



Nit: 890000464-3

Despacho Alcalde

R-DF-SGI-031
26/02/2025 V2

DECRETO Número _____ de _____

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA RUTA INTEGRAL DE SEGUIMIENTO, PREVENCIÓN Y CONTROL AL CICLO DE PROYECTOS DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE ARMENIA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

El Alcalde del Municipio de Armenia, Quindío, en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por los artículos 2, 209 y 315 de la Constitución Política, la Ley 66 de 1968, la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015, el Acuerdo Municipal 167 de 2020 y demás normas concordantes,

CONSIDERANDO

Que es deber del Estado garantizar la protección efectiva del patrimonio económico de los ciudadanos y prevenir el daño antijurídico.

Que corresponde a los municipios ejercer funciones de ordenamiento territorial, control urbano y vigilancia sobre actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

El artículo 2 de la Constitución Política establece como fines esenciales del Estado garantizar la efectividad de los derechos, proteger el patrimonio económico de los ciudadanos y asegurar la vigencia de un orden justo, lo cual implica no solo la adopción de medidas correctivas frente a daños ya causados, sino también la implementación de mecanismos preventivos que permitan evitar su materialización.

En este sentido, la administración pública se encuentra habilitada para diseñar instrumentos que fortalezcan la protección del interés general, especialmente en sectores sensibles como el acceso a la vivienda.

De igual manera, el artículo 209 de la Constitución Política dispone que la función administrativa se desarrolla con fundamento en los principios de coordinación, concurrencia, eficacia, economía y celeridad, lo cual faculta a las entidades territoriales para establecer mecanismos de articulación interinstitucional que permitan el cumplimiento efectivo de sus funciones.

En concordancia con lo anterior, los artículos 311 y 313 numeral 7 de la Constitución Política asignan a los municipios la responsabilidad de ordenar el desarrollo de su territorio y reglamentar los usos del suelo, lo cual implica ejercer funciones de control urbano y vigilancia sobre las actividades de construcción y desarrollo inmobiliario. A su vez, el artículo 315 superior faculta al Alcalde Municipal para dirigir la acción administrativa, asegurar el cumplimiento de la ley y ejercer funciones de policía administrativa, lo cual incluye la adopción de medidas orientadas a prevenir riesgos que afecten el orden urbanístico y el patrimonio de los ciudadanos.

En desarrollo de estas disposiciones constitucionales, la Ley 136 de 1994 establece que el Alcalde es la primera autoridad administrativa del municipio y le corresponde coordinar la acción de las dependencias municipales, así como garantizar la prestación de los servicios y



Nit: 890000464-3

Despacho Alcalde

R-DF-SGI-031
26/02/2025 V2

DECRETO Número _____ de _____

el cumplimiento de las funciones a cargo de la entidad territorial. Por su parte, la Ley 489 de 1998 desarrolla los principios de la función administrativa, particularmente el de colaboración armónica entre entidades públicas, habilitando la creación de instancias de articulación que faciliten el intercambio de información y la adopción de acciones coordinadas, sin que ello implique la creación de nuevas competencias o la modificación de las ya existentes.

En materia urbanística, la Ley 388 de 1997 establece que corresponde a los municipios ejercer el control del desarrollo urbano, velar por el cumplimiento de las normas urbanísticas y garantizar que el uso del suelo se ajuste a los instrumentos de ordenamiento territorial. Este marco se complementa con el Decreto 1077 de 2015, el cual regula de manera integral el sector vivienda, incluyendo aspectos relacionados con licencias urbanísticas y promoción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, lo que refuerza la necesidad de contar con mecanismos que permitan hacer seguimiento al ciclo completo de los proyectos inmobiliarios.

De manera específica, la Ley 66 de 1968 regula las actividades relacionadas con la enajenación de inmuebles destinados a vivienda, definiendo de manera amplia esta actividad para incluir no solo la transferencia del dominio, sino también la celebración de promesas de venta, la captación anticipada de recursos y cualquier mecanismo que implique la recepción de dineros por parte de los ciudadanos. Esta misma norma establece obligaciones claras para los promotores, como la ejecución de las obras de urbanismo y la provisión de servicios públicos, así como la posibilidad de adoptar medidas de intervención, como la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes, en aquellos casos en que se evidencien incumplimientos o causales que den lugar a ello. Lo anterior demuestra que el ordenamiento jurídico reconoce la necesidad de ejercer control sobre estas actividades, incluso mediante medidas de carácter excepcional, lo cual refuerza la legitimidad de adoptar mecanismos preventivos en etapas tempranas.

