



Nit: 890000464-3

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

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 003 del 14 de noviembre 2025
Radicado: PAS- 002 - 2025

POR MEDIO DEL CUAL SE APERTURA PROCESO SANCIONATORIO Y SE FORMULAN CARGOS, EN CONTRA DE LA SOCIEDAD INVERSIONES SAN MAURICIO SPA – SUCURSAL COLOMBIA IDENTIFICADA CON EL NIT. 900.488.493-7, REPRESENTADA LEGALMENTE POR EL SEÑOR JUAN GUILLERMO FLOREZ BURGOA, IDENTIFICADO CON CÉDULA DE EXTRANJERÍA N° 411.375, O QUIEN HAGA SUS VECES, EN DESARROLLO, EJECUCION Y VENTA DEL PROYECTO CLUB RESIDENCIAL SANTA SOFÍA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.

La Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en uso de sus facultades y atribuciones legales y en especial las conferidas mediante los Decretos municipales 019 y 020 de 2021, y en concordancia con lo señalado en la Ley 66 de 1968, Decreto 2610 de 1979, Decreto Ley 078 de 1987, Decreto 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 control y vigilancia de las personas naturales y jurídicas dedicadas a la actividad de la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda dispuestas en la Ley 66 de 1968, Decreto 2610 de 1979, Decreto Ley 078 de 1987, Ley 136 de 1994, Ley 388 de 1997, Decreto 1077 de 2015 y la consecuente facultad de intervención forzosa administrativa o toma inmediata de la posesión de sus negocios, bienes y haberes, cuando se determine la ocurrencia de alguna de las causales previstas en la ley.

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

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



Nit: 890000464-3

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

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 003 del 14 de noviembre 2025
Radicado: PAS- 002 - 2025

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

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

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

7.2.3. El control 'en sentido estricto' corresponde a la posibilidad de que la autoridad ponga en marcha correctivos, lo cual puede producir la revocatoria de la decisión del controlado o la imposición de sanciones³¹".

39. De esta última modalidad, el control, pueden hacer parte figuras como la toma de posesión con fines de liquidación. [...]

Que en virtud de lo señalado en el Artículo 2 de la Ley 66 de 1968, reformada por el Decreto Ley 2610 de 1979, se entiende por actividad de enajenación de inmuebles, entre otras: "La celebración de promesas de venta, el recibo de anticipos de dinero o cualquier otro sistema que implique recepción de los mismos, con la finalidad de transferir el dominio de inmuebles destinados a vivienda."

ANTECEDENTES

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

- Resolución Nro. 28-000055 del 18 de diciembre 2013, POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGO UNA LICENCIA PARA SUBDIVISIÓN DE LOTE MODALIDAD RELOTEO" debidamente ejecutoriado el 09 de enero de 2014.
- Licencia de Construcción No 1-1420144 del 06 de octubre de 2014, POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA MULTIFAMILIAR SANTA SOFIA, DISTRIBUIDO ASI: TORRE DE PARQUEADEROS: SÓTANO 1-2,70M: CONFORMADO POR 96 UNIDADES DE PARQUEADEROS Y UNA BODEGA, ÁREA CONSTRUIDA 1.994, 43M2. SOTANO 2-5,40M; CONFORMADO POR 100 UNIDADES DE PARQUEADERO Y ZONA DE PLANTA ELÉCTRICA, ÁREA CONSTRUIDA 2.064,29M2. Y UNA TORRE 1 Y TORRE 2 CONFORMADA POR CUATRO (4) BLOQUES, debidamente ejecutoriado el 28 de octubre de 2014.
- RESOLUCIÓN No. 034 del 16 octubre de 2014, POR MEDIO DE LA CUAL SE EFECTUA UNA ACLARACIÓN A LA RESOLUCIÓN NO. 1 1420144 DE



Nit: 890000464-3

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

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 003 del 14 de noviembre 2025
Radicado: PAS- 002 - 2025

OCTUBRE 6 DE 2014 "POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA", aclaración que se realizó respecto del número de planos estructurales de la Resolución 1 1420144 de octubre 6 de 2014. Acto administrativo que quedo debidamente ejecutoriado el 17 de octubre de 2014.

- Resolución Nro. 2-1420008 del 06 octubre de 2014, POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA UNA LICENCIA DE URBANISMO, para el proyecto urbanístico denominado "MULTIFAMILIAR SANTA SOFIA" debidamente ejecutoriado el 28 de octubre de 2014.
- LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN No 1-1420215 del 26 de diciembre de 2014, POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA(S) MODALIDAD(ES) DE OBRA NUEVA PARA LA ZONAS COMUNALES Y LA PISCINA DEL MULTIFAMILIAR DEL PROYECTO DENOMINADO SANTA SOFIA PORTERIA: CONSTA DE UTB, DEPOSITO, BATERÍA DE BAÑOS, COCINETA, ADMINISTRACIÓN Y SALA DE REUNIONES, ÁREA CONSTRUIDA 171.92M2, debidamente ejecutoriado el 29 de enero de 2015.
- Resolución Nro. 40-1620005 de marzo 7 de 2016, POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE URBANISMO MODALIDAD URBANIZACION, otorgada a través de la Resolución Nro. 2-1420008 del 06 octubre de 2014, en cuanto al cambio de nombre del proyecto urbanístico denominado SANTA SOFIA CLUB RESIDENCIAL, debidamente ejecutoriado el 09 de marzo de 2016.
- Resolución Nro. 40-1620006 de marzo 8 de 2016, POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA, otorgada a través de la Resolución No. 1-1420144 del 06 de octubre de 2014, en cuanto al cambio de nombre del proyecto urbanístico denominado SANTA SOFIA CLUB RESIDENCIAL, debidamente ejecutoriado el 09 de marzo de 2016.
- Modificación de Licencia N° 21-1620028 del 18 de mayo de 2016, POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN NO 1-1420144 DEL 06 DE OCTUBRE DE 2014, SE ACLARA QUE EL NUMERAL 4.1 VOLUMETRIA A. NO. PISOS HABITABLES SON 15 PISOS Y NO 16 PISOS COMO SE MENCIONA EN LA LICENCIA INICIAL APROBADA MEDIANTE LA RESOLUCIÓN NRO. 1-1420144 DE OCTUBRE DE 2014 PARA EL PROYECTO SANTA SOFIA, SE MODIFICAN LOS APARTAMENTOS TIPO III Y TIPO III (PFA) DEL BLOQUE A Y TIPO I-B Y TIPO I-B (PFE) DEL BLOQUE 2 DE LA TORRE 1 Y AJUSTAN AL ÁREA DE LOS DEMÁS APARTAMENTOS DE LAS TORRES 1 Y 2, SIN QUE ESTO MODIFIQUE EL DISEÑO INICIAL. Debidamente ejecutoriada el 6 de julio de 2016.
- Resolución Nro. 20-1620024 de noviembre 04 del año 2016, POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA UNA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISION URBANA



