



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

R-AM-SGI-032
28/10/2024 V1

RESOLUCIÓN Número 18.3 de 12 JUN 2025

“POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE EL PROCESO ADMINISTRATIVO N°006 DE 2021 Y SE ORDENA LA INTERVENCIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA CON FINES DE ADMINISTRACIÓN Y LA TOMA DE POSESIÓN DE LOS NEGOCIOS, BIENES Y HABERES DE LA SOCIEDAD INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S, identificadá con NIT 900.809857-3, representada legalmente por la señora MARTHA LILIANA SERNA AGUDELO identificada con Cédula de ciudadanía N°29.330.666, o quien haga sus veces, en Desarrollo, ejecución y venta del proyecto ATRIUM TOWER”

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

CONSIDERANDO

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

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

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

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



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESOLUCIÓN Número 83 de 02 JUN 2025

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

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

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

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

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

Que la sociedad INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S., identificada con NIT. No. 900.809857-3, representada legalmente por la señora MARTHA LILIANA SERNA AGUDELO identificada con cédula de ciudadanía número 29.330.666 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 sociedad tendrá por objeto social: La realización de cualquier actividad comercial lícita. En desarrollo de su objeto la sociedad podrá adquirir y enajenar toda clase de bienes muebles e inmuebles, darlos o tomarlos en arrendamiento o en administración, importar y o exportar, montar factorías o almacenes, para la fabricación o distribución, celebrar contrato de cambio en todas sus manifestaciones; firmar títulos valores de todas clases o títulos de crédito de naturaleza civil negociarlos, endosarlos, cederlos, descontarlos, ETC, abrir cuentas corrientes en bancos, en tanto sus oficinas principales, comp en sus sucursales o agencias sobre saldos o sobregiros debidamente autorizados por tales entidades, conseguir dinero en mutuo con bancos o corporaciones financieras, entidades públicas, descentralizadas, personas particulares o naturales, dando garantías reales o personales, entrar a formar parte de otras sociedades, como socia fundadora o por fusión o por absorción total o parcial de ellas, siendo entendido que la anterior es una mera enumeración no taxativa, pues la sociedad podrá por medio de sus representantes celebrar y ejecutar todo acto o contacto que interese al mejor logro de sus fines. Asi mismo, podrá celebrar contratos de compraventa de bienes muebles o inmuebles, administrarlos, darlos en arrendamiento, gravarlos con prenda o hipoteca, celebrar contratos de sociedad con el fin de fusionarse o ser parte integrante como socia en cualquier tipo de sociedad, librar todo tipo de valores, endosarlos, aceptarlos, negociarlos o cualquier otro acto, donde se vea involucrada la circulación de título valor,



Nit:890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESOLUCIÓN Número 16-3 de 12 JUN 2025

igualmente podrá desarrollar la actividad de urbanismo y construcción y en general, todo tipo de actos con el fin de alcanzar el desarrollo del objeto social de la empresa".

Objeto social del cual se desprende que la referida sociedad se encuentra dentro del marco normativo que se ajusta a la función de inspección, vigilancia y control por parte del municipio de Armenia, y la consiguiente sumisión al régimen especial dispuesto en la Ley 66 de 1968.

Que sobre el proyecto ATRIUM TOWER, se tiene que La curaduría Urbana No. 1 de Armenia, otorgó a favor de la sociedad INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S., identificada con NIT. No. 900.809857-3, representada legalmente por la señora ANA RAQUEL AGUDELO DE SERNA, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 29.324.421, la licencia y modificación que se enuncian a continuación:

- LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN No. 16-1-0169 del 27 de junio de 2016; por medio de la cual se OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA(S) MODALIDAD(ES) DE OBRA NUEVA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA EDIFICACIÓN DE QUINCE (15) PISOS DESTINADA AL USO RESIDENCIAL VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE INTERÉS SOCIAL CONFORMADA POR CUATRO (4) SÓTANOS CON 68 CELDAS DE PARQUEO EN TOTAL, PISO CON RAMPA DE ACCESO A SÓTANOS; RECEPCIÓN Y 1 LOCAL COMERCIAL PISO 2 A 14 CON 11 APARTAMENTOS CADA UNO Y PISO 15 CON 2 APARTAMENTOS Y EL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO. EL EDIFICIO QUEDARÁ CON UN TOTAL DE 145 UNIDADES DE APARTAMENTOS VIS, 68 CELDAS DE PARQUEO Y 1 LOCAL COMERCIAL PARA UN TOTAL DE AREA CONSTRUIDA DE 10.745,44 M2. EN EL PREDIO URBANO LOCALIZADO EN LA(S) DIRECCION(ES): KR 15 Y 16 A CL11 N SANTA MONICA (ACTUAL) KR 15 Y 16 A CL 11 N SANTA MONICA (ACTUAL)-CL 11 N Y 12 KR 15 (ACTUAL) LT3 KR 15 11 N SANTA MONICA (ACTUAL) CON MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S)# 28066562, 28066632, 28066637, 28076902, URBANIZACIÓN: SANTA MONICA COMUNA 10, TITULAR(ES): INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S. NIT/CG: 900809857-3 REP. LEGAL: ANA RAQUEL AGUDELO DE SERNA CC. 29324421.
- MODIFICACIÓN DE LICENCIA No. 16-1-0292 del 20 de octubre de 2016, por medio de la cual se OTORGA MODIFICACIÓN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (VIGENTE) CONSISTENTE ÚNICAMENTE EN LA MODIFICACIÓN DEL NÚMERO DE CELDAS DE PARQUEO Y SU DISTRIBUCIÓN ENTRE RESIDENTES Y VISITANTES SEGÚN LOS REQUERIMIENTOS NORMATIVOS ASÍ: EL PROYECTO ESTÁ CONFORMADO POR CUATRO (4) SÓTANOS DE PARQUEO CON UN TOTAL DE SESENTA Y NUEVE (69) CELDAS, DE LAS CUALES DOS (2) CORRESPONDEN AL LOCAL COMERCIAL, GUARENTA Y TRES (43) PARA RESIDENTES Y VEINTICUATRO (24) PARA VISITANTES (INCLUYENDO DOS (02) CUPOS PARA DISCAPACITADOS). LAS ÁREAS GENERALES Y EL NÚMERO DE UNIDADES DE APARTAMENTOS APROBADOS, CONTINUA IGUAL A LO CONSIGNADO EN LA RESOLUCIÓN NO.