En el ámbito local, el Acuerdo Municipal 167 de 2020 otorgó al Alcalde del Municipio de Armenia facultades expresas para ejercer funciones de vigilancia y control sobre las actividades de construcción y enajenación de vivienda, designando al Departamento Administrativo de Planeación Municipal como la entidad encargada de liderar dichas funciones. En este sentido, la creación de una instancia de articulación institucional no implica la asunción de nuevas competencias, sino la organización y optimización del ejercicio de las funciones ya atribuidas al municipio.

Que en el desarrollo del ciclo integral de la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda concurren múltiples actores de naturaleza pública y privada, cuyas actuaciones inciden directamente en la viabilidad jurídica, técnica y financiera de los proyectos; en consecuencia, se hace necesario establecer mecanismos de articulación que permitan la integración y análisis oportuno de la información disponible, con el fin de identificar y emitir alertas tempranas frente a posibles riesgos, irregularidades o incumplimientos que puedan afectar la correcta ejecución de los proyectos y la protección del patrimonio de los promitentes compradores.

En consecuencia, del análisis conjunto del marco constitucional, legal y reglamentario, se concluye que el Municipio de Armenia se encuentra plenamente facultado para crear mecanismos de coordinación administrativa, tales como mesas técnicas o rutas institucionales, orientados a articular la actuación de diferentes entidades, facilitar el intercambio de información, fortalecer el ejercicio de las funciones de inspección, vigilancia y control, y prevenir la materialización de riesgos en el desarrollo de proyectos de vivienda, sin



Nit: 890000464-3

Despacho Alcalde

R-DF-SGI-031
26/02/2025 V2

DECRETO Número _____ de _____

que ello implique la invasión de competencias de otras autoridades ni la generación de relaciones de subordinación entre las entidades participantes.

En mérito de lo expuesto, el Alcalde de Armenia,

DECRETA

ARTÍCULO 1: OBJETO. Adoptar la Ruta Integral de Seguimiento, Prevención y Control al Ciclo integral de Proyectos de Vivienda en el Municipio de Armenia.

ARTÍCULO 2: NATURALEZA. La ruta constituye un mecanismo de coordinación administrativa, sin carácter decisorio, orientado a emitir alertas para la prevención del riesgo.

ARTÍCULO 3: ÁMBITO DE APLICACIÓN. Aplica a todos los proyectos de vivienda desarrollados en el municipio de Armenia, desde la etapa de anuncio, promoción y preventa de proyectos de vivienda, hasta su entrega material y formal a los compradores.

ARTÍCULO 4. CICLO INTEGRAL. Entiéndase como ciclo integral al proceso de vivienda, el que se comprende entre las siguientes fases:

1. Preventa
2. Publicidad
3. Viabilidad
4. Licenciamiento
5. Construcción
6. Comercialización
7. Legalización
8. Entrega

ARTÍCULO 5. ACTIVACIÓN DE LA RUTA. La Ruta Integral de Seguimiento, Prevención y Control al Ciclo de Proyectos de Vivienda será activada de manera oficiosa por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal – Subdirección, dentro de un término máximo de cuarenta y ocho (48) horas hábiles, contadas a partir del conocimiento de cualquier hecho, información o situación que evidencie posibles riesgos o incumplimientos en un proyecto de vivienda.

PARÁGRAFO. CONOCIMIENTO POR OTRAS ENTIDADES. Cuando el conocimiento de la situación de riesgo o posible incumplimiento provenga de otra entidad pública, privada o actor gremial, esta deberá ponerlo en conocimiento del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, a través de los canales institucionales definidos.

Recibida la información, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal procederá a:

1. Activar formalmente la ruta
2. Aperturar el expediente del proyecto
3. Solicitar la información correspondiente a las entidades competentes
4. Realizar visita de Control Urbano.



