



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 013 - 2021 de 2022
Radicado: PAS- 007 - 2021

Por medio del cual SE FORMULAN CARGOS DENTRO DEL PAÍS – 007 DE 2021, adelantado en contra de la SOCIEDAD INMOBILIARIA ALBERTO HURTADO S.A.S, identificada con el NIT 900.516.931-2, representada legalmente por el señor JUAN GUILLERMO FLOREZ BURGOA, identificado con Cédula de Extranjería N° 411.375, o quien haga sus veces, Y SE VINCULA AL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FC SANTA SOFÍA CLUB RESIDENCIAL (VIS) identificado con el Nit. 830.053.994-4, ENCARGO FIDUCIARIO No. 5774263487, cuya administración y vocería es ejercida por la FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. identificada con el NIT.800.140.887-8. en desarrollo del PROYECTO CLUB RESIDENCIAL SANTA SOFÍA 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 668 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 construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, liderando los procedimientos que deban ejecutarse con relación a su cumplimiento.

Carrera 17 No. 16-00, Armenia Quindío – CAM Piso 3 – Código Postal.630004 - Tel-(6) 741 71 00
Línea Gratuita: 01 8000 189264 - Correo Electrónico: planeacion@armenia.gov.co

1



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 013 - 2021 de 2022
Radicado: PAS- 007 - 2021

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 30 de septiembre de 2021, se expide Auto 013, “Por medio del cual se avoca conocimiento y se inicia un Proceso Administrativo frente a la **Sociedad Inmobiliaria Alberto Hurtado S.A.S con NIT 900.516.931-2**, representada legalmente por el señor Juan Guillermo Flórez Burgoa, identificado con cédula de extranjería N°411.375, frente al desarrollo del proyecto Club Residencial Santa Sofía y se dictan otras disposiciones”

Acto debidamente notificado a la Sociedad Inmobiliaria Alberto Hurtado S.A.S. con NIT 900.516.931-2, a través de su representante legal el señor Juan Guillermo Flórez Burgoa identificado con cedula de extranjería N°411.375 o quien haga sus veces, a través de oficio DP-POT-8627 del 05 de octubre de 2021, por correo electrónico y a su vez comunicado a terceros a través del oficio DP-POT-8626 del 05 de octubre de 2021 y publicado en la página de la Alcaldía Municipal según enlace: <https://armenia.gov.co/normatividad/notificacionesporaviso?view=article&id=2359:55notificaciones-planeacion&catid=29:normatividad>.

2

Carrera 17 No. 16-00, Armenia Quindío – CAM Piso 3 – Código Postal.630004 - Tel-(6) 741 71 00
Línea Gratuita: 01 8000 189264 - Correo Electrónico: planeacion@armenia.gov.co



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 017 - 08 AGO 2022 de 2022
Radicado: PAS- 007 - 2021

La curaduría Urbana No. 2 de Armenia, Quindío, otorgo a favor de la sociedad INMOBILIARIA ALBERTO HURTADO S.A.S, identificada con NIT. No. 900.516.931-2, representada legalmente por el señor JUAN MANUEL RAMIREZ MARTINEZ, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.222.356, las licencias, modificaciones y revalidaciones que se enuncian a continuación:

- Resolución Nro. 28-000055 del 18 de diciembre 2013, POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGO UNA LICENCIA PARA SUBDIVISIÓN DE LOTE MODALIDAD "RELOTEO" debidamente ejecutoriado el 09 de enero de 2014.
- Licencia de Construcción No 1-1420144 del 06 de octubre de 2014, POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA MULTIFAMILIAR SANTA SOFIA, DISTRIBUIDO ASI: TORRE DE PARQUEADEROS: SÓTANO 1-2,70M: CONFORMADO POR 96 UNIDADES DE PARQUEADEROS Y UNA BODEGA, ÁREA CONSTRUIDA 1.994, 43M2. SOTANO 2-5,40M; CONFORMADO POR 100 UNIDADES DE PARQUEADERO Y ZONA DE PLANTA ELÉCTRICA, ÁREA CONSTRUIDA 2.064,29M2. Y UNA TORRE 1 Y TORRE 2 CONFORMADA POR CUATRO (4) BLOQUES, debidamente ejecutoriado el 28 de octubre de 2014.
- RESOLUCIÓN No. 034 del 16 Octubre de 2014, POR MEDIO DE LA CUAL SE EFECTUA UNA ACLARACIÓN A LA RESOLUCIÓN NO. 1 1420144 DE OCTUBRE 6 DE 2014 "POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA", aclaración que se realizó respecto del número de planos estructurales de la Resolución 1 1420144 de octubre 6 de 2014. Acto administrativo que quedo debidamente ejecutoriado el 17 de octubre de 2014.
- Resolución Nro. 2-1420008 del 06 Octubre de 2014, POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA UNA LICENCIA DE URBANISMO, para el proyecto urbanístico denominado "MULTIFAMILIAR SANTA SOFIA" debidamente ejecutoriado el 28 de octubre de 2014.
- LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN No 1-1420215 del 26 de diciembre de 2014, POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA(S) MODALIDAD(ES) DE OBRA NUEVA PARA LA ZONAS COMUNALES Y LA PISCINA DEL MÚLTIFAMILIAR DEL PROYECTO DENOMINADO SANTA SOFIA PORTERIA: CONSTA DE UTB, DEPOSITO, BATERÍA DE BAÑOS, COCINETA, ADMINISTRACIÓN Y SALA DE REUNIONES, ÁREA CONSTRUIDA 171.92M2, debidamente ejecutoriado el 29 de enero de 2015.
- Resolución Nro. 40-1620005 de marzo 7 de 2016, POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE URBANISMO MODALIDAD URBANIZACIÓN, otorgada a través de la Resolución Nro. 2-1420008 del 06 octubre de 2014, en cuanto al cambio de nombre del proyecto urbanístico denominado SANTA SOFIA CLUB RESIDENCIAL, debidamente ejecutoriado el 09 de marzo de 2016.

Carrera 17 No. 16-00, Armenia Quindío – CAM Piso 3 – Código Postal.630004 - Tel-(6) 741 71 00
Línea Gratuita: 01 8000 189264 - Correo Electrónico: planeacion@armenia.gov.co

3



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 017 - 08 AGO 2022 de 2022
Radicado: PAS- 007 - 2021