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESOLUCIÓN Número 03 de 12 JUN 2025

16-1 0169 DE JUNIO 27 DE 2.016 "POR LA CUAL SE CONCEDE UNA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD OBRA NUEVA".

Que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal por medio de oficio DP-POT 5672 del 14 de agosto de 2017 otorgó, a favor de la sociedad INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S., permiso de enajenación de CIENTO CUARENTA Y CINCO (145) VIVIENDAS TIPO VIS, correspondientes al proyecto ATRIUM TOWER, ubicado en la dirección Carrera 15 No. 11N-21 de la ciudad de Armenia, Quindío, identificado con matrículas inmobiliarias No. 280-66562, 280-66632, 280-66637, 280-76902

Que en esta etapa procesal se hace imprescindible concluir el proceso administrativo N° 006 de 2021, iniciado por parte de la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal contra de la sociedad **INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S, identificada con NIT 900.809857-3**, representada legalmente por la señora MARTHA LILIANA SERNA AGUDELO identificada con Cedula de ciudadanía N°29.330.666, o quien haga sus veces, en desarrollo, ejecución y enajenación del **PROYECTO ATRIUM TOWER**; y determinar las medidas pertinentes ante la incursión en las causales establecidas en el artículo 12 de la Ley 66 de 1968, por la sociedad antes mencionada. Por lo que procederá este despacho como a continuación se expresa:

ANTECEDENTES

Ante este Departamento Administrativo de Planeación Municipal, se presentan múltiples peticiones y quejas en contra de la **SOCIEDAD INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S** en las que se expresa el incumplimiento de las obligaciones contractuales y comerciales, incumplimiento en el desarrollo, ejecución y entrega de las unidades de vivienda prometidas en venta del **"PROYECTO ATRIUM TOWER"** por algunos de los afectados.

Sobre el Proyecto ATRIUM TOWER tenemos que existen más de 25 peticiones radicadas; entre las cuales se encuentran:

- MARÍA ELENA ESGUERA Y HERNANDO ESGUERA PINZÓN.
- PAULA ANDREA PRADA GIRALDO.
- MARY LUZ BOHÓRQUEZ CEBALLOS.
- JAÍRO JOSÉ RINCÓN MAYA.
- ISABEL CRISTINA VEGA LOPERA.
- YILBEY ALEXANDER MORA MARTÍNEZ (entre otros)

Peticiones y quejas que relacionan entre otras cosas, la falta de terminación del proyecto, la suspensión indefinida del mismo, la incertidumbre y la falta de devolución de recursos.

Tenemos que, conforme a las pruebas que obran en el expediente, en el marco del desarrollo del proyecto denominado ATRIUM TOWER, el cual fue aprobado mediante las



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESOLUCIÓN Número 183 de 11 2 JUN 2025

respectivas licencias urbanísticas y de construcción relacionadas y permiso de enajenación para la construcción de un proyecto de quince (15) pisos, únicamente se ejecutó la edificación hasta siete (7) niveles. Asimismo, se advierte que desde el año 2019 no se ha registrado ninguna actividad constructiva que evidencie la intención o voluntad de dar continuidad o culminación al referido proyecto.