Nit: 890000464-3

Despacho Alcalde

R-DF-SGI-031
26/02/2025 V2

DECRETO Número _____ de _____

ARTÍCULO 6. ENTIDADES DE ORDEN MUNICIPAL. Según el Decreto 264 de 2018 "Por medio del cual se unifica y se actualiza la estructura de la administración central del municipio de Armenia, y se definen las funciones generales de sus dependencias y de los órganos de asesoría y consulta", las dependencias del orden municipal con competencia en los procedimientos antes señalados:

- Departamento Administrativo de Planeación.
- Inspección de Control Urbano.
- Secretaria de Gobierno y Convivencia.
- Departamento Administrativo de Bienes y Suministros.

ARTICULO 7: FUNCIONES. Serán funciones de las dependencias del municipio de Armenia y actores internos dentro del presente procedimiento, según las disposiciones del Decreto 264 de 2018 y demás normas de orden nacional o local que determinen las funciones y competencias de las dependencias de la administración central, entre ellas las siguientes:

a) Departamento Administrativo de planeación Municipal

- Verificar que la constructora que oferte proyectos cuente con REGISTRO DE ENAJENADOR debidamente actualizado
- Verificar que el proyecto que se anuncie cuente con permiso de enajenación
- Verificar que el proyecto se oferte de acuerdo a las condiciones autorizadas a partir del oficio de autorización de anuncio, promoción y ventas expedido por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.
- Verificar cumplimiento de licencias
- Realizar visitas técnicas
- Emitir requerimientos urbanísticos
- Reportar obra sin licencia
- Emitir alertas sobre inconsistencias urbanísticas y trasladar a inspección de control urbano
- Verificar cargas urbanísticas y zonas comunes
- Coordinar Procesos administrativos sancionatorios cuando sea necesario en los términos de la Ley 66 de 1968
- Vigilar preventas para que no impliquen inicio de obra
- Controlar la veracidad urbanística de publicidad en preventas
- Verificación de documentación para incorporación de áreas de cesión

b) Inspección de control urbano

- Adoptar medidas inmediatas
- Ejecutar sellamientos y suspensiones
- Acompañar visitas técnicas

c) Secretaria de Gobierno y Convivencia.

A través de su delegado en la oficina de protección al consumidor, informar sobre proyectos en los que se presenten denuncias por cualquier tipo de irregularidad.

d) Departamento Administrativo de Bienes y Suministros.



Nit: 890000464-3

Despacho Alcalde

R-DF-SGI-031
26/02/2025 V2

DECRETO Número _____ de _____

Por ser el administrador de los bienes inmuebles del municipio del Armenia se requiere para la validación de las entregas de áreas de cesión.

ARTÍCULO 8: INVITADOS. Adicionar al presente procedimiento el acompañamiento de entidades públicas externas, como:

- Personería Municipal de Armenia
- Superintendencia de Industria y Comercio
- Superintendencia Financiera
- Curaduría Urbana No. 1
- Curaduría Urbana No. 2
- Empresas Públicas de Armenia (EPA)
- Empresa de Energía del Quindío (EDEQ)
- EFIGAS S.A. - ESP
- Corporación Autónoma Regional del Quindío (CRQ)
- CAMACOL

ARTICULO 9: PRINCIPIO DE COLABORACIÓN ARMÓNICA Y COORDINACIÓN INTERINSTITUCIONAL. Las actuaciones que se desarrollen en el marco de la Ruta Integral de Seguimiento, Prevención y Control al Ciclo de Proyectos de Vivienda se regirán por el principio de colaboración armónica entre entidades públicas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 113 de la Constitución Política, así como por los principios de coordinación, concurrencia y eficacia previstos en el artículo 209 ibídem y en la Ley 489 de 1998.

En virtud de lo anterior, las entidades públicas que, en ejercicio de sus competencias, tengan relación con el ciclo de los proyectos de vivienda, podrán articular sus actuaciones, intercambiar información, emitir conceptos y participar en espacios de coordinación institucional, con el fin de fortalecer el seguimiento, la prevención de riesgos y la protección del interés general.