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 003 del 74 de noviembre 2025
Radicado: PAS- 002 - 2025

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. 0103000006680024000000000 localizado en la ficha normativa 2", en CUATRO (4) LOTES alinderados de la siguiente manera: 1). LOTE PRIMERA ETAPA SANTA SOFIA CLUB RESIDENCIAL 3.320,46 m2, 2). LOTE SEGUNDA ETAPA SANTA SOFIA CLUB RESIDENCIAL 3.395,82 m2, 3). LOTE TERCERA ETAPA SANTA SOFIA CLUB RESIDENCIAL 4.119,85 m2, 4). LOTE CUARTA ETAPA SANTA SOFIA CLUB RESIDENCIAL 3.174.41 m2, TOTAL: 1 14.010,54 m2. Acto debidamente ejecutoriado el 23 de noviembre de 2016.

- Resolución Nro. 7-1620054 de diciembre 13 del año 2016, POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, debidamente ejecutoriado el 28 de diciembre de 2016.
- Resolución Nro. 30-1720005 de enero 27 del año 2017, POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE UNA PRIMERA PRORROGA DE UNA LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA OTORGADA POR MEDIO DE LAS RESOLUCIÓN 1-1420215 DE DICIEMBRE 26 DEL AÑO 2014, por el termino de 12 meses contado a partir del 29 de enero del 2017 hasta el 28 de enero de 2018, acto debidamente ejecutoriado el 23 de febrero de 2017.
- Resolución Nro. 40-1720015 de mayo 18 de 2017, POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA UNA MODIFICACIÓN A LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN otorgada mediante la Resolución No. 1-1420144 de octubre 06 de 2014, acto debidamente ejecutoriado el 18 de mayo de 2017.
- Resolución Nro. 40-1720018 y 40-1720019 de junio 01 del año 2017, POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA UNA MODIFICACIÓN A LA LICENCIA DE URBANISMO Y A LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA, otorgadas a través de las Resoluciones Nro. 2-1420008 Y 1-1420144 de Octubre 06 del año 2014, acto debidamente ejecutoriado el 20 de septiembre de 2017.
- Resolución Nro. 30-1720038 de noviembre 7 del año 2017, POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA PRORROGA A LA LICENCIA DE URBANISMO Y LICENCIA DE CONTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA, otorgadas a través de las Resoluciones Nros. 2-1420008 de octubre 06 del año 2014 y 1-1420144 de octubre 06 del año 2014, Modificada mediante la resolución Nro. 40-1720015 de mayo 18 del 2017 y Modificada mediante la resolución No. 40-1720018 y 40-1720019 de junio 01 de 2017, acto debidamente ejecutoriado el 06 de diciembre de 2017.
- Resolución No. 39-1820006 de febrero 22 de 2018, POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA UNA REVALIDACION A LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA, por lo que se concedió una nueva licencia de construcción Modalidad Obra Nueva. Con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas por este despacho a través de la resolución Nro. 1-



Nit: 890000464-3

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

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 003 del 11 de noviembre 2025
Radicado: PAS- 002 - 2025

1420215 de fecha 26 de diciembre de 2014, prorrogada mediante la resolución No. 30-1720005 de enero 27 de 2017. Acto debidamente ejecutoriado el 08 de marzo de 2018.

- Resolución No. 40-1820007 y 40-1820008 de fecha 25 de mayo de 2018, POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA UNA MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA Y LICENCIA DE URBANISMO, Y SUS POSTERIORES MODIFICACIONES, otorgadas mediante resoluciones Nros. 1-1420144 de fecha 06 de octubre de 2014 y 2-1420008 de fecha octubre 06 de 2014, modificadas por medio de la Resolución No. 40-1620006 de marzo 08 de 2016, por la Resolución No. 21-1620028 de fecha 18 de mayo de 2016, por medio de la Resolución No. 40-1720015 de mayo 18 de 2017, y por medio de la Resolución No. 40-1720018 y 40-1720019 de fecha junio 01 de 2017, y prorrogadas por medio de la Resolución No. 30-1720038 de noviembre 7 del año 2017. Acto debidamente ejecutoriado el 31 de mayo de 2018.
- Resolución No. 40-1820009 de mayo 25 de 2018, POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA UNA MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA, otorgada mediante la resolución No. 1-1420215 de fecha 26 de diciembre de 2014, prorrogada por medio de la Resolución No. 30-1720005 de enero 27 de 2017, y revalidada por medio de la Resolución No. 39-1820006 de fecha 22 de febrero de 2018. Acto debidamente ejecutoriado 31 de mayo de 2018.
- Resolución Nro. 7-1820013 de fecha 01 de junio de 2018, POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, debidamente ejecutoriado el 14 de junio de 2018.
- Resolución Nro. 021 de fecha 10 de julio de 2018, POR MEDIO DE LA CUAL SE EFECTÚA UNA ACLARACIÓN, respecto la resolución Nro. 40-1720015 de mayo de 18 del año 2017, "POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA UNA MODIFICACIÓN A LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, la Resolución No. 40-1720025A y 40-1720026A de fecha 05 de septiembre de 2017, y la Resolución No. 7-1820013 de junio 01 de 2018.
- Resolución No. 63001-2-190005 Y 63001-2-190006 del 04 de enero 2019, POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA UNA REVALIDACIÓN A LA LICENCIA DE URBANISMO Y LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD OBRA NUEVA, con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas por este despacho a través de las Resoluciones números 2-1420008 y 1-1420144, de fecha octubre 06 de 2014, ejecutoriada formal y materialmente el siete (07) de noviembre de 2014.

