



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESOLUCIÓN 1490 del 25 JUL 2025

Que el 28 de junio de 2025 se expide Resolución 088, por medio de la cual se promueve la prórroga de la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes con fines de administración. "Por medio de la cual se PRORROGA la Intervención Forzosa Administrativa y la consecuente 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, y se MODIFICA la modalidad de Administración de la Intervención Forzosa Administrativa a Liquidación Forzosa Administrativa"

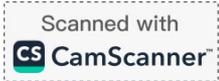
LA SUBDIRECCION DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL, en uso de sus facultades y atribuciones legales y en especial las conferidas mediante los Decretos municipales 019 y 020 de 2021, y en concordancia con lo señalado en la Ley 66 de 1968, Decreto 2610 de 1979, Decreto Ley 078 de 1987, Decreto 663 de 1993, Decreto 2555 de 2010, Decreto 1077 de 2015 y el Acuerdo Municipal 167 de 2020, y

CONSIDERANDO

Que el 28 de junio de 2024, de emitió Resolución No. 091 "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" y 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 para la realización de todas las actividades de toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de la sociedad atrás indicada con fines de administración.

Que la Resolución No. 091 del 28 de junio de 2024 decreto 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.

Que el día 20 de junio de 2025 el doctor JOSE GABRIEL ZULUAGA CASTAÑO en su calidad de Agente Especial presentó solicitud de prórroga de 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. Como también el cambio de modalidad de la misma.





Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESOLUCIÓN N.º 091 del 25 JUL 2025

Que el 26 de junio de 2025 se expide Resolución 088, por medio de la cual se prorroga la prórroga de la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes con fines de administración de la sociedad **INMOBILIARIA ALBERTO HURTADO S.A.S, identificada con el NIT 900.516.931-2**, por el termino de un (01) mes, a fin de poder analizar la solicitud de cambio de modalidad solicitada por el Agente Especial.

Que se llevo a cabo mesa de trabajo a través de Acta 196 de 2025 a través de la cual se discutió la necesidad de prórroga y del cambio de modalidad de la intervención a la Sociedad **INMOBILIARIA ALBERTO HURTADO S.A.S, identificada con el NIT 900.516.931-2**. Y se sustento lo plasmado en el informe de gestión y la solicitud de modificación de modalidad previamente allegada por el Agente Especial.

Frente a lo solicitado por el agente, entra la subdirección, analizar la situación de la siguiente manera:

La toma de posesión ha permitido conocer la situación real de la sociedad intervenida desde el punto de vista técnico, financiero y jurídico, así como la realidad del proyecto inmobiliario que la misma sociedad intervenida tenia a cargo para la ejecución, desarrollo y venta; y las alternativas para subsanar las causales que dieron origen a la misma intervención, primordialmente direccionadas a proteger los derechos de los promitentes compradores de inmuebles destinados para vivienda.

Que desde lo concebido en la Resolución 091 de 2024, se expuso:

"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.

(...)"

Que, del seguimiento efectuado a la intervención llevada a cabo por el agente especial designado, y conforme a los informes de gestión por él presentados, se ha evidenciado el cumplimiento de las actividades propias de su labor, siendo esto relevante, para establecer si se lograron superar o no las causales que dieron origen a la toma de posesión que hoy se lleva a cabo.

En los informes de gestión, se reporta entre otras situaciones por el Agente Especial:

"(...)"



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESOLUCIÓN 149 del 25 JUL 2025

Al realizarse la toma material nos encontramos con 224 apartamentos construidos, de los cuales 23 no cuentan con escritura y se encuentran reclamados y ocupados por sus promitentes.

(...)
De lo ofrecido como zonas sociales, lo único que se encuentra construido es la cancha sintética. Valga aclarar que la gran mayoría de elementos conformantes de las zonas sociales como piscina, gimnasio, guardería, enfermería, entre otros, se desarrollarían en el lote de la etapa 2 del proyecto, lote que fue entregado al banco Colpatría como dación en pago.

