



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

RESOLUCIÓN 091 DEL 28 JUN 2024

“POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE EL PROCESO ADMINISTRATIVO SANCIONATORIO N°007 DE 2021 Y SE ORDENA LA INTERVENCION FORZOSA ADMINISTRATIVA CON FINES DE ADMINISTRACION Y LA TOMA DE POSESION DE LOS NEGOCIOS, BIENES Y HABERES 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, – EN DESARROLLO Y VENTA DEL PROYECTO CLUB RESIDENCIAL SANTA SOFÍA”

La Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia, en uso de sus facultades y atribuciones legales y en especial las conferidas mediante los Decretos municipales 019 y 020 de 2021, y en concordancia con lo señalado en la Ley 66 de 1968, Decreto 2610 de 1979, Decreto Ley 078 de 1987, Decreto 663 de 1993, Ley 136 de 1994, Ley 388 de 1997, Decreto 2555 de 2010, Decreto 1077 de 2015 y el Acuerdo Municipal 167 de 2020, y

CONSIDERANDO

Que en virtud de lo dispuesto en el artículo 313 numeral 7 de la Constitución Política de Colombia y demás normas concordantes, el Honorable Consejo Municipal mediante Acuerdo Municipal 167 de 2020, autorizó al Alcalde del municipio de Armenia para ejercer las funciones de inspección, vigilancia y control de las personas naturales y jurídicas dedicadas a la actividad de la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda dispuestas en la Ley 66 de 1968, Decreto 2610 de 1979, Decreto Ley 078 de 1987, Ley 136 de 1994, Ley 388 de 1997, Decreto 1077 de 2015 y la consecuente facultad de intervención forzosa administrativa o toma inmediata de la posesión de sus negocios, bienes y haberes, cuando se determine la ocurrencia de alguna de las causales previstas en la ley.

Que a la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, mediante Decreto 019 y 020 de 2021 expedidos por el Alcalde Municipal, se le asigna la función de inspección, vigilancia y control de las personas naturales y jurídicas que desarrollan las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, e igualmente se le ordena hacer seguimiento y ejercer el control legal a través del personal competente a la actividad constructora en el municipio, haciendo cumplir todas las normas reglamentarias del orden nacional y municipal vigentes, mediante el ejercicio de funciones de inspección, vigilancia y control de las personas naturales y jurídicas que desarrollen la actividad de la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, liderando los procedimientos que deban ejecutarse con relación a su cumplimiento.

Sobre el alcance de la función de Inspección, vigilancia y control, la Corte Constitucional se ha pronunciado de manera reiterativa, tal como en la sentencia C-246 de 2019, donde señaló:

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



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

RESOLUCIÓN 091 DEL 28 JUN 2024

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

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

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

Que **SOCIEDAD INMOBILIARIA ALBERTO HURTADO S.A.S IDENTIFICADA CON NIT 900.516.031-2**, tiene como objeto Social, según lo consignado en Certificado de existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio del Municipio de Armenia, lo siguiente:

“La 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.(...)”

Que **SOCIEDAD INMOBILIARIA ALBERTO HURTADO S.A.S IDENTIFICADA CON NIT 900.516.031-2**, representada legalmente por el señor **JUAN GUILLERMO FLOREZ BURGOA**, identificado con Cédula de Extranjería N° 411.375, o quien haga sus veces – respecto del desarrollo y ejecución del **PROYECTO CLUB RESIDENCIAL SANTA SOFÍA**, ha venido desarrollando la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda a que se refiere la Ley 66 de 1968, quedando sujeto a la inspección, vigilancia y control por parte de la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, actividad que se comprueba con las diferentes promesas de compraventa aportadas en la presente investigación y que hacen referencia a la transferencia del dominio de unidades inmobiliarias destinadas a vivienda vinculadas al proyecto urbanístico denominado **“CLUB RESIDENCIAL SANTA SOFÍA”** según las licencias que a continuación se identifican

- Resolución Nro. 28-000055 del 18 de diciembre 2013, POR MEDIO



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESOLUCIÓN 091 DEL 28 JUN 2024

DE LA CUAL SE OTORGO UNA LICENCIA PARA SUBDIVISIÓN DE LOTE MODALIDAD RELOTEO"

- 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.

TORRE 1 Y TORRE 2 CONFORMADA POR CUATRO (4) BLOQUES, cada una.

- 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"

- 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 MULTIFAMILIAR DEL PROYECTO DENOMINADO SANTA SOFIA PORTERIA: CONSTA DE UTB, DEPOSITO, BATERÍA DE BAÑOS, COCINETA, ADMINISTRACIÓN Y SALA DE REUNIONES, ÁREA CONSTRUIDA 171.92M2.

- Resolución Nro. 40-1620005 de marzo 7 de 2016, POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE URBANISMO MODALIDAD URBANIZACION.

- Resolución Nro. 40-1620006 de Marzo 8 de 2016, POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA

- 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.

- Resolución Nro. 20-1620024 de noviembre 04 del año 2016, POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA UNA LICENCIA URBANÍSTICA DE



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESOLUCIÓN 091 DEL 28 JUN 2024

28 JUN 2024

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.

- Resolución Nro. 7-1620054 de diciembre 13 del año 2016, POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL.
- 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.
- Resolución Nro. 40-1720015 de mayo 18 de 2017, POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA UNA MODIFICACIÓN A LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.
- 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.
- 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 CONTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA.
- 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.
- 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.
- 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.
- Resolución Nro. 7-1820013 de fecha 01 de junio de 2018, POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL.



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

RESOLUCIÓN 0 9 1 DEL a. 28 JUN 2024

- 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.
- 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.

Expedidas por la curaduría urbana N° 2 del Municipio de Armenia.

Que a través de oficio DP-POT 0115 del 15 de enero de 2015 del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, se otorgó permiso de enajenación a la Sociedad Inmobiliaria Alberto hurtado S.A.S con Nit 900.516.031-2, cuyo representante legal era 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 II1 (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*

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:



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

RESOLUCIÓN 091 DEL 28 JUN 2024

- 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 III (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:

- Sotano1: 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".



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESOLUCIÓN 091 DEL 28 JUN 2024

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
Etapa 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

Etapa 2 comprendida por:

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

Lotes sin construir:

- Lote3 matrícula inmobiliaria número 280-214827
Etapa 3 sin construir.
- Lote4 matrícula inmobiliaria número 280-214828
Etapa 4 sin construir:

Que en esta etapa procesal se hace imprescindible concluir el proceso administrativo N° 007 de 2021, iniciado por parte de la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal contra de **SOCIEDAD INMOBILIARIA ALBERTO HURTADO S.A.S** identificada con NIT 900.516.031-2, representada legalmente por el señor JUAN GUILLERMO FLOREZ BURGOA, identificado con Cédula de Extranjería N° 411.375, o quien haga sus veces, en desarrollo y enajenación del **PROYECTO CLUB RESIDENCIAL SANTA SOFÍA**; y determinar las medidas pertinentes ante la incursión en las causales establecidas en el artículo 12 de la Ley 66 de 1968, por la sociedad antes mencionada. Por lo que procederá este despacho como a continuación se expresa:

ANTECEDENTES

Ante este Departamento Administrativo de Planeación Municipal, se presentan múltiples peticiones y quejas en contra de la **SOCIEDAD INMOBILIARIA ALBERTO HURTADO**



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

RESOLUCIÓN 091 DEL 28 JUN 2024

S.A.S en las que se expresa el incumplimiento de las obligaciones contractuales y comerciales, incumplimiento en la firma, entrega y registro de las respectivas escrituras de compraventa de las unidades de vivienda, en los parqueaderos y áreas comunes del proyecto **"PROYECTO CLUB RESIDENCIAL SANTA SOFÍA"** por algunos de los afectados, entre los que se cuentan los señores

LIBIA PAOLA MUÑOZ, SANTIAGO SERNA MUÑOZ, EFRAÍN RESTREPO, LUZ ADRIANA GALLEGO, MARLEN YULIETH BECERRA, ISLENY TABARES ÁLZATE, JUAN PABLO SAAVEDRA, MARÍA EUGENIA MEDINA, NORBERTO ANTONIO MORALES PADILLA, DIANA MARÍA SANABRIA LÓPEZ, MARISOL BONILLA GUTIÉRREZ, MARTHA LILIANA JARAMILLO HIDALGO, MARIBEL JIMÉNEZ MONTOYA, YESÓN AGUIRRE, OSCAR FERNANDO GONZÁLEZ, LUZ PATRICIA FUENTES, ORLANDO PAUTT Y ÁNGELA NAYIBE ARIAS AGUILAR, LINA CLEMENCIA CADAVID.

Peticiones y quejas que relacionan entre otras cosas, los siguientes hechos a saber:

- Santa Sofía Club Residencial es un proyecto de vivienda de interés social -VIS el cual inició proceso de ventas alrededor de los años 2014-2015 y se ofreció con: 8 bloques de apartamentos Piscina, salón social, gimnasio y guardería Cancha múltiple, juegos infantiles y senderos Parqueaderos visitantes y privados (externos y cubiertos). Proyecto ubicado en la carrera 27 # 44-25 Barrio La Pavona en la ciudad de Armenia-Quindío
- A la fecha se han enviado diversas comunicaciones por parte de los propietarios solicitando información respecto a la continuidad de la obra y fecha de finalización de esta, obteniendo respuestas fuera de términos y poco concluyentes por parte de la constructora.
- Para el mes de junio del año 2020 el conjunto cuenta con 04 bloques de las cuales no todas se encuentran finalizadas, zonas de parqueaderos, zonas comunales y zona de parqueaderos privados sin finalizar
- No se ha observado avances de la construcción de los bloques desde el año 2018 aproximadamente
- Que se han realizado múltiples peticiones y requerimientos a la constructora a fin de que se informe sobre la continuidad del proyecto y la entrega de las zonas y áreas comunes, como fueron prometidas en venta, sin que a la fecha se de respuesta clara al respecto.
- Para el mes de febrero de 2021, el conjunto cuenta con 4 de 8 torres las cuales no se encuentran finalizadas, zonas de parqueaderos comunales y zonas de parqueaderos privados sin finalizar.
- No se han construido las zonas sociales, parque infantil, senderos, ni piscina.
- No se ha observado avances en la construcción de las torres restantes desde el año 2018.
- No se construyó portería de ingreso a la unidad residencial por parte de la constructora.
- No se dispone de una oficina de la constructora para resolver inquietudes y tramites en general y la respuesta ha sido que todo se resuelve por medios electrónicos y virtuales.



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

RESOLUCIÓN 091 DEL 28 JUN 2021

- No se tiene información respecto a si se está en proceso de venta o no de las torres aun por construir, estas son la 5-6-7 y 8 y lo sucedido con las ventas que se efectuaron de dichas torres.
- La atención posventa es ineficiente y tardía, Existen innumerables situaciones problemáticas en los apartamentos y pasillos, mismos que han sido informadas mediante derechos de petición por los medios dispuestos por **ALBERTO HURTADO SAS**; no lográndose respuesta satisfactoria a estas situaciones que obedecen a humedades, desniveles, apartamentos sin los acabados ofrecidos al momento de la compra accesos de los ascensores sin pañete.
- Cancelación del valor del inmueble por varios compradores, los cuales no han sido escriturados, pese a que se les entrego materialmente el bien, no pudiéndose perfeccionar el negocio jurídico mediante el traspaso de propiedad con los requisitos legales, esto es escritura y registro del inmueble.
- Falta de construcción y entrega de apartamentos pertenecientes a la Torre 2, ni la certeza de construcción del mismo, así como tampoco la devolución de los recursos captados para tal efecto.

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.

El señor JUAN GUILLERMO FLORES BURGOA, identificado con cedula de extranjería N° 411.375, en calidad de Representante Legal de la Inmobiliaria Alberto Hurtado S.A.S, identificado con el Nit. 900.516.931-2 con oficio del 14 de octubre de 2021, allega información respecto del avance y estado actual del proyecto Santa Sofia Club Residencial e 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 radicó en meses anteriores modificación de área en la etapa II, 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.

(...)



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESOLUCIÓN 091 DE LA 28 JUN 2024

*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.
(...)"*

Ante las múltiples peticiones, 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>.

Ante los hechos denunciados y el material probatorio recaudado, se emitió el Auto N°011 del 1 de agosto de 2022 **"POR MEDIO DEL CUAL SE FORMULAN CARGOS DENTRO DEL PAS – 007 DE 2021, ADELANTADO 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 Y SE VINCULA AL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FC SANTA SOFIA CLUB RESIDENCIAL (VIS) IDENTIFICADO CON EL NIT: 830.053.994-4, ENCARGO FIDUCIARIO NRO. 5774263487, CUYA ADMINISTRACIÓN Y VOCERÍA ES EJERCIDA POR LA FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. IDENTIFICADA CON NIT: 800.140.887-8. EN DESARROLLO DEL PROYECTO CLUB RESIDENCIAL SANTA SOFÍA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES. (...)"**

Acto debidamente notificado a la sociedad INMOBILIARIA ALBERTO HURTADO SAS, identificada con el NIT 900.516.931-2, a través de su Representante Legal, JUAN GUILLERMO FLOREZ BURGOA, con oficio DP-POT-8641 del 02 de agosto de 2022 por correo electrónico, a su vez a la FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A, administradora y vocera PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FC SANTA SOFÍA CLUB RESIDENCIAL (VIS), con oficio DP-POT 8639 del 02 de agosto de 2022 por correo electrónico, comunicado a terceros a través del oficio DP-POT- 8640 del 02 de agosto de 2022, y publicado en la página web de la Alcaldía Municipal de Armenia, Q. según enlace: <https://www.armenia.gov.co/normativa/notificaciones-por-aviso?view=article&id=2359:55notificaciones-planeacion&catid=29:normatividad>

Siguiendo el curso de la actuación procesal, se recaudó un número importante de elementos probatorios, que se detallarán en el acápite de las pruebas recaudadas.