Licencias entre las que tenemos la LICENCIA DE URBANISMO: Nro. LU 1-1420144 – 14-2-0142 de octubre 06 de 2014 de la curaduría urbana Nro.2, a través de la cual se decidió "OTORGAR LICENCIA DE URBANISMO MODALIDAD URBANIZACIÓN", al lote identificado



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 003 del **14** de noviembre 2025
Radicado: PAS- 002 - 2025

con Matrícula Inmobiliaria 280-195425 por medio de la Resolución 2-1420008, de la Sociedad Inmobiliaria Alberto Hurtado S.A.S con NIT 900.516.931-2, con representante legal el señor Oscar Aguilar Mancera identificado con cedula 19.315.803, en la cual se establecen las siguientes áreas del proyecto:

Descripción	Total m2
Área bruta	20.301
Área de retiro vial	752,790
Zona de protección ambiental	2632,82
Área útil	16.915,39
Área de cesión	2.904,85
Área neta urbanizable	14.010,54
Área torre 1 y 2	2007,7
Área de edificio de parqueaderos	999,19
Áreas comunes cubiertas	642,51
Áreas descubiertas	9.156,83
Área zona verde retiro línea de borde ambiental	1.204,31
Área total	14.010,54
Área protección ambiental	2632,82
Área afectada vial	2.904,85
Área total	20.301
Lote multifamiliar Santa Sofía	14.010,54
Lote suelo protección ambiental	2.632,82
Lote área afectación vial	752,79
Lote 1 área de concesión al municipio	2.314,05
Lote 2 cesión al municipio sobre vía a la clarita	590,8

Proyecto establecido de la siguiente manera:

Torre 1 - sótano 1
<ul style="list-style-type: none">96 unidades de parqueaderosuna bodega
Torre 1 con 4 bloques
<ul style="list-style-type: none">bloque 1, del piso 1 al 14 para apartamentos con 56 unidadesbloque 2 del piso 1 al 14 para apartamentos con 56 unidadesbloque 3 del piso 1 al 14 para apartamentos con 56 unidadesbloque 4 del piso 1 al 14 para apartamentos con 56 unidades
Torre 2 - sótano 2



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 003 del 14 de noviembre 2025
Radicado: PAS- 002 - 2025

<ul style="list-style-type: none">• 100 unidades
<ul style="list-style-type: none">• una planta eléctrica

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

Torre de parqueaderos:

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

Torre 1 conformada por cuatro bloques distribuidos así:

Bloque 1:

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

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

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

Bloque 3:

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



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 003 del **14** de noviembre 2025
Radicado: PAS- 002 - 2025

Torre 2: conformada por cuatro bloques distribuidos así

Bloque 1:

- Sótano 1: 1 apartamento tipo 1-A y un apartamento tipo IIII, con dos apartamentos
- Piso 1 al 13: dos apartamentos tipo 1-A, un apartamento tipo 11i y un apartamento tipoll(PFA), cuatro apartamentos por piso, total de apartamentos 52 Und, total apartamentos Bloque 1: 54Und.

Bloque 2:

- Sótano 2: un apartamento tipo il 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 I(PFE), con dos apartamentos, Sótano 1: un apartamento tipo I(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".

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

Etapla 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



Nit: 890000464-3

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

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 003 del **11** **4** de noviembre 2025
Radicado: PAS- 002 - 2025

Etapa 2 comprendida por:

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

Lotes sin construir:

- Lote3 matricula inmobiliaria número 280-214827

Etapa 3 sin construir.

- Lote4 matricula inmobiliaria número 280-214828

Etapa 4 sin construir:

Que la **SOCIEDAD INMOBILIARIA ALBERTO HURTADO** identificada con el Nit. **900.516.931-2** representada legalmente por el señor JUAN GUILLERMO FLOREZ BURGOA identificado con Cedula de Extranjería N°411.375 o quien haga sus veces, tiene como objeto Social, según lo consignado en Certificado de existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio del Municipio de Armenia, lo siguiente:

"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 la **SOCIEDAD INVERSIONES SAN MAURICIO SPA – SUCURSAL COLOMBIA** identificada con el Nit. **900.488.493-7** representada legalmente por el señor JUAN GUILLERMO FLOREZ BURGOA identificado con Cedula de Extranjería N°411.375 o quien haga sus veces, tiene como objeto Social, según lo consignado en Certificado de existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio de la ciudad de Cali - Valle, lo siguiente:

A) la adquisición a cualquier título y la enajenación a título oneroso de predios urbanos o rurales, incluyendo el estudio, diseño, planeación, contratación y ejecución de obras civiles en construcciones públicas o privadas, industriales o comerciales;

B) la construcción de toda clase de edificaciones, urbana o rural, tales como casas de habitación, edificios de apartamentos u oficinas, centros comerciales, locales, bodegas, parqueaderos, teatros y demás obras civiles, pudiendo adelantar trabajos, estudios y proyectos en materia de urbanismo y arquitectura de manera directa o subcontratar todo o parte determinadas obras.