- Resolución Nro. 40-1620006 de Marzo 8 de 2016, POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA, otorgada a través de la Resolución No. 1-1420144 del 06 de octubre de 2014, en cuanto al cambio de nombre del proyecto urbanístico denominado SANTA SOFIA CLUB RESIDENCIAL, debidamente ejecutoriado el 09 de marzo de 2016.
- Modificación de Licencia N° 21-1620028 del 18 de mayo de 2016, POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN NO 1-1420144 DEL 06 DE OCTUBRE DE 2014, SE ACLARA QUE EL NUMERAL 4.1 VOLUMETRIA.A. NO. PISOS HABITABLES SON 15 PISOS Y NO 16 PISOS COMO SE MENCIONA EN LA LICENCIA INICIAL APROBADA MEDIANTE LA RESOLUCIÓN NRO. 1-1420144 DE OCTUBRE DE 2014 PARA EL PROYECTO SANTA SOFIA, SE MODIFICAN LOS APARTAMENTOS TIPO III Y TIPO III (PFA) DEL BLOQUE A Y TIPO I-B Y TIPO I-B (PFE) DEL BLOQUE 2 DE LA TORRE 1 Y AJUSTAN AL ÁREA DE LOS DEMÁS APARTAMENTOS DE LAS TORRES 1 Y 2, SIN QUE ESTO MODIFIQUE EL DISEÑO INICIAL. Debidamente ejecutoriada el 6 de julio de 2016.
- Resolución Nro. 20-1620024 de noviembre 04 del año 2016, POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA UNA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISION URBANA EN LA MODALIDAD DE RELOTEO de un lote cuya área total es de 14.010,54m2, identificado con matrícula inmobiliaria No. 280-200069, con ficha catastral Nro. 01030000066800240000000000 localizado en la ficha normativa 2", en CUATRO (4) LOTES alinderados de la siguiente manera: 1). LOTE PRIMERA ETAPA SANTA SOFIA CLUB RESIDENCIAL 3.320,46 m2, 2). LOTE SEGUNDA ETAPA SANTA SOFIA CLUB RESIDENCIAL 3.395,82 m2, 3). LOTE TERCERA ETAPA SANTA SOFIA CLUB RESIDENCIAL 4.119,85 m2, 4). LOTE CUARTA ETAPA SANTA SOFIA CLUB RESIDENCIAL 3.174.41 m2, TOTAL: 1 14.010,54 m2. Acto debidamente ejecutoriado el 23 de noviembre de 2016.
- Resolución Nro. 7-1620054 de diciembre 13 del año 2016, POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, debidamente ejecutoriado el 28 de diciembre de 2016.
- Resolución Nro. 30-1720005 de enero 27 del año 2017, POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE UNA PRIMERA PRORROGA DE UNA LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA OTORGADA POR MEDIO DE LAS RESOLUCIÓN 1-1420215 DE DICIEMBRE 26 DEL AÑO 2014, por el termino de 12 meses contado a partir del 29 de enero del 2017 hasta el 28 de enero de 2018, acto debidamente ejecutoriado el 23 de febrero de 2017.
- Resolución Nro. 40-1720015 de mayo 18 de 2017, POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA UNA MODIFICACIÓN A LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN otorgada mediante la Resolución No. 1-1420144 de octubre 06 de 2014, acto debidamente ejecutoriado el 18 de mayo de 2017.

Carrera 17 No. 16-00, Armenia Quindío – CAM Piso 3 – Código Postal.630004 - Tel-(6) 741 71 00
Línea Gratuita: 01 8000 189264 - Correo Electrónico: planeacion@armenia.gov.co

4



NIT: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 014 - 2018 AGO 2022
Radicado: PAS- 007 - 2021

- Resolución Nro. 40-1720018 y 40-1720019 de junio 01 del año 2017, POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA UNA MODIFICACIÓN A LA LICENCIA DE URBANISMO Y A LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA, otorgadas a través de las Resoluciones Nro. 2-1420008 Y 1-1420144 de Octubre 06 del año 2014, acto debidamente ejecutoriado el 20 de septiembre de 2017.
- Resolución Nro. 30-1720038 de noviembre 7 del año 2017, POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA PRORROGA A LA LICENCIA DE URBANISMO Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA, otorgadas a través de la Resoluciones Nros. 2-1420008 de octubre 06 del año 2014 y 1-1420144 de Octubre 06 del año 2014, Modificada mediante la resolución Nro. 40-1720015 de Mayo 18 del 2017 y Modificada mediante la resolución No. 40-1720018 y 40-1720019 de Junio 01 de 2017, acto debidamente ejecutoriado el 06 de diciembre de 2017.
- Resolución No. 39-1820006 de febrero 22 de 2018, POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA UNA REVALIDACION A LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA, por lo que se concedió una nueva licencia de construcción Modalidad Obra Nueva. Con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas por este despacho a través de la resolución Nro. 1-1420215 de fecha 26 de diciembre de 2014, prorrogada mediante la resolución No. 30-1720005 de Enero 27 de 2017. Acto debidamente ejecutoriado el 08 de marzo de 2018.
- Resolución No. 40-1820007 y 40-1820008 de fecha 25 de Mayo de 2018, POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA UNA MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA Y LICENCIA DE URBANISMO, Y SUS POSTERIORES MODIFICACIONES, otorgadas mediante resoluciones Nros. 1-1420144 de fecha 06 de octubre de 2014 y 2-1420008 de fecha Octubre 06 de 2014, modificadas por medio de la Resolución No. 40-1620006 de Marzo 08 de 2016, por la Resolución No. 21-1620028 de fecha 18 de Mayo de 2016, por medio de la Resolución No. 40-1720015 de Mayo 18 de 2017, y por medio de la Resolución No. 40-1720018 y 40-1720019 de fecha Junio 01 de 2017, y prorrogadas por medio de la Resolución No. 30-1720038 de Noviembre 7 del año 2017. Acto debidamente ejecutoriado el 31 de mayo de 2018.
- Resolución No. 40-1820009 de mayo 25 de 2018, POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA UNA MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA, otorgada mediante la resolución No. 1-1420215 de fecha 26 de Diciembre de 2014, prorrogada por medio de la Resolución No. 30-1720005 de enero 27 de 2017, y revalidada por medio de la Resolución No. 39-1820006 de fecha 22 de Febrero de 2018. Acto debidamente ejecutoriado 31 de mayo de 2018.
- Resolución Nro. 7-1820013 de fecha 01 de junio de 2018, POR MEDIO DE LA

5

Carrera 17 No. 16-00, Armenia Quindío – CAM Piso 3 – Código Postal.630004 - Tel-(6) 741 71 00
Línea Gratuita: 01 8000 189264 - Correo Electrónico: planeacion@armenia.gov.co

NIT: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 014 - 2018 AGO 2022
Radicado: PAS- 007 - 2021

CUAL SE OTORGA APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, debidamente ejecutoriado el 14 de junio de 2018.

- Resolución Nro. 021 de fecha 10 de julio de 2018, POR MEDIO DE LA CUAL SE EFECTÚA UNA ACLARACIÓN, respecto la resolución Nro. 40-1720015 de mayo de 18 del año 2017, "POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA UNA MODIFICACIÓN A LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, la Resolución No. 40-1720025A y 40-1720026A de fecha 05 de Septiembre de 2017, y la Resolución No. 7-1820013 de junio 01 de 2018.
- Resolución No. 63001-2-190005 Y 63001-2-190006 del 04 de enero 2019, POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA UNA REVALIDACIÓN A LA LICENCIA DE URBANISMO Y LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD OBRA NUEVA, con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas por este despacho a través de las Resoluciones números 2-1420008 y 1-1420144, de fecha octubre 06 de 2014, ejecutoriada formal y materialmente el siete (07) de noviembre de 2014.