Nit: 890000464-3

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

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESOLUCIÓN 091 DEL 28 JUN 2024

Posteriormente, se continua con el tramite procesal y se expide actuación procesal mediante auto número 014 del 08 de noviembre de 2022 **"Por medio del cual se decreta periodo probatorio dentro del PAS-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 AL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FC SANTA SOFIA 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 SOFIA."**, donde se dispuso ORDENAR la práctica de pruebas dispuestas en la parte considerativa del auto, por el término de veinte (20) días hábiles, conforme a lo señalado en el artículo 48 de la Ley 1437 de 2011, como segundo ítem se comunicó a los investigados de las pruebas ordenadas para que ejercieran sus derechos, se rechazó la práctica de pruebas testimoniales solicitadas por el Representante Legal de LA SOCIEDAD INMOBILIARIA ALBERTO HURTADO S.A.S.

Mediante oficio DP-POT 129541 del 11 de noviembre de 2022, se realizó notificación al Representante Legal de LA SOCIEDAD INMOBILIARIA ALBERTO HURTADO S.A.S, del mencionado auto.

Mediante oficio DP-POT 12956 del 11 de noviembre de 2022, se realizó notificación a la FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A, del auto aludido.

Se emitió constancia del vencimiento del periodo probatorio, el cual feneció el día 16 de diciembre de 2022.

Se emitió el Auto No. 001 del 30 de marzo de 2023, **"Por medio del cual se declara vencido el término probatorio y se corre traslado para alegatos dentro del PAS-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 No. 411.375, o quien haga sus veces, y al PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FC SANTA SOFIA 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 SOFIA."**

Acto debidamente notificado a la sociedad INMOBILIARIA ALBERTO HURTADO SAS, identificada con el NIT 900.516.931-2, a través de su Representante Legal, JUAN GUILLERMO FLOREZ BURGOA, con oficio DP-POT-3615 del 03 de abril de 2023 por correo electrónico, a su vez a la FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A, administradora y vocera PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FC SANTA SOFÍA CLUB RESIDENCIAL (VIS), con oficio DP-POT 3575 del 31 de marzo de 2023 por correo electrónico, comunicado a terceros a través del oficio DP-POT- 3616 del 03 de abril de 2023, y publicado en la página web de la Alcaldía Municipal de Armenia, Q. según enlace: <https://www.armenia.gov.co/normativa/notificaciones-por-aviso?view=article&id=2359:55notificaciones-planeacion&catid=29:normatividad>



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

RESOLUCIÓN 091 DEL

28 JUN 2024

DESCARGOS

Se tiene dentro del expediente que, el 01 de septiembre de 2022, los apoderados del PATRIMONIO AUTONOMO FC SANTA SOFIA CLUB RESIDENCIAL, presentaron escrito de descargos, exponiendo lo siguiente:

- Que la entidad que representan no tiene injerencia alguna, si se tiene en cuenta que el patrimonio autónomo fue contratado como simple administrador de bienes y recursos con los cuales se efectúan el pago de las obligaciones adquiridas por la sociedad investigada. En el caso particular, la sociedad desarrollaría por su cuenta y riesgo propio el proyecto constructivo, es decir bajo su entera responsabilidad financiera, técnica y administrativa.
- Indican que con ocasión al Auto No. 011 del 08 de agosto de 2022, este despacho procedió a formular cargos solo y exclusivamente en contra de la sociedad Inmobiliaria Alberto Hurtado SAS.
- Presentaron los siguientes reparos:
 - i) improcedencia de sanción en contra del patrimonio autónomo por atipicidad de la conducta al no existir formulación de cargos, la cual traducen en que no existe una conducta típica que sea endilgada o pudiera ser endilgada a su representada, para lo cual hicieron mención a lo decantado por la doctrina, la jurisprudencia sobre los principios de tipicidad, antijuridicidad y culpabilidad como requisitos sine qua non para la imposición de una sanción.
 - ii) indebida vinculación del patrimonio autónomo, al respecto, argumentan que, los patrimonios autónomos están administrados por empresas fiduciarias autorizadas, y serán estas últimas quienes se encarguen de su debida vigilancia, por lo que consideran no podría ser la administración municipal la encargada de iniciar una investigación administrativa en su contra.
- Continúan indicando que en razón a que el patrimonio autónomo solo se limita a la administración de los bienes del fideicomitente la aplicación de las normas citadas por la Subdirección resultan improcedentes.
- Por lo que solicitaron, su desvinculación, absolución y omitir cualquier clase de condena o sanción en contra del patrimonio autónomo dentro del proceso administrativo sancionatorio.

Aportan para el efecto, el poder conferido por el representante legal de la Fiduciaria Scotiabank Colpatria SA, obrando como única y exclusivamente como vocera del patrimonio autónomo, Certificado emitido por la Superintendencia Financiera, el cual refleja la situación actual de la Fiduciaria, el certificado de existencia y representación legal proferido por la Cámara de Comercio de la sociedad de servicios jurídicos Jiménez Puerta Abogados SAS.

Frente a lo argumentado por parte de la Fiduciaria, es preciso indicarle que su vinculación al proceso administrativo sancionatorio obedece a la garantía que se predica del contrato de fiducia, pues los bienes entregados a la fiduciaria son prenda general de los acreedores, en observancia al principio de igualdad, como ocurre en este caso al evidenciarse



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

RESOLUCIÓN 091 DEL 28 JUN 2024

incumplimientos por parte de la constructora, por lo que el Honorable órgano de cierre de la jurisdicción contenciosa administrativa, Sección Primera, con ponencia del Dr. OSWALDO GIRALDO LÓPEZ, de fecha 31 de julio de 2018, de radicación No. 76001-23-31-000-2003-04295-01, ha colegido al respecto:

"[C]uando se celebra una fiducia mercantil de garantía, la regla general es que los bienes entregados a la fiduciaria cumplan la finalidad impuesta por el constituyente, esto es, la de servir de garantía y eventualmente la de hacerse efectiva ante la necesidad de atender las obligaciones de aquellos acreedores en cuyo favor aquella se constituyó; empero, cuando el deudor ingresa a un trámite concursal la situación varía ostensiblemente, dado que el contrato y, específicamente, su finalidad deben ceder ante normas de orden público, pues en dichos casos los derechos fiduciarios que detentan los acreedores y que la fiducia garantiza, se suspenden en aplicación de los principios de universalidad e igualdad imperantes en el derecho concursal."

Sin embargo, es imperioso manifestar que la celebración de los contratos de constitución de fiducia mercantil y o encargo fiduciario o patrimonio autónomo, son documentos o actos propios del derecho comercial, celebrados dentro del giro ordinario de sus negocios, motivo por el cual en esta instancia procesal no nos es procedente pronunciarnos frente al cumplimiento o no del mismo y la responsabilidad de este frente al proyecto o no, o las acciones que se hayan ejecutado en detrimento o no de los promitentes compradores, toda vez que ello se ejecuta dentro de unas obligaciones pactadas entre partes y es una acción que tendrá que analizarse en el marco de la toma de posesión por parte del Agente Especial.

Por otra parte, a través de oficio con radicado 2022PQR722268, del 31 de agosto de 2022 atinente al escrito de descargos, presentado por la **SOCIEDAD INMOBILIARIA ALBERTO HURTADO SAS**, por intermedio de su representante legal se aduce lo siguiente:

- Se consagra en el escrito de cargos, que el día 14 de abril del 2021, los funcionarios del Departamento Administrativo de Planeación realizaron visita técnica de obra y expresamente señalan que "encontraron que este se encontraba sin ejecutar", lo cual no es cierto, ya que la obra no se encontraba "sin ejecutar", pues únicamente faltan las fases 3 y 4 del proyecto.
- Indican que hasta que no verifiquen la terminación de las fases 1 y 2 no es posible iniciar con las siguientes por temas organizativos de cualquier proyecto.
- Mediante oficio del 14 de octubre de 2021 informaron que, no se está en mora en la entrega de los inmuebles, ya que, al no alcanzar el punto de equilibrio en el proyecto para las fases 3 y 4, no era posible entregar los bienes comunes no esenciales, dado que, estos bienes comunes pertenecen a las fases 3 y 4 del proyecto y que de igual forma si no se ha alcanzado el punto de equilibrio también ha sido por el retiro e incumplimientos de los promitentes compradores del proyecto.
- Traen a colación definiciones sobre los bienes comunes no esenciales.



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESOLUCIÓN 091 DEL 28 JUN 2024

- Frente a los apartamentos sin escriturar indican que se están realizando, sin embargo, deben cumplir con un cronograma de solicitudes, dado que la fiduciaria debe liberar los inmuebles, y después de eso realizarían la citación al propietario en una Notaría para perfeccionar la escritura.
- Indican que no es cierto que no se observan los adelantos en las reparaciones locativas, pues como se adjuntan los informes de mantenimiento y reparación, no queda duda de lo restaurado en el proyecto San Sofia Club Residencial.
- Indican que de forma anticipada e ilegal conformaron el consejo de la propiedad horizontal sin previo aviso a la inmobiliaria en asamblea general de copropietarios y sin cumplir con lo dispuesto en el artículo 52 de la ley 675 de 2001.
- Frente al cerramiento, resaltan que el construido por la propiedad horizontal es ilegal, ya que no consultaron con la constructora y la construcción no tuvo permiso de la curaduría.
- Solicitan requerir a la administración para que exhiba la licencia de construcción en la modalidad de cerramiento, y de cumplimiento al Decreto 1203 de 2017 Artículo 2.2.6.1.1.1 que para el caso no cuenta con la misma.
- Frente a la declaración del Sr. Santiago Serna residente y propietario del proyecto, efectivamente se ofrecieron 8 torres de 15 pisos, de las cuales hay 4 torres, faltan 4 que hacen parte de la fase 3 y 4 del proyecto inmobiliario según el Reglamento de Propiedad Horizontal, lo que está ajustado a la ley 675 de 2001.
- Solicitaron que sirviera tener en cuenta que la ley 675 trae la diferencia entre bienes comunes esenciales y no esenciales y permite que el constructor se reserve según el cierre financiero los momentos de entrega.
- En cierto momento la constructora fue suplantada, y en ese momento era el consejo y la administración quienes debían seguir en cabeza del conjunto, para evitar que la suplantación diera paso a fraudes dentro del proyecto.
- Indican que la Dra. Luz Andrea Loaiza actúa en calidad de representante legal en suplencia y con subordinación de la gerencia general, y las ordenes de gerencia eran que las escrituraciones se realizaban según las liberaciones de la fiducia del banco, y claramente estas se posponen porque el banco no realiza dicha liberación, carga que netamente debe cumplir el tercero que es el banco que ostenta la fiducia, se reitera que en esta situación la Sra. Luz Andrea Loaiza no tiene autonomía y no depende de ella.
- Aducen que el pago de las deudas del crédito constructor es y será asumido por la constructora, sin ser esto de incumbencia de los propietarios, que ni si quiera tienen problemas con sus escrituras, ya que efectivamente, a todos se les va a escriturar, cabe mencionar que el Sr. Santiago Serna no le compró a la constructora, le compró a un tercero.
- Frente a las peticiones presentadas por los señores Ivan Alberto Dovalle Osses, Santiago Serna, María Isabel Henao Gallo, dan respuesta a cada uno de los puntos:



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

RESOLUCIÓN 091 DEL 28 JUN 2024

- Demoras en la construcción y entrega de los apartamentos: indican que no hay apartamentos por entregar, ya que todos los propietarios tienen la tenencia, uso y goce de los inmuebles, únicamente falta la escrituración, la que necesita de la liberación de la fiducia, procedimiento que únicamente corresponde al banco. Además, la señora Martha Isabel Henao Gallo aun adeuda dineros, y hasta que no se ponga al día en los pagos, no se solicita la liberación de la fiducia para la escrituración de los inmuebles.
- Demoras injustificadas en la escrituración de los apartamentos a causas de dilataciones por parte de la constructora: No es cierto, pues la constructora ha cumplido a tal punto que todos los inversionistas tienen la posesión de los inmuebles, y los que no tienen la escrituración es debido a que algunos no han realizado pago total o no tienen los papeles en regla, los créditos aprobados, falta de emisión de paz y salvos de administración y otros es porque dependemos de la liberación del crédito del constructor, lo que ya se logró solucionar con la entidad financiera, razón por la que antes de finalizar este año, se culminará la escrituración del 100%, contando con que los copropietarios cumplan al 100% con sus deberes en pago de impuestos, cuotas de administración.
- Fallas en la atención postventa: no es cierto, ya que atienden todas las solicitudes.
- No se han construido las demás torres de apartamentos: Es cierto y esto sucede primeramente porque estas pertenecen a la fase 3 y 4 del proyecto, además de que los promitentes compradores no pagan sus compromisos, desistimientos y devoluciones de dinero de la empresa, dineros invertidos en zonas comunes y parqueaderos de otras fases, no se alcanza el punto de equilibrio para construir nueva fiducia y/o crédito constructor, y las demás razones expuestas.
- Frente a los cargos formulados indican que debido a la emergencia del covid 19, retraso las obligaciones adquiridas, dado que estos dependen del flujo de caja del pago de los inversionistas, donde muchos incumplieron sus obligaciones, quedando suspendido el proyecto, por no contar con los recursos económicos.

