



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 002 de 2025
Radicado: PAS- 001-2025

POR MEDIO DEL CUAL SE AVOCA CONOCIMIENTO Y SE DA INICIO A UN PROCESO ADMINISTRATIVO SANCIONATORIO FRENTE A LA SOCIEDAD CONSTRUCTUM S.A.S IDENTIFICADA CON NIT 900.309.570-1, REPRESENTADA LEGALMENTE POR EL SEÑOR JUAN CARLOS FERNANDEZ QUINTERO, IDENTIFICADO CON CÉDULA DE CIUDADANÍA NUMERO 14.234.087, O QUIEN HAGA SUS VECES, POR EL DESARROLLO, EJECUCION Y VENTA DEL PROYECTO TORRE FUNDADORES, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

Que, mediante los Decretos municipales 019 y 020 de 2021, se designó al Subdirector del Departamento Administrativo de Planeación, la función de inspección, vigilancia y control de las actividades de la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, lo anterior de conformidad con lo señalado en la ley 66 de 1968, Decreto 2610 de 1979, Decreto Ley 078 de 1987, Decreto 1077 de 2015 y demás normas que regulan la materia.

Que el suscrito funcionario procede a avocar conocimiento y asume la instrucción dentro del presente Proceso Administrativo Sancionatorio, No. 001-2025, con el fin de verificar la ocurrencia de los hechos denunciados, determinar si se configuran las causales determinadas en el artículo 12 de la Ley 66 de 1968, identificar e individualizar los hechos y determinar si es procedente tomar posesión de los negocios, bienes y haberes de la **SOCIEDAD CONSTRUCTUM S.A.S IDENTIFICADA CON NIT 900.309.570-1**, igualmente se decretarán y practicarán las pruebas que se considere pertinentes, conducentes, útiles y se incorporarán a esta actuación aquellas de las que se tenga conocimiento o reposen en los expedientes administrativos de este Departamento tendientes a verificar los hechos denunciados.

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

CONSIDERANDO

Que según el artículo 47 de la ley 1437 de 2011, se fija el procedimiento administrativo de carácter sancionatorio aplicable a las situaciones que no se encuentren reguladas por leyes especiales, y que en la actualidad se requiere iniciar el presente proceso administrativo sancionatorio por solicitud de los promitentes compradores que han radicado sus peticiones ante la administración municipal y mediante las cuales se pone en conocimiento el presunto incumplimiento por parte de la **SOCIEDAD CONSTRUCTUM S.A.S IDENTIFICADA CON NIT 900.309.570-1** y al evidenciarse respuestas en las que se plasman plazos para el cumplimiento de lo prometido en venta, los mismos no se cumplen y continúan con el incumplimiento contractual en detrimento de los derechos de los promitentes compradores.

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

Que la Curaduría Urbana N°1 del Municipio de Armenia, ha expedido los siguientes actos administrativos en el marco del desarrollo del proyecto TORRE FUNDADORES:

- Resolución No. 63001-1-19-0084 de marzo 8 de 2019 "POR LA CUAL SE CONCEDE UNA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA" expedida por la Curaduría Urbana No. 1 de Armenia, debidamente notificada el 20 de Marzo de 2019 y ejecutoriada a partir del 5 de Abril de 2019.



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO **002** de 2025
Radicado: PAS-001-2025