Licencias entre las que tenemos la LICENCIA DE URBANISMO: Nro. LU 1-1420144 – 14-2-0142 de octubre 06 de 2014 de la curaduría urbana Nro.2, a través de la cual se decidió "OTORGAR LICENCIA DE URBANISMO MODALIDAD URBANIZACIÓN", al lote identificado con Matricula Inmobiliaria 280-195425 por medio de la Resolución 2-1420008, de la Sociedad Inmobiliaria Alberto Hurtado S.A.S con NIT 900.516.931-2, con representante legal el señor Oscar Aguilar Mancera identificado con cedula 19.315.803, en la cual se establecen las siguientes áreas del proyecto:

Descripción	Total m2
Área bruta	20.301
Área de retiro vial	752,790
Zona de protección ambiental	2632,82
Área útil	16.915,39
Área de cesión	2.904,85
Área neta urbanizable	14.010,54
Área torre 1 y 2	2007,7
Área de edificio de parqueaderos	999,19
Áreas comunes cubiertas	642,51
Áreas descubiertas	9.156,83
Área zona verde retiro línea de borde ambiental	1.204,31
Área total	14.010,54
Área protección ambiental	2632,82
Área afectada vial	2.904,85
Área total	20.301
Lote multifamiliar Santa Sofía	14.010,54

6

Carrera 17 No. 16-00, Armenia Quindío – CAM Piso 3 – Código Postal.630004 - Tel-(6) 741 71 00
Línea Gratuita: 01 8000 189264 - Correo Electrónico: planeacion@armenia.gov.co



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 0112 - 08 AGO 2022 de 2022
Radicado: PAS- 007 - 2021

Lote suelo protección ambiental	2.632,82
Lote área afectación vial	752,79
Lote 1 área de concesión al municipio	2.314,05
Lote 2 cesión al municipio sobre vía a la clarita	590.8

Proyecto establecido de la siguiente manera:

Torre1 - sótano 1
• 96 unidades de parqueaderos
• una bodega
Torre 1 con 4 bloques
• bloque 1, del piso 1 al 14 para apartamentos con 56 unidades
• bloque 2 del piso 1 al 14 para apartamentos con 56 unidades
• bloque 3 del piso 1 al 14 para apartamentos con 56 unidades
• bloque 4 del piso 1 al 14 para apartamentos con 56 unidades
Torre 2 - sótano 2
• 100 unidades
• una planta eléctrica *

A través de oficio DP-POT 0115 del 15 de enero de 2015 se otorga permiso de enajenación a la Sociedad Inmobiliaria Alberto hurtado S.A.S con Nit 900.516.031-2, cuyo representante legal es el señor Oscar Aguilar Mancera identificado con cedula 19.315.803, para un proyecto a desarrollarse según licencia de urbanismo y de construcción de la siguiente manera:

Torre de parqueaderos:

sótano 1- 2,70m: conformado por 96 parqueaderos y una bodega, área construida 1.994,43m2.
Sótano 2- 5,40m: conformado por 100 unidades de parqueadero y zona de planta eléctrica, área construida 2.065,29m2.

Torre 1 conformada por cuatro bloques distribuidos así:

Bloque 1:

- pisos del 1 al 13 conformados por: 2 apartamentos tipo 1-A, 1 apartamento tipo III y 1 apartamento tipo II (PFE), cuatro apartamentos por piso, total de apartamentos 52Und. pisos del 1 al 13 conformados por: 2 apartamentos tipo 1-A, 1 apartamento tipo III y 1 apartamento tipo III (PFE), cuatro apartamentos por piso, total de apartamentos 52Und.
- Piso 14 conformados 2 apartamentos tipo 1-A, 1 apartamento tipo III y 1 apartamento tipo III (PFE), cuatro apartamentos, total apartamentos Bloque 1: 56Und Piso 14 conformados por: 2 apartamentos tipo 1-A, 1 apartamento tipo III y 1 apartamento tipo III (PFE), cuatro apartamentos, total apartamentos Bloque 1: 56Und

Carrera 17 No. 16-00, Armenia Quindío – CAM Piso 3 – Código Postal.630004 - Tel-(6) 741 71 00
Línea Gratuita: 01 8000 189264 - Correo Electrónico: planeacion@armenia.gov.co

7



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 112 - 08 AGO 2022 de 2022
Radicado: PAS- 007 - 2021

Bloque 2: pisos del 1 al 13 conformados por 1 apartamento tipo II, 1 apartamento tipo 1-B, 1 apartamento tipo 1-B (PFA) y 1 apartamento tipo II (PFE), cuatro apartamentos por piso, total de apartamentos 52Und. Bloque 2:

- Pisos del 1 al 13 conformados por: 1 apartamento tipo II, 1 apartamento tipo 1-B, 1 apartamento tipo 1-B (PFA) y 1 apartamento tipo II (PFE), cuatro apartamentos por piso, total de apartamentos 52Und.
- Piso 14 conformado: por un apartamento tipo II, 1 apartamento tipo 1-B (PFE) y un apartamento tipo II (PFE) cuatro apartamentos, total apartamentos bloque 2: 56 und.

Bloque 3:

- Sótano 1: 2 apartamentos tipo 1-B. 1 apartamento tipo II, 1 apartamento tipo II (PFE); para un total de cuatro apartamentos por piso.
- Pisos del 1 al 13 conformados por: 2 apartamentos tipo 1B, 1 apartamento tipo II y 1 apartamento tipo (PFE), cuatro apartamentos por piso, total de apartamentos 52Und, total apartamentos bloque 3: 56Und.

Bloque 4:

- Sótano1: 2 apartamentos tipo 1-A, 1 apartamento tipo III, 1 apartamento tipo III (PFE), para un total de cuatro apartamentos por piso.
- Sótano 1: 2 apartamentos tipo III, 2 apartamentos tipo 1-A, 1 apartamento tipo III y 1 apartamento tipo III (PFE) para un total de cuatro apartamentos por piso
- Pisos del 1 al 13 conformados por 2 apartamentos tipo 1-A, 1 apartamento tipo III y 1 apartamento tipo III (PFE), cuatro apartamentos por piso, total de apartamentos 52Und, total apartamentos bloque 4: 60Und.

Torre 2: conformada por cuatro bloques distribuidos así

Bloque 1:

- Sótano 1: 1 apartamento tipo 1-A y un apartamento tipo III, con dos apartamentos
- Piso 1 al 13: dos apartamentos tipo 1-A, un apartamento tipo III y un apartamento tipo II (PFA), cuatro apartamentos por piso, total de apartamentos 52 Und, total apartamentos Bloque 1: 54Und.

Bloque 2:

- Sótano 2: un apartamento tipo II y un apartamento tipo 1-B (PFE), con dos apartamentos, Sótano 1: un apartamento tipo II (PFE) y un apartamento tipo 1-B (PFE), con dos apartamentos,
- Pisos 1 al 13: un apartamento tipo II, un apartamento 1-B, un apartamento tipo 1-B (PFE) y un apartamento tipo II (PFE), cuatro apartamentos por piso, total de apartamentos 52Und, total apartamentos Bloque 2: 56Und.

Bloque 3:

- Sótano 2: un apartamento tipo 1-B y un apartamento tipo II (PFE), con dos apartamentos, Sótano 1: un apartamento tipo II (PFE) y un apartamento tipo 1-B, con dos apartamentos,
- Pisos 1 al 13: dos apartamentos tipo 1-B, un apartamento tipo II y un apartamento tipo I (PFE), cuatro apartamentos por piso, total de apartamentos 52Und, total apartamentos Bloque 3: 56Und.