Por lo que solicitan que dadas las circunstancias sobrevenidas se les exonerara de cualquier sanción.

Finalizan indicando que la escrituración de los inmuebles la van a terminar antes del 31 de diciembre de 2022.

Acto seguido, el 02 de septiembre de 2023 se recibe ampliación a los descargos, por parte del representante legal de la inmobiliaria Alberto Hurtado SAS, argumentando lo siguiente:

- Indican que ya suscribieron un acuerdo con el Banco Colpatria y la fiduciaria, para llevar a cabo la escrituración de los apartamentos que están pendientes.
- Indican que anexan copia integral del reglamento de propiedad horizontal en medio digital, para probar que los bienes comunes no esenciales del proyecto inmobiliario, serán



NIT: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

RESOLUCIÓN 091 DEL 28 JUN 2024

construido y entregados cuando se desarrolle las fases 3 y 4 de Santa Sofía, razón por la que no están constituidos en mora para dicha entrega.

- Anexan contrato de corretaje celebrado con el Dr. David Buitrago, para que tenga en cuenta la debida diligencia en que se está comercializando los correspondientes lotes a un constructor, quien se encargará de terminar el proyecto inmobiliario y culminar los bienes comunes tanto esenciales como no.

Respecto a lo manifestado por la constructora en su escrito de descargos, es pertinente indicar a varios de los apartes lo siguiente:

En cuanto a lo expuesto en relación a visita técnica que se realiza por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal en la que se dejó el registro en relación al estado de la obra actual "sin ejecutar" es preciso indicar que cuando el proyecto de oferta, se realiza en su totalidad, de la misma manera se expiden las respectivas licencias y permisos, por cuanto en un proyecto de esa índole, si no se encuentra en obra la totalidad del mismo y la ejecución de las demás etapas que hacen parte de este, su estado es y será sin ejecutar las obras que se encuentran pendientes para dar cumplimiento a todo lo licenciado y ofertado.

En relación a los bienes comunes no esenciales, si bien es cierto se encontraban proyectados para la ejecución en las fases 3 y 4 del proyecto, es irrefutable que a la fecha no existe certeza sobre el desarrollo de las mismas, y aun cuando se emprendieron acciones tendientes a procurar la terminación del proyecto, como se manifestó por la constructora, a la fecha de la expedición de la presente resolución no hay evidencia sobre el éxito de las negociaciones que permitan inferir la terminación del mismo, ni la ejecución de las áreas comunes que hacen parte de lo prometido en venta.

Dentro de su escrito, también hacen alusión a situaciones respecto al manejo de la propiedad horizontal, situaciones que no guardan relación a los incumplimientos imputables a la constructora en los términos de la Ley 66 de 1968, por cuanto no es procedente pronunciarnos al respecto.

Respecto a la mora para la suscripción de las escrituras públicas, como materialización de la promesa de compraventa suscrita, no es cierto que con la mera tenencia del bien prometido en venta, la constructora o el promitente vendedor no entre en mora para el cumplimiento de la entrega formal de lo prometido en venta, pues es de acotar que hay elementos indefectibles para la conformación de la propiedad definidos no solo por la ley sino también por la doctrina y la jurisprudencia así:

DERECHO DE PROPIEDAD- Características

Al derecho de propiedad se le atribuyen varias características, entre las cuales, se pueden destacar las siguientes: (i) Es un derecho pleno porque le confiere a su titular un conjunto amplio de atribuciones que puede ejercer autónomamente dentro de los límites impuestos por el ordenamiento jurídico y los derechos ajenos; (ii) Es un derecho exclusivo en la medida en que, por regla general, el propietario puede oponerse a la intromisión de un tercero en su ejercicio; (iii) Es un derecho perpetuo en cuanto dura mientras persista el bien sobre el cual se incorpora el dominio, y además, no se extingue -en principio- por su falta de uso; (iv) Es un derecho autónomo al no depender su existencia de la continuidad de un derecho principal; (v) Es un derecho irrevocable, en el sentido de reconocer que su extinción o transmisión depende por lo general de la propia voluntad de su propietario y no de la realización de una causa extraña o del solo querer de un tercero, y



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

RESOLUCIÓN 091 DEL 28 JUN 2024

finalmente; (vi) Es un derecho real teniendo en cuenta que se trata de un poder jurídico que se otorga sobre una cosa, con el deber correlativo de ser respetado por todas las personas.¹

Por cuanto es claro, que la mera tenencia del bien inmueble, limita la libre disposición del bien inmueble destinado a vivienda prometido en venta por la sociedad INMOBILIARIA ALBERTO HURTADO S.A.S

DERECHO DE PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES-Se requiere que el título traslativo de dominio sea solemne por escritura pública

El título de dominio que contiene un contrato de compraventa de inmueble es solemne, cuando se encuentra sometido a ciertas formalidades especiales que le permiten desplegar todos sus efectos civiles, que para el caso de bienes reales, implica su otorgamiento a través de escritura pública. A su turno, la tradición como modo derivado y adquisitivo de la propiedad de bienes inmuebles, está sometida al correspondiente registro de instrumentos públicos. De esta suerte, una vez otorgada la escritura pública que contiene el título, la tradición se realiza mediante su inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar en el que se encuentre ubicado el inmueble.²

De lo expuesto, claramente se colige que existe un incumplimiento por parte del constructor SOCIEDAD INMOBILIARIA ALBERTO HURTADO S.A.S como promitente vendedor, constituido en mora para la protocolización o entrega formal de lo prometido en venta, al no haber escriturado el 100% de lo prometido en venta.

Sumado a lo anterior, a la fecha de la presentación de los descargos, hubo una clara manifestación sobre el proceso de escrituración, indicando que el mismo estaría en un 100% de ejecución a diciembre del año 2022, sin que a la fecha se haya dado pleno cumplimiento a lo manifestado en el escrito de descargos.

Respecto a las fases 3 y 4 del proyecto, se encuentra demostrado dentro del expediente, que existen unidades de vivienda que fueron prometidas en venta desde el año 2017 y sobre los cuales no existe ni devolución de recursos, ni certeza sobre la ejecución de lo prometido en venta ni del proyecto ofertado, constituyendo un claro incumplimiento a negocio jurídico celebrado con destino a la adquisición de vivienda y una clara transgresión al derecho fundamental de vivienda digna de los promitentes compradores.

De la misma manera, indican que una de las causales de retraso para la ejecución del proyecto hace relación a la emergencia del covid 19, frente a lo cual es pertinente manifestar que los incumplimientos y suspensión de la obra datan del año 2018 y la pandemia como es de conocimiento general, dio inicio en el año 2020, por cuanto no es dable que los incumplimientos a las promesas de compraventa celebradas por parte de la sociedad INMOBILIARIA ALBERTO HURTADO S.A.S sean imputables a la pandemia por la emergencia sanitaria COVID -19.

Respecto al contrato de corretaje y al acuerdo celebrado con el Banco Colpatria y la fiduciaria allegado a esta dependencia como muestra de la voluntad de la constructora para

¹ Corte Constitucional Sentencia C-189/06

² Corte Constitucional Sentencia SU454/16



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

RESOLUCIÓN 091 DEL 28 JUN 2024

28 JUN 2024

dar solución a los promitentes compradores y continuidad al proyecto, es de anotar que han transcurrido mas de 12 meses sin que se dé cumplimiento a lo consignado en la ampliación a los descargos como solución de fondo a los afectados con el incumplimiento por la falta de escrituración del 100% proyecto y falta de terminación del mismo, tanto en las fases que también fueron prometidas en venta y no fueron ejecutadas, como en la construcción y entrega a satisfacción de las áreas comunes que hicieron parte de lo prometido en venta.

Es por lo anterior, que se considera, que no le asiste razón a la sociedad INMOBILIARIA ALBERTO HURTADO S.A.S al manifestar que los hechos que han dado lugar a la mora o incumplimiento a los promitentes compradores afectados, no le son imputables y solicitan la exoneración en cualquier tipo de sanción.

PRUEBAS RECAUDADAS Y VALORACION PROBATORIA

Además del acervo probatorio señalado en el Auto N°011 de 2022, se tienen las que fueron solicitadas por esta dependencia, las aportadas por los investigados y las allegadas por los afectados dentro de sus escritos, dentro de las cuales se pueden señalar las siguientes:

- Licencias de Construcción y urbanismo señaladas inicialmente
- Permisos de Enajenación descritos de manera inicial.
- Actas de visitas señaladas dentro de los antecedentes.
- Reglamento de Propiedad Horizontal.
- Múltiples peticiones y quejas de afectados en las que solicitan la intervención y ponen en conocimiento los presuntos incumplimientos que se presentan en la entrega, terminación y enajenación de los bienes inmuebles de los proyectos ejecutados por las sociedades investigadas, peticionarios que se relacionaron líneas atrás en cada uno de los proyectos.
- Relación de unidades de vivienda a escriturar antes de diciembre de 2022.
- Relación de promesas de compraventa celebradas para las torres de las etapas 3 y 4.

Se destacan dentro de peticiones y pruebas aportadas, las siguientes:

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."

Con fundamento en lo anterior, la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, practicó pruebas que fueron ordenadas a través del auto por medio del cual se apertura el proceso y en consecuencia se tomaron las declaraciones de los señores:



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESOLUCIÓN 091 DEL 28 JUN 2024

28 JUN 2024

- En la declaración rendida por el señor Aranzalez Pava, el 22 de abril de 2022, manifestó:

(...) 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 guadas, 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, 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. (...)

(...)



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESOLUCIÓN 091 DE 2024 28 JUN 2024

Obra petición presentada por la señora Lina Clemencia Cadavid Arango, en la cual solicita sea incluida en el proceso jurídico que se adelanta en contra de la sociedad investigada con el proyecto de vivienda "Club Residencial Santa Sofía", en el cual, desde septiembre de 2017, ha consignado \$16.389.538, buscando contactarse en varias ocasiones con la constructora, sin obtener respuesta alguna acerca de lo aportado por ella o la entrega de la vivienda de acuerdo a lo convenido en la promesa. Para lo cual aportó, copia del contrato de reserva inmobiliaria de fecha 08 de septiembre de 2017, respecto del apartamento 731, correspondiente al piso 3, Bloque 7, Torre 2.

La señora Luz Stella Aguilera Cuenca aporta queja por incumplimiento de la sociedad investigada, indicando que firmó contrato de reserva inmobiliaria de bien inmueble de fecha 01 de noviembre de 2017, para la compra de un apartamento, correspondiente al No. 861, piso 5, bloque 8, torre 2, canceló el valor de \$11.000.000. A la fecha la inmobiliaria no le ha respondido por el proyecto, no le ha hecho entrega del bien, no le ha devuelto el dinero cancelado, solicitando se realicen los trámites pertinentes frente al incumplimiento, así como la devolución del capital consignado y los intereses causados a la fecha.

Petición presentada por el señor Rafael Antonio Perilla Reyes, quien informa que desde el año 2017, realizó el pago del apartamento y a la fecha no han iniciado obras por lo que solicita sea incluido en el proceso que se adelanta por parte de la alcaldía, aportando para el efecto el contrato de reserva inmobiliaria del apartamento 772, parqueadero de carro 190 y de moto 101, situados en el piso 7, bloque 7, torre 2; quien además anexa documento a través del cual aportó los comprobantes de transacción por valor de \$60.000.000; de la misma manera aporta respuesta dada por la constructora al respecto de su negociación en los siguientes términos:

"(...) la empresa se encuentra adelantando gestiones para retomar las ejecuciones correspondientes a la fase 3 del proyecto, es preciso recordarle que usted adquirió un proyecto sobre planos, proyecto que es progresivo y requiere alcanzar un punto de equilibrio, y para esta fase a un no se ha logrado.

En atención a su numeral quinto, como se indicó al inicio de este documento, han sido múltiples factores, entre ellos; el incumplimiento de cuotas de clientes, situación que ha afectado el punto de equilibrio, el año 2020, en su gran mayoría, el sector de la construcción se paralizó situación que acabo de afectar nuestro proyecto, por ende, afecto la terminación de la fase dos, esto sin contar los tiempos de inviernos prolongados que se ha vivido en los últimos años. "

De los documentos probatorios que anteceden se tiene que hay incumplimiento en la ejecución y entrega formal y material del bien objeto de contrato, sobre el cual se pretendía la adquisición de inmueble destinado a vivienda apartamento 731, correspondiente al piso 3, bloque 7, torre 2 y apartamento, 861, piso 5, bloque 8, torre 2; por cuanto a la fecha no existe obra alguna sobre la torre señalada y se encuentra incierta su construcción, pese a que los negocios jurídicos celebrados para tal fin datan de más de 6 años.