- Resolución No. 63001-1-21-0353 de Diciembre 15 de 2021 "POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE PRORROGA A LA RESOLUCIÓN No. 63001-1-19-0084 DE MARZO 8 DE 2019 "POR LA CUAL SE CONCEDE UNA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA" EXPEDIDA POR LA CURADURÍA URBANA No. 1 DE ARMENIA" expedida por la Curaduría Urbana No. 1 de Armenia, debidamente notificada el día 15 de Diciembre de 2021 y ejecutoriada desde el día 30 de Diciembre de 2021.
- Resolución No. 63001-1-22-0517 de septiembre 9 de 2022 "POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA MODIFICACION A LA LICENCIA DE CONSTRUCCION VIGENTE, CONTENIDA EN LA RESOLUCIÓN N° 63001-1-19-0084 DE MARZO 08 DE 2019 "POR LA CUAL SE CONCEDE UNA LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA" expedida por la Curaduría Urbana No. 1 de Armenia, debidamente notificada el día 16 de Septiembre de 2022 y ejecutoriada desde el día 03 de Octubre de 2019.
- Resolución No. 63001-1-22-0636 de Octubre 27 de 2022 "POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBAN LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARA CONSTITUIR EL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD "TORRE FUNDADORES" LOCALIZADO EN EL PREDIO URBANO IDENTIFICADO CON LA SIGUIENTE NOMENCLATURA: CALLE 3 NORTE # 13- 25" expedida por la Curaduría Urbana No. 1 de Armenia, debidamente notificada el 01 de Noviembre de 2022 y ejecutoriada desde el día 03 de Noviembre de 2022.
- Resolución No. 63001-1-23-0089 de Febrero 22 de 2023 "POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE REVALIDACIÓN A LA RESOLUCIÓN No. 63001-1-19-0084 DE MARZO 8 DE 2019 "POR LA CUAL SE CONCEDE UNA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA" EXPEDIDA POR LA CURADURÍA URBANA No. 1 DE ARMENIA" expedida por la Curaduría Urbana No. 1 de Armenia, debidamente notificada el 06 de Marzo de 2023 y ejecutoriada a partir del 13 de Marzo de 2023.
- Resolución No. 63001-1-25-0110 de marzo 04 de 2025 "POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE PRORROGA A LA RESOLUCION No. 63001-1-23-0089 DE FEBRERO 22 DE 2023 "POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE REVALIDACION A LA RESOLUCION No. 63001-1-19-0084 DE MARZO 08 DE 2019 "POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE UNA LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA"

Que el titular de la Resolución No. 63001-1-23-0089 de febrero 22 de 2023 "POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE REVALIDACIÓN A LA RESOLUCIÓN No. 63001-1-19-0084 DE MARZO 8 DE 2019 "POR LA CUAL SE CONCEDE UNA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA" EXPEDIDA POR LA CURADURÍA URBANA No. 1 DE ARMENIA" expedida por la Curaduría Urbana No. 1 de Armenia, debidamente notificada el 06 de Marzo de 2023 y ejecutoriada a partir del 13 de Marzo de 2023, es la sociedad CONSTRUCTUM S.A.S identificada con NIT. 900.309.570-1, representada legalmente por el señor JUAN CARLOS FERNÁNDEZ QUINTERO identificado con la cédula de ciudadanía No. 14.234.087 sociedad fideicomitente dentro del contrato de fiducia mercantil suscrito con ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. para constituir el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO TORRE FUNDADORES identificado con NIT. 805.012.921-0.



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO **002** de 2025
Radicado: PAS- 001-2025

Que la Curaduría Urbana No. 1 de Armenia, Q., expide la Resolución No. 63001-1-0084 del 08 de marzo de 2019, "OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA(S) MODALIDAD(ES) DE DEMOLICIÓN TOTAL, OBRA NUEVA PARA LA DEMOLICIÓN DE UN ÁREA DE 630.70 M3 Y CONSTRUCCIÓN DE UNA EDIFICACIÓN DESTINADA AL USO VIVIENDA MULTIFAMILIAR (VIS) Y LOCALES (COMERCIO/ SERVICIOS), DEL PROYECTO DENOMINADO "TORRE FUNDADORES" CONFORMADO POR CUATRO (4) SÓTANOS, UN (1) MEZANINE, QUINCE (15) PISOS Y TERRAZA, ASÍ:

EN SÓTANO 4, CON UN ÁREA A CONSTRUIR DE 450.27 M2, CONSTA DE SIETE (7) PLAZAS DE PARQUEO PRIVADAS, UN (1) PARQUEADERO PARA MOTOS, CUATRO (4) DEPÓSITOS, CUARTO HIDRÁULICO, ZONAS DE CIRCULACIÓN, ASCENSOR Y PUNTOS FIJOS.

EN SOTANO 3, CON UN ÁREA A CONSTRUIR DE 675.33 M2, CONSTA DE NUEVE (9) PLAZAS DE PARQUEO PARA LOCALES, DIEZ (10) PLAZAS DE PARQUEO PRIVADAS, UN (1) PARQUEADERO PARA MOTOS, CUATRO (4) DEPÓSITOS, ZONAS DE CIRCULACIÓN, ASCENSOR Y PUNTO FIJOS.