PARÁGRAFO PRIMERO: La aplicación del presente artículo no implica la creación de relaciones de subordinación entre las entidades participantes, ni la modificación de sus competencias legales, sino que se limita a facilitar el ejercicio coordinado de sus funciones dentro del marco de la ley.

Curaduría Urbana

- Informar estado del trámite de licencias
- Verificar correspondencia entre lo promocionado y lo solicitado en licencia
- Alertar sobre modificaciones no radicadas formalmente
- Revisar cumplimiento documental
- Aclarar alcances de la licencia y planos aprobados

Superintendencia de Industria y Comercio (SIC)

- Verificar veracidad publicitaria
- Emitir observaciones sobre contratos de compraventa
- Identificar cláusulas abusivas
- Recibir reportes del comité



Nit: 890000464-3

Despacho Alcalde

R-DF-SGI-031
26/02/2025 V2

DECRETO Número _____ de _____

- Iniciar investigaciones por publicidad engañosa
- Emitir medidas para garantizar protección contractual

Superintendencia Financiera

- Analizar esquemas de captación en preventas
- Emitir alertas sobre riesgos financieros

Empresas de Servicios Públicos (EPA – EDEQ – EFIGAS)

- Informar disponibilidad real de servicios
- Reportar inconsistencias con diseños
- Confirmar viabilidad técnica

Personería Municipal

- Vigilar actuación administrativa
- Garantizar protección colectiva
- Verificar debido proceso

Camacol

- Reportar información del constructor o proyecto
- Identificar alertas del sector

PARÁGRAFO SEGUNDO: Únicamente y en relación con la activación de la ruta, y los asuntos propios de la misma, los términos de respuesta entre entidades no podrán ser superiores a diez (10) días hábiles.

ARTÍCULO 10. MESAS TÉCNICAS. Las mesas técnicas se constituirán como espacios de articulación interinstitucional para el análisis, seguimiento y evaluación de los proyectos de vivienda incorporados en la Ruta Integral de Seguimiento, Prevención y Control, o en aquellos nuevos que se desarrollen en el Municipio y serán coordinadas por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal – Subdirección.

Las mesas técnicas se desarrollarán bajo las siguientes reglas:

1. **Convocatoria:** Serán convocadas por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, de manera ordinaria con periodicidad trimestral y de manera extraordinaria cuando se identifiquen alertas o riesgos que así lo ameriten, quienes serán también los encargados de elevar la respectiva acta y conservar el archivo y la trazabilidad de las mismas.
2. **Participación:** Serán convocadas las entidades que, conforme a sus competencias, tengan relación con el proyecto objeto de análisis, tales como empresas de servicios públicos, curadurías urbanas, entidades de control, autoridades administrativas y actores gremiales, sin que su participación implique subordinación ni modificación de sus funciones.
3. **Objeto:** Tendrán como finalidad:



Nit: 890000464-3

Despacho Alcalde

R-DF-SGI-031
26/02/2025 V2

DECRETO Número _____ de _____

- Analizar el estado jurídico, técnico, financiero y comercial de los proyectos
 - Identificar riesgos o posibles incumplimientos
 - Emitir recomendaciones de carácter preventivo
4. **Metodología:** El desarrollo de las mesas técnicas incluirá:
- Presentación del caso por parte de la entidad líder
 - Intervención de las entidades participantes dentro del ámbito de sus competencias
 - Consolidación de hallazgos y nivel de riesgo
 - Definición de acciones de seguimiento
 - Reporte de nuevos proyectos de vivienda.
5. **Resultados:** Las conclusiones de las mesas técnicas se consignarán en actas, en las cuales se registrarán los análisis realizados, las recomendaciones emitidas y los compromisos adquiridos por cada entidad participante.
6. **Carácter de las decisiones:** Las conclusiones y recomendaciones que se generen en las mesas técnicas tendrán carácter orientador y no vinculante, sin perjuicio de las actuaciones que cada entidad deba adelantar en el marco de sus competencias legales.