Dentro del plenario se observa petición presentada el 23 de agosto de 2022 por el señor Jorge Enrique Rodríguez Granados, en relación al proyecto de vivienda Santa Sofía Club Residencial VIS, promovido a la constructora Chilena Inmobiliaria Alberto Hurtado SAS, a raíz de incumplimientos en que ha incurrido la constructora mencionada, en la cual relatan



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

RESOLUCIÓN 091 DEL 28 JUN 2024

que no hay avance en la obra, ponen de presente las situaciones apremiantes que continúan presentando en el proyecto, solicitando su vinculación al proceso administrativo sancionatorio, para el efecto aportan el contrato de promesa de compraventa de fecha 28 de abril de 2016, fotografías donde se observan las condiciones en que debía ser entregado y las actuales respecto de las siguientes área: la portería, la piscina, el salón social, la cancha sintética.

De igual manera se recepciona petición por parte de la señora Martha Liliana Jaramillo Hidalgo de fecha 23 de agosto de 2022, en la cual relata que hasta el día de hoy se encuentran apartamentos, parqueaderos de motos y carros sin escritura, pese a que los pagaron en su totalidad, indica que el conjunto continua en condiciones deplorables, para lo cual aportó el contrato de promesa de compraventa respecto del Bloque 3 torre 1 apartamento 313 del proyecto Santa Sofia Residencial y parqueadero de moto No. 48, otro si de fecha 01 de diciembre de 2015.

Obran pruebas documentales aportadas por el señor Ricardo Aranzales, entre los que se enuncian algunos como son:

Registro Cámara Comercio INMAH

Demanda SIC con anexos

Derecho de Petición para arreglo de tubería red contra Incendios dirigido a INMAH

Derecho de Petición dirigido a la Cancillería y a Migración Colombia

Derecho de petición dirigido al Ministerio de Vivienda

Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto Club Residencial Santa Sofia

Respuesta Derecho de petición Información Lotes IGAC

Reclamación directa realizada a la sociedad INMAH en febrero de 2021 y registro fotográfico y respuesta a la misma por la sociedad Inmobiliaria Alberto Hurtado S.A.S

Promesas de compraventa celebradas para la adquisición de inmuebles destinados a vivienda en el proyecto Santa Sofia Club Residencial, en las cuales se plasma lo siguiente:

En relación a la descripción del proyecto ofertado y prometido en venta

plenamente con matrícula inmobiliaria individual y linderos descritos en el presente contrato, el (los) inmueble(s) se promete(n) en venta como cuerpo cierto. **DESCRIPCION.DEL PROYECTO-** El mencionado Proyecto urbanístico tiene la siguiente descripción general, de acuerdo con las especificaciones aprobadas en la licencia de urbanismo y construcción modalidad obra nueva, otorgadas por La Curaduría Urbana Nro. 2 de La Ciudad de Armenia, a través de las Resoluciones Nro. 2-1420008 y 1-1420144 respectivamente, expedidas el 6 de Octubre de 2014 y las fichas técnicas presentadas al **PROMITENTE COMPRADOR** El proyecto urbanístico **SANTA SOFIA CLUB RESIDENCIAL**, consta de: **TORRE 1**. conformada por cuatro bloques, bloque 1 de 14 pisos, constante de cuatro (4) apartamentos por



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESOLUCIÓN 091 DEL 2024

28 JUN 2024



piso para un total de cincuenta y seis (56) apartamentos, bloque 2 de 14 pisos, constante de cuatro (4) apartamentos por piso para un total de cincuenta y seis (56) apartamentos, bloque 3 de 14 pisos, constante de cuatro (4) apartamentos por piso para un total de cincuenta y seis (56) apartamentos, bloque 4 de 15 pisos, constante de cuatro (4) apartamentos por piso para un total de sesenta (60) apartamentos, **TORRE 2.** conformada por cuatro bloques, bloque 1 de 13 pisos, constante de cuatro (4) apartamentos por piso y un sótano constante de dos (2) apartamentos, para un total de cincuenta y cuatro (54) apartamentos, bloque 2 de 13 pisos, constante de cuatro (4) apartamentos por piso y dos sótanos constante de dos (2) apartamentos por sótano, para un total de cincuenta y seis (56) apartamentos, bloque 3 de 13 pisos, constante de cuatro (4) apartamentos por piso y dos sótanos constante de dos (2) apartamentos por sótano, para un total de cincuenta y seis (56) apartamentos, bloque 3 de 14 pisos, constante de cuatro (4) apartamentos por piso para un total de cincuenta y seis (56) apartamentos, bloque 4 de 13 pisos, constante de cuatro (4) apartamentos por piso y un sótano constante de dos (2) apartamentos, para un total de cincuenta y cuatro (54) apartamentos, para un total de cuatrocientos cuarenta y ocho (448) apartamentos en las dos torres; ciento noventa y seis (196) parqueaderos de carros y ciento cincuenta y ocho (158) parqueaderos de motos, para un total de 800 unidades privadas, y los bienes comunes tales como la zona social central que consta de guardería, gimnasio, enfermería, salón social, cancha múltiple, batería de baños, zona de estar, piscina, batería de baños piscina y cuarto de máquinas, piscina para niños y adultos, jacuzzi y vías internas pavimentadas que integran el proyecto urbanístico **SANTA SOFIA CLUB**

En relación a las áreas comunes y la entrega de las mismas, la promesa de compraventa indica:



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

RESOLUCIÓN 091 DEL 28 JUN 2024

SANTA SOFIA CLUB RESIDENCIAL será sometido al régimen de propiedad horizontal de que trata la Ley 675 de 2001 y demás normas que la modifiquen, sustituyan o adicionen, y en consecuencia **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a su cumplimiento. **PARAGRAFO V: EL PROYECTO SANTA SOFIA CLUB RESIDENCIAL**, cuando sea culminado en su totalidad contará con las siguientes obras de uso común: A) Sistemas contraincendios compuestos de equipos de electrobombas de alta presión. B) Escaleras equipadas con puertas y recintos de evacuación resistentes al fuego y alarmas contra incendios. C) Alarmas de intrusión, fuego y agua. **PARAGRAFO VI: EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a pagar el Impuesto Predial que se cause por el (los) inmueble(s) descrito(s) en la Cláusula segunda de este Contrato, hasta el día en que haga entrega real y material de dicho(s) inmueble(s) mediante un acta de entrega, debidamente firmada por el **PROMITENTE VENDEDOR** y el **PROMITENTE COMPRADOR**. De esta fecha en adelante, será totalmente de cargo del **PROMITENTE COMPRADOR** todos los impuestos, cuotas de consumo de servicios públicos y demás gravámenes que se causen. **PARAGRAFO VII:** Las áreas sociales tales como guardería, gimnasio, enfermería, salón social, batería de baños, zona de estar piscina, batería de baños piscina y cuarto de máquinas, piscina para niños y adultos, jacuzzi y vías internas pavimentadas al igual que el cerramiento como conjunto cerrado se construirán cuando se culmine la construcción de la primera etapa conformada por la torre 1 y 2 del proyecto **SANTA SOFIA CLUB RESIDENCIAL**, lo cual el **PROMITENTE COMPRADOR** declara **CONOCER Y ACEPTAR**. **PARAGRAFO VIII. Radicado de ventas el PROMITENTE VENDEDOR** está autorizado para

Áreas de las que a la fecha se hace incierta su ejecución, toda vez que en la actualidad el lote ya no es propiedad de la sociedad INMOBILIARIA ALBERTO HURTADO S.A.S, como quedó evidenciado a través de certificación emitida por el Banco Colpatria adjunta al proceso sancionatorio adelantado y allegada a esta dependencia a través de solicitud realizada tanto por el señor Santiago Serna como por la junta de administración de la copropiedad.

- Obra certificación del Banco Colpatria en relación a la titularidad de los bienes en los que se pretendía la ejecución de las etapas 3 y 4 del proyecto Santa Sofia club residencial.

Dentro del periodo probatorio fueron aportadas las siguientes pruebas:

Obra escrito de fecha 12 de diciembre de 2022, presentado por el representante legal de la Inmobiliaria Alberto Hurtado SAS, en contradicción a las pruebas ordenadas por esta Subdirección donde exponen lo siguiente:

- "1. Frente a esta prueba, en la cual, se solicita oficiar a la Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., a fin se certifique si se realizó un acuerdo con la Sociedad Inmobiliaria Alberto Hurtado S.A.S. para llevar a cabo la escrituración de los apartamentos, se



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

RESOLUCIÓN 091 DEL 28 JUN 2024

manifiesta que fue la Inmobiliaria Alberto Hurtado S.A.S quien realizó un acuerdo en dación en pago con la Banco Scotiabank Colpatria y Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., el que se adjuntará con la presente.

- Es importante mencionar, que la Inmobiliaria Alberto Hurtado S.A.S., actualmente lleva un registro que contiene las actuaciones más relevantes y lo que va pasando cada día que hay alguna novedad dentro de cada caso particular de escrituración pendiente, entre dichas actuaciones, por ejemplo, cuando el banco libera los inmuebles, cuando se le solicita a los clientes enviar documentos solicitados por la Fiduciaria para vinculación lo cual es indispensable para realizar la escrituración, de no tener esta colaboración por parte de los clientes no es posible avanzar, en que fecha se escrituró para el caso de los que ya se les haya cumplido con sus escrituras y también las escrituraciones proyectadas que se darán de acuerdo al momento en que el banco realice la liberación del inmueble. Aquí estamos hablando de dos factores de los que dependemos y será importante contar con la agilidad y disposición de los clientes para finiquitar su proceso de escritura.
- Se deja claridad que, en algunos casos, pese a que la Inmobiliaria Alberto Hurtado S.A.S. cuenta con la liberación, los clientes no brindan su colaboración para enviar los documentos que requirió la Fiduciaria Scotiabank Colpatria para vincularlos a su sistema Sarlaft - conocimiento del cliente-, lo que obstaculiza la culminación del proceso para formalizar las escrituras, para lo cual se les realizan llamadas telefónicas, correos electrónicos, circularizaciones físicas, y como alternativa final comunicación vía watsap, en algunos casos ha sido exitoso, pero la gran mayoría de clientes no colaboran con este proceso; por lo que Fiduciaria Scotiabank Colpatria se encuentra estableciendo comunicación directa con los casos particulares para explicar a los clientes que es fundamental ser vinculados al sistema Sarlaft establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia y en ningún caso se puede omitir este proceso.
- A la fecha de radicado del presente oficio, el Banco Scotiabank Colpatria, ha aportado las liberaciones de inmuebles para proceder con las respectivas escrituras, sin embargo esto no se podrá seguir adelantando hasta tanto los clientes realicen el aporte de información solicitada por Fiduciaria Scotiabank Colpatria para vincularlos al sistema Sarlaft conocimiento del cliente que a su vez es exigido por la Superintendencia Financiera.
- 2. Frente a esta prueba se manifiesta que, el contrato de corretaje celebrado con el doctor David Buitrago se adjunta a la presente, dicho contrato aún esta vigente y se ha ido prorrogando, sin embargo, aún no se cuenta con los soportes de quien será el constructor que continuará con el proyecto, puesto que a la fecha aún se encuentran en la búsqueda de quien desee invertir o comprar para finalizar el proyecto, toda vez que, esto es un factor ajeno a nosotros, ya que, influyen múltiples factores como la economía mundial, la subida del dólar, la pandemia, que han ocasionado que los materiales de construcción incrementen considerablemente su precio, en razón a esto



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

RESOLUCIÓN 091 DEL 28 JUN 2024

el negocio no va a ser atractivo para ningún inversionista o comprador, ya que, es muy complicado invertir sobre el proyecto que puede generar pérdidas en este preciso momento.

- *No obstante, se informa que el proyecto si se va a culminar, ya que precisamente con este objetivo se inició y se ha venido desarrollando, es por ello que la inmobiliaria sigue trabajando arduamente para conseguir compradores e inversionistas.*
- *Frente al decreto de esta prueba, se manifiesta, que el informe para aportar todas las pruebas de posventas recibidas, analizadas, visitas hechas y posventas atendidas ajustadas a los tiempos de la ley de posventas, se adjunta a la presente.*
- *Se adjunta a la presente el informe solicitado de los compradores vigentes actuales de la fase 3 del proyecto.*
- *El informe que relaciona los balances y estados financieros de la sociedad con corte a diciembre de 2021 y octubre de 2022 se adjunta a la presente."*
- *Aportan un listado de escrituración correspondiente a los meses de septiembre, octubre, noviembre, diciembre del año 2017, a los meses de enero a diciembre, excepto septiembre del año 2018, a los meses de enero, febrero, septiembre, octubre, noviembre, diciembre del año 2019, a los meses de enero a diciembre excepto marzo del año 2020, a los meses febrero, marzo del año 2021, a los meses de septiembre, octubre, noviembre, diciembre del año 2022, a los meses de enero, febrero, marzo, abril del año 2023.*
- *Aportan un cronograma de escrituración.*

Valga la pena indicar que transcurrido mas de un año de presentación del mismo, no se le dio cumplimiento en un 100% como fue manifestado por la sociedad constructora mencionada.