Dentro de las actuaciones adelantadas en el proceso, y respecto a requerimiento previo a la sociedad INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S. se remite como respuesta informe del proyecto ATRIUM TOWER por medio del cual comunicó:

- El mencionado proyecto tuvo lanzamiento comercial en el año 2016, año en el cual se cerraron 56 negocios, los cuales representaban un 44% de las ventas.
- Manifestaron que, a junio de 2021, se habían vendido 131 apartamentos del proyecto, los cuales representaban el 73% de las ventas.
- En cuanto a lo que tiene que ver con la construcción de la obra manifestó que la Curaduría Urbana No.1 de Armenia, le otorgó licencia de construcción No. 16-1-0105 expedida el 13 de mayo de 2016 para desarrollar 1 torre de 15 pisos. Por lo que en enero de 2017 dieron inicio oficial de la obra, la cual se ejecutó hasta el mes de diciembre de 2019 quedando en un 60%.
- Hasta el año 2020 se había invertido la suma de \$4.899.532.347 y que no pudieron dar continuación a la construcción del proyecto.
- También relacionó informe de ventas y dineros abonados por los promitentes compradores
- Informe financiero y balances al 30 de marzo de 2021.
- Relación de procesos judiciales y administrativos que se adelantan en contra de la sociedad Inversiones Serna Agudelo S.A.S.

Que ante las evidencias recaudadas en el trámite del proceso, se realizaron las siguientes actuaciones:

Que para el día tres (03) de mayo de 2023 este despacho emitió el Auto No. 002 de 2023 ***“Por medio del cual se formulan cargos dentro del PAS – 006 DE 2021, adelantado en contra de la SOCIEDAD INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S, identificada con NIT 900.809857-3, representada legalmente por la señora MARTHA LILIANA SERNA AGUDELO identificada con Cédula de ciudadanía N°29.330.666, o quien haga sus veces, en desarrollo del proyecto ATRIUM TOWER, y se vincula a las personas naturales MANUELA SERNA PULIDO, MARTHA LILIANA SERNA AGUDELO, CARLOS HEBERTO SERNA AGUDELO Y LUZ ADRIANA SERNA AGUDELO, en condición de herederos de la señora ANA RAQUEL AGUDELO DE SERNA identificada con Cédula de ciudadanía N° 29.324.421, y se dictan otras disposiciones.”***

Que el citado Auto fue debidamente notificado al correo electrónico atrium.gerencia@gmail.com, el día 05 de mayo de 2023 a la **SOCIEDAD INVERSIONES SERNA AGUDELO SAS**, a través de su representante legal la señora **MARTHA LILIANA**



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESOLUCIÓN Número 183 de 12 JUN 2025

SERNA AGUDELO, a la luz del artículo 56 de la ley 1437 de 2011, mediante el oficio radicado con consecutivo DP-POT 5226. Téngase en cuenta que el correo electrónico al cual se notificó es acorde a la autorización expresa descrita en el Certificado de existencia y representación legal expedido por Cámara de Comercio, así como la del apoderado Dr. Said Alberto Rubiano Miranda saidrubiano@gmail.com

Que el citado Auto fue debidamente notificado por aviso el día 05 de mayo de 2023 a los **TERCEROS INTERESADOS**, a la luz del artículo 37 de la ley 1437 de 2011, por medio del oficio radicado consecutivo DP-POT 5223, mismo que también fue publicado en la página web de la Alcaldía de Armenia, que se puede consultar en la siguiente ruta: Normativa, Notificaciones por Aviso Sección Secretaria de Planeación, a través de los enlaces: <https://www.armenia.gov.co/normativa/notificaciones-por-aviso?view=article&id=2359:55notificaciones-planeacion&catid=29:normatividad>

https://www.armenia.gov.co/wp-content/uploads/2023/05/DP-POT_5223.pdf

Que el citado Auto fue debidamente notificado al correo electrónico del apoderado, Dr. Said Alberto Rubiano Miranda, saidrubiano@gmail.com, el día 05 de mayo de 2023 a la señora **MARTHA LILIANA SERNA AGUDELO**, como parte vinculada, a la luz del artículo 56 de la ley 1437 de 2011, por medio del oficio radicado consecutivo DP-POT 5225. Téngase en cuenta que dicho correo electrónico fue suministrado por el Juzgado Cuarto de Familia del Circuito de Armenia, Quindío, el 10 de octubre de 2022 a través de oficio No. 0369.

Que el citado Auto fue debidamente notificado al correo electrónico manuelasemapulido@gmail.com y a los correos electrónicos de los abogados que la representa, Luis Rogelio Mesa Arena y Jhony Barrera Barrientos correos. abogado.mesaaarenas@gmail.com y jhonybb@gmail.com, el día 05 de mayo de 2023 a la señora **MANUELA SERNA PULIDO**, como parte vinculada, a la luz del artículo 56 de la ley 1437 de 2011, por medio del oficio radicado consecutivo DP-POT 5227. Téngase en cuenta que dichos correos electrónico fueron suministrados por el Juzgado Cuarto de Familia del Circuito de Armenia, Quindío, el 10 de octubre de 2022 a través de oficio No. 0369.