C) la ejecución de obras de urbanismo necesarias para el aprovechamiento comercial de toda clase de terrenos, proyectar y ejecutar loteos, condominios, subdivisiones, proyectos inmobiliarios.



Nit: 890000464-3

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

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 003 del 11 4 de noviembre 2025
Radicado: PAS- 002 - 2025

D) la prestación de servicios técnicos en los diferentes campos de la ingeniería, la arquitectura, la asesoría y e interventoría de obras, incluyendo la de negocios inmobiliarios, de construcción y de urbanización de inmuebles turísticos, hoteleros, recreacionales y la ejecución, administración y venta de proyectos de igual naturaleza por cuenta propia, por cuenta de terceros o en participación con estos.

E) la fabricación de toda clase de materiales de construcción y su comercialización y exportarlos.

F) adquirir, dar o tomar en arrendamiento, dar o gravar o limitar el dominio de toda clase de equipos, maquinaria, instalaciones, materiales y demás elementos empleados o destinados a la construcción de obras civiles.

G) la realización de actividades de asesoría financiera, administrativa, técnica, gerencia y administración de programas inmobiliarios que le permitan adquirir los fondos necesarios u otros activos necesarios para el desarrollo de la empresa, con toda clase de instituciones financieras o personas naturales, establecidas en Colombia o en el exterior; pudiendo invertir a corto plazo los excedentes de caja o la liquidez de la que disponga la compañía.

H) interventoría comercial en negocios de administración de programas inmobiliarios, y en negocios de propiedad raíz.

I) prestación de servicios de peritación, avalúos, investigación de mercados, promoción de proyectos y similares.

J) la constitución y promoción de sociedades, asociaciones, corporaciones, fundaciones y la vinculación a empresas y sociedades, asociaciones, corporaciones, fundaciones y la vinculación a empresas y entidades ya constituidas, que tengan por objeto la explotación de negocios relacionados con la industria inmobiliaria, la construcción turística, recreacional u hotelera o que tengan por objeto la administración, u operación de tales negocios bajo cualquiera de las formas o modalidades previstas,

pudiéndose asociar con terceros para la ejecución de obras o para la realización de proyectos o partes de ellos, y tomar interés como participe, asociada o accionista, haciendo aportes en dinero, en bienes o en servicios, pudiendo enajenar sus cuotas o derechos en las mismas y fusionarse con ellas o absorberlas; obtener y explotar concesiones, patentes, licencias, marcas, nombres comerciales u otros derechos de propiedad industrial o comercial relacionados con sus actividades y conceder licencias

contractuales u otros derechos de explotación a terceros; girar, aceptar, endosar, descontar y cobrar, asegurar y negociar en general, toda clase de títulos valores y cualquier otra clase de créditos.

K) la compra y venta de acciones, derechos de participación o cuotas sociales de sociedades, asociaciones o corporaciones para la cabal realización de su objeto social.

L) adquirir, conservar, gravar y enajenar toda clase de bienes raíces inmuebles que sean necesarios o convenientes para el logro de sus fines principales; girar aceptar, descontar, negociar, etcétera, toda clase de títulos, valores y demás documentos civiles y comerciales, dar y tomar dinero en mutuo con garantía real o personal o sin ella para importar materiales de construcción.

M) la compra, venta, distribución, representación, consignación, importación, exportación y comercialización en cualquier forma jurídica de toda clase de bienes, productos y mercaderías de todo tipo, por cuenta propia o ajena.

Durante el trámite procesal que dio lugar a la expedición de la Resolución 091 de 2024, se recaudaron una serie pruebas dentro de las cuales se tienen entre otras, las siguientes:

La ejecución de obras de infraestructura necesarias para el desarrollo de proyectos de la clase de turismo proyectado y planificado, incluyendo la construcción de



Nit: 890000464-3

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

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 003 del 14 de noviembre 2025
Radicado: PAS- 002 - 2025

Existen diferentes peticiones presentadas por afectados dentro del expediente; peticiones que en síntesis, dan cuenta de los siguientes hechos:

- 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.
- 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.



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 003 del 14 de noviembre 2025
Radicado: PAS- 002 - 2025

- 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.

Que teniendo en cuenta lo evidenciado durante el trámite procesal, 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. (...)”**

Que adelantado todo el trámite procesal pertinente, y valorado el material probatorio obrante en el proceso se expidió Resolución 091 del 28 de junio de 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”**

Que dentro de la citada Resolución de toma de posesión, se nombró como agente especial al Doctor JOSE GABRIEL ZULUAGA CASTAÑO, quien dentro de los informes de gestión en los cuales se reporta el avance de la intervención debidamente presentados ante la dependencia ha reportado lo siguiente:

“(...)