- *Relacionan los clientes que no han aportado documentos para vinculación.*
- *Aportan pantallazos de los mensajes enviados a los clientes para que envíen el formulario de vinculación.*
- *Aportan oficio con fecha del 01 de febrero de 2023 dirigido a los propietarios tendiente a que lleven a cabo el proceso para que perfeccionen la titularidad de su inmueble.*
- *Aportan un cuadro de relación de postventas, acta de entrega de mantenimientos, acta de revisión, solicitudes de postventas, manuales de entrega, registros de postventas, relacionan unidades prometidas en ventas de la fase 3 del proyecto, relacionan los estados financieros individuales para el periodo del 31 de octubre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, también aportan las revelaciones a los estados financieros principales, al mismo corte mencionado.*



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

RESOLUCIÓN 091 DEL 2023

28 JUN 2024

ALEGATOS

A través de correspondencia recibida el día 20 de abril de 2023, con radicado No. 2023PQR45959, allegada ante el Departamento Administrativo Planeación Municipal de Armenia, por el señor Juan Guillermo Flores, identificado con cédula de extranjería No. 411.375, quien funge como Representante Legal de la sociedad INMOBILIARIA ALBERTO HURTADO S.A.S, identificada con NIT. 900.516.631-2, allegó oficio de Alegatos de Conclusión frente al Auto N°11 del 08 de agosto de 2022, en los términos que se relacionan a continuación:

- En primer lugar, indicaron que era importante tener en cuenta, que aún no se había cumplido la fecha para efectuar la entrega de los bienes comunes del proyecto Santa Sofia Club Residencial, puesto que se materializará al terminarse la etapa final del proyecto, en atención a lo que establece el artículo 14 del Reglamento de Propiedad Horizontal en la escritura pública 019 del 10 de enero de 2017 de la notaría cuarta del círculo de Armenia, la cual expresa:

"ARTÍCULO 14. DETERMINACIÓN: *Se repuntan como bienes comunes, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del Club Residencial y que a su vez permiten el uso y goce a cada propietario de su unidad privada. EL PROYECTO SANTA SOFIA CLUB RESIDENCIAL contará con las siguientes obras de uso común: 1) las vías vehiculares internas del Club residencial. 2) El sistema eléctrico como lo son el tablero de control, la red eléctrica hasta la entrada a cada unidad privada, las luminarias exteriores de cada piso, de acuerdo a la normativa de la Empresa de Energía de Armenia y las luminarias exteriores del Santa Sofia Club Residencial. 3) El transformador de energía. 4) la ductería exterior para la red telefónica. 5) Red general de acueducto y alcantarillado cumpliendo con las normas de las Empresas Públicas de Armenia. 6) Las redes de gas. 7) Portería con baño, fachada e instalaciones de servicios públicos. 8) Cerramiento en todo el conjunto. 9) 74 parqueaderos de visitantes. 10) Los andenes de acceso a la portería y las zonas verdes del Club residencial. 11) La ductería para la red de comunicación interna. 12) Tanque de abastecimiento o de reserva de agua para todo el conjunto. 13) Zona de juegos infantiles. 14) Unidad Técnica de Basuras (UTB). 15) La cubierta de las torres. 16) Las áreas de acceso y puntos fijos de las torres (hall de circulación, escaleras y ascensores). 17) La planta eléctrica únicamente para la red de incendios, para los equipos de presión constante de bombeo y ascensores. 18) Red central de incendios comprende equipos de presión (motobombas), ductería y gabinetes contra incendio en cada piso. 19) Oficina de administración con baño. 20) Salón de administración. 21) Piscinas y cancha multiple. 22) Gimnasio, guardería, enfermería, BBQ, jacuzzi. 23) En general, todos aquellos bienes que no constituyan unidades privadas y que no son objeto de determinación especial mediante linderos en este reglamento. Los bienes comunes se encuentran indicados con líneas en el plano que se protocoliza con este reglamento, **De los bienes comunes antes descritos se darán todos al servicio una vez se integren las cuatro etapas de SANTA SOFIA CLUB RESIDENCIAL**"*

- Por lo que informan que respecto de las fases 1 y 2 (que componen los bloques 1, 2, 3 y 4 y sus respectivos parqueaderos de vehículo y de moto), se ha suministrado lo siguiente con respecto a los bienes comunes: las vías vehiculares internas, el sistema eléctrico como lo son el tablero de control, la red eléctrica hasta la entrada a cada unidad privada, las luminarias exteriores de cada piso, de acuerdo a la normativa de la Empresa de energía del Quindío (RETIE), la ductería exterior para la red telefónica, Red general de Acueducto y alcantarillado cumpliendo con las normas de las



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

RESOLUCIÓN 091 DEL 28 JUN 2024

empresas Públicas de Armenia, las redes de gas, cerramiento en todo el conjunto, parqueaderos de visitantes, los andenes de acceso a la portería y las zonas verdes del Club Residencial, la ductería para la red de comunicación interna, tanque de abastecimiento o reserva de agua para todo el conjunto, unidad técnica de basuras (UTB), la cubierta de las torres, las áreas de acceso y puntos fijos de las torres (hall de circulación, escaleras (B1-2 parcial) y ascensores), la planta eléctrica únicamente para la red de incendios, para los equipos de presión constante de bombeo y ascensores, red central de incendios comprende equipos de presión (motobombas), ductería y gabinetes contra incendio en cada piso, oficina de administración con baño.

- Indican que teniendo en cuenta lo anterior, la inmobiliaria Alberto Hurtado no ha cumplido con la entrega de los bienes comunes del proyecto Santa Sofia Club Residencial, en cuanto no han terminado la construcción de la totalidad de las etapas.
- Además de ello señala que según lo prevé el artículo 1616 del Código Civil, para constituir en mora al deudor debe existir un retardo imputable a título de dolo o culpa, es decir, debe haber intención o negligencia extrema de no cumplir en el momento oportuno con la obligación adquirida.
- Por lo que indican que no pueden reclamarle a la constructora por el incumplimiento de una obligación, ya que no han incurrido en mora, por lo que no pueden demandar.
- Indican que no es posible demandar a quien no ha incumplido, no se puede obligar a que una persona cumpla con un negocio o acuerdo antes de que se expire la fecha fijada para el cumplimiento, lo que sucede en el caso que nos ocupa pues según el reglamento de propiedad horizontal la entrega de los bienes comunes está sometida a la condición de la construcción de la última etapa.
- Frente a la incursión en mora hacen alusión a lo dispuesto en el artículo 1608 del Código Civil, señalando que no se puede incurrir en mora cuando no ha llegado la fecha determinada y la condición expresada en el reglamento.
- Frente al cumplimiento con la escrituración de las unidades privadas, indicaron que cumplieron con el contrato hipotecario suscrito con el Banco Scotiabank Colpatria SA y la fiduciaria Scotiabank Colpatria SA, razón por la que fue liberada la hipoteca de mayor extensión, de manera que han podido cumplir con todos y cada uno de sus compradores, suscribiendo la respectiva escrituración de las unidades inmobiliarias (apartamentos y parqueaderos).
- Los casos excepcionales que no han podido escriturar es porque algunos casos los clientes no brindan la colaboración para enviar los documentos solicitados por la fiduciaria, lo que retasa el trámite, o no presentan los respectivos paz y salvos.
- Adjuntan el informe de escrituración hasta el mes de abril de 2023, donde se puede evidenciar que desde el año 2017 han venido escriturando de forma constante, y pese a que en el año 2020 (pandemia) lograron escriturar bastantes unidades, dado que para ese año hubo prórrogas para el pago de las obligaciones financieras, para el año 2021 desde el banco les frenaron las liberaciones y no pudieron suscribir escrituras.
- Adjuntan cronograma de escrituración para los clientes vinculados a la mesa de control fiduciario, con los cuales han establecido comunicación, y han aportado la documentación necesaria para perfeccionar el contrato de compraventa suscrito entre las partes.
- También mencionan que hay muchos clientes que no han aportado dicha documentación.



NIT: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

RESOLUCIÓN 091 DEL 28 JUN 2024

- Mencionan que el contrato de corretaje que fue celebrado con el Dr. David Buitrago sigue vigente, y se ha ido prorrogando, siguen trabajando para conseguir compradores e inversionistas ya que el proyecto lo van a culminar satisfactoriamente.
- Hicieron mención de las situaciones financieras que presentaron, por la alza en los costos de construcción, lo que generó un atraso en el cronograma de actividades lo que se traduce a pérdida de dinero puesto que los gastos administrativos de la obra no pararon, seguían pagando nominas, servicios públicos, vigilancia, y demás gastos de funcionamiento y operación, además que incurrieron en la construcción de los parqueaderos de todo el proyecto y esto generó un desprendimiento de recursos, debilitando el músculo financiero de la compañía.
- Hacen el pronunciamiento respectivo frente a las pruebas, indicando que el representante de la constructora allegó la información respecto al avance y estado actual del proyecto, en el que informó sobre el estado de las etapas y anexó los informes, licencias, permisos, actas de entrega y el reglamento de propiedad horizontal, de igual forma, en el mismo escrito manifestó que todas las modificaciones a las licencias fueron previamente autorizadas por el curador y que según el reglamento de propiedad horizontal no se está en mora en la entrega de los inmuebles, ya que, al no alcanzar el punto de equilibrio en el proyecto para las fases 3 y 4, no era posible entregar los bienes comunes no esenciales, dado que, estos bienes comunes pertenecen a las fases 3 y 4 del proyecto y que de igual forma si no se ha alcanzado el punto de equilibrio también ha sido por el retiro e incumplimientos de los promitentes compradores del proyecto.
- Frente a los apartamentos sin escriturar, adicional a lo indicado en el escrito de descargos, manifestaron que la representante legal en suplencia se ha reunido con el señor Medina en dos oportunidades en aras de mejorar la comunicación entre la comunidad y la constructora.
- Continúan aduciendo que el consejo de administración fue conformado de forma ilegal y demás argumentos similares expuestos en el escrito de descargos.
- Adicionalmente indican que podrán iniciar con las fases 3 y 4 cuando se reactiven las preventas del proyecto, lo que depende en gran medida de la gestión de corretaje o cualquier otro negocio que realice la constructora para tal fin.
- Frente a las peticiones presentadas por los señores Ivan Alberto Dovalle Osses, Santiago Serna, María Isabel Henao Gallo, las cuales versan sobre lo siguiente:
 - Demoras en la construcción y entregas de los apartamentos.
 - *Ivan Alberto Dovale ya se le realizó la escritura de su inmueble desde diciembre del 2021. Santiago Serna, éste no fue un comprador de la constructora, él le compró el apartamento al Sr. Gustavo Andrés Moreno, razón por la que su vendedor le debió haber cumplido con la escrituración, la constructora cumplió con la escritura inicial a su primer comprador Sr. Gustavo Andrés Moreno desde el mes de febrero del año 2019, razón por la que no está legitimado para suscribir la nueva escritura por no tener la calidad de propietario en caso de que aún no cuente con escritura.*
 - *María Isabel Henao con quien a través de ningún medio tenemos comunicación, y que apenas hasta el mes de marzo de 2023 terminó de cancelar saldo pendiente por el apartamento y que aún adeuda saldos por parqueadero, a través del señor / William Ocampo que es su hijo, reiteradamente se le busca para que termine de cancelar el saldo y para que aporte los documentos para realizar la vinculación a la mesa de control fiduciario y hasta la fecha no ha sido posible, a pesar de habersele puesto a disposición la colaboración de la persona encargada de las legalizaciones.*



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

RESOLUCIÓN 091 DEL 21

28 JUN 2024

- Frente a los cargos, iteran que, a raíz de la emergencia económica producto de la pandemia, retrasó las obligaciones adquiridas, dado que estos dependen del flujo de caja del pago de los inversionistas, donde muchos incumplieron sus obligaciones, quedando suspendido el proyecto, por no contar con los recursos económicos. Frente a este aspecto indican:

“Al primer cargo: Se objeta este cargo debido a que, no se han transgredido las normas urbanísticas, y se cuenta con todas las licencias vigentes, legalmente aprobadas por la curaduría, las cuales se aportan a la presente en formato digital CD.

Al segundo cargo: Me opongo, toda vez, que desde la constructora si se cuenta con todos los requisitos legales para comercializar y realizar la venta de los inmuebles destinados a vivienda, de igual forma solicito se exprese de manera determinada cuales son los requisitos que específicamente se están incumpliendo, se aportan como prueba los permisos de comercialización en formato digital CD.

Al tercer cargo: Me opongo, ya que, se incumplió con la entrega, ya que los inmuebles ya están en posesión de los compradores, y se encuentran debidamente escrituradas la mayoría de unidades como se prueba en los informes relacionados con la escrituración.

Por ultimo le ruego se sirva tener en cuenta los artículos, 1193, 1543 inciso 1, 1561, 1604, 1616, 1625 numeral 7, 1729 del CC, como causales exonerantes de responsabilidad ya que la demora se debió a unas situaciones excepcionales como fue la pandemia, los paros nacionales, la inflación, el cambio de gobierno, el desabastecimiento de materiales.”