Que el citado Auto fue debidamente notificado al correo electrónico del apoderado, Dr. Said Alberto Rubiano Miranda, saidrubiano@gmail.com, el día 05 de mayo de 2023 a la señora **LUZ ADRIANA SERNA AGUDELO**, como parte vinculada, a la luz del artículo 56 de la ley 1437 de 2011, por medio del oficio radicado consecutivo DP-POT 5228. Téngase en cuenta que dicho correo electrónico fue suministrado por el Juzgado Cuarto de Familia del Circuito de Armenia, Quindío, el 10 de octubre de 2022 a través de oficio No. 0369.

Que el citado Auto fue debidamente notificado al correo electrónico del apoderado, Dr. Said Alberto Rubiano Miranda, saidrubiano@gmail.com, el día 05 de mayo de 2023 al señor **CARLOS HEBERTO SERNA AGUDELO**, como parte vinculada, a la luz del artículo 56 de la ley 1437 de 2011, por medio del oficio radicado consecutivo DP-POT 5270. Téngase en cuenta que dicho correo electrónico fue suministrado por el Juzgado Cuarto de Familia del Circuito de Armenia, Quindío, el 10 de octubre de 2022 a través de oficio No. 0369.



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESOLUCIÓN Número 03 de 12 JUN 2025

Que el citado Auto fue debidamente notificado por aviso el día 19 de mayo de 2023 a los señores **MANUELA SERNA PULIDO, MARTHA LILIANA SERNA AGUDELO, CARLOS HEBERTO SERNA AGUDELO** y **LUZ ADRIANA SERNA AGUDELO**, a la luz del artículo 69 de la ley 1437 de 2011, por medio del oficio radicado consecutivo DP-POT 5606, mismo que también fue publicado en la página web de la Alcaldía de Armenia, que se puede consultar en la siguiente ruta: Normativa, Notificaciones por Aviso Sección Secretaria de Planeación, a través de los enlaces: <https://www.armenia.gov.co/normativa/notificaciones-por-aviso?view=article&id=2359:55notificaciones-planeacion&catid=29:normatividad>

[https://www.armenia.gov.co/wp-content/uploads/2023/05/DP POT 5606.pdf](https://www.armenia.gov.co/wp-content/uploads/2023/05/DP_POT_5606.pdf)

Posteriormente se emitió el **Auto No. 003 del 25 de agosto de 2023** “*Por medio del cual se decreta el periodo probatorio Dentro del PAS-006 de 2021, adelantado en contra de la sociedad INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S, identificada con NIT 900.809857-3 representada legalmente por la señora MARTHA LILIANA SERNA AGUDELO, identificada con cédula de ciudadanía número 29.330.666, o quien haga sus veces – en desarrollo del Proyecto ATRIUM TOWER, y se vincula a las personas naturales MANUELA SERNA PULIDO, MARTHA LILIANA SERNA AGUDELO, CARLOS HEBERTO SERNA AGUDELO Y LUZ ADRIANA SERNA AGUDELO, en condición de herederos de la señora ANA RAQUEL AGUDELO DE SERNA, identificada con cedula de ciudadanía No.29.324.421, y se dictan otras disposiciones en calidad de titular de las licencias de construcción del Proyecto ATRIUM TOWER.*”.

Acto debidamente notificado a la sociedad **INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S.** identificada con el NIT 900.809.857-3, a través de su Representante Legal, **MARTHA LILIANA SERNA AGUDELO**, con oficio DP-POT-10734 del 04 de septiembre de 2023 por correo electrónico, a su vez a las personas naturales vinculadas los señores **MANUELA SERNA PULIDO, MARTHA LILIANA SERNA AGUDELO, CARLOS HEBERTO SERNA AGUDELO Y LUZ ADRIANA SERNA AGUDELO** por correo electrónico, comunicado a terceros a través del oficio DP-POT- 10735 del 04 de septiembre de 2023, notificado por aviso a través del oficio DP-POT-10744 del 04 de septiembre de 2023 y publicado en la página web de la Alcaldía Municipal de Armenia, Q. según enlace: <https://www.armenia.gov.co/normativa/notificaciones-por-aviso?view=article&id=2359:55notificaciones-planeacion&catid=29:normatividad>

Acto administrativo mediante el cual se dispuso entre otras cosas lo que relaciono a continuación:

“ARTICULO PRIMERO: TÉNGASE como pruebas las aportadas por los afectados que obran en el expediente, conforme a lo señalado en el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011.

ARTICULO SEGUNDO: TÉNGASE como pruebas las aportadas por el apoderado el Dr. SAID ALBERTO RUBIANO MIRANDA, de la sociedad investigada **INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S.** representada legalmente por la señora **MARTHA LILIANA SERNA AGUDELO** identificada con Cédula de ciudadanía N°29.330.666, o quien haga sus veces, en su escrito de descargos, conforme a lo señalado en el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011.



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESOLUCIÓN Número 83 de 12 JUN 2025

ARTICULO TERCERO: ORDENAR la práctica de las pruebas dispuestas en la parte Considerativa de la presente decisión, por el término de treinta (30) días hábiles, conforme a lo señalado en el artículo 48 de la Ley 1437 de 2011.