Bloque 4:

- Sótano1: un apartamento tipo III y un apartamento tipo 1-A, con dos apartamentos,
- Pisos 1 al 13: dos apartamentos tipo 1-A, un apartamento tipo III y un apartamento tipo III (PFE), cuatro apartamentos por piso, total de apartamentos 52Und, total apartamentos Bloque 4: 54Und.

(...) la enajenación de 448 apartamentos correspondientes al proyecto Santa Sofía Club Residencial, ubicado en el lote 1A la Pavona – la Patria de la ciudad de Armenia".

8



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 01 R - 3 08 AGO 2022 de 2022
Radicado: PAS- 007 - 2021

Que como se evidenció de lo anteriormente expuesto, tenemos que sobre el proyecto Club Residencial Santa Sofia, el permiso de enajenación y las licencias de construcción, fueron expedidos a nombre de la SOCIEDAD INMOBILIARIA ALBERTO HURTADO identificada con el Nit. 900.516.931-2.

En síntesis, se trata de un proyecto a ser ejecutado de la siguiente manera:

Santa Sofia Club Residencial ubicado en la carrera 27# 44-25 Barrio La Pavona está comprendido por 4 etapas y por consiguiente en 4 lotes desprendidos de uno de mayor extensión identificados así:

Lote de mayor extensión con matrícula inmobiliaria 280-200069
Ficha catastral 01-03-0000-0668-0024-0000-00000

Lote 1 matrícula inmobiliaria número 280-214823
Etapas 1 comprendida por:

bloque 3 con 56 aptos
bloque 4 con 60 aptos.
105 parqueaderos de carros
92 parqueaderos de motos
313 unidades privadas.

La etapa 2

Lote 2 matrícula inmobiliaria número 280-214824
Ficha catastral 01-03-0000-0668-0030-0000-00000

Etapas 2 comprendida por:

bloque 1 con 56 aptos
bloque 2 con 56 aptos
144 unidades privadas.

Lotes sin construir:

- Lote 3 matrícula inmobiliaria número 280-214827
Etapas 3 sin construir.
- Lote 4 matrícula inmobiliaria número 280-214828
Etapas 4 sin construir.

Que la **SOCIEDAD INMOBILIARIA ALBERTO HURTADO** identificada con el Nit. **900.516.931-2** representada legalmente por el señor **JUAN GUILLERMO FLOREZ BURGOA** identificado con Cedula de Extranjería N°411.375 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:

Carrera 17 No. 16-00, Armenia Quindío – CAM Piso 3 – Código Postal.630004 - Tel-(6) 741 71 00
Línea Gratuita: 01 8000 189264 - Correo Electrónico: planeacion@armenia.gov.co

9



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 01 R - 3 08 AGO 2022 de 2022
Radicado: PAS- 007 - 2021

“La persona jurídica tendrá como objeto social: el desarrollo de toda actividad comercial o civil lícita en Colombia o en cualquier país del mundo, iniciando con la actividad inmobiliaria de compra, venta, alquiler, administración, construcción, desarrollo de proyectos de vivienda de interés social o particulares, centros comerciales, fincas o parques de recreación, inversiones en títulos, valores, acciones, cuotas de interés social y todos los negocios inmobiliarios afines, como actividades principales, con bienes propios o arrendados, en administración, y la actividad de comercialización, compra y venta, distribución de todo tipo de productos, bienes o servicios nacionales o extranjeros, entre otras como actividades secundarias.(...)”

Existe **Patrimonio Autónomo** denominado **FC SANTA SOFIA CLUB RESIDENCIAL (VIS)** identificado con el NIT. 830.053.994-4, cuya administración y vocería es ejercida por la FIDUCIARIA COLPATRIA S:A identificada con el NIT.800.144.467-6, donde se tiene como FIDEICOMITENTE a la sociedad INMOBILIARIA ALBERTO HURTADO S.A.S identificada con Nit. 900.516.931-2; cuyo objeto es:

“(...)”

a. Recibir en transferencia a título de fiducia mercantil, de parte del FIDEICOMITENTE, el inmueble y sus mejoras sobre el cual se desarrollará por parte del FIDEICOMITENTE, el proyecto de construcción denominado SANTA SOFÍA CLUB RESIDENCIAL (VIS). de acuerdo a las consideraciones antes señaladas y previo estudio de títulos positivo realizado por EL FIDUCIARIO. EL PATRIMONIO AUTÓNOMO podrá suscribir todos los documentos necesarios para la consecución de este objeto.

b. La constitución de un patrimonio autónomo a denominar FC - SANTA SOFIA CLUB RESIDENCIAL (VIS), con el inmueble donde EL FIDEICOMITENTE desarrollará el proyecto de construcción y con los recursos necesarios para adelantar la construcción, así como los que se perciban como ingresos por las ventas de las unidades inmobiliarias resultantes.

c. Permitir al CONSTRUCTOR del PROYECTO desarrollar por su cuenta y riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad financiera, administrativa y técnica, un proyecto de construcción, cuando el mismo cumpla con las obligaciones técnicas financieras y legales del proyecto inmobiliario.

d. La administración de los bienes y recursos destinados a la construcción y terminación del proyecto inmobiliario denominado SANTA SOFÍA CLUB RESIDENCIAL (VIS), que se desarrollará sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 280-200069 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, ubicado en la Finca Santa Sofia - Glorieta vía La Pavona - Av. Transversal de Occidente de la ciudad de Armenia, Quindío (dirección provisional), el cual estará conformado por la TORRE 1, de cuatro (4) Bloques y doscientos veintiocho (228) unidades de vivienda, las cuales se pretenden desarrollar bajo el Contrato, proyecto el cual se construirá con los recursos y bienes que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO que se constituye con el Contrato, o que ingresen a él, sobre el inmueble que será transferido al FIDEICOMISO y que se

10



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 017 - 08 AGO de 2022
Radicado: PAS- 007 - 2021

encuentra descrito más adelante, bajo los términos y condiciones dispuestas en el Contrato y por el COMITE DEL FIDEICOMISO.

e. Recibir y administrar los recursos de los PROMETIENTES COMPRADORES, transferidos a título de fiducia mercantil por parte del FIDEICOMITENTE al PATRIMONIO AUTÓNOMO y efectuar los giros a favor de quien se señale en las órdenes de giro firmadas por EL FIDEICOMITENTE, previa autorización del AUDITOR, hasta la concurrencia de los recursos existentes en el FIDEICOMISO, y previa transferencia al PATRIMONIO AUTÓNOMO, de la titularidad sobre el inmueble en el cual se desarrollará el PROYECTO. (...)"