- Aportan un listado de escrituración correspondiente a los meses de septiembre, octubre, noviembre, diciembre del año 2017, a los meses de enero a diciembre, excepto septiembre del año 2018, a los meses de enero, febrero, septiembre, octubre, noviembre, diciembre del año 2019, a los meses de enero a diciembre excepto marzo del año 2020, a los meses febrero, marzo del año 2021, a los meses de septiembre, octubre, noviembre, diciembre del año 2022, a los meses de enero, febrero, marzo, abril del año 2023.
- Aportan un cronograma de escrituración.
- Relacionan los clientes que no han aportado documentos para vinculación.
- Aportan pantallazos de los mensajes enviados a los clientes para que envíen el formulario de vinculación.
- Aportan oficio con fecha del 01 de febrero de 2023 dirigido a los propietarios tendiente a que lleven a cabo el proceso para que perfeccionen la titularidad de su inmueble.
- Aportan un cuadro de relación de postventas, acta de entrega de mantenimientos, acta de revisión, solicitudes de postventas, manuales de entrega, registros de postventas, relacionan unidades prometidas en ventas de la fase 3 del proyecto, relacionan los estados financieros individuales para el periodo del 31 de octubre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, también aportan las revelaciones a los estados financieros principales, al mismo corte mencionado.

Frente a lo manifestado en el escrito de alegatos, existen muchas situaciones que se reiteran desde los descargos presentados, por cuanto se itera lo allí consignado por parte de esta dependencia.

A la fecha de la presente, no se ha dado cumplimiento al 100% de la escrituración de los inmuebles entregados de forma material, sumado al hecho de la situación de los



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

RESOLUCIÓN 091 DEL 28 JUN 2024

promitentes compradores que invirtieron en el proyecto destinado a vivienda, a quienes no se les da razón de la ejecución o terminación del proyecto ni de los recursos invertidos para tal fin.

Por cuanto las razones esbozadas por la SOCIEDAD INMOBILIARIA ALBERTO HURTADO S.A.S, no están llamadas a prosperar en el entendido de que lo que se encuentra en riesgo es el derecho fundamental a la vivienda digna que reclaman todos los afectados, siendo claro que los hechos relacionados en el presente proveído constituyen una clara transgresión a la Ley 66 de 1968 y demás normas que la modifican y complementan, así como la transgresión al derecho fundamental a gozar de una vivienda digna de los afectados, son los llamados a protección por parte de esta dependencia.

CONCEPTO DE LA VIOLACION

Considera esta Subdirección que la no culminación del proyecto constructivo, el incumplimiento en entregas formales y materiales de unidades de vivienda, la falta de ejecución de áreas sociales y la incertidumbre de la continuidad o no del proyecto evidenciados dentro del proceso, las solicitudes de los promitentes compradores, quienes se acreditan como afectados de la sociedad **INMOBILIARIA ALBERTO HURTADO S.A.S**; constituyen una clara transgresión a la Ley 66 de 1968 y demás normas que la modifican y complementan, así como la consecuente vulneración al derecho fundamental a gozar de una vivienda digna de los afectados. Es así, que el propósito que le asiste a esta Subdirección Administrativa de Planeación es la de salvaguardar los derechos de los promitentes compradores, velar por el cumplimiento y la efectividad de la confianza legítima.

Todas las pruebas documentales relacionadas con el proyecto aportadas por promitentes compradores afectados, propietarios y terceros, declaraciones y visitas técnicas; constituyen las pruebas documentales y testimoniales en las cuales constan las diferentes negociaciones adelantadas, respecto al Proyecto **SANTA SOFIA CLUB RESIDENCIAL**, se conforma el material probatorio suficiente para tomar una decisión.

Que teniendo en cuenta los antecedentes y conclusiones expuestos, no cabe duda de que la sociedad **INMOBILIARIA ALBERTO HURTADO S.A.S** identificada con Nit.900.516.931-2; en desarrollo y ejecución del proyecto **SANTA SOFIA CLUB RESIDENCIAL** ha incurrido en varias de las causales establecidas en el Artículo 12 de la ley 66 de 1968, como se verá a continuación:

Artículo 12 de ley 66 de 1968

- “1. Cuando hayan suspendido el pago de sus obligaciones.***
- 2. Cuando hayan rehusado la exigencia que se les haga en debida forma de someter sus cuentas y negocios a la inspección del Superintendente Bancario.***
- 3. Cuando persista en descuidar o rehusar el cumplimiento de las órdenes debidamente expedidas por el Superintendente Bancario.***



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

RESOLUCIÓN 091 DEL 28 JUN 2024

4. Cuando persistan en violar alguna norma de sus estatutos o de la ley, en especial la relativa a la obligación de llevar contabilidad de sus negocios.
5. Cuando persistan en manejar sus negocios de manera no autorizada o insegura.
6. Cuando su patrimonio, si se trata de persona natural, o su capital y reservas en las personas jurídicas, sufra grave quebranto que ponga en peligro la oportuna atención de sus obligaciones.
7. Cuando el ejercicio de las actividades de qué trata la presente Ley se desarrolle en las circunstancias mencionadas en el artículo anterior”.

“1. Cuando hayan suspendido el pago de sus obligaciones.

Para determinar el incumplimiento a esta causal, es necesario hacer algunas apreciaciones previas respecto al concepto de pago

El pago, como lo cita el Código Civil en su artículo 1626:

Artículo 1626 C.C. Definición de pago

El pago efectivo es la prestación de lo que se debe.

El pago es el cumplimiento efectivo de las obligaciones con el cual un deudor extingue las obligaciones que posee con su deudor. El pago es el modo normal de extinguir las obligaciones, ya que supone la ejecución efectiva de la prestación que previamente acordaron las partes, y por la que se vieron abocadas a contratar. Al respecto³, Tamayo Lombana expresa: el pago es el acto jurídico por el cual se cumple la prestación debida, cualquiera que sea su objeto (dar, hacer o no hacer), y cuyo efecto es extinguir la obligación⁴. (negrillas y subrayado fuera de texto)

el pago no necesariamente recae en la obligación de entregar una suma de dinero, el pago es una figura mucho más amplia a esta simple limitación. “Cualquiera que sea la obligación, el que la ejecuta está pagando. Al respecto, muy clara doctrina ha sido al precisar el sentido restringido y el amplio del vocablo pagar, el sentido usual y el sentido jurídico. En síntesis, puede decirse: en lenguaje ordinario, pagar se entiende como entregar una suma de dinero. En lengua jurídica, pagar es ejecutar la obligación, cualquiera que sea su objeto⁵

En ese contexto y con base en lo expuesto, tenemos que “el pago de sus obligaciones” referido en este numeral, claramente constituye una obligación de HACER – EJECUTAR UNA ACCION- entendida esta como la suscripción de escritura de Compraventa por parte de los investigados, como es el caso que nos ocupa.

³ https://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/18221/1/Derecho-obligaciones_Cap09.pdf

⁴ Lombana, Tamayo. *Manual de obligaciones. las obligaciones complejas. La extinción de las obligaciones*. Editorial Temis, Bogotá. P. 93.

⁵ Cita de Tamayo Lombana, parafraseando a Pérez Vives. P. 93.

https://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/18221/1/Derecho-obligaciones_Cap09.pdf



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

RESOLUCIÓN 091 DEL 28 JUN 2024

Casos en los que incluso se celebraron negocios jurídicos que quedaron en vilo tras la incertidumbre por la continuidad del proyecto como se denotó líneas atrás; situaciones en las que tampoco se realizó una devolución de los aportes realizados por los afectados ante la inejecución del proyecto.

Situaciones que si bien en un principio se encontraban condicionadas al punto de equilibrio para dar continuidad al proyecto, es cierto que han transcurrido mas de 6 años sin que se dé solución o continuidad al mismo, sin que se devuelvan los aportes realizados por los mismos para tal efecto; situación que claramente trasgrede el derecho fundamental de vivienda.

Así las cosas, y en el caso que nos ocupa, se tiene probado que al menos a 20 personas promitentes compradores del proyecto "SANTA SOFIA CLUB RESIDENCIAL" se les ha incumplido la obligación de entrega integral de los inmuebles prometidos en venta; y que la obligación de escrituración es connatural al contrato de compraventa de bienes inmuebles, por lo que dicha omisión se subsume claramente en la causal bajo estudio de incumplimiento; y que los aquí investigados, no lograron demostrar durante el tramite procesal que se haya cumplido con la obligación de escriturar lo prometido en venta, ni se logró subsanar el tema de los aportes realizados por quienes tienen incierta la ejecución de las torres sobre las cuales realizaron sus pagos; por lo que resulta claro el incumplimiento de sus obligaciones, frente a los promitentes compradores.

De la misma manera, el incumplimiento se evidencia en la falta de ejecución del proyecto ofertado en su totalidad; pues la construcción de áreas o zonas comunes descritas como parte del proyecto en las Promesas de Compraventa, y que serían construidas por etapas y que a su vez podrían ser utilizadas y disfrutadas por los promitentes compradores generan una expectativa de acceso y disfrute que atraen a la inversión en el proyecto; resulta claro entonces, que su no ejecución o construcción también hacen parte de la relación contractual con los promitentes compradores, como se evidencia en las promesas de compraventa, que a la letra rezan:

(..) los bienes comunes tales como la zona social central que consta de guardería, gimnasio, enfermería, salón social, cancha múltiple, batería de baños, zona de estar, piscina, batería de baños, piscina y cuarto de máquinas, piscina para niños y adultos, jacuzzi y vías internas pavimentadas que integran el proyecto urbanístico SANTA SOFIA CLUB RESIDENCIAL.

(...)

PARAGRAFO VII: Las áreas sociales tales como guardería, gimnasio, enfermería, salón social, batería de baños, zona de estar piscina, batería de baños piscina y cuarto de máquinas, piscina para niños y adultos, jacuzzi y vías internas pavimentadas al igual que el cerramiento como conjunto cerrado se construirán cuando se culmine la construcción de la primera etapa conformada por la torre 1 y 2 del proyecto SANTA SOFIA CLUB RESIDENCIAL, (...)

Incumplimiento que también es subsumible en la causal prevista en el Numeral 1 del Artículo 12 de la Ley 66 de 1968.



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

RESOLUCIÓN 091 DEL 28 JUN 2024

3. Cuando persista en descuidar o rehusar el cumplimiento de las órdenes debidamente expedidas por el Superintendente Bancario.

Se da cuando se tiene la transgresión a las normas urbanísticas del proyecto ejecutado, la inexistencia de permiso de ocupación para las torres 3 y 4 entregadas y habitadas, sumadas a la inejecución total de lo licenciado.

Cuando omiten la obligación de cumplir con las normas urbanísticas, al no obtener la expedición del permiso de ocupación para las torres 3 y 4 que en la actualidad se encuentran habitadas.

5. Cuando persistan en manejar sus negocios de manera no autorizada o insegura.

Cuando a través de la sociedad, se reciben recursos por fuera del patrimonio autónomo, generando con ello el manejo irregular del proyecto y de los recursos, tal como está probado líneas atrás, recursos que se reciben para la ejecución de las fases 3 y 4 del proyecto de forma directa a la sociedad INMOBILIARIA ALBERTO HURTADO S.A.S y que a la fecha no ha sido ejecutado lo prometido en venta, ni hay devolución de los mismos a los promitentes compradores afectados.

6. Cuando su patrimonio, si se trata de persona natural, o su capital y reservas en las personas jurídicas, sufra grave quebranto que ponga en peligro la oportuna atención de sus obligaciones.

Causal que se configura en el entendido de que se pretendió en su momento a través del contrato de corretaje buscar una constructora que continuara con la ejecución del proyecto en sus fases 3 y 4 y de las áreas comunes prometidas en venta, por lo que se presume, la sociedad INMOBILIARIA ALBERTO HURTADO S.A.S no cuenta con los recursos suficientes para dar continuidad y ejecución al proyecto ofertado, sumado al hecho de lo manifestado tanto en sus escritos de descargos como de alegatos, de no contar con recursos para dar continuidad al proyecto dados los desistimientos en las promesas de compraventa celebradas para la fase 3 y 4 del proyecto y la suspensión de ventas de las mismas, aunado el hecho de haber trasladado la propiedad del lote de terreno en el cual se pretendía la ejecución de la etapa 2 en detrimento de los promitentes compradores afectados por la inejecución del proyecto.

Situaciones que permiten claramente inferir que la SOCIEDAD INMOBILIARIA ALBERTO HURTADO S.A.S no se encuentra en capacidad económica y financiera de dar continuidad al proyecto y cumplimiento a las obligaciones contraídas en las promesas de compraventa de unidades de vivienda que hacen parte del proyecto.

Que, en consecuencia, de lo enunciado anteriormente, las funciones de inspección, vigilancia y control de esta subdirección se ejercen de manera permanente y demuestran que las personas naturales o jurídicas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda que formen parte de programas o proyectos de construcción, cualquiera que sea



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESOLUCIÓN 091 DEL 28 JUN 2024

la modalidad adoptada, no gozan de libertad absoluta, sino que están sujetas al examen y control de las entidades correspondientes (Ley 66 de 1968, Decreto Ley 2610 de 1979).

En suma, de lo evidenciado por la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal del Municipio de Armenia, encuentra soporte de hecho y de derecho suficientes para disponer la medida de Toma de Posesión, toda vez que se encuentra probado de manera contundente la existencia de varias causales determinadas en el artículo 12 de la ley 66 de 1968, y se acoge el concepto en su totalidad en aras de salvaguardar el interés de las personas vinculadas al proyecto denominado "**SANTA SOFIA CLUB RESIDENCIAL**".