*Dentro de las reclamaciones nos encontramos con que, si bien las promesas y contratos de reservas eran realizados por la sociedad Inmobiliaria Alberto Hurtado SAS, en muchos casos le informaban a los compradores que debían consignar a favor de la sociedad Inversiones San Mauricio SAS, identificada con número de NIT 900484493-7, misma que recaudó más de **MIL MILLONES DE PESOS (\$1.000.000.000)** por parte de compradores del proyecto.*

Se tiene incluso certificaciones donde la sociedad Inmobiliaria Alberto Hurtado SAS expresa que Inversiones San Mauricio, como su casa matriz recibía dineros del proyecto en Chile., como se observa:



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 003 del 14 de noviembre 2025
Radicado: PAS- 002 - 2025



Armenia, 13 de octubre del 2020

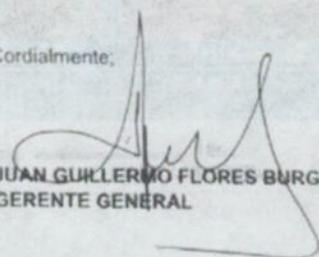
CERTIFICACION

Por medio de la presente INMOBILIARIA ALBERTO HURTADO SAS, con nit 900.516.931-2 certifica que el señor JORGE IVAN ARIAS NARVAEZ, adquirió los siguientes inmuebles:

Apartamentos: 2104, 2141, 161, 174, 114, 1131, 1144, 253, 261,282 y 2113,
Parqueaderos vehiculares: 22, 43, 100, 110, 112, 122 y 173, parqueaderos de
motocicletas: 111, 112, 133, 114, 128 y 140 en el proyecto denominado SANTA SOFIA
CLUB RESIDENCIAL, ubicado en el barrio la PAVONA de la ciudad de Armenia
Quindío.

Inmuebles que al día de hoy según información de la casa matriz INVERSIONES
SAN MAURICIO fueron cancelados en su totalidad en la ciudad de SANTIAGO DE
CHILE, encontrándose así a paz y salvo por todo concepto.

Cordialmente;


JUAN GUILLERMO FLORES BURGOA
GERENTE GENERAL

(...)"

Asi mismo, dentro de los citados informes, solicita la vinculación de la citada sociedad, bajo los siguientes argumentos:

"(...)



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 003 del 174 de noviembre 2025
Radicado: PAS- 002 - 2025

VINCULACIÓN DE LA SOCIEDAD INVERSIONES SAN MAURICIO SAS.

Como se mencionó líneas atrás, la sociedad Inversiones San Mauricio SAS, identificada con número de NIT 900484493-7, ha actuado como matriz controlante de la sociedad Inmobiliaria Alberto Hurtado, según ha informado la misma sociedad, con una gran injerencia en sus actividades, al punto que a su nombre se consignó por parte de los compradores más de Mil millones de pesos.

A los compradores de manera taxativa se les indicaba el número de cuenta de la sociedad Inversiones San Mauricio para que consignaran los pagos del negocio realizado con la sociedad Inmobiliaria Alberto Hurtado, al punto que los dineros de la segunda etapa los recaudó casi en su totalidad Inversiones San Mauricio.

En la publicidad del proyecto, aparecían como oferentes del proyecto ambas sociedades, como se observa:



Teniendo en cuenta lo expresado en el artículo 2 de la Ley 66 de 1968 en cuanto a las actividades de enajenación, donde se expresa, entre otras, que obedece a:

"5. 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." Resaltado propio

Se puede inferir razonablemente que la sociedad San Mauricio también ejerció las actividades de enajenación, siendo receptora de anticipos de dinero con la finalidad de



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 003 del **174** de noviembre 2025
Radicado: PAS- 002 - 2025

transferir el dominio de inmuebles destinados a vivienda por intermedio de su controlada sociedad Inmobiliaria Alberto Hurtado, lo que haría necesaria su vinculación al proceso administrativo sancionatorio.

(...)"

Posteriormente, a través de reunión de seguimiento, se solicita por el agente especial la vinculación de la citada sociedad y se reitera la información suministrada en el informe allegado y antes referenciado.

Luego entonces, a través de correo electrónico se allega la siguiente información y evidencia de los pagos recaudados por la SOCIEDAD INVERSIONES SAN MAURICIO SPA – SUCURSAL COLOMBIA identificada con el Nit. 900.488.493-7, entre los que se encuentran:

*" (...) me permito allegar con el presente, parte de las evidencias de los recursos recibidos por la sociedad San Mauricio identificada con NIT 900488493-7, por pagos que debían ingresar a la **SOCIEDAD INMOBILIARIA ALBERTO HURTADO S.A.S**, identificada con el NIT 900.516.931-2, en virtud de la construcción del proyecto Santa Sofía Club Residencial.*

Es preciso indicar que una vez analizadas la reclamaciones, se ha podido evidenciar que los recursos ingresaron a las siguientes cuentas:

Inmobiliaria Alberto Hurtado	Colpatría, cuenta corriente	5951011306
Inmobiliaria Alberto Hurtado	Colpatría, cuenta corriente	7461014237
Inmobiliaria Alberto Hurtado	Banco de Bogotá	138507041
Fiducia	Colpatría, cuenta ahorros	7464266398
Fiducia	Colpatría, cuenta ahorros	7462006553
Fiducia	Colpatría, cuenta ahorros	7462004061
Inversiones San Mauricio	Colpatría, cuenta corriente	5951011071

Para lo cual, se allegan los siguientes documentos:

- Archivo de 55 folios de soportes de pago girados a cuenta corriente xxxxxxxx071 a nombre de la sociedad SAN MAURICIO del Banco Colpatría.
- Archivo de 47 folios con más evidencias de soportes de pagos girados a la cuenta corriente xxxxxxxx071 a nombre de la sociedad SAN MAURICIO del Banco Colpatría.
- Certificación de pagos emitida por la sociedad INMOBILIARIA ALBERTO HURTADO S.A.S respecto de pagos recibidos por la sociedad SAN MAURICIO por concepto de inmuebles del proyecto SANTA SOFIA.