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

- El día 14 de abril de 2021, los funcionarios del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia realizaron la visita técnica de obra, "encontrando que éste se encontraba sin ejecutar"
- Oficio del 14 de octubre de 2021, a través del cual el señor JUAN GUILLERMO FLORES BURGOA identificado con cedula de extranjería N° en calidad de Representante Legal de la Inmobiliaria Alberto Hurtado S.A.S, identificado con el Nit. 900.516.931-2. Allega información respecto del avance y estado actual del proyecto Santa Sofía Club Residencial; por medio del cual informa el estado de cada una de las etapas que hacen parte del proyecto y anexa:
 - Informe de ventas de los apartamentos de la Fase 1 y 2 (bloque 1,2,3,4)
 - Informe financiero y balances a 30 de agosto
 - Informe sobre el Encargo Fiduciario
 - Licencias de construcción y urbanismo
 - Permiso de Enajenación
 - Reglamento de Propiedad Horizontal
 - Actas de Entrega de algunos apartamentos

Dentro del mismo escrito, manifiesta respecto del avance de obra del proyecto, lo siguiente:

Sobre la licencia de construcción No. 2-1420144, se radico en meses anteriores modificación de área en la etapa I1, como resultado a ello la Curaduría realizo algunas observaciones en las que se está trabajando.

Las zonas sociales que se encuentran construidas referentes a esta etapa son la Sub-estación eléctrica y la estructura de parqueaderos con sus accesos, en un 80% la cubierta de portería, enfermería, redes eléctricas y redes hidrosanitarias.

Carrera 17 No. 16-00, Armenia Quindío – CAM Piso 3 – Código Postal.630004 - Tel-(6) 741 71 00
Línea Gratuita: 01 8000 189264 - Correo Electrónico: planeacion@armenia.gov.co

11



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 017 - 08 AGO de 2022
Radicado: PAS- 007 - 2021

(...)

Licencia de construcción, la promesa de compraventa, la publicidad, el reglamento de propiedad horizontal, y lo entregado, también lo es que no estamos en mora en su entrega, ya que dependemos de alcanzar el punto de equilibrio, razón por la que se han ido entregando los bienes comunes no esenciales por partes.

(...)"

- Que en fecha 11 de febrero de 2022, se expidió oficio DP POT 2490 y atendiendo lo dispuesto en el artículo cuarto del Auto 013-PAS007, y se requirió a Andrés Felipe Medina para presentar declaración, como afectado en la ejecución del proyecto.

Que en atención a lo dispuesto en el oficio que precede, el día 15 de febrero de 2022, el señor Andrés Felipe Medina presentó declaración juramentada y expuso:

(...)Que en su caso no se presentaron novedades en el apartamento, pero la entrega se realizó sin zonas comunes; en el año de 2020, empezaron a verificar que era lo que sucedía y se dieron cuenta de irregularidades, como apartamentos sin escriturar, además, desde el año 2018, no se presenta obra alguna, hay un arquitecto, para hacer los arreglos que solicitan los copropietarios, pero que trabaja con la inmobiliaria, no se dan muchos adelantos, el cuarto de motobombas no ha sido entregado; el cuarto de planta eléctrica, le están realizando arreglos, aplican estuco a los cubículos de escaleras; siendo arreglos someros, recalca que la constructora ha adelantado estas acciones por la presión que han hecho los copropietarios, pero asimismo, porque se acerca fecha de asamblea, que es el jueves 17 de febrero, se ha adelantado proceso en la Superintendencia de Industria y Comercio, el cual ha sido dilatado sin motivo alguno. Ante la Procuraduría, Contraloría, Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación de Armenia, q, consulado, relaciones exteriores, Gobernación, se ha demandado a la constructora por parte de residentes y proveedores; hemos solicitado reunión con la gerente de la constructora y el Representante Legal, lo cual no ha sido posible, no contestan el teléfono, no dan respuestas a lo que está ocurriendo. (...) en el año 2021, solicitaron participar en la elección de la administración, posterior a esto se eligió administradora por parte de los copropietarios, porque se enteraron que la participación de la inmobiliaria no da más del 5%, además, en investigación realizadas al interior de la administración avizoraron que cuando ellos estaban como administradores generaron perdidas, embargo de la cuenta, deterioro de la infraestructura, deudas por más de \$160.000.000, de pesos, de administración deben más de \$80.000.000, de pesos, pero que no van a pagar pues recalcan que si un juez no los obliga a pagar, no lo van a realizar, deuda con dos empresas de vigilancia una por es \$70.000.000, y la empresa amparar \$40.000.000, empresa estilo encargada de ascensores \$24.000.000, empresa de aseo a la que se le deben \$12.000.000, debido a eso es que la fiduciaria no quiere entregar autorización para escrituración. Hay seis apartamentos de los cuales se deben firmar paz y salvo, para ellos entregarlos, hacen parte de apartamentos que se están investigando, y la constructora está pagando con ellos a proveedores, el consejo debe firmar los paz y salvos, ellos no realizan firma porque perderían \$13.000.000 de pesos que

Carrera 17 No. 16-00, Armenia Quindío – CAM Piso 3 – Código Postal.630004 - Tel-(6) 741 71 00
Línea Gratuita: 01 8000 189264 - Correo Electrónico: planeacion@armenia.gov.co

12



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 013-PAS-007-2021 08 AGO 2022
Radicado: PAS- 007 - 2021

corresponden a administración adeudada. Recalca los problemas de seguridad, ya que no se cuenta con portería, la constructora argumenta que se está construyendo por etapas, la primera etapa son dos edificios, hoy el edificio presenta agrietamientos, en cuanto al área social, solo hay un piso en cemento con unos pilotes, un lavaplatos, tres baños y una cancha, lo cual no concuerda con el proyecto. Segunda etapa, dos edificios, no hay portería, y el edificio de administración se usa además para portería, como residentes decidieron construir una puerta de entrada, reja de manera provisional, mientras la constructora coloca la portería definitiva los copropietarios y promitentes compradores piden que cumplan con lo que ofrecieron en el momento en el que fueron a comprar. (...)

- Que en fecha 1 de marzo de 2022, se expidió oficio DP-POT 3044, atendiendo lo dispuesto en el artículo cuarto del Auto 013-PAS007, se requirió al Santiago Serna, identificado con cédula de ciudadanía N°1.094.901.271, residente y propietario en el Proyecto Santa Sofía, apartamento 453 torre 4 piso 5.
- El 2 de marzo de 2022, mediante declaración juramentada, el señor Santiago Serna indica que:

"(...)le voy a contar por temas para organizarnos, empecemos por los incumplimientos:

1. Ofrecieron 8 torres de 15 pisos, hay 4.
2. Ofrecieron piscina, salón social, guardería, enfermería, portería, parqueaderos privados y de visitantes y más cosas, todo eso está en el brochure del proyecto. Solo tenemos un edificio de parqueaderos feo, agrietado, con humedades, no hay portería, solo una oficina que hace veces de portería y administración y 4 torres nada más.

Sin portería estábamos prácticamente en la calle, imagínese usted un conjunto sin portería; sin cerramiento en su acceso, solo una barra como de retén de policía y ya. Pues le cuento que los propietarios nos unimos y mandamos hacer una reja, muy linda, segura, que le da imagen de conjunto a la unidad, y eso fue motivo de discordia con la constructora, no la querían dejar poner e incluso están atacando a la administración diciendo que si tenemos permiso de la curaduría para poner una reja de entrada a nuestro conjunto y se atrevieron a dar 8 días para que diéramos la respuesta como si ellos fueron autoridad, saltándose los términos de ley para cualquier petición y fuera de eso amenazando con acciones legales, todo porque nos unimos los propietarios, recogimos plata y mandamos a hacer e instalar una reja de acceso al conjunto para mejorar nuestra seguridad.(...)