PARAGRAFO: PERIODICIDAD. El comité sesionara de manera ordinaria de forma trimestral y de forma extraordinaria, cuando exista una alerta que requiera la activación de la ruta

ARTÍCULO 11. NIVELES DE ALERTAS. Para efectos del seguimiento dentro de la Ruta Integral de Seguimiento, Prevención y Control al Ciclo de Proyectos de Vivienda, y la necesidad de convocar mesa técnica extraordinaria, se establecen los siguientes niveles de alerta, con el fin de clasificar el riesgo de los proyectos y orientar las actuaciones administrativas:

1. NIVEL

Corresponde a aquellos proyectos que, de acuerdo con la información disponible:

- Cuentan con licencias urbanísticas vigentes
- Tienen disponibilidad certificada de servicios públicos
- No registran quejas relevantes
- Cumplen las condiciones técnicas, jurídicas y comerciales

Acción institucional:

- Seguimiento ordinario
- Registro en expediente
- Actualización periódica de información

2. NIVEL

Corresponde a aquellos proyectos en los que se identifican **inconsistencias o factores de riesgo que no constituyen aún un incumplimiento grave**, tales como:



Nit: 890000464-3

Despacho Alcalde

DECRETO Número _____ de _____

- Trámites de licencia en curso o modificaciones en evaluación
- Disponibilidad de servicios condicionada
- Retrasos en ejecución de obra
- Quejas iniciales de adquirentes
- Diferencias entre lo ofertado y lo aprobado

Acción institucional:

- Requerimiento de información
- Activación de seguimiento reforzado
- Traslado a autoridades competentes

3. NIVEL

Corresponde a aquellos proyectos en los que se evidencian **incumplimientos graves o riesgos que pueden afectar de manera directa el patrimonio de los adquirentes o la viabilidad del proyecto**, tales como:

- Inexistencia de licencia urbanística
- Ausencia de disponibilidad de servicios públicos
- Captación de recursos sin respaldo técnico o jurídico
- Ejecución de obras en contravía de la licencia
- Alto número de quejas o denuncias
- Modificaciones sustanciales no informadas
- Desfase crítico entre avance físico y financiero

Acción institucional:

- Convocatoria inmediata a mesa técnica extraordinaria
- Programación de visitas de control urbano
- Emisión de alertas de transparencia
- Traslado a autoridades competentes

PARÁGRAFO 1. CRITERIO DE PREVALENCIA DEL RIESGO. La clasificación del nivel de alerta se realizará con base en el criterio de **mayor riesgo identificado**, de tal manera que la existencia de un solo factor crítico podrá determinar la clasificación del proyecto en nivel 3.

PARÁGRAFO 2. ACTUALIZACIÓN DEL NIVEL DE ALERTA. El nivel de alerta de cada proyecto podrá ser actualizado en cualquier momento, conforme a la información que se obtenga en desarrollo de la ruta, las mesas técnicas o las actuaciones de seguimiento.

PARÁGRAFO 3. CARÁCTER PREVENTIVO. La clasificación en cualquiera de los niveles de alerta tiene carácter **preventivo e informativo**, y no constituye pronunciamiento definitivo sobre la legalidad del proyecto ni implica la imposición de sanciones.

PARÁGRAFO 4. CLASIFICACIÓN INICIAL POR AUSENCIA DE INFORMACIÓN. En aquellos casos en los que no se cuente con información suficiente o documentada que permita establecer de manera objetiva el nivel de alerta de un proyecto, este será clasificado de



Nit: 890000464-3

Despacho Alcalde

R-DF-SGI-031
26/02/2025 V2

DECRETO Número _____ de _____

manera inicial en **Nivel 1**, sin perjuicio de que dicha clasificación tenga carácter provisional. En consecuencia, el proyecto podrá ser objeto de **reclasificación en cualquier momento**, conforme a la información que se obtenga en desarrollo de la ruta, las mesas técnicas o las actuaciones de seguimiento.