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

AUTO 003 del 14 de noviembre 2025
Radicado: PAS- 002 - 2025

FUNDAMENTOS JURIDICOS

Procede esta Subdirección a evaluar las causales comprendidas en la Ley 66 de 1968, y demás normas que regulan la materia, sobre las cuales se presume que las partes aquí investigadas están infringiendo.

a. Sobre la Formulación de Cargos

Artículo 47 de la Ley 1437 de 2011 modificado por la Ley 2080 de 2021, el cual establece:

“ARTÍCULO 47. Procedimiento administrativo sancionatorio.

“...si fuere del caso, formulará cargos mediante acto administrativo en el que señalará, con precisión y claridad, los hechos que lo originan, las personas naturales o jurídicas objeto de la investigación, las disposiciones presuntamente vulneradas y las sanciones o medidas que serían procedentes. Este acto administrativo deberá ser notificado personalmente a los investigados. Contra esta decisión no procede recurso...”

Los investigados podrán, dentro de los quince (15) días siguientes a la notificación de la formulación de cargos, presentar los descargos y solicitar o aportar las pruebas que pretendan hacer valer. Serán rechazadas de manera motivada, las inconducentes, las impertinentes y las superfluas y no se atenderán las practicadas ilegalmente.

PARÁGRAFO 1. *Las actuaciones administrativas contractuales sancionatorias, incluyendo los recursos, se regirán por lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia.*

(Parágrafo 1, modificado por el Art. 3 de la Ley 2080 de 2021)(...)”

Según lo dispuesto en el artículo 47 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo – Ley 1437 de 2011, se autoriza a la Administración a formular cargos de manera directa cuando cuente con elementos de juicio suficientes que permitan inferir razonablemente la existencia de la conducta y la responsabilidad del presunto infractor, haciendo innecesaria una etapa indagatoria.

En el presente caso, se considera procedente prescindir de la etapa de indagación preliminar y proceder directamente a la formulación de cargos, en el marco del proceso administrativo sancionatorio que tiene origen en la medida de intervención forzosa administrativa y toma de posesión decretada respecto de la sociedad INMOBILIARIA ALBERTO HURTADO S.A.S., por las actuaciones adelantadas en la ejecución, desarrollo y comercialización del proyecto urbanístico denominado “Santa Sofía”.

El acervo probatorio recaudado durante la medida de intervención forzosa administrativa y la toma de posesión, existe evidencia clara, directa y suficiente que acredita la configuración de



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

AUTO 003 del **14** de noviembre 2025
Radicado: PAS- 002 - 2025

las causales previstas en el artículo 12 de la Ley 66 de 1968, relacionadas con la ejecución irregular, incumplimiento de las condiciones de desarrollo y enajenación de inmuebles por parte de la sociedad intervenida.

Así mismo, obran dentro del expediente documentos e informes trasladados por el agente especial designado, dentro de los cuales se encuentra material probatorio que demuestra la participación activa de la sociedad SAN MAURICIO S.A.S. en el desarrollo, ejecución y venta del proyecto Santa Sofía, en asocio o con vinculación directa a la sociedad intervenida.

De igual manera, la reiteración de solicitudes elevadas por el agente especial, en las que se expone la necesidad de vincular a la sociedad SAN MAURICIO S.A.S. al proceso de intervención, previo adelantamiento de proceso sancionatorio por su intervención en los hechos investigados refuerza la suficiencia del acervo probatorio disponible y la pertinencia de avanzar en la etapa formal del procedimiento.

En virtud de lo anterior, se concluye que no se requiere adelantar una fase previa de indagación, toda vez que la Administración ya cuenta con pruebas idóneas, suficientes y verificables que permiten establecer, de manera razonable, la existencia de las conductas investigadas y la posible responsabilidad de la sociedad involucrada.

Por tanto, en aplicación de los principios de eficacia, celeridad y economía procesal, y en garantía del debido proceso administrativo, se dispone prescindir de la etapa de indagación preliminar y continuar con la formulación formal de cargos, instancia dentro de la cual el presunto infractor podrá ejercer plenamente su derecho de contradicción y defensa, conforme a las reglas del procedimiento sancionatorio.

b. Individualización de las normas que se consideran vulneradas:

El Artículo 2 de la Ley 66 de 1968 establece:

“ARTÍCULO 2º.- Modificado por el artículo 2 del Decreto Nacional 2610 de 1979, así: Entiéndese por actividad de enajenación de inmuebles:

- 1. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de toda la división material de predios.**
- 2. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la adecuación de terrenos para la construcción de viviendas.**
- 3. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la edificación o construcción de viviendas en unidades independientes o por el sistema de propiedad horizontal.**
- 4. La transferencia del dominio a título oneroso de viviendas en unidades independientes o sometidas al régimen de propiedad horizontal.**



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 003 del 14 de noviembre 2025
Radicado: PAS- 002 - 2025

5. 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.

NOTA: La Ley 61 de 1978 es la Ley Orgánica de Desarrollo Urbano. El artículo 10, literal d), dice: "Se adoptarán las medidas necesarias para fortalecer y hacer efectivos los mecanismos de vigilancia y control de las empresas dedicadas a las actividades de urbanización, construcción, compraventa y arrendamiento de vivienda".