EN SÓTANO 2, CON UN ÁREA A CONSTRUIR DE 675.33 M2, CONSTA DE DIEZ (10) PLAZAS DE PARQUEO PRIVADAS, SIETE (7) PLAZAS DE PARQUEO PARA VISITANTES (DENTRO DE LAS CUALES SE DISPONE DE UNA (1) PLAZA DE PARQUEO PARA DISCAPACITADOS), DOS (2) DEPÓSITOS, PLANTA ELECTRICA, ZONAS DE CIRCULACIÓN, ASCENSOR Y PUNTOS FIJOS.

EN SÓTANO 1, CON UN ÁREA A CONSTRUIR DE 689.32 M2, CONSTA DE DOS (2) PLAZAS DE PARQUEO PARA LOCALES, VEINTE (20) PLAZAS DE PARQUEO PARA VISITANTES, TRES (03) PLAZAS DE PARQUEO PARQUEADERO PARA BICICLETAS, CUARTO DE SUBESTACIÓN ELECTRICA, CUARTO DE BASURAS, MEDIDORES DE GAS, ZONAS DE CIRCULACIÓN, ASCENSOR Y PUNTOS FIJOS.

EN PISO 1 CON UN ÁREA A CONSTRUIR DE 690.01 M2, CONSTA DE SIETE (7) LOCALES COMERCIALES, LOBBY DE ACCESO, DOS (2) BAÑOS, ZONAS DE CIRCULACIÓN, ASCENSOR Y PUNTOS FIJOS.

EN MEZZANINE, CON UN ÁREA A CONSTRUIR DE 367.76 M2, CONSTA DE LOS MEZZANINES CORRESPONDIENTES A CADA UNO DE LOS SIETE LOCALES LOCALIZADOS EN PRIMER PISO.

EN PISO 2 CON UN ÁREA A CONSTRUIR DE 598.65 M2, CONSTA DE DOCE (12) UNIDADES DE APARTAMENTOS (VIS), ZONAS DE CIRCULACIÓN, ASCENSOR Y PUNTOS FIJOS.

EN PISOS 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 Y 14 CON UN ÁREA A CONSTRUIR (POR PISO) DE 592.83 M3, CONSTA DE DOCE (12) UNIDADES DE APARTAMENTOS (VIS), ZONAS DE CIRCULACIÓN, ASCENSOR Y PUNTOS FIJOS.

EN PISO 16 CON UN ÁREA A CONSTRUIR DE 593.87 M2, CONSTA DE NUEVE (9) UNIDADES DE APARTAMENTOS (VIS), GIMNASIO, SALÓN SOCIAL, TRES (3) BAÑOS, LAVANDERÍA, ZONAS DE CIRCULACIÓN, ASCENSOR Y PUNTOS FIJOS.

EN TERRAZA CON UN ÁREA A CONSTRUIR DE 81.69 MZ, CONSTA DE ZONA HÚMEDA, COCINA DE SERVICIO, LOUNGE, DOS (2) BAÑOS, ZONAS DE CIRCULACIÓN, ASCENSOR Y PUNTOS FIJOS.

EN RESUMEN, EL PROYECTO CONTARÁ CON UN ÁREA TOTAL CONSTRUIDA DE 11936,19 M2 (DE LOS CUALES 11272.36 M2 CORRESPONDEN AL USO DE VIVIENDA



NIT: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 1002 de 2025
Radicado: PAS- 001-2025

MULTIFAMILIAR VIS, Y 669.83 M2 CORRESPONDEN AL USO COMERCIO/SERVICIOS) Y ESTARA CONFORMADO POR CIENTO SESENTA Y CINCO (165) UNIDADES DE VIVIENDA VIS (APARTAMENTOS), Y SIETE (7) UNIDADES DE LOCALES; ASI MISMO CONTARÁ CON UN TOTAL DE 68 PLAZAS DE PARQUEO DE LAS CUALES, 30 SON PRIVADAS, 27 PARA USO DE VISITANTES (INCLUYENDO 1 PLAZA DE PARQUEO PARA DISCAPACITADOS) Y 11 PARA LOCALES (...)"