Además de que en el lote de la etapa dos estaban proyectadas la mayoría de zonas sociales, allí se encuentran también los tanques y sistema de bombeo del agua potable y los transformadores de energía y la subestación eléctrica, con lo que en la actualidad el proyecto quedó con importantes imprescindibles dentro del lote que fue entregado, teniendo en riesgo los servicios públicos de más de mil personas que en promedio habitan el conjunto.

(...)
Dentro del marco del proceso de manera oportuna se recibieron aproximadamente 100 reclamaciones, de manera extemporánea 18 reclamaciones. Adicionalmente, dentro del archivo que se pudo rescatar en una bodega del proyecto, como se mencionó previamente, se encontró información referente a varios negocios realizados para adquisición de inmuebles en la etapa II.

(...)
en la actualidad, existen reclamantes que entregaron dinero por inmuebles de la etapa II, que solicitan la entrega de su inmueble y/o el reintegro de su dinero.

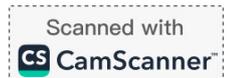
(...)
Los activos encontrados corresponden a 23 apartamentos, 35 parqueaderos para automóviles y 88 parqueaderos para motos, prometidos y cancelados en un 95 %.

No se encontraron dineros en cuentas bancarias.

Visto lo anterior, los activos no son suficientes para el pago de las acreencias, máxime cuando los mismos se encuentran bajo la tenencia de sus promitentes compradores y que su recuperación implicaría una problemática de índole social para el municipio, teniendo en cuenta que quienes allí habitan son personas de escasos recursos, que vieron en el proyecto de interés social una posibilidad de tener una solución de vivienda.

(...)

Si bien durante el primer año de la intervención se han realizado de manera incansable acciones tendientes a subsanar las causas que derivaron en el decreto de la toma de posesión, es importante expresar que no es un periodo suficiente para conjurar una serie de situaciones que durante varios años se fueron desarrollando y desencadenaron la decisión de la administración municipal, lo que hace necesario que se prorrogue el término





Nit: 890000464-3

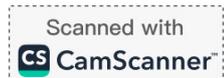
Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESOLUCIÓN del 25 JUL 2025

inicialmente establecido con la finalidad de dar continuidad al proceso y poder cumplir con el cometido de la medida. (...)"

Así las cosas, teniendo en cuenta lo expuesto, y del efectivo seguimiento al proceso de intervención adelantado por el Agente Especial, tenemos lo siguiente:

1. Técnicamente y no obstante la gestión adelantada por Agente especial, no se pudieron enervar las situaciones constructivas del proyecto ejecutado por la sociedad intervenida, teniendo en cuenta las razones por el expuestas, y las condiciones previas a la intervención del proyecto Santa Sofía.
2. Financieramente, se tiene que la sociedad no cuenta con los activos suficientes para sufragar los pasivos de la misma.
3. De conformidad con los informes presentados por la intervención, se constata un deterioro financiero estructural e irreversible de la entidad, reflejado en la imposibilidad de generar un flujo de caja operativo suficiente para atender las obligaciones exigibles en el corto plazo. Este déficit de liquidez se manifiesta principalmente en el incumplimiento de los compromisos derivados de los contratos de promesa de compraventa celebrados con promitentes compradores, lo cual compromete gravemente la viabilidad del proyecto.
4. A esta situación crítica se suma un factor agravante de orden jurídico y patrimonial: existen múltiples reclamaciones por parte de adquirentes y terceros interesados, relacionadas con negocios jurídicos celebrados para la adquisición de viviendas en una etapa específica del proyecto, que debía ejecutarse sobre un lote que fue entregado en dación de pago a una entidad bancaria. Este hecho genera un conflicto sustancial, ya que afecta directamente la disponibilidad y destinación del bien inmueble sobre el cual se soportaban obligaciones contractuales previamente adquiridas.
5. La entrega del lote al banco no solo impide materialmente la ejecución de la etapa comprometida, sino que debilitan cualquier posibilidad de recuperación operativa o patrimonial de la sociedad para contemplar la posibilidad de continuar bajo modalidad de administración.
6. En este contexto, la combinación del colapso financiero, la ausencia de alternativas reales de recuperación con los activos existentes, y el riesgo jurídico latente derivado de la entrega del lote comprometido, hacen insostenible la continuidad del proyecto en las condiciones actuales. La materialización de estas contingencias podría no solo profundizar el deterioro económico, sino también afectar derechos de terceros.
7. Durante el periodo de intervención bajo la modalidad administrativa, se han adelantado gestiones orientadas a la identificación, diagnóstico y evaluación de la situación financiera, jurídica y operativa de la sociedad. Como resultado de esta labor,





Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESOLUCIÓN N° 49 del 25 JUL 2025

se ha evidenciado la necesidad urgente de emprender acciones concretas para la recuperación de activos, que exigen actuaciones procesales específicas de acuerdo a las facultades propias del Agente Especial.

8. La liquidación no es una medida extrema sino una salida técnica y necesaria cuando la intervención no logra estabilizar la empresa. La Ley 66 de 1968 y la jurisprudencia del Consejo de Estado respaldan esta decisión cuando se demuestra inviabilidad operativa y financiera, protegiendo en este caso los intereses de los afectados en el sentido de no hacer más gravosa su situación; Dicho cambio no solo representa un paso necesario para salvaguardar el patrimonio remanente, sino que también constituye la vía adecuada para evitar mayores perjuicios a los promitentes compradores, proveedores y entidades; y avanzar hacia el cierre definitivo del ciclo de intervención bajo parámetros de legalidad, responsabilidad y eficiencia administrativa.

9. Así las cosas y pese a la gestión adelantada por el Agente Especial tendiente a enervar las circunstancias que dieron origen a la medida, no se lograron superar en su totalidad para adelantar la toma de posesión bajo la modalidad de administración, por tal razón de conformidad con lo expuesto en el decreto 2555 de 2010, y demás normas que regulan la materia y que rigen los procesos de toma de posesión se debe proceder a modificar la modalidad de Administración y ordenar la Liquidación Forzosa, respecto de la Sociedad **INMOBILIARIA ALBERTO HURTADO S.A.S, identificada con el NIT 900.516.931-2.**

Acorde con lo anteriormente expuesto y que efectivamente se evidencia que persisten a la fecha situaciones que no han permitido enervar las situaciones que dieron origen a la intervención bajo la modalidad de Administración, y que como se dispuso inicialmente a través de la Resolución N°091 de 2024, concurren situaciones de tiempo, modo y lugar para dar lugar a la variación de la modalidad, se tendrá que proceder a modificar la modalidad de la intervención de Administración y disponer la Liquidación Forzosa Administrativa.

Ahora bien, se exhorta al Agente Especial, para cumplir con el objetivo final de la toma de posesión, por lo que se prorrogara la función del agente Especial designado por el Municipio de Armenia para adelantar la Intervención Forzosa administrativa con fines de Liquidación que se ordenó a los negocios, bienes y haberes de la sociedad **INMOBILIARIA ALBERTO HURTADO S.A.S, identificada con el NIT 900.516.931-2.** y dar cumplimiento al cronograma allegado para tal fin.

Ahora bien, tenemos por otra parte que se allegó a la dependencia material probatorio con el fin de evidenciar la participación de la sociedad **Inversiones San Mauricio SAS, identificada con número de NIT 900484493-7,** en los negocios jurídicos celebrados con miras a la adquisición de inmuebles destinados a vivienda en el proyecto **SANTA SOFIA CLUB RESIDENCIAL;** motivo por el cual se hace necesaria la apertura de proceso sancionatorio en contra de la citada sociedad, tendiente a determinar la presunta responsabilidad de la misma en el desarrollo, ejecución y venta del proyecto prometido en venta a través de los negocios jurídicos celebrados para tal fin.