Que, en ese orden de ideas, y por las razones esbozadas con anterioridad que fundamentan la medida cautelar de toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de la sociedad **INMOBILIARIA ALBERTO HURTADOS S.A.S**, identificada con Nit. 900.516.931-2; pues con esta se persigue la protección especial y preferente de los particulares que pretenden adquirir vivienda, y en aras de resguardar los derechos Constitucionales de la vivienda digna y salvaguarda del orden público.

Que de los antecedentes y situaciones antes descritas se desprende la inobservancia y violación al régimen legal que regula la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, incumpliendo, además, con la entrega, la escrituración de los bienes inmuebles, obligaciones que fueron contraídas en el proyecto **SANTA SOFIA CLUB RESIDENCIAL** ejecutado por la sociedad **INMOBILIARIA ALBERTO HURTADOS S.A.S**

Determinándose las violaciones al artículo 12 de la Ley 66 de 1968, Decreto Ley 2610 de 1979 y demás normas concordantes, como quedo expuesto líneas atrás.

Así las cosas, y con base en todo lo expuesto, queda establecida la responsabilidad de la sociedad **INMOBILIARIA ALBERTO HURTADO S.A.S**, y se encuentra justificada la medida cautelar de intervención Forzosa Administrativa y la consecuente Toma de Posesión de los negocios, bienes y haberes de la misma, para dar cumplimiento al mandato Constitucional y Legal de protección de los derechos de los promitentes compradores y demás afectados en el desarrollo del proyecto **SANTA SOFIA CLUB RESIDENCIAL**.

Ahora bien, la medida cautelar de Intervención Forzosa Administrativa y la consecuente toma de posesión de negocios, bienes y haberes de los intervenidos, que se toma por parte de esta dependencia será en la modalidad de **ADMINISTRACION**, por cuanto, la realidad jurídica técnica y financiera del proyecto deberá ser determinada a través del análisis que realice el agente especial que se designe, a fin de establecer contablemente si existe una probable viabilidad económica, técnica y jurídica para dar continuidad al desarrollo del proyectos, o si por el contrario concurren factores de tiempo, modo y lugar, que permitan estimar la inviabilidad de ejecución del proyecto y de la sociedad intervenida y la necesidad de modificar la modalidad de la intervención a liquidación.

Al respecto de esta medida, el Consejo de Estado, ha determinado

"Para entender, de forma más adecuada, la regla mencionada previamente, es necesario recordar que la figura de la toma de posesión, dentro de una intervención administrativa forzosa, ha sido entendida, principalmente con base en las disposiciones del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (que resultan aplicables, en esta materia), como una



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

RESOLUCIÓN 091 DEL 28 JUN 2024

medida administrativa y preventiva, que se aplica sobre la universalidad de los bienes, negocios y haberes (derechos) de una intervenida, pues no es posible desarrollar eficazmente los objetivos que se pretenden con la misma cuando se limita a determinado ámbito material o territorial.

Frente a este asunto, y refiriéndose a la liquidación forzosa de las instituciones financieras, la Corte Constitucional, en la Sentencia C-248 de 1994, sostuvo que «[...] el proceso administrativo de liquidación forzosa de una entidad vigilada por la Superintendencia Bancaria, es un proceso concursal y universal, que tiene por finalidad legal especial la pronta realización de los activos y el pago gradual y rápido de los pasivos externos a cargo de la respectiva entidad, hasta la concurrencia de sus activos [...]» [se resalta].

Aunque la toma de posesión para administrar no busca la realización de los activos de una entidad vigilada, para efectuar el pago gradual, ordenado y rápido de sus pasivos, sino, todo lo contrario, subsanar las situaciones administrativas, financieras o jurídicas anómalas que afecten el correcto desempeño de la intervenida y amenacen con llevarla a su liquidación, con el fin de que pueda seguir desarrollando su actividad económica, la toma de posesión de sus bienes, negocios y haberes comparte, en este caso, las mismas características señaladas por la jurisprudencia y la doctrina, a saber: se trata de una medida administrativa (no judicial), preventiva (no sancionatoria) y universal o concursal.

Es importante precisar que esta **nota de universalidad** debe entenderse desde dos puntos de vista: En una perspectiva objetiva o material, se refiere a todos los bienes, negocios y obligaciones que estén en cabeza de la intervenida, pues el hecho de excluir algunos de ellos (más allá de lo dispuesto en la ley) permitiría evadir, frustrar o, en todo caso, limitar el logro de los propósitos que se buscan con esta medida. Y, desde un punto de vista subjetivo, se refiere a la totalidad de los acreedores y deudores de la persona concernida, siguiendo el principio par conditio creditorum (igualdad de los acreedores), pues, de lo contrario, se podrían ver privilegiadas o perjudicadas, indebidamente, determinadas personas.

En este sentido, pese a que la competencia para ejercer la inspección, vigilancia y control de las actividades relacionadas con la enajenación de inmuebles destinados a vivienda se encontraba, en principio, a cargo de la Superintendencia Bancaria y, luego, de la Superintendencia de Sociedades, ahora, por disposición del Constituyente y del Legislador, se encuentra en cabeza de las autoridades territoriales, pero su finalidad última sigue siendo la misma, esto es, verificar que las personas que desarrollen este tipo de actividades no realicen conductas que pongan en riesgo el derecho fundamental a la vivienda digna." (negrillas y subrayado fuera de texto)⁶

SELECCIÓN DE AGENTE ESPECIAL

Atendiendo los criterios de publicidad, transparencia y participación, se llevaron a cabo varias convocatorias públicas para quienes estuviesen interesados en ser designados como agente especial, previo el cumplimiento de unos requisitos establecidos para tal en la ley, y en la reglamentación expedida para tal efecto por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia; convocatorias que se publicaron en la página web de la alcaldía de Armenia los días 20 de septiembre de 2023, 17 de octubre de 2023, 14 de

⁶ Radicación núm.:11001-03-06-000-2022-000028-00 Consejo de Estado.



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

RESOLUCIÓN 091 DEL 28 JUN 2024

noviembre de 2023, 15 de abril de 2024 y 15 de mayo de 2024, sin que se haya postulado nadie para fungir como tal, motivo por el cual, teniendo en cuenta lo establecido en el Instructivo adoptado a través de la Resolución N°530 de 2022, que indica:

"(...)

En caso de que no se pudiera designar el agente especial entre quienes se presentaren al proceso de selección, bien porque no cumplen con los requisitos, porque no acepten la designación o porque la convocatoria sea desierta, se podrá designar, a juicio de la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación, a cualquiera de los agentes especiales designados en procesos en curso, y podrá hacerse una excepción a la regla del número máximo de procesos concurrentes del agente especial, en caso de que todos los posibles designables igualen este número."

Teniendo en cuenta lo expuesto, a través de Acta N°144 del 21 de Junio del año que calenda, se designó al Doctor JOSE GABRIEL ZULUAGA CASTAÑO identificado con cédula de ciudadanía N° 7.548.450 de la ciudad de Armenia y Tarjeta Profesional de Abogado 248.025 del C.S. de la J. como agente especial encargado de ejecutar las actuaciones inherentes al **PROCESO DE INTERVENCIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA** y la consecuente **TOMA DE POSESIÓN DE NEGOCIOS BIENES Y HABERES** de la **SOCIEDAD INMOBILIARIA ALBERTO HURTADO S.A.S.** identificada con Nit. 900.516.931-2

Con respecto a la fijación de honorarios, se tiene que, para la determinación de los mismos, se debe tener en cuenta lo establecido en el parágrafo del Artículo 295 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, como también, lo dispuesto en el instructivo *"para el proceso de intervención y toma de posesión de los negocios bienes y haberes de las personas naturales o jurídicas dedicadas a la actividad de la construcción y enajenación de vivienda"* adoptado a través de la Resolución N°530 del 7 de diciembre de 2022 del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, que establece:

"Los honorarios del agente especial se determinarán teniendo en cuenta la complejidad del proceso, los activos de la intervenida y el perfil para el desempeño de las funciones en que es designado.

Dichos honorarios se incorporarán al proceso de toma de posesión como gastos de administración por parte del Agente Especial, conforme es el mandato legal.

(...)

Si al momento de decretarse la toma de posesión no se cuenta con información clara que dé cuenta de los activos de la intervenida, se fijarán los honorarios mensuales a que tendrá derecho el agente especial designado en la suma de DIEZ (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes de manera provisional, los cuales podrán ser ajustados por la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación una vez el agente especial designado presente informe contable que establezca los activos de la intervenida, en cuyo caso se fijarán de manera definitiva teniendo como base la tabla anterior. Los honorarios definitivos serán retroactivos si estos superan la suma de honorarios provisionales."

Para lo cual, se establece la fijación de honorarios en la suma de diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes en la sociedad intervenida **SOCIEDAD INMOBILIARIA ALBERTO HURTADO S.A.S.** identificada con Nit. 900.516.931-2.



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

RESOLUCIÓN 091 DEL 28 JUN 2024

En mérito de lo expuesto y por las anteriores consideraciones, el subdirector del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en uso de sus facultades legales,

RESUELVE

ARTÍCULO 1: DECLARAR responsable del Incumplimiento de las causales 1,3,5 y 6 del artículo 12 de la ley 66 de 1968, conforme lo expuesto en la parte motiva de la presente resolución, a 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, en desarrollo, ejecución y venta del **PROYECTO CLUB RESIDENCIAL SANTA SOFÍA**.

ARTÍCULO 2: DECRETAR La INTERVENCIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA con fines de ADMINISTRACIÓN y en consecuencia TOMAR inmediata posesión de los negocios bienes y haberes 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, en desarrollo, ejecución y venta del **PROYECTO CLUB RESIDENCIAL SANTA SOFÍA**.; conforme a las consideraciones de la presente resolución.

ARTÍCULO 3: DESIGNAR como Agente Especial del Municipio de Armenia para la INTERVENCIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA CON FINES DE ADMINISTRACIÓN al Doctor **JOSE GABRIEL ZULUAGA CASTAÑO** identificado con cédula de ciudadanía N° 7.548.450 de la ciudad de Armenia y Tarjeta Profesional de Abogado 248.025 del C.S. de la J. quien tendrá a su cargo la realización de todas las actividades inherentes ordenadas en la presente y/o por la Ley en la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de la **SOCIEDAD INMOBILIARIA ALBERTO HURTADO S.A.S**, identificada con el NIT 900.516.931-2, conforme a las consideraciones del presente acto administrativo; quien podrá ser contactado a través del correo electrónico gabrielzuluagaintervenciones@gmail.com, en la dirección Cra 15. 18 42 edificio Firenze oficina 301 y el teléfono 3236151002, en la ciudad de Armenia, Quindío.

PARÁGRAFO PRIMERO: La INTERVENCIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA tendrá una duración de un año, prorrogable siempre y cuando se encuentre debidamente justificada la necesidad de extender su duración, a través de solicitud escrita por parte del Agente Especial Designado, con al menos un mes de anticipación al vencimiento del término establecido y teniendo en cuenta que en ningún caso su duración podrá exceder los términos establecidos en el Estatuto Orgánico Financiero.

ARTÍCULO 4: DISPONER las actuaciones correspondientes al cumplimiento de lo establecido en el Artículo 14 de la Ley 66 de 1968, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 114 y siguientes del Decreto 663 de 1993, modificado por la Ley 510 de 1999 y el artículo 9.1.1.1 y siguientes del Decreto 2555 de 2010.



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

RESOLUCIÓN 091 DEL 28 JUN 2024

ARTÍCULO 14.- En las providencias correspondientes el Superintendente Bancario dispondrá:

1. El embargo y secuestro de los bienes de la persona jurídica o natural.
2. La ocupación inmediata de sus libros de cuentas, papeles y demás documentos relacionados con sus negocios y los allanamientos que sean necesarios.
3. La inmediata guarda de los bienes y la postura de sellos y demás seguridades para que no sean destruidos mientras se practica el secuestro.
4. La prevención a los deudores de la persona de cuyos haberes o negocios haya tomado posesión el Superintendente Bancario, o cuya liquidación se haya ordenado, y a todos los que tengan negocios con ella, inclusive juicios pendientes, de que deben entenderse con el Superintendente Bancario o su agente especial, como su único representante.

(...)

En consecuencia y sin perjuicio de las demás acciones inherentes al proceso correspondiente, se ordena:

PARÁGRAFO PRIMERO: EL EMBARGO Y SECUESTRO de los bienes que sean propiedad del sancionado **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, sin menoscabo a que el Agente Especial en el ejercicio de sus funciones pueda decretar similares medidas cautelares sobre bienes de la intervenida que puedan estar en cabeza de patrimonios autónomos.

PARÁGRAFO SEGUNDO: DISPONER la inmediata ocupación de los libros de contabilidad, de cuentas, estados financieros y demás documentos de la **SOCIEDAD INMOBILIARIA ALBERTO HURTADO S.A.S**, identificada con el NIT 900.516.931-2; y la práctica de allanamientos en el caso de ser necesario, conforme lo dispone el Artículo 14 de la Ley 66 de 1968 y demás normas concordantes.