3.1 MONEDAS DEL EDIFICIO O PROYECTO:		3. CUADRO DE ÁREAS									
Tiene Fundaciones (vivienda Multifamiliar VIS y Locales)		3.4 ÁREAS CONSTRUIDAS		O. Nueva	Reconstr.	Ampli.	SUBTOT	Adic.	Modif.	Subtotal	TOT
		Residencial		11,372.36	0.00	0.00	11,372.36	0.00	0.00	0.00	11,372.36
3.2 LINEAS PROYECTO ARQUITECTÓNICO (M2)		Comercial		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
LOTE		Servicios		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
BOTANO		Detallado		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
BEMISÓTANO		Industria y Almacenamiento		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO		TOTAL INTERVENIO		11,372.36	0.00	0.00	11,372.36	0.00	0.00	0.00	11,372.36
PISOS RESTANTES		GESTIONANTE		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO		TOTAL CONSTRUIDO		11,372.36	0.00	0.00	11,372.36	0.00	0.00	0.00	11,372.36
LIBRE PRIMER PISO				200.23							

Que dentro del material probatorio allegado a la dependencia tenemos entre otras las siguientes peticiones:

Obra derecho de petición de la señora MARIA LEONOR JARAMILLO OCHOA en donde pone en conocimiento de esta dependencia la suscripción de contrato de cesión de posición contractual, para la adquisición del apartamento 1512 del edificio TORRE FUNDADORES, cuya entrega se encontraba programada para marzo de 2022, así mismo indica que dicho plazo fue prorrogado por la constructora a los meses de enero, luego, mayo, luego junio y finalmente hasta septiembre de 2024, sin que hasta la fecha se haya dado cumplimiento a lo pactado, máxime teniendo en cuenta que los pisos del 11 al 15 del proyectos se encuentran sin terminar.

Que obra oficio DP POT 10264 por medio del cual se requiere informacion al representante legal de la sociedad CONSTRUCTUM S.A.S. respecto el proyecto y las condiciones de negociación con la promitente compradora MARIA LEONOR JARAMILLO OCHOA.

Obra oficio allegado a la dependencia a través de correo electrónico el 30 de octubre de 2024, a través del cual se da respuesta al oficio DP POT 10264 y en el que se indica como fecha para la entrega de la totalidad del proyecto el 31 DE MARZO DE 2025.

Se allegó derecho de petición por parte de la señora LAURA VALENTINA TABARES RAMIREZ, en el que se pone en conocimiento de esta dependencia incumplimiento en la promesa de compraventa suscrita en la cual se pactaba como plazo máximo para la entrega y escrituración el 21 de julio de 2021, sin que a la fecha de la petición se haya dado cumplimiento a ello, pese a varios aplazamientos.

Que se allega promesa de compraventa en donde la clausula tercera de la misma expresa:



NIT: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 002 de 2025
Radicado: PAS- 001-2025

CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA	
Numero de Matricula	280-1813
Código Catastral	630010601080001000 COD CATASTRAL ANT: 01-06-0108-000
Dirección del inmueble (certificado de tradición)	Tipo de predio: URBANO 1) AVENIDA BOLIVAR 2-N-61 CARRERA 13A BARRIO ALCAZAR 2) CARRERA 13A NUMERO 2 NORTE DE CAROLINA HOYOS GIRALDO
Propietario	41.928.813
Identificación	
Numero de Matricula	280-145681
Código Catastral	01050000108090290000021 COD CATASTRAL ANT: 63001010601080021901
Dirección del inmueble (certificado de tradición)	Tipo de predio: URBANO 1) CARRERA 13 #2N-40 APARTAMENTO 101 Y LOCAL EDIFICIO BELALCAZAR
Propietario	CAROLINA HOYOS GIRALDO
Identificación	41.928.813
Numero de Matricula	280-18016
Código Catastral	01-06-0108-0005-000 COD CATASTRAL ANT: 01-6-108-005
Dirección del inmueble (certificado de tradición)	Tipo de predio: URBANO 1) CALLE 3 N 13-25 CRA 13B/ ALCAZAR
Propietario	OCTAVIO ENRIQUE ARBELAEZ GIRALDO
Identificación	18.415.412
Numero de Matricula	280-145682
Código Catastral	63001010601080024902 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
Dirección del inmueble (certificado de tradición)	Tipo de predio: URBANO 1) CARRERA 13 #2N-40 APARTAMENTO 201 EDIFICIO BELALCAZAR
Propietario	CAROLINA HOYOS GIRALDO
Identificación	41.928.813
Numero de Matricula	280-145683
Código Catastral	6300101601080025902 COD CATASTRAL ANT: 01-06-0108-0025-902
Dirección del inmueble (certificado de tradición)	Tipo de predio: URBANO 1) CARRERA 13 #2N-40 APARTAMENTO 202 EDIFICIO BELALCAZAR
Propietario	OCTAVIO ENRIQUE ARBELAEZ GIRALDO
Identificación	18.415.412