ARTICULO CUARTO: NEGAR la práctica de la prueba documental solicitada por el apoderado de la sociedad investigada, tendiente a "Sírvasse solicitar al JUZGADO CUARTO DE FAMILIA DE ARMENIA copia del expediente 2022-00204-00 PROCESO DE MUERTE POR DESAPARECIMIENTO del señor CARLOS HEBERTO SERNA AGUDELO", por lo expuesto en la parte motiva del presente acto.
(...)"

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

Se emitió el auto 001 del 12 de abril de 2.024, "Por medio del cual se declara vencido el término probatorio y se corre traslado para alegatos dentro del PAS-006 de 2021, adelantado en contra de la SOCIEDAD INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S, identificada con NIT 900.809857-3, representada legalmente por la señora MARTHA LILIANA SERNA AGUDELO identificada con Cédula de ciudadanía N°29.330.666, o quien haga sus veces, y las personas naturales MANUELA SERNA PULIDO, MARTHA LILIANA SERNA AGUDELO, CARLOS HEBERTO SERNA AGUDELO Y LUZ ADRIANA SERNA AGUDELO, en condición de herederos de la señora ANA RAQUEL AGUDELO DE SERNA identificada con Cédula de ciudadanía N° 29.324.421, y se dictan otras disposiciones en desarrollo del proyecto ATRIUM TOWER."

Acto debidamente notificado a la sociedad **INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S.** identificada con el NIT 900.809.857-3, a través de su Representante Legal, **MARTHA LILIANA SERNA AGUDELO**, con oficio DP-POT-3591 del 16 de abril de 2024 por correo electrónico, a su vez a las personas naturales vinculadas los señores **MANUELA SERNA PULIDO, MARTHA LILIANA SERNA AGUDELO, CARLOS HEBERTO SERNA AGUDELO Y LUZ ADRIANA SERNA AGUDELO** por correo electrónico, comunicado a terceros a través del oficio DP-POT- 3595 del 16 de abril de 2024, notificado por aviso a través del oficio DP-POT-4016 del 25 de abril de 2024 y publicado en la página web de la Alcaldía Municipal de Armenia, Q. según enlace: <https://www.armenia.gov.co/normativa/notificaciones-por-aviso?view=article&id=2359:55notificaciones-planeacion&catid=29:normatividad>

DESCARGOS

Se tiene dentro del expediente que, el 03 de agosto 2023, el apoderado de la sociedad **INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S**, presenta escrito de descargos; escrito dentro del cual en síntesis el apoderado explica la historia de la sociedad, la propiedad del terreno sobre el que se construye el edificio, los problemas jurídicos que llevaron a la suspensión de la construcción, y la seguridad de la inversión para los inversionistas. Niega los cargos



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESOLUCIÓN Número **183** de **12 JUN 2025**

formulados, justifica la suspensión de las obras por razones jurídicas, y definde la fuente de financiación del proyecto.

Finalmente, solicita que se desvincule a las personas naturales directamente, al trámite debido a que no se han notificado correctamente en su concepto y se requiere una solución conciliada con los inversionistas.

Dentro de los problemas jurídicos que dan lugar a la suspensión del proyecto y que expone como causas de justificación, identifica los siguientes:

"(...)

a. *La Existencia de una supuesta falsa tradición en el lote 280-76902 que impidió la transferencia del lote a la sociedad.*

b. *El fallecimiento de ANA RAQUEL AGUDELO DE SERNA, que llevó a que el lote que aún estaba a su nombre haga parte de los bienes de su sucesión.*

c. *El desacuerdo de la heredera MANUELA SERNA PULIDO con sus tías MARTHA LILIANA Y LUZ ADRIANA SERNA AGUDELO y su hermano HEBERTO SERNA SANCHEZ para la distribución de la herencia de ANA RAQUEL AGUDELO DE SERNA.*

d. *El desaparecimiento del heredero CARLOS HEBERTO SERNA AGUDELO, quien se presume muerto pero que por ahora concurre como adjudicatario a la sucesión.*

"(...)"

Así las cosas, procede esta dependencia a dar respuesta a las situaciones planteadas en los siguientes términos:

En primera instancia, es preciso manifestar que ninguna de razones anteriormente expuestas puede ser oponibles ni trasladadas como carga u obligación a los promitentes compradores, por las siguientes razones:

A. falsa tradición en el lote 280-76902:

La existencia de una posible falsa tradición en el inmueble identificado con el folio de matrícula 280-76902 constituye un vicio en el título del promitente vendedor y afecta exclusivamente su capacidad para transferir el dominio de manera válida.

Hecho por el cual la señora ANA RAQUEL AGUDELO DE SERNA, tramitó en su momento los respectivos permisos y licencias para la ejecución del proyecto, documentos que suscribió y solicitó en calidad de Representante Legal y PROPIETARIA DEL LOTE, situación que la hacía **solidaria** para la ejecución del proyecto, en los términos del Artículo 9 de la Ley 66 de 1968.