Le cuento otro tema, la administración, ellos tenían la administración delegada en Lucy Johanna Jaramillo Bernal, en los archivos de la oficina de propiedad horizontal están los datos de ella si los necesita, esta señora junto con la constructora hizo lo que le dio la gana, la constructora no la reguló, no estaba pendiente y Lucy Johanna le prestaba plata a Alberto Hurtado del recaudo de administración, nos dejaron con un embargo de casi 80 millones de pesos con



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 013-PAS-007-2021 08 AGO 2022
Radicado: PAS- 007 - 2021

una empresa de seguridad, deudas con la empresa de aseo, con la empresa de mantenimiento de los ascensores, sin mentirle las deudas del conjunto eran de casi 170 millones de pesos, ellos usaban el conjunto como caja menor y nos desfinanciaron, bueno, debo agregar que también hubo propietarios que al ver que el conjunto no avanzaba dejaron de pagar, aunque los malos manejos eran evidentes, cuando se cambió de administración no hubo una entrega de cargo, tampoco libros contables, no entregaron prácticamente nada, es una lástima que eso haya pasado siendo los grandes afectados los copropietarios. Gracias a Dios la nueva administradora ha logrado reconstruir la cartera junto con el equipo contable y hemos salido de deudas, pero ha sido por nosotros que nos unimos, no por la constructora, ellos no aportan en nada. Es más, metieron un mico en el RPH que los exonera de pagos de cuota de administración de los apartamentos, eso a la luz de la ley 675 es letra muerta, de eso se han pegado para no pagar lo que deben y se tomó la decisión de presentar demanda y eso está en proceso por parte de la administradora actual.

Alberto Hurtado no quiere a la administradora, nos pidió la cabeza de la señora, y no la quieren porque ella no les juega a lo que ellos quieren, paz y salvos y que les agache la cabeza, es tanto que se atrevieron a falsificarle la firma de un paz y salvo para escriturar un apartamento, menos mal se dieron cuenta en la notaría, fiducia y se destapó esa olla, de ese calibre es esa empresa constructora. La cosa es que nos organizamos, creamos la Junta de Vecinos en junio de 2020 y comenzamos a trabajar, luego llegó Dolly inicialmente como administradora delegada, al ver que ella no les hacía caso en sus cosas la echaron, tomamos la decisión de hacer asamblea de copropietarios y elegir consejo de administración, se registró en la alcaldía y se elevó consulta porque dice la señora Luz Andrea Loaiza (gerente suplente) que somos ilegales, al respecto la alcaldía y la oficina de propiedad horizontal nos dio la razón, podíamos armar consejo de administración y tener administradora no delegada, si no del conjunto, ese fue un triunfo para el conjunto, a partir de eso las cosas han ido mejorando administrativamente hablando, el manejo del dinero lo tiene la administradora, está el consejo, el equipo contable y cada peso se invierte en la copropiedad, esa es la rabia de Alberto Hurtado, haber perdido la caja menor.

Bueno, ahora el tema de la fiducia, ellos tienen negocio con la fiducia Colpatria para manejo de recursos de la etapa 1 que corresponde a la fase 1 y 2 o sea lo que está actualmente construido, la etapa 2, fase 3 y 4 es todo lo que falta para terminar el proyecto, bueno, la etapa 1 sigue incompleta en muchas cosas técnicas, una inspección que nos hizo la Universidad Gran Colombia cuenta todos los errores constructivos y demás de lo que hay actualmente, con gusto se lo hago llegar si lo requieren. La cosa es que requerimos a la fiducia muchas veces por el tema de la obra hasta que un día visitaron el proyecto y se dieron cuenta de lo que estaba pasando, concretamente Alberto Hurtado entregó inmuebles sin autorización de la fiduciaria Colpatria, es que son tan ilegales que recogieron la plata de la gente en cuentas a nombre de Alberto Hurtado y de Inversiones San Mauricio, cuentas en Banco de Bogotá y Colpatria. Nosotros al preguntarle a la fiducia porque hay más de 50



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 012 - 08 AGO 2022
Radicado: PAS- 007 - 2021

inmuebles entre apartamentos y parqueaderos sin escriturar nos contestaron palabras más, palabras menos que la plata no había entrado a las cuentas de ellos y que por consiguiente no podían hacer escrituras. Ahí está la gente en ese lío, Luz Andrea contesta y ha agendado escrituraciones, llega la fecha y no aparecen en la notaría, los peticiona el propietario y le argumentan que se hará en otra fecha por temas de pandemia y paro nacional, también tenemos una respuesta de ese tipo por si la necesita se la hago llegar; nosotros en el consejo y la junta de vecinos sabemos que la razón real obedece al recaudo, si la plata estuviera en las cuentas de la fiducia escrituraban, pero como la recogieron en cuentas de la constructora no pueden hasta tanto transfieran esos dineros a la fiducia y pues ya se la gastaron, pobres mis vecinos con ese problema.

Les puedo suministrar los datos de la fiducia sac ccfiduolpatria@scotiabankcolpatria.com por si es necesario vincularlos al proceso, doctora es tanta la rabia de Luz Andrea y de la constructora que se atrevieron a decir que había negocio entre la administración y la fiduciaria, cosa que es falsa, nuestro interés es la comunidad, nosotros no ganamos un peso por estar en estas cosas, solo defendemos nuestro patrimonio. (...)

- El 31 de marzo de 2022, a través de DP-POT 3749, se citó a Ricardo Aranzalez Pava, para que rindiera declaración el día 22 de abril de los corrientes.
- En la declaración rendida por el señor Aranzalez Pava, el 22 de abril de los corrientes, manifestó:

(...) El tema de la fiducia, ellos tienen negocio con la fiducia Colpatria para manejo de recursos de la etapa 1, que corresponde a la fase 1 y 2, lo que está actualmente construido, la etapa 2, fase 3 y 4 es todo lo que falta para terminar el proyecto. La etapa 1 sigue incompleta en muchas situaciones técnicas, una inspección que nos hizo la Universidad Gran Colombia cuenta todos los errores constructivos y demás de lo que hay actualmente, con gusto se lo hago llegar si lo requieren. La cosa es que requerimos a la Fiducia muchas veces por el tema de la obra hasta que un día visitaron el proyecto y se dieron cuenta de lo que estaba pasando, concretamente Alberto Hurtado entrego inmuebles sin autorización de la fiduciaria Colpatria, es que son tan ilegales que recogieron la plata de la gente en cuentas a nombre de Alberto Hurtado y de Inversiones San Mauricio, cuentas en Banco de Bogotá y Colpatria. Nosotros al preguntarle a la fiducia porque hay más de 50 inmuebles entre apartamentos y parqueaderos sin escriturar, nos contestaron palabras más, palabras menos, que la plata no había entrado a las cuentas de ellos y que por consiguiente no podían hacer escrituras. Luz Andrea contesta y ha agendado escrituraciones. Llega la fecha y no aparecen en la notaría, los peticiona el propietario y le argumentan que se hará en otra fecha por temas de pandemia y paro nacional, también tenemos una respuesta de ese tipo por si la necesita se la hago llegar; nosotros en el consejo y la junta de vecinos sabemos que la razón real obedece al recaudo, si la plata estuviera en las cuentas de la fiducia escrituraban, pero como la recogieron en cuentas de la constructora no pueden hasta tanto transfieran