PARÁGRAFO TERCERO: PREVENIR a los deudores, de la **SOCIEDAD INMOBILIARIA ALBERTO HURTADO S.A.S**, identificada con el NIT 900.516.931-2; en el sentido de que, a partir de la publicación de la presente resolución, solo podrán efectuar los pagos correspondientes, al agente especial designado por esta Subdirección, en virtud a lo dispuesto en esta resolución, en el Artículo 14 de la Ley 66 de 1968 y demás normas concordantes; por lo que el pago hecho a personas distintas a dicho agente, resulta inoponible.

PARÁGRAFO CUARTO: PREVENIR a todas las personas naturales y jurídicas que tengan negocios, procesos judiciales o pleitos pendientes con la **SOCIEDAD INMOBILIARIA ALBERTO HURTADO S.A.S**, identificada con el NIT 900.516.931-2; en el sentido de que, a partir de la publicación de la presente resolución, todos los asuntos legales, se entiendan exclusivamente con el agente especial designado por esta Subdirección, en virtud a lo dispuesto en esta resolución, en el Artículo 14 de la Ley 66 de 1968 y demás normas concordantes.



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

RESOLUCIÓN 091 DEL 28 JUN 2024

PARÁGRAFO QUINTO: ORDENAR el registro del presente acto administrativo, en la Cámara de Comercio del Municipio de Armenia, en la matrícula mercantil de la **SOCIEDAD INMOBILIARIA ALBERTO HURTADO S.A.S**, identificada con el NIT 900.516.931-2. y la designación como representante legal de la sociedad del Agente Especial designado el Doctor **JOSE GABRIEL ZULUAGA CASTAÑO** identificado con cédula de ciudadanía N°7.548.450 de la ciudad de Armenia y Tarjeta Profesional de Abogado 248.025 del C.S. de la J.

PARÁGRAFO SEXTO: La inmediata guarda y custodia de los bienes de los intervenidos y la colocación de sellos y demás seguridades indispensables.

ARTÍCULO 5: ORDENAR la separación de los actuales administradores, revisores fiscales y demás órganos de administración de la **SOCIEDAD INMOBILIARIA ALBERTO HURTADO S.A.S** identificada con Nit. 900.516.931-2.

ARTÍCULO 6: REQUERIR a la Superintendencia de Notariado y Registro, para que mediante circular ordene a todos los registradores de instrumentos públicos que dentro de los 30 días siguientes a la toma de posesión informen al agente especial sobre la existencia de folios de matrícula en los cuales figuran las intervenidas como titular de bienes o cualquier clase de derechos.

ARTÍCULO 7: REQUERIR al Registrador de Instrumentos Públicos del Municipio de Armenia para que, dentro de los 30 días siguientes a la comunicación de la presente Resolución, realice las siguientes actividades y/o se abstenga de adelantar las que se mencionan a continuación:

PARÁGRAFO PRIMERO: DISPONER el registro de la medida de toma de posesión en los folios de matrícula de los bienes inmuebles del intervenido y las demás matrículas inmobiliarias derivadas de la de mayor extensión, las cuales relaciono a continuación:

280-214823, 280-214824, 280-214827 y 280-214828

PARÁGRAFO SEGUNDO: ABSTENERSE de registrar cualquier acto relacionado con los intervenidos, sobre los bienes cuya mutación está sujeta a registro, salvo expresa autorización del Agente Especial designado por esta Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, con base en lo dispuesto por el Artículo 116 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

PARÁGRAFO TERCERO: CANCELAR los embargos decretados con anterioridad a la fecha de la adopción de la medida de toma de posesión que afecten los bienes de los intervenidos, relacionados en el párrafo segundo.

PARÁGRAFO CUARTO: CANCELAR los gravámenes de cualquier índole que recaigan sobre los inmuebles cuya matrícula se relaciona en el párrafo segundo de este artículo, a solicitud elevada sólo por el agente especial mediante oficio.



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

RESOLUCIÓN 091 DEL

28 JUN 2024

PARÁGRAFO QUINTO: ABSTENERSE de cancelar gravámenes constituidos a favor de los intervenidos sobre cualquier bien cuya mutación esté sujeta a registro de acuerdo a los bienes relacionados en el párrafo segundo del presente artículo.

PARÁGRAFO SEXTO: INSCRIBIR la medida ordenada en el Parágrafo Primero del Artículo octavo de la presente decisión, consistente en:

“PARÁGRAFO PRIMERO: EL EMBARGO Y SECUESTRO de los bienes que sean propiedad del sancionado **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, sin menoscabo a que el Agente Especial en el ejercicio de sus funciones pueda decretar similares medidas cautelares sobre bienes de la intervenida que puedan estar en cabeza de patrimonios autónomos.”

Sobre los bienes que se desprendan de las matrículas de mayor extensión cuyas matrículas a continuación se relacionan:

280-214823, 280-214824, 280-214827 y 280-214828

PARÁGRAFO SÉPTIMO: INSTAR al agente especial para que una vez haga el estudio de los bienes inmuebles de propiedad del intervenidos, informe a la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, las matrículas inmobiliarias que se derivan de los predios de mayor extensión a efectos de ampliar la presente resolución de toma de posesión.

ARTÍCULO 8: REQUERIR a las entidades financieras a nivel nacional para que, dentro de los 30 días siguientes a la comunicación de la presente Resolución procedan realizar las siguientes actividades y/o se abstenga de adelantar las que se mencionan a continuación:

PARÁGRAFO PRIMERO: CANCELAR todas las medidas cautelares, gravámenes decretados con anterioridad a la medida de toma de posesión que afecten productos contratados y/o cuentas bancarias o dineros que a cualquier título figuren a nombre de los intervenidos, y en ese sentido, sean puestos a disposición del agente especial.

PARÁGRAFO TERCERO: ABSTENERSE de pagar, redimir o tramitar cualquier desembolso en las cuentas, depósitos o valores de los intervenidos, mediante el presente acto, que no sea autorizado por el Agente Especial designado.

ARTÍCULO 9: REQUERIR al Ministerio de Transporte, para que dicha entidad directamente o mediante solicitud a todas las Secretarías de Tránsito y Transporte dentro de los 30 días siguientes a la comunicación de la presente Resolución, proceda a realizar las siguientes actividades y/o se abstenga de adelantar las que se mencionan a continuación:

PARÁGRAFO PRIMERO: REALIZAR la inscripción de la medida de toma de posesión en el registro de automotores correspondiente o en el registro único nacional de tránsito, de los bienes que hagan parte de los activos de las intervenidas.



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

RESOLUCIÓN 091 DEL 28 JUN 2024

PARÁGRAFO SEGUNDO: CANCELEN los embargos decretados con anterioridad a la fecha de la adopción de la medida de toma de posesión que afecten los vehículos de las intervenidas.

PARÁGRAFO TERCERO: CANCELEN los gravámenes que recaigan sobre los vehículos de la intervenida a solicitud unilateral del Agente Especial mediante oficio.

PARÁGRAFO CUARTO: SE ABSTENGAN de cancelar los gravámenes constituidos sobre vehículos a favor de la intervenida, cuya mutación esté sujeta a registro, salvo expresa autorización del Agente Especial.

PARÁGRAFO QUINTO: SE ABSTENGAN de registrar cualquier acto que afecte el dominio de vehículos de propiedad de las intervenidas a menos que dicho acto haya sido realizado por el Agente Especial.

ARTÍCULO 10: CONMINAR al agente especial para que en el término de 4 meses, sujeto a prórroga, atendiendo la cantidad de los activos de la intervenida, presente un cronograma de medidas que resulten procedentes de qué trata el artículo 9.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010, dando cuenta sobre la situación administrativa, financiera, contable y jurídica de la intervenida, a fin de determinar la medida administrativa a seguir.

ARTÍCULO 11: OFICIAR a los Despachos Judiciales y Autoridades de ejecución coactiva, para que dentro de los procesos 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, que según lo dispuesto por el Literal D del artículo 22 de la Ley 510 de 1999, **ordenen de forma inmediata:**

PARÁGRAFO PRIMERO: la **SUSPENSIÓN** toda clase de procesos ejecutivos que cursen en contra de los intervenidos, y la remisión de los mismos al Agente Especial.

PARÁGRAFO SEGUNDO: la **IMPROCEDENCIA** de admisión de nuevos procesos de esta clase en contra de los intervenidos con ocasión de obligaciones anteriores a esta medida de intervención.

PARÁGRAFO TERCERO: REQUERIR a los Jueces de la República que estén conociendo de ellos, para que procederán de oficio y comuniquen a esta Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal y al demandante de la suspensión. Así mismo y a solicitud del demandante decreten el desglose del título ejecutivo y de los documentos de los procesos, a fin de que este pueda hacerlos valer en el proceso de liquidación.

PARÁGRAFO CUARTO: NOTIFICAR a los Juzgados de la República que tengan procesos con los intervenidos para que remitan dichos procesos al Agente Especial designado advirtiéndoles que en adelante no se podrá iniciar ni continuar procesos o actuación alguna contra los intervenidos, sin que se notifique personalmente al Agente Especial designado, so pena de nulidad.



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

RESOLUCIÓN 091 DEL 01

ARTÍCULO 12: DECRETAR la suspensión de pagos de las obligaciones causadas a cargo de los intervenidos hasta el momento de la toma de posesión.

ARTÍCULO 13: El agente especial designado deberá dar aviso al público mediante publicación en un lugar visible en las oficinas de las intervenidas por un término de siete (7) días hábiles, así como la publicación por una (1) vez en un diario de amplia circulación nacional, de un aviso informando sobre la expedición de la medida, aviso que debe permanecer en un lugar visible público de la Alcaldía de Armenia por el mismo término y en el lugar del **PROYECTO CLUB RESIDENCIAL SANTA SOFIA**.

ARTÍCULO 14: COMUNICAR la presente providencia a los jueces Laborales y civiles del domicilio del **PROYECTO CLUB RESIDENCIAL SANTA SOFIA** y del intervenido, a las oficinas del registro de instrumentos públicos, a los bancos y corporaciones financieras del **MUNICIPIO DE ARMENIA**, para que procedan conforme a lo prescrito en esta decisión.

ARTÍCULO 15: ORDENAR Y PREVENIR a todos los acreedores de la sociedad intervenida, y en general a cualquier persona que tenga en su poder activos de propiedad de la intervenida, para que proceda de manera inmediata a entregar dichos activos al agente especial.

ARTÍCULO 16: ADVERTIR que el Agente Especial está facultado para poner fin a cualquier clase de contrato existente al momento de la toma de posesión si los mismos no son necesarios.

ARTÍCULO 17: REQUERIR al agente especial para que despliegue las medidas necesarias en procura de la recuperación de los activos que conforman el patrimonio autónomo constituido en el proyecto.

ARTÍCULO 18: ADVERTIR que el Agente Especial está facultado para solicitar, cancelar o realizar todas las actuaciones tendientes al efectivo cumplimiento de las órdenes contenidas en esta resolución y las demás que establezca la Constitución, la Ley y otras normas que regulen la materia.

ARTÍCULO 19: FIJAR Los honorarios mensuales a que tiene derecho el Agente Especial designado en el presente acto administrativo, en la suma de diez (10) SMLMV que serán a cargo de la sociedad intervenida **SOCIEDAD INMOBILIARIA ALBERTO HURTADO S.A.S**, identificada con el NIT 900.516.931-2, como se expuso en la parte motiva del presente acto.

ARTÍCULO 20: INSTAR al Dr. **JOSE GABRIEL ZULUAGA CASTAÑO**, en calidad de Agente Especial designado, para que en virtud de la función de inspección, vigilancia y control que se debe seguir realizando por esta dependencia, presente informes trimestrales sobre la gestión que realiza en la sociedad intervenida.

ARTÍCULO 21: NOTIFICAR el contenido de la presente resolución, al Representante Legal 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, en el



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESOLUCIÓN 091 DEL 28 JUN 2024

correo electrónico: haviespi@hotmail.com, atendiendo a lo estipulado en el artículo 56 de la ley 1437 de 2011; adicional a ello, se notificará por aviso que se fijará por un (1) día en lugar público de las oficinas de la administración del domicilio social de la intervenida.

ARTÍCULO 22: NOTIFICAR el contenido de la presente resolución al JOSE GABRIEL ZULUAGA CASTAÑO identificado con cédula de ciudadanía N° 7.548.450 de la ciudad de Armenia y Tarjeta Profesional de Abogado 248.025 del C.S. de la J. . quien podrá ser contactado a través del correo electrónico gabrielzuluagaintervenciones@gmail.com, en la dirección Cra 15. 18 42 edificio Firenze oficina 301 y el teléfono 3236151002, en la ciudad de Armenia, Quindío, a efecto de que adelante el proceso de toma de posesión, de acuerdo a lo expuesto en la presente resolución y demás normas que regulen la materia.

ARTÍCULO 23: COMUNICAR el contenido de la presente resolución al Patrimonio Autónomo denominado PATRIMONIO AUTONOMO 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.

ARTÍCULO 24: COMUNICAR el contenido de la presente Resolución a terceros interesados de conformidad a lo expuesto para tal efecto en la ley 1437 de 2011, Dicha comunicación se surtirá al público en general en la página web de la Alcaldía Municipal.

ARTÍCULO 25: Contra la presente resolución procede el recurso de reposición; con la salvedad de que la interposición del mismo no interrumpe su ejecución, en los términos del Artículo 20 de la Ley 66 de 1968.

COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

28 JUN 2024

DIEGO FERNANDO RAMIREZ RESTREPO
Subdirector

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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