Obra oficio DP-POT- 12176 a través del cual se realiza requerimiento a la constructora CONSTRUCTUM S.A.S en relación al incumplimiento denunciado por la señora LAURA TABARES, y en el que, además nuevamente se solicita información sobre el avance y estado de la obra y fecha para la entrega de la totalidad del proyecto.

Que, en oficio del 19 de diciembre de 2024, a través del cual se da respuesta al citado requerimiento y se indica por parte de la sociedad, que la fecha de terminación y entrega de la totalidad del proyecto tiene como fecha el 30 de junio de 2025.

Que obra petición y requerimiento de la defensoría del pueblo, respecto al incumplimiento puesto en conocimiento por el señor JOSE FERNANDO GARCIA RIVERA, sobre la terminación del proyecto y entrega del inmueble prometido en venta.

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



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 002 de 2025
Radicado: PAS- 001-2025

Obra oficio DP POT 00100 del 14 de enero de 2025 a través del cual se requiere información a la constructora CONSTRUCTUM S.A.S sobre el incumplimiento puesto en conocimiento por el señor JOSE FERNANDO GARCIA RIVERA.

Que a través de oficio del 20 de enero de 2025, se dio respuesta por la sociedad CONSTRUCTUM S.A.S en la que indica las causas por las que no ha dado cumplimiento a los términos pactados en el negocio jurídico celebrado con el señor GARCIA RIVERA, y además reiteran que la fecha de entrega total y terminación del proyecto sería para el 30 de junio de 2025.

Que obra petición del señor GERMAN ANDRES ALAREZ BOTERO a través de la cual solicita información sobre investigaciones al respecto de incumplimientos reportados en el proyecto TORRE FUNDADORES teniendo en cuenta que a la fecha tampoco han dado cumplimiento a lo pactado en promesa de compraventa.

Obra petición del 03 de junio de 2025, a través del cual se allega acta de comparecencia del señor JOSE FERNANDO GARCIA de acuerdo a la última fecha pactada para escrituración, del 30 de mayo de 2025 a las 3:00 pm, de acuerdo a lo establecido en otro si N°2, que estipula:

"(...)

CLAUSULA SEGUNDA: Las partes de común acuerdo modifican la **CLAUSULA DECIMA-OTROGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA**, establecido en la promesa de compraventa, la cual quedará de la siguiente manera:

DÉCIMA. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA. Las partes deberán suscribir la escritura pública de transferencia de dominio del bien prometido en compraventa en la Notaría Tercera de Armenia (Quindío), el quinto día hábil siguiente a aquel en que EL PROMITENTE VENDEDOR notifique acerca de la terminación de las obras del inmueble objeto de la presente, a las 15:00 horas, lo cual **no podrá ocurrir después del 30 de Mayo de 2025**. Por acuerdo expreso de las partes, la escritura podrá otorgarse antes o después de dicha fecha, circunstancia que deberá hacerse constar por escrito. El incumplimiento de la obligación de comparecer a la notaría en el día y hora señalados, tendrá los efectos previstos en el Contrato de Promesa de Compraventa para tal circunstancia.

(...)"