Los promitentes compradores no están llamados a responder ni a asumir las consecuencias jurídicas derivadas de irregularidades en la cadena de titularidad del bien ofrecido, ya que dicha situación corresponde al ámbito de responsabilidad exclusiva de quien se presenta



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

R-AM-SGI-032
28/10/2024 V1

RESOLUCIÓN Número **83** de **12 JUN 2025**

como titular del derecho a enajenar, es decir de la sociedad INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S.

b. Fallecimiento de ANA RAQUEL AGUDELO DE SERNA:

El hecho de que el inmueble permanezca registrado a nombre de la causante ANA RAQUEL AGUDELO DE SERNA y no se haya formalizado su transferencia a la sociedad que prometió vender, representa una omisión grave de los deberes de saneamiento por parte de ésta última.

La muerte de la titular original no exonera a la sociedad vendedora de su obligación de entregar el bien libre de obstáculos jurídicos para su enajenación. Por tanto, los promitentes compradores no deben soportar ni las demoras ni las consecuencias derivadas del trámite sucesoral pendiente.

c. Desacuerdo entre herederos:

El conflicto interno entre los herederos de ANA RAQUEL AGUDELO DE SERNA para la distribución de la herencia no puede ser trasladado a los promitentes compradores como causa de incumplimiento o demora en la ejecución del contrato. Estos desacuerdos son de naturaleza privada y familiar, y no alteran la obligación de la parte vendedora de cumplir con lo pactado en la promesa de compraventa.

La incertidumbre sobre la partición de la herencia no es un riesgo asumido por los promitentes compradores dentro del instrumento jurídico suscrito para la adquisición de inmueble destinado a vivienda, documento que hoy se encuentra suficientemente probado su incumplimiento.

d. Presunto desaparecimiento de CARLOS HEBERTO SERNA AGUDELO:

La presunción de muerte del heredero CARLOS HEBERTO SERNA AGUDELO, y su participación en el proceso sucesoral como adjudicatario provisional, representa una complicación adicional para la formalización de la tradición del inmueble, pero ello tampoco puede ser imputado a los promitentes compradores.

Este tipo de situación jurídica como se ha expuesto en cada una de las situaciones que indica el apoderado de la sociedad investigada, debe ser resuelta por la parte vendedora dentro de su gestión interna para sanear el título, sin afectar los derechos ni imponer cargas a quienes solo han suscrito una promesa de compraventa en la legítima expectativa de que el bien se encuentra en condiciones de ser enajenado, lo que claramente genera una trasgresión al derecho fundamental de vivienda.

Así las cosas, se tiene que las razones expuestas por el apoderado de la sociedad investigada, no constituyen causales de justificación para el incumplimiento de la promesa de compraventa suscrita por todos aquellos que hoy son afectados y que se encontraba destinada a la adquisición de un inmueble destinado a vivienda; puesto que las situaciones



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

R-AM-SGI-032
28/10/2024 V1

RESOLUCIÓN Número 18.3 de 12 JUN 2025

describas no constituyen hechos imputables ni conocidos por los promitentes compradores al momento de suscribir la promesa de compraventa, y no se derivan de su actuar ni de sus obligaciones contractuales. En consecuencia, **no están en la obligación de soportarlas ni pueden ser utilizadas para justificar el incumplimiento de la parte vendedora.**

Cualquier obstáculo legal, notarial o sucesoral para la transferencia del bien recae exclusivamente en el ámbito de responsabilidad del promitente vendedor, quien debe garantizar la entrega del inmueble libre de vicios y en condiciones jurídicas aptas para la tradición.

Ahora bien, expuso el apoderado de la sociedad investigada lo siguiente:

"La representante legal y el suscrito acudimos a reunión con los inversionistas para buscar soluciones de financiación para la culminación de la obra civil. De esta reunión surgieron varias posibilidades, conforme a reunión celebrada en mayo de 2023 en el primer piso del edificio en construcción y que es financiar la obra con el mismo dinero de los inversionistas que falta por pagar y con las ventas de las unidades privadas que aún no se han prometido vender a persona alguna y con las unidades privadas cuyas promesas de compraventa fueron resciliadas, anuladas o canceladas o resueltas por orden de autoridad competente y todo bajo el entendido que se venderían esas últimas a precios actuales de mercado y los inversionistas iniciales pagarían el saldo que les falte por pagar, del precio pactado más un reajuste de precios de COSTO de materiales. Esta propuesta fue analizada por los inversionistas que hicieron una contrapropuesta que consiste en aceptar la nuestra, pero sin reajuste de precios. Finalmente contestamos que estamos dispuestos a continuar la obra pero debe existir un reajuste de precios porque de lo contrario es IMPQSIBLE financieramente cumplir con el proyecto o trabajar a pérdida o déficit lo cual tampoco es aceptable. Por lo tanto señor Subdirector, rogamos de toda su colaboración para que nos brinde un escenario donde podamos reunirnos con todos los inversionistas y llegar a una solución acordada."