ARTÍCULO 12. ALERTAS DE TRANSPARENCIA Se podrán emitir alertas cuando a partir de lo evidenciado a través de las mesas técnicas o de información documentada existan:

- Falta de disponibilidad de servicios públicos
- Inexistencia de licencia
- Captación irregular de recursos
- Alto número de quejas

PARAGRAFO 1: Se garantizará información a la ciudadanía respetando la reserva legal. En aquellos eventos en los que se tenga conocimiento de un proyecto con alerta de riesgo se deberá emitir un comunicado a fin de evitar un daño antijurídico.

PARAGRAFO 2: Quien se encargará de publicar el comunicado será el Departamento Administrativo de Planeación Municipal a través de la subdirección, y se realizará a con la publicación en la cartelera del departamento

ARTÍCULO 13. LÍMITES. Las mesas técnicas que se conformen en desarrollo de la Ruta Integral de Seguimiento, Prevención y Control al Ciclo de Proyectos de Vivienda tendrán carácter de instancia de **articulación, análisis y recomendación**, y en ningún caso ejercerán funciones decisorias, sancionatorias o de coadministración sobre los proyectos de vivienda.

En consecuencia, su actuación se sujetará a los siguientes límites:

1. **No creación de competencias:**
El comité no crea ni asume competencias distintas a las legalmente atribuidas a cada entidad participante.
2. **No carácter vinculante:**
Las conclusiones, recomendaciones o alertas emitidas tendrán carácter **orientador y preventivo**, sin generar obligaciones jurídicas directas para los particulares ni para otras entidades.
3. **No coadministración de proyectos:**
El comité no intervendrá en la dirección, ejecución, administración financiera o toma de decisiones operativas de los proyectos de vivienda.
4. **No ejercicio de potestad sancionatoria:**
El comité no impondrá sanciones, medidas administrativas ni órdenes de cumplimiento; cualquier actuación de esta naturaleza deberá ser adoptada por la autoridad competente mediante los procedimientos legales correspondientes.
5. **No interferencia en actuaciones de otras autoridades:**
El comité no sustituye ni condiciona las decisiones de autoridades como curadurías urbanas, superintendencias, empresas de servicios públicos o autoridades judiciales, las cuales conservarán plena autonomía en el ejercicio de sus funciones.
6. **No pronunciamientos definitivos sobre legalidad:**
El comité no declarará la legalidad o ilegalidad de proyectos, contratos o actuaciones,



Nit: 890000464-3

Despacho Alcalde

R-DF-SGI-031
26/02/2025 V2

DECRETO Número _____ de _____

limitándose a la identificación de **riesgos, inconsistencias o posibles incumplimientos.**

7. Respeto por la reserva de la información:

La información analizada deberá manejarse conforme a las normas de reserva legal, protección de datos y confidencialidad, evitando la divulgación de información sensible sin soporte jurídico.

8. Prohibición de afectar la reputación sin soporte:

Las comunicaciones o alertas que se emitan deberán fundamentarse en información verificable y expresarse en términos preventivos, evitando afirmaciones categóricas que puedan generar responsabilidad por afectación reputacional.

9. Actuación dentro del principio de colaboración armónica:

La participación de entidades externas se limitará al suministro de información y al análisis dentro del marco de sus competencias, sin que exista subordinación o jerarquía entre ellas.

ARTÍCULO 14. INFORME ANUAL El Departamento administrativo de planeación municipal, presentara un informe anual al despacho del alcalde sobre los proyectos que generaron alerta y activaron la ruta.

ARTÍCULO 15: VIGENCIA El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación en la Gaceta Oficial y en la página web del Municipio de Armenia.

COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Armenia Quindío a los

JAMES PADILLA GARCÍA
Alcalde

Proyectó: Yuly Marcela Olarte Cardona – Abogada Contratista – DAPM

Julio Cesar Gómez Gallego- Abogado Contratista – DAPM

Elaboró: Yuly Marcela Olarte Cardona – Abogada Contratista – DAPM

Julio Cesar Gómez Gallego- Abogado Contratista – DAPM

Revisó: Víctor Hugo González Giraldo – Subdirector DAPM

Revisó: Diego Fernando Ramírez Restrepo – Director DAPM

Revisó: José Arley Herrera Gaviria – Director Administrativo Jurídico

Revisó: Lina María Mesa Moncada – Asesora de Despacho

Vo. Bo.: Despacho