Que mediante acta inspección de control urbano No. 483 de fecha del 28 de marzo de 2025, con motivo a queja de incumplimiento de entrega de inmuebles, se consignó:



NIT: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 002 de 2025
Radicado: PAS- 001-2025

La edificación cuenta con una licencia de construcción inicial del año 2018, perteneciente al programa VIO, la cual cuenta con una licencia de amolición con resolución 63001-1-19-0084 expedida el 08 de marzo de 2019 por la C.A. posterior contó con promesa con publicación 63001-1-21-0253 de 15 de diciembre de 2021 y revalidación con resolución 63001-1-23-0089 del 23 de febrero de 2023 y prórroga de la revalidación. El proyecto cuenta con 15 pisos y 4 sótanos. Años 165 unidades - Piqueadores 68 unidades - Piqueadores Visitantes 27 unidades - Locales 7 unidades. Depósitos privados 25 unidades con área 846.74 m² lote, área construida de 7.103,02 m² (privadas) 9.755,08 m² (comunes) más un área de 11.862,10 m² de área construida, 7 unidades con puentes, puentes sobre. Realizaron registro de Bactas de variación con parcelas colindantes. Incluyen registro fotográfico. No cuentan con batería en obra. Durante el proceso constructivo, han presentado deudas en el pago debido a los aumentos por cambio de oro y por las variaciones generadas concernientes a la pandemia y al país nacional y a los aumentos de los materiales. Ante esta situación, el representante legal de la sociedad CONSTRUCTUM S.A.S. se concuerda una reunión entre el representante legal de la construcción y los propietarios en la cual se acordó un aumento que permitiera el balance financiero de la obra y un pago de los compromisos en pagos y entregas. Años entregados a la fecha 89 unidades. En la obra y si fueran el permiso de construcción con DP-POT-6957 de expedición del 08 de octubre de 2019.

PRUEBAS

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

1. Requerir a los vinculados, a fin de que remitan toda la documentación respecto al proceso jurídico constructivo del proyecto torre fundadores.
2. Oficiar al Representante legal de la Sociedad **CONSTRUCTUM S.A.S**, para que rinda informe sobre el estado actual de ejecución del proyecto y respuesta dada a sus promitentes compradores con relación a las fechas prevista para la entrega y escrituración de sus inmuebles y los acuerdos y atención suministrada a sus clientes, teniendo en cuenta que en respuesta a diferentes requerimientos se estableció como fecha límite para la entrega de la totalidad del mismo el pasado 30 de junio de 2025.
3. Requerir al Representante legal de la sociedad **CONSTRUCTUM S.A.S**, para que remita a este despacho la información sobre las compraventas suscritas con los clientes del proyecto TORRE. De igual manera indique y envíe relación que compradores cuentan con escritura, cuales compradores cuentan con promesa de compraventa y el total de los mismos, como también si existen unidades de vivienda en las que no se presenten ninguna de las dos situaciones, con la relación detallada de las unidades de vivienda.



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 002 de 2025
Radicado: PAS- 001-2025

4. Solicitar al representante legal de la **SOCIEDAD CONSTRUCTUM S.A.S** estados financieros, balances, y contabilidad al 31 de julio de 2025, por la comercialización, ventas y ejecución del proyecto **TORRE FUNDADORES**.
5. Solicitar al representante legal de la **SOCIEDAD CONSTRUCTUM S.A.S**, para que allegue las licencias de construcción, modificación a las mismas, y las revalidaciones, y el correspondiente permiso de ocupación debidamente protocolizado.
6. Solicitar al representante legal de la **SOCIEDAD CONSTRUCTUM S.A.S**, para que informe a la subdirección el estado de Legalización e individualización de servicios públicos domiciliarios del proyecto y funcionamiento de red contra incendios.
7. Requerir a la curaduría Urbana N° 1 a fin de que se remita copia íntegra del expediente y documentos presentados por los interesados y que sirvieron de soporte para la expedición de la licencia identificada con Resolución No. 63001-1-19-0084 de marzo 8 de 2019 "POR LA CUAL SE CONCEDE UNA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA" expedida por la Curaduría Urbana No. 1 de Armenia, debidamente notificada el 20 de Marzo de 2019 y ejecutoriada a partir del 5 de Abril de 2019.
8. Indagar en los respectivos Juzgados municipales y del circuito del Departamento, si a la fecha se llevan procesos en contra de la **SOCIEDAD CONSTRUCTUM S.A.S**. por incumplimientos asociados al proyecto **TORRE FUNDADORES**.
9. Oficiar a la inspección de policía con funciones de control urbano para que indique que procesos se adelantan frente a la **SOCIEDAD CONSTRUCTUM S.A.S**. por el desarrollo y ejecución del proyecto **TORRE FUNDADORES**.
10. Oficiar al Archivo central, a fin de que se sirvan a remitir copia de los documentos adjuntos para la solicitud de permiso de anuncio, promoción y ventas que fueron radicados por la **SOCIEDAD CONSTRUCTUM S.A.S**.