Teniendo en cuenta lo expuesto en su momento y superado ampliamente el tiempo entre lo manifestado por el apoderado de la sociedad investigada y la fecha, no se observan o allegan a esta dependencia evidencias de un acuerdo efectivo o de gestiones de la sociedad encaminadas a la ejecución y culminación satisfactoria del proyecto, y llevados a cabo diferentes escenarios como se vislumbra del material probatorio que obra en el proceso, su gestión no fue más allá de una propuesta que no fue avalada por las partes, situación en detrimento de los recursos que fueron aportados por los promitentes compradores de vivienda.

De lo expuesto, claramente se colige que existe un incumplimiento por parte del constructor SOCIEDAD INVERSIONES SERNA ÁGUELO S.A.S como promitente vendedor, constituido en mora para la ejecución, entrega formal y material de lo prometido en venta, al no haber construido el 100% de lo prometido en venta ni haber entregado el proyecto.



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

R-AM-SGI-032
28/10/2024 V1

RESOLUCIÓN Número 183 (de: 12 JUN 2025)

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

PRUEBAS RECAUDADAS Y VALORACION PROBATORIA

Además del acervo probatorio señalado en el Auto N°002 de 2023, se tienen las que fueron solicitadas por esta dependencia, las aportadas por los investigados y las allegadas por los afectados dentro de sus escritos, dentro de las cuales se pueden señalar las siguientes:

- Licencias de Construcción y urbanismo señaladas inicialmente
- Permiso de Enajenación descrito de manera inicial con sus anexos.
- Múltiples peticiones y quejas de afectados en las que solicitan la intervención y ponen en conocimiento los presuntos incumplimientos que se presentan en la entrega, terminación y enajenación de los bienes inmuebles del proyecto ejecutado por la sociedad investigada.
- Desistimientos y solicitudes de devolución de recursos.
- Promesas de compraventa incumplidas.
- Propuesta presentada por la sociedad para la terminación del proyecto que no fue avalada por los promitentes compradores.
- Estados de situación financiera comparados 2020 y 2021, presentados por la Sociedad investigada.
- Relación de promitentes compradores.
- Recibos de pago.
- Actas de visita de obra.
- Análisis de la propuesta presentada por la sociedad, allegada por los afectados.
- Respuesta de la sociedad a contrapropuesta de los afectados.

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

Promesas de Compraventa obrantes en el expediente

• Contrato de promesa de compraventa apartamento 302 edificio ATRIUM TOWER, en el cual actúa como promitente compradora la señora GLORIA PATRICIA CARDONA HERNANDEZ y promitente vendedor la sociedad INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S. De acuerdo con la cláusula quinta del contrato de promesa, la suscripción de la escritura pública de compraventa estaba programada para el día 30 de julio de 2019 entre las 3:00 y 4:00 pm en la Notaría Quinta de Armenia.

• Contrato de promesa de compraventa de los apartamentos 404, 1003, 1103 y parqueaderos 34,36,42 del edificio ATRIUM TOWER, en el cual actúa como promitente



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

R-AM-SGI-032
28/10/2024 V1

RESOLUCIÓN Número 183 de 12 JUN, 2025

comprador el señor CARLOS GERARDO BASTIDAS MORA y promitente vendedor la sociedad INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S. De acuerdo con la cláusula quinta del contrato de promesa, la suscripción de las escrituras públicas de compraventa estaban programadas para el día 30 de julio de 2019 a las 4:00 pm en la Notaría Quinta de Armenia.

- Contrato de promesa de compraventa apartamento 203 edificio ATRIUM TOWER, en el cual actúa como promitente compradora la señora YOLANDA MEJIA CASTELLANOS y como promitente vendedor la sociedad INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S. De acuerdo con la cláusula quinta del contrato de promesa, la suscripción de la escritura pública de compraventa estaba programada para el día 30 de julio de 2019 entre las 3:00 y 4:00 pm en la Notaría Quinta de Armenia.

- Contrato de promesa de compraventa apartamento 812 edificio ATRIUM TOWER, en el cual actúa como promitente comprador el señor GUSTAVO ALBERTO BUITRAGO RAMIREZ y como promitente vendedora la sociedad INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S.. De acuerdo con la cláusula quinta del contrato de promesa, la suscripción de la escritura pública de compraventa estaba programada para el día 30 de julio de 2019 entre las 3:00 y 4:00 pm en la Notaría Quinta de Armenia. No está firmada

- Contrato de promesa de compraventa apartamento 504 edificio ATRIUM TOWER, en el cual actúa como promitente comprador el señor HERNANDO ESGUERRA PINZÓN y como promitente vendedor la sociedad INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S.. De acuerdo con la cláusula quinta del contrato de promesa, la suscripción de la escritura pública de compraventa estaba programada para el día 30 de julio de 2019 entre las 3:00 y 4:00 pm en la Notaría Quinta de Armenia.

- Contrato de promesa de compraventa apartamento 409 edificio ATRIUM TOWER, en el cual actúa como promitente comprador el señor JAIRO JOSE RINCON MAYA y como promitente vendedor la sociedad INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S.. De acuerdo con la cláusula quinta del contrato de promesa, la suscripción de la escritura pública de compraventa estaba programada para el día 30 de julio de 2019 entre las 3:00 y 4:00 pm en la Notaría Quinta de Armenia.