PARÁGRAFO.- La actividad de enajenación de inmuebles a que se refiere el presente artículo se entiende desarrollada cuando las unidades habitacionales proyectadas o autorizadas por las autoridades metropolitanas, distritales o municipales, sean cinco (5) o más." (Negrilla y subrayado fuera de texto)

Que en el artículo 12 de la Ley 66 de 1968 se dispone:

Artículo 12: El Superintendente Bancario puede tomar la inmediata posesión de los negocios, bienes y haberes de las personas jurídicas o naturales que se ocupen de las actividades de qué trata esta Ley, o disponer su liquidación:

1. Cuando hayan suspendido el pago de sus obligaciones.
2. Cuando hayan rehusado la exigencia que se les haga en debida forma de someter sus cuentas y sus negocios a la inspección del Superintendente Bancario.
3. Cuando persistan en descuidar o rehusar el cumplimiento de las órdenes debidamente expedidas por el Superintendente Bancario.
4. Cuando persistan en violar alguna norma de sus estatutos o de la ley, en especial la relativa a la obligación de llevar la contabilidad de sus negocios.
5. Cuando persistan en manejar sus negocios de manera no autorizada o insegura.
6. Cuando su patrimonio, si se trata de personal natural, o su capital y reservas en las personas jurídicas, sufra grave quebranto que ponga en peligro la oportuna atención de sus obligaciones.
7. Cuando el ejercicio de las actividades de qué trata la presente Ley se desarrolle en las circunstancias mencionadas en el artículo anterior.

(Negrilla fuera de texto)

C. Individualización de los cargos

A cargo de las sociedades investigadas tenemos que se incurre en la presunta violación de las siguientes causales del Artículo 12:



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 003 del 14 de noviembre 2025
Radicado: PAS- 002 - 2025

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

Del acervo probatorio recaudado dentro de la actuación administrativa, se desprende de manera suficiente y objetiva que la sociedad SAN MAURICIO ha incurrido en actuaciones que encuadran en la causal establecida en el numeral 5 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968, toda vez que ha persistido en manejar sus negocios de manera no autorizada e insegura, contrariando las disposiciones legales.

En efecto, de la revisión de la documentación obrante en el expediente, particularmente los recibos de pago, se evidencia que la sociedad recibió directamente recursos económicos provenientes de la comercialización de unidades del proyecto inmobiliario, sin canalizarlos a través del patrimonio autónomo fiduciario constituido para tal fin, circunstancia que resulta contraria a la estructura financiera y operativa constituida para la ejecución del proyecto.

Tal proceder configura una gestión no autorizada e insegura, en tanto desconoce la obligación legal y contractual de que los dineros captados del público o de los promitentes compradores sean administrados por el vehículo fiduciario, el cual constituye un mecanismo de protección destinado a garantizar la transparencia, la trazabilidad de los recursos y la correcta destinación de los mismos al desarrollo del proyecto.

Aunado a lo anterior, se constató que la sociedad vinculada adelantó labores de promoción, oferta y comercialización del proyecto en conjunto con la sociedad Inmobiliaria Alberto Hurtado S.A.S., sin que existiera autorización expresa de la autoridad competente al respecto.

CONCLUSIONES

Que se presentan peticiones y evidencias en las que se solicita la intervención del municipio a la **SOCIEDAD INVERSIONES SAN MAURICIO SPA – SUCURSAL COLOMBIA IDENTIFICADA CON EL NIT. 900.488.493-7** representada legalmente por el señor **JUAN GUILLERMO FLOREZ BURGOA**, identificado con Cédula de Extranjería N° 411.375, o quien haga sus veces, y ponen en conocimiento la presunta captación de recursos para la enajenación y venta del proyecto, además de los incumplimientos que se presentan en la entrega y desarrollo de los bienes inmuebles del **PROYECTO CLUB RESIDENCIAL SANTA SOFÍA**.

Que de conformidad con el principio de eficacia, que orienta las actuaciones administrativas, por disposición del artículo 209 de la Constitución Política, en concordancia con el artículo 3° de la Ley 1437 de 2011, todas las autoridades deberán interpretar y aplicar las disposiciones que regulen según las actuaciones y procedimientos administrativos a la luz de los principios consagrados en la Constitución Política, por tanto, es deber de las autoridades buscar que los procedimientos logren su finalidad en procura de la efectividad del derecho material objeto de las actuaciones administrativas.



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 003 del 14 de noviembre 2025
Radicado: PAS- 002 - 2025

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

Que de acuerdo a lo anterior, el artículo 209 de la Constitución Política establece:

“Artículo 209. La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones.

Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. La administración pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señale la ley.”

Que de igual manera, el artículo 3º de la Ley 1437 de 2011, señala que las actuaciones y procedimientos administrativos se desarrollarán con arreglo a los principios, entre los cuales se encuentra el de eficacia, dicho principio estipula lo siguiente:

“ARTÍCULO 3o. PRINCIPIOS. Todas las autoridades deberán interpretar y aplicar las disposiciones que regulan las actuaciones y procedimientos administrativos a la luz de los principios consagrados en la Constitución Política, en la Parte Primera de este Código y en las leyes especiales.

Las actuaciones administrativas se desarrollarán, especialmente, con arreglo a los principios del debido proceso, igualdad, imparcialidad, buena fe, moralidad, participación, responsabilidad, transparencia, publicidad, coordinación, eficacia, economía y celeridad.

(...)

11. En virtud del principio de eficacia, las autoridades buscarán que los procedimientos logren su finalidad y, para el efecto, removerán de oficio los obstáculos puramente formales, evitarán decisiones inhibitorias, dilaciones o retardos y sanearán, de acuerdo con este Código las irregularidades procedimentales que se presenten, en procura de la efectividad del derecho material objeto de la actuación administrativa...”

En razón a lo anterior, la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia Q., considera que cuenta con elementos de juicio, para formular cargos, en contra de la sociedad **INVERSIONES SAN MAURICIO SPA – SUCURSAL COLOMBIA IDENTIFICADA CON EL NIT. 900.488.493-7**, representada legalmente por el señor **JUAN GUILLERMO FLOREZ BURGOA**, identificado con Cédula de Extranjería N° 411.375, o quien haga sus veces por la ejecución y comercialización del proyecto **CLUB RESIDENCIAL SANTA SOFÍA**.