Esta Subdirección advierte que el representante legal de la **SOCIEDAD CONSTRUCTUM S.A.S**, y a los demás vinculados, que podrán rendir versión libre o presentarla por escrito ante este Departamento Administrativo si así lo considera, teniendo en cuenta que esta es una diligencia voluntaria, libre de todo apremio, como también aportar el material probatorio que consideren pertinente.

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

DISPONE

ARTÍCULO PRIMERO: AVOCAR conocimiento sobre las actuaciones que deben surtirse con relación al proyecto **TORRE FUNDADORES**, adelantado por el señor **JUAN CARLOS FERNÁNDEZ QUINTERO** identificado con la cédula de ciudadanía No. 14.234.087, en calidad de representante legal de la sociedad **CONSTRUCTUM S.A.S IDENTIFICADA CON NIT 900.309.570-1**, de acuerdo a lo indicado en la parte motiva del presente acto administrativo.



NIT: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 002 de 2025
Radicado: PAS- 001-2025

PARAGRAFO: Vincular a los señores **CAROLINA HOYOS GIRALDO** identificada con cedula de ciudadanía N°41.928.813 y al señor **OCTAVIO ENRIQUE ARBELAEZ GIRALDO** identificado con cedula de ciudadanía N°18.415.412 en su condición de propietarios del lote donde se desarrollo el proyecto torre fundadores, de acuerdo a su mención en promesas de compraventa suscritas para la adquisición de inmuebles destinados a vivienda en el proyecto **TORRE FUNDADORES**, y de conformidad a lo contemplado en el artículo 9 de la Ley 66 de 1968.

ARTICULO SEGUNDO: **ORDENAR** Apertura formal al proceso administrativo sancionatorio número 001 del 2025, frente a la Sociedad **CONSTRUCTUM S.A.S IDENTIFICADA CON NIT 900.309.570-1**, representada legalmente por el señor **JUAN CARLOS FERNÁNDEZ QUINTERO** identificado con la cédula de ciudadanía No. 14.234.087, o quien haga sus veces., y de los señores **CAROLINA HOYOS GIRALDO** identificada con cedula de ciudadanía N°41.928.813 y al señor **OCTAVIO ENRIQUE ARBELAEZ GIRALDO** identificado con cedula de ciudadanía N°18.415.412.

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

1. Requerir a los vinculados, a fin de que remitan toda la documentación respecto al proceso jurídico constructivo del proyecto torre fundadores.
2. Oficiar al Representante legal de la Sociedad **CONSTRUCTUM S.A.S**, para que rinda informe sobre el estado actual de ejecución del proyecto y respuesta dada a sus promitentes compradores con relación a las fechas prevista para la entrega y escrituración de sus inmuebles y los acuerdos y atención suministrada a sus clientes, teniendo en cuenta que en respuesta a diferentes requerimientos se estableció como fecha limite para la entrega de la totalidad del mismo el pasado 30 de junio de 2025.
3. Requerir al Representante legal de la sociedad **CONSTRUCTUM S.A.S**, para que remita a este despacho la información sobre las compraventas suscritas con los clientes del proyecto **TORRE**. De igual manera indique y envíe relación que compradores cuentan con escritura, cuales compradores cuentan con promesa de compraventa y el total de los mismos, como también si existen unidades de vivienda en las que no se presenten ninguna de las dos situaciones, con la relación detallada de las unidades de vivienda.
4. Solicitar al representante legal de la **SOCIEDAD CONSTRUCTUM S.A.S** estados financieros, balances, y contabilidad al 31 de julio de 2025, por la comercialización, ventas y ejecución del proyecto **TORRE FUNDADORES**.
5. Solicitar al representante legal de la **SOCIEDAD CONSTRUCTUM S.A.S**, para que allegue las licencias de construcción, modificación a las mismas, y las revalidaciones, y el correspondiente permiso de ocupación debidamente protocolizado.
6. Solicitar al representante legal de la **SOCIEDAD CONSTRUCTUM S.A.S**, para que informe a la subdirección el estado de Legalización e individualización de servicios públicos domiciliarios del proyecto y funcionamiento de red contra incendios.
7. Requerir a la curaduría Urbana N° 1 a fin de que se remita copia integra del expediente y documentos presentados por los interesados y que sirvieron de soporte para la expedición de la licencia identificada con Resolución No. 63001-1-19-0084 de marzo 8



