCULO SEXTO: NOTIFICAR** a la parte investigada sociedad ARKTEC CONSTRUCTORA S.A.S. sociedad identificada con NIT 900.436.755-9, a través de su representante legal el señor FERNANDO OCAMPO CANO, identificado con cédula de ciudadanía número 7.554.356, o quien haga sus veces, de conformidad con lo dispuesto en el presente acto administrativo, al correo electrónico [contabilidad2@cocoraparqueresidencial.com](mailto:contabilidad2@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. Cumpliendo con lo establecido en el artículo 56 de la Ley 1437 de 2011 modificado y adicionado por la Ley 2080 de 2021.

*"ARTÍCULO 56. Notificación electrónica. Las autoridades podrán notificar sus actos a través de medios electrónicos, siempre que el administrado haya aceptado este medio de notificación."*

*Parágrafo único. La parte investigada podrá hacerse parte del proceso de manera directa o personal o a través de su apoderado quien deberá estar debidamente facultado para actuar en el presente trámite."*

**ARTÍCULO SEPTIMO: COMUNICAR** el presente acto administrativo en calidad de terceros de conformidad con el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011 modificado y adicionado por la Ley 2080 de 2021, dicha comunicación se surtirá al público en general en la página de la Alcaldía Municipal y a los correos electrónicos de los peticionarios interesados.

**ARTICULO OCTAVO:** Contra el presente acto no procede recurso alguno por tratarse de un acto de mero trámite según artículo 75 de la Ley 1437 de 2011 modificado y adicionado por la Ley 2080 de 2021

Dada en Armenia, Quindío, a los días

**NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE,**

20 NOV 2023

**DIEGO FERNANDO RAMIREZ RESTREPO**  
Subdirector

**Departamento Administrativo de Planeación Municipal Armenia Q.**

Proyectó y Elaboró: Mariana Duque Suarez - Abogada Contratista  
Revisó: Laura Daniela Correa- Abogada Contratista  
Alejandro Galeano- Abogado Contratista  
Aprobó: Marcela Olarte - Abogada Contratista