En mérito de lo expuesto, este Despacho



Nit: 890000464-3

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

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 003 del 14 de noviembre 2025
Radicado: PAS- 002 - 2025

DISPONE

ARTICULO PRIMERO: ORDENAR apertura formal al proceso administrativo sancionatorio No. PAS 002 – 2025, en contra de la Sociedad **INVERSIONES SAN MAURICIO SPA – SUCURSAL COLOMBIA IDENTIFICADA CON EL NIT. 900.488.493-7**, representada legalmente por el señor **JUAN GUILLERMO FLOREZ BURGOA**, identificado con Cédula de Extranjería N° 411.375, o quien haga sus veces, por lo expuesto en la parte motiva del presente acto.

ARTÍCULO SEGUNDO: ORDENAR la incorporación al expediente de todos los documentos y elementos materiales probatorios presentados ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, así como también de todos los documentos y elementos materiales probatorios recaudados de los archivos de esta Dependencia en relación a las actuaciones desplegadas por el Investigado y las irregularidades denunciadas por los promitentes compradores afectados respecto a las unidades de vivienda a desarrollar en el proyecto **SANTA SOFIA CLUB RESIDENCIAL**.

ARTÍCULO TERCERO: TENERSE como prueba todos los elementos materiales probatorios que se incorporen al proceso, de acuerdo a lo manifestado en el numeral anterior.

ARTICULO CUARTO: Formular cargos en contra de la Sociedad **INVERSIONES SAN MAURICIO SPA – SUCURSAL COLOMBIA IDENTIFICADA CON EL NIT. 900.488.493-7**, representada legalmente por el señor **JUAN GUILLERMO FLOREZ BURGOA**, identificado con Cédula de Extranjería N° 411.375, o quien haga sus veces, como presunto responsable de la violación a las normas urbanísticas y requerimientos para enajenar inmuebles destinados a vivienda, según ley 66 de 1968, Decreto 2610 de 1979, Decreto Ley 078 de 1987, Decreto 1077 de 2015 y demás normas que regulan la materia, por las razones enunciadas en la parte motiva del presente acto.

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

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

CARGO TERCERO: Desatender sus obligaciones ante los promitentes compradores del proyecto **CLUB RESIDENCIAL SANTA SOFÍA** configurándose incumplimiento en sus obligaciones legales como son, construcción, entrega de los inmuebles prometidos en venta y escrituración, según lo contempla el Decreto 078 de 1987, en atención a esto se



Nit: 890000464-3

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

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 003 del 14 de noviembre 2025
Radicado: PAS- 002 - 2025

deberán atender las quejas presentadas por incumplimiento de las disposiciones legales contenidas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto-ley 2610 de 1979.

ARTÍCULO QUINTO: Dentro de los quince (15) días siguientes a la notificación del presente acto administrativo de trámite, la sociedad investigada a través de su representante legal o a través de apoderado legal, debidamente constituido podrá presentar su escrito de descargos y aportar y solicitar las pruebas que pretenda hacer valer. Así mismo hay que informar que serán rechazadas de manera motivada las inconducentes, las impertinentes, las superfluas y no se atenderán las practicadas ilegalmente.

ARTÍCULO SEXTO: DECRETAR de oficio las siguientes pruebas, que son de gran relevancia para la investigación, al tenor de los artículos 40 y 47 de la ley 1437 de 2011 y la Ley 66 de 1968, a saber:

1. Solicitar a la Cámara de comercio del Municipio de Armenia, se remita copia de la composición accionaria de la sociedad INMOBILIARIA ALBERTO HURTADO S.A.S identificada con Nit. 900.516.931-2
2. Solicitar al Banco Colpatria certificación bancaria sobre el titular y número de identificación de la cuenta corriente No. 5951011071
3. Las demás que se consideren necesarias.

ARTICULO SEPTIMO: NOTIFICAR a las parte investigada, la sociedad **INVERSIONES SAN MAURICIO SPA – SUCURSAL COLOMBIA** identificada con el **NIT. 900.488.493-7**, representada legalmente por el señor **JUAN GUILLERMO FLOREZ BURGOA**, identificado con Cédula de Extranjería N° 411.375, o quien haga sus veces de conformidad con lo dispuesto en el presente acto administrativo, al correo electrónico haviespi@hotmail.com teniendo en cuenta la autorización expresa que se encuentra establecida en el Certificado de existencia y representación legal expedido por Cámara de Comercio.

Tal y como lo dispone el artículo 10 de la Ley 2080 de 2021 y de conformidad con lo establecido en el artículo 8 del Decreto 806 de 2020- Ley 2213 de 2022.

ARTÍCULO OCTAVO: COMUNICAR el presente acto administrativo en calidad de terceros de conformidad con el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011. Dicha comunicación se surtirá al público en general en la página de la Alcaldía Municipal.

ARTÍCULO NOVENO: Informar a la sociedad investigada, que el expediente donde reposa la investigación podrá ser consultado en la Subdirección de Planeación Municipal, para lo cual deberá elevar solicitud y agendar cita con el profesional a cargo de la investigación.



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 003 del 14 de noviembre 2025
Radicado: PAS- 002 - 2025

ARTÍCULO NOVENO: Contra el presente acto no procede recurso alguno según artículo 47 de la Ley 1437 de 2011 modificado por la Ley 2080 de 2021.

Dada en Armenia, Quindío, el **14** NOV 2025

NOTIFIQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE,

VICTOR HUGO GONZALEZ GIRALDO
Subdirector

Departamento Administrativo de Planeación Municipal Armenia Q.

Proyectó y Elaboró: Marcela Olarte Cardona – Abogada Contratista – DAPM
Revisó: María Fernanda Rodas Tabarquino – Contadora Contratista - DAPM
Revisó y aprobó: Julio Cesar Gómez Gallego - Abogado Contratista – DAPM