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESOLUCIÓN N° 49 del 25 JUL 2025

En mérito de lo anterior la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia, considera pertinente:

PRORROGAR la Intervención Forzosa Administrativa y la consecuente toma de posesión para liquidar los negocios, bienes y haberes de la sociedad **INMOBILIARIA ALBERTO HURTADO S.A.S, identificada con el NIT 900.516.931-2,** y la designación del Doctor **JOSE GABRIEL ZULUAGA CASTAÑO** como agente especial en la toma de posesión para liquidar los negocios, bienes y haberes de la citada sociedad por el término de (01) un año, en aras de dar continuidad a dicho proceso, y de acuerdo a los argumentos esbozados por el agente especial y en la parte motiva del presente.

Que, en mérito de lo anteriormente expuesto, el subdirector del Departamento Administrativo de Planeación Municipal;

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: VARIAR la modalidad de la **INTERVENCIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA CON FINES DE ADMINISTRACIÓN Y 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,** a **INTERVENCIÓN Y TOMA DE POSESIÓN PARA LIQUIDAR LOS NEGOCIOS, BIENES Y HABERES DE LA SOCIEDADE INMOBILIARIA ALBERTO HURTADO S.A.S, identificada con el NIT 900.516.931-2** conforme la parte motiva de la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: PRORROGAR por el término de un (1) año la **INTERVENCIÓN Y TOMA DE POSESIÓN PARA LIQUIDAR LOS NEGOCIOS, BIENES Y HABERES DE LA SOCIEDAD INMOBILIARIA ALBERTO HURTADO S.A.S, identificada con el NIT 900.516.931-2,** conforme la parte motiva de esta resolución.

ARTÍCULO TERCERO: AUTORIZAR 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., la prórroga de su designación como Agente Especial para la realización de todas las actividades de 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** en la modalidad de **INTERVENCIÓN Y TOMA DE POSESIÓN PARA LIQUIDAR LOS NEGOCIOS, BIENES Y HABERES** de esta sociedad, por el término de un (1) año contados a partir de la fecha de expedición de la presente resolución.

ARTÍCULO CUARTO: Exhortar al Agente Especial Doctor **JOSE GABRIEL ZULUAGA CASTAÑO** a que se dé cumplimiento al cronograma a ejecutar en el periodo de prórroga otorgado.

ARTÍCULO QUINTO: ORDENAR la apertura de Proceso Administrativo Sancionatorio, en contra de la Sociedad **INVERSIONES SAN MAURICIO S.A.S, identificada con número de**





Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESOLUCIÓN 149 del 25 JUL 2025

NIT 900484493-7. De acuerdo al material probatorio allegado por el Agente Especial, a lo esbozado dentro del informe de gestión y a lo expuesto en la parte motiva de la presente.

ARTÍCULO SEXTO: NOTIFICAR el contenido de la presente Resolución al Doctor **JOSE GABRIEL ZULUAGA CASTAÑO** como Agente Especial para la realización de todas las actividades de toma de posesión de los negocios, bienes y haberes con fines de liquidación de la sociedad INMOBILIARIA ALBERTO HURTADO S.A.S, identificada con el NIT 900.516.931-2, de conformidad a lo expuesto para tal efecto en la ley 1437 de 2011, y teniendo en cuenta su calidad de representante legal de la sociedad intervenida.

ARTÍCULO SÉPTIMO: 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, para los fines pertinentes.

ARTÍCULO OCTAVO: Contra la presente resolución, procede el recurso de reposición en los términos establecidos en el artículo 76 de la ley 1437 de 2011; La interposición del recurso no suspende la ejecución del presente acto administrativo conforme a lo dispuesto por el artículo 20 de la Ley 66 de 1968.

La Presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

Dada en Armenia, Quindío el

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

VICTOR HUGO GONZALEZ GIRALDO
Subdirector

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Proyectó: Marcela Olarte Cardona – Abogada Contratista DAPM
Elaboró: Marcela Olarte Cardona – Abogada Contratista DAPM
Revisó: Julio Cesar Gómez Gallego – Abogado Contratista DAPM