NIT: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 002 de 2025
Radicado: PAS- 001-2025

de 2019 "POR LA CUAL SE CONCEDE UNA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA" expedida por la Curaduría Urbana No. 1 de Armenia, debidamente notificada el 20 de Marzo de 2019 y ejecutoriada a partir del 5 de Abril de 2019.

8. Indagar en los respectivos Juzgados municipales y del circuito del Departamento, si a la fecha se llevan procesos en contra de la **SOCIEDAD CONSTRUCTUM S.A.S.** por incumplimientos asociados al proyecto **TORRE FUNDADORES**.
9. Oficiar a la inspección de policía con funciones de control urbano para que indique que procesos se adelantan frente a la **SOCIEDAD CONSTRUCTUM S.A.S.** por el desarrollo y ejecución del proyecto **TORRE FUNDADORES**.
10. Oficiar al Archivo central, a fin de que se sirvan a remitir copia de los documentos adjuntos para la solicitud de permiso de anuncio, promoción y ventas que fueron radicados por la **SOCIEDAD CONSTRUCTUM S.A.S.**

ARTÍCULO CUARTO: ADVERTIR al representante legal de la **SOCIEDAD CONSTRUCTUM S.A.S.**, y a los demás vinculados, que podrán rendir versión libre o presentarla por escrito ante este Departamento Administrativo si así lo considera, teniendo en cuenta que esta es una diligencia voluntaria, libre de todo apremio, como también aportar el material probatorio que consideren pertinente.

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

ARTÍCULO SEXTO: NOTIFICAR a la parte investigada **SOCIEDAD CONSTRUCTUM S.A.S IDENTIFICADA CON NIT 900.309.570-1**, a través de su representante legal el señor **JUAN CARLOS FERNÁNDEZ QUINTERO** identificado con la cédula de ciudadanía No. 14.234.087, o quien haga sus veces, de conformidad con lo dispuesto en el presente acto administrativo, a la siguiente dirección: Cra 51 No 102 A 29 Bogotá D.C. de acuerdo a la dirección suministrada para notificación judicial establecida en el Certificado de existencia y representación legal expedido por Cámara de Comercio.

ARTÍCULO SÉPTIMO: REQUERIR al señor **JUAN CARLOS FERNÁNDEZ QUINTERO** identificado con la cédula de ciudadanía No. 14.234.087 representante legal de la **SOCIEDAD CONSTRUCTUM S.A.S IDENTIFICADA CON NIT 900.309.570-1**, para que dentro de los cinco días hábiles siguientes a la notificación del presente acto administrativo se sirva poner en conocimiento de este despacho administrativo las direcciones físicas, electrónicas y números de contacto de la señora **CAROLINA HOYOS GIRALDO** identificada con cedula de ciudadanía N° 41.928.813 y del señor **OCTAVIO ENRIQUE ARBELÁEZ GIRALDO** identificado con cedula de ciudadanía N° 18.415.412

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



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 002 de 2025
Radicado: PAS- 001-2025

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

Dada en Armenia, Quindío, a los días **25** AGO 2025

NOTIFIQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE,


VICTOR HUGO GONZALEZ GIRALDO
Subdirector

Departamento Administrativo de Planeación Municipal Armenia Q.

Proyectó: Marcela Olarte – Abogada Contratista. DAPM
Elaboró: Marcela Olarte – Abogada Contratista. DAPM
Revisó: Julio Cesar Gomez Gallego – Abogado contratista DAPM