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 012 - 08 AGO 2022
Radicado: PAS- 007 - 2021

esos dineros a la fiducia y pues ya se la gastaron pobres mis vecinos con ese problema. Les puedo suministrar los datos de la fiducia sac ccfiduolpatria@scotiabankcolpatria.com por si es necesario vincularlos al proceso, doctora es tanta la rabia de Luz Andrea y de la constructora que se atrevieron a decir que había negocio entre la administración y la fiduciaria, cosa que es falsa, nuestro interés es la comunidad, nosotros no ganamos un peso por estar en estas cosas, solo defendemos nuestro patrimonio. Nos enteramos que van a recoger firmas para presentarles a ustedes, están en su derecho, habrá gente en el conjunto que les crea, no lo sé, pero este proceso requiere no solamente pruebas documentales, si no inspecciones en sitio, que vean como están las cosas, que llevan más de 4 años sin mover un gramo de tierra de los lotes por construir, que miren la cancha, la zona social, la entrada al conjunto, los parqueaderos, lo único bonito son los apartamentos, se han lavado las manos diciendo que es la administración la que debe hacer los mantenimientos porque ya fueron entregadas las zonas sociales, cuando se les pidió el acta de entrega no la enviaron, sencillo, no la tienen y buscan cualquier excusa para evadir su responsabilidad.

En cuanto a las reclamaciones directas en el marco de la SIC, le cuento que hemos presentado como 3 y 4, todas contestadas y a su vez todas incumplidas, se comprometieron en la primera reclamación de marzo de 2021 que entregan en agosto la portería, pues como ya le dije nada, a entregar cuartos eléctricos, motobombas, una cantidad de cosas que a la fecha nada, incluso se atrevieron a decir que las acometidas eléctricas estaban ok y tenemos el concepto de un técnico en el área que dice que eso no es así, hay cables parados en guaduas, son tan atrevidos que enviaron un escrito diciendo que fuimos los copropietarios los que hemos metido mano en lo eléctrico y por eso está mal hágame el favor. No encuentran como lavarse las manos. Lo que sí quiero que quede claro es que reclamamos que nos cumplan por la totalidad del proyecto, que nos den la cara, llevamos un año pidiendo cita con Luz Andrea Loaiza y con Juan Guillermo Flores el chileno, siempre con evasivas, la señora ha respondido: no quiero

que "esa gente" me trate mal, esa gente es el trato que merecemos los que creímos en ellos y compró el proyecto. (...)

- El 2 de marzo de 2022, se realizó la visita al Proyecto Santa Sofía, ubicado en la Carrera 27 # 44-25 del Barrio la Pavona. Dicha visita, fue realizada por los contratistas del Departamento Administrativo de Planeación del Municipio de Armenia, en donde se deja la siguiente observación: "(...) Los profesionales de Planeación hallaron la obra sin actividad al momento de la visita, no se encontró presencia de personal operativo en la obra, la misma tiene cerramiento con puerta y un vigilante; se observan dos torres construidas en su totalidad y hay un espacio para la construcción de las 2 torres faltantes de la obra, no cuenta con la documentación del proyecto."
- Que obra en el expediente oficio remitido por la Fiduciaria SCOTIABANK COLPATRIA S.A., por medio de la cual informa:

"En virtud del contrato de fiducia inmobiliaria de administración y pagos celebrado



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 018 - 208 AGO 2022
de 2022
Radicado: PAS- 007 - 2021

mediante documento privado entre INMOBILIARIA ALBERTO HURTADO S.A.S., y FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. del 16 de marzo de 2016, por el cual se constituyó el Patrimonio Autónomo FC SANTA SOFÍA CLUB RESIDENCIAL (VIS), ENCARGO FIDUCIARIO No. 5774263487; modificado mediante Otrosi No. 1 de fecha seis (6) de enero de 2017; y Otrosi No.2 de fecha primero (1) de junio de 2017, así mismo, mediante la escritura pública No. 1020 del (01) de abril de 2016, se realizó la transferencia de los inmuebles objeto del desarrollo del proyecto y se constituyó por medio de CONTRATO DE COMODATO PRECARIO de los mencionados inmuebles, a favor del fideicomitente con fecha de 10 de enero de 2017.

Duración: El término de duración del Contrato será de veinte (20) meses contados a partir de la suscripción de este, término que se prorrogará automáticamente en el evento en que no hayan sido canceladas las obligaciones que deba atender el PATRIMONIO AUTÓNOMO o aquellas existentes a cargo del FIDEICOMITENTE. El PATRIMONIO AUTÓNOMO no se liquidará hasta tanto no se levante el acta final de liquidación del FIDEICOMISO por parte de los miembros del COMITÉ DEL FIDEICOMISO; y se hayan cancelado la totalidad de los pasivos de la obra.(...)

Existen diferentes peticiones presentadas por afectados dentro del expediente entre las cuales en orden aleatorio tenemos a los señores: Iván Alberto Dovalle Osses, Santiago Serna, María Isabel Henao Gallo; peticiones que en síntesis, dan cuenta de los siguientes hechos:

- Demoras en la construcción y entregas de los apartamentos.
- Demoras injustificadas en la escrituración de los apartamentos a causa de dilaciones por parte de la constructora.
- Fallas en la atención postventa
- No se han construido las demás torres de apartamentos.
- Falta de terminación del proyecto prometido en venta.

Tenemos que, según lo evidenciado, están construidos 224 apartamentos de 448 unidades de vivienda que fueron aprobadas a través de licencias y permiso de enajenación.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

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:

Carrera 17 No. 16-00, Armenia Quindío – CAM Piso 3 – Código Postal.630004 - Tel-(6) 741 71 00
Línea Gratuita: 01 8000 189264 - Correo Electrónico: planeacion@armenia.gov.co

17



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 018 - 208 AGO 2022
de 2022
Radicado: PAS- 007 - 2021

"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 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 viviendas, 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

Carrera 17 No. 16-00, Armenia Quindío – CAM Piso 3 – Código Postal.630004 - Tel-(6) 741 71 00
Línea Gratuita: 01 8000 189264 - Correo Electrónico: planeacion@armenia.gov.co

18



NIT: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 01 R.A. - a 08 AGO 2022
Radicado: PAS- 007 - 2021

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 habéres 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)

Que el artículo 3, Decreto 2610 de 1979 (Octubre 26) "Por el cual se reforma la Ley 66 de 1968" determina:

ARTÍCULO 3º. El artículo 3o. de la Ley 66 de 1968 quedara así: Para desarrollar cualquiera de las actividades de qué trata el Artículo 1. de este Decreto, los interesados deberán registrarse ante el Superintendente Bancario. El registro anterior se hará por una sola vez y se entenderá vigente hasta que el interesado solicite su cancelación o el Superintendente Bancario estime pertinente la procedencia de la cancelación por incumplir el vigilado las obligaciones derivadas de este Decreto.

Carrera 17 No. 16-00, Armenia Quindío – CAM Piso 3 – Código Postal.630004 - Tel-(6) 741 71 00
Línea Gratuita: 01 8000 189264 - Correo Electrónico: planeacion@armenia.gov.co

19



NIT: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 01 R.A. - a 08 AGO 2022
Radicado: PAS- 007 - 2021

ARTÍCULO 5º. El artículo 8o. de la Ley 66 de 1968 quedara así: Aunque se haya incumplido con la obligación de registro a que se refiere el parágrafo 1. del artículo 4º. de esta ley, con posterioridad al otorgamiento del permiso para desarrollar la actividad de enajenación, la persona propietaria del inmueble no podrá constituir sobre él ningún gravamen o limitación de dominio como la hipoteca, el censo, la anticresis, servidumbres, ni darlo en arrendamiento por escritura pública sin la previa autorización del Superintendente Bancario. La omisión de este requisito será causal de nulidad absoluta del gravamen o limitación de dominio constituido. Esta nulidad será declarada por el juez en juicio breve o sumario; pudiendo ser solicitada además por el Superintendente Bancario.

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.
3. Cuando persistan en descuidar o rehusar el cumplimiento de las órdenes debidamente expedidas por el Superintendente Bancario.
5. Cuando persistan en manejar sus negocios de manera no autorizada o insegura.
7. Cuando el ejercicio de las actividades de qué trata la presente Ley se desarrolle en las circunstancias mencionadas en el artículo anterior.

CONCLUSIONES

Que ante este Departamento Administrativo Municipal, se presentan múltiples peticiones y quejas en las que solicitan la intervención del municipio a la **SOCIEDAD INMOBILIARIA ALBERTO HURTADO S.A.S**, identificada con **NIT 900.516.931-2**, representada legalmente por el señor **JUAN GUILLERMO FLOREZ BURGOA**, identificado con Cédula de Extranjería N° 411.375, o quien haga sus veces, y ponen en conocimiento los presuntos incumplimientos que se presentan en la entrega y enajenación de los bienes inmuebles del **PROYECTO CLUB RESIDENCIAL SANTA SOFÍA**.

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

Carrera 17 No. 16-00, Armenia Quindío – CAM Piso 3 – Código Postal.630004 - Tel-(6) 741 71 00
Línea Gratuita: 01 8000 189264 - Correo Electrónico: planeacion@armenia.gov.co

20



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 017 - 08 AGO 2022 de 2022
Radicado: PAS- 007 - 2021

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:

"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 **INMOBILIARIA ALBERTO HURTADO S.A.S**, identificada con NIT **900.516.931-2**, representada legalmente por el señor **JUAN GUILLERMO FLOREZ BURGOA**, identificado con Cédula de Extranjería N° 411.375, o quien haga sus veces por la ejecución y comercialización del proyecto **CLUB RESIDENCIAL SANTA SOFÍA**.

En mérito de lo expuesto, este Despacho

Carrera 17 No. 16-00, Armenia Quindío – CAM.Piso 3 – Código Postal.630004 - Tel-(6) 741 71 00
Línea Gratuita: 01 8000 189264 - Correo Electrónico: planeacion@armenia.gov.co

21



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 017 - 08 AGO 2022 de 2022
Radicado: PAS- 007 - 2021**DISPONE**

ARTICULO PRIMERO: Formular cargos en contra de la Sociedad **INMOBILIARIA ALBERTO HURTADO S.A.S**, identificada con NIT **900.516.931-2**, representada legalmente por el señor **JUAN GUILLERMO FLOREZ BURGOA**, identificado con Cédula de Extranjería N° 411.375, o quien haga sus veces, como presunto responsable de la violación a las normas urbanísticas y requerimientos para enajenar inmuebles destinados a vivienda, según ley 66 de 1968, Decreto 2610 de 1979, Decreto Ley 078 de 1987, Decreto 1077 de 2015 y demás normas que regulan la materia, por las razones enunciadas en la parte motiva del presente acto.

CARGO PRIMERO: Ejecutar el desarrollo de un proyecto inmobiliario sin el cumplimiento de las normas urbanísticas descritas en la Ley y los actos administrativos mediante los cuales se concede licencia de urbanismo y licencia de construcción. Según lo dispuesto por la Ley 388 de 1997, Acuerdo Municipal 019 de 2019, y Decreto 1077 de 2015.

CARGO SEGUNDO: Realizar la comercialización y venta de inmuebles destinados a vivienda y desarrollar la actividad de enajenación, sin el cumplimiento de la totalidad de los requisitos legales. Según lo dispuesto por la Ley 66 de 1968, Decreto 2610 de 1979, Decreto Ley 078 de 1987 y demás normas que regulan la materia.

CARGO TERCERO: Desatender sus obligaciones ante los promitentes compradores del proyecto **CLUB RESIDENCIAL SANTA SOFÍA** configurándose incumplimiento en sus obligaciones legales como son, entrega de los inmuebles prometidos en venta y escrituración, 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.

ARTICULO SEGUNDO: **VINCULAR** a la presente actuación al Patrimonio Autónomo denominado **FC SANTA SOFÍA CLUB RESIDENCIAL (VIS)** identificado con el Nit. 830.053.994-4, **ENCARGO FIDUCIARIO No. 5774263487**, constituido el 16 de marzo de 2016, cuya administración y vocería es ejercida por la **FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.** identificada con el NIT.800.140.887-8.

ARTÍCULO TERCERO: Dentro de los quince (15) días siguientes a la notificación del presente acto administrativo de trámite, la sociedad investigada y el patrimonio autónomo vinculado 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.

ARTICULO CUARTO: **NOTIFICAR** a las partes investigadas, la **SOCIEDAD INMOBILIARIA ALBERTO HURTADO S.A.S**, identificada con el NIT 900.516.931-2, representada legalmente por el señor **JUAN GUILLERMO FLOREZ BURGOA**, identificado con Cédula de Extranjería

Carrera 17 No. 16-00, Armenia Quindío – CAM.Piso 3 – Código Postal.630004 - Tel-(6) 741 71 00
Línea Gratuita: 01 8000 189264 - Correo Electrónico: planeacion@armenia.gov.co

22



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 012-08 AGO 2022 de 2022
Radicado: PAS- 007 - 2021

N° 411.375, o quien haga sus veces de conformidad con lo dispuesto en el presente acto administrativo, al correo electrónico haviespi@hotmail.com teniendo en cuenta la autorización expresa que se encuentra establecida en el Certificado de existencia y representación legal expedido por Cámara de Comercio.

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 QUINTO: NOTIFICAR a la **FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.** identificada con el NIT.800.140.887-8. como vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FC SANTA SOFÍA CLUB RESIDENCIAL (VIS)** identificado con el Nit. 830.053.994-4, ENCARGO FIDUCIARIO No. 5774263487 en desarrollo del **PROYECTO CLUB RESIDENCIAL SANTA SOFÍA.**

ARTÍCULO SEXTO: COMUNICAR el presente acto administrativo en calidad de terceros 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.

ARTÍCULO SEPTIMO: 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 elevar solicitud y agendar cita con el profesional a cargo de la investigación.

ARTÍCULO OCTAVO: 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 08 AGO 2022

NOTIFIQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE,

DIEGO FERNANDO RAMIREZ RESTREPO
Subdirector

Departamento Administrativo de Planeación Municipal Armenia Q.

Proyectó y Elaboró: Marcela Olarte Cardona – Abogada Contratista – DAPM

012-08