- Contrato de promesa de compraventa apartamento 803 edificio ATRIUM TOWER, en el cual actúa como promitente compradora la señora MARY LUZ BOHORQUEZ CEBALLOS y como promitente vendedor la sociedad INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S.. De acuerdo con la cláusula quinta del contrato de promesa, la suscripción de la escritura pública de compraventa estaba programada para el día 30 de julio de 2019 entre las 3:00 y 4:00 pm en la Notaría Quinta de Armenia.



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESOLUCIÓN Número 183 de 12 JUN 2025

CLAUSULA QUINTA: CELEBRACIÓN DE LA COMPRAVENTA E HIPOTECA Y ENTREGA MATERIAL.

5.1.- Escritura Pública: La Escritura Pública con la cual se dé cumplimiento a la presente promesa de compraventa y mediante la cual se constituya(n) la(s) hipoteca(s) que garantizará(n) el(los) crédito(s) de que trata(n) la cláusula segunda (2a.), será otorgada y suscrita por parte de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** en la **NOTARÍA QUINTA del Circulo de Armenia Q.**, a la hora comprendida entre las 3 P.M. y las 4 P.M: el día 30 DE JULIO DEL AÑO 2.019.-

Una vez verificada dicha firma **LA PROMETIENTE VENDEDORA** procederá a suscribir la Escritura Pública referida, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes en la sede de sus oficinas.

PARÁGRAFO. - Si por motivos ajenos a la voluntad de las partes, la fecha pactada para el otorgamiento de la escritura pública no se pudiere cumplir, ésta podrá ser prorrogada. La nueva fecha será fijada por ambas partes de común acuerdo y de la misma se dejará constancia en un otrosí; no obstante cuando se presenten causas extrañas, fuerza mayor o caso fortuito, demoras en trámites para otorgamiento de licencias no imputables al constructor, que afecten el desarrollo normal de las obras, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** podrá también modificar la fecha, lo cual comunicará por escrito a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, con el fin de suscribir un otrosí al presente contrato modificando dicha fecha. La no comparecencia de las partes a suscribir la Escritura Pública en la nueva fecha, constituye causal de incumplimiento del presente contrato de promesa de compraventa. -----

Salvo pacto en contrario, la fecha de modificación no podrá exceder en ningún caso el término de tres meses, de manera tal que, en todo caso, sea ésta la última oportunidad en la cual tiene que otorgarse y suscribirse por las partes, la referida escritura pública. -----

5.2.- Entrega: La entrega material del(los) inmueble(s) objeto de la presente promesa será efectuada el día 30 DE JULIO DE 2.019.- No obstante la previsión anterior, las partes

Documento que demuestra claramente que la materialización del contrato de compraventa de Inmueble destinado a vivienda, pactada en cada una de las promesas allegadas a esta dependencia, estaba estipulada para el 30 de julio de 2019, y que en el evento de que la misma no se pudiese llevar a cabo en la fecha y hora señala, la fecha no podría superar el termino de Tres meses posteriores a esta, incumplimiento que claramente supera los 5 años.

Obra acta de comparecencia, de la Notaria Quinta en la que se acredita que llegada la fecha y hora estipulada dentro del contrato de Promesa de Compraventa para la suscripción de la escritura publica del inmueble prometido en venta en el proyecto ATRIUM TOWER, no se llevo a cabo:



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

R-AM-SGI-032
28/10/2024 V1

RESOLUCIÓN Número 83 de 12 JUN 2025

ACTA DE COMPARECENCIA No.22

Al despacho de la Notaria Quinta del círculo de Armenia Q., compareció hoy treinta (30) de Julio del dos mil diecinueve (2.019), siendo las cuatro (4:00 PM) de la tarde, la señora **AMANDA MARGOTH PALACIOS MORA**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 27.535.591 de Tuquerres, Nariño, quien obra como apoderada del señor **CARLOS GERARDO BASTIDAS MORA**, identificado con la cédula de ciudadanía No.19.229.528 de Bogotá D.C y dijo: Que el objeto de su comparecencia es acreditar la voluntad de cumplir de su poderdante con el contrato de promesa de compraventa que celebró con la señora **ANA RAQUEL AGUDELO DE SERNA**, identificada con cédula de ciudadanía No.29.324.421, quien obra como representante legal de la Sociedad **INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S** con Nit.900.809.857-3, contenida en documento privado el que ahora exhibe, mediante el cual el señor **CARLOS GERARDO BASTIDAS** le promete comprar el derecho de dominio sobre los siguientes inmuebles: Apartamento número Cuatro cero cuatro (404), diez cero tres (1003), once cero tres (1103) y tres parqueaderos en el sótano número tres los cuales son: 34, 36 y 42 del Edificio Atrium Tower - Propiedad horizontal, ubicado en la carrera 15 con calle 11 norte del área urbana de Armenia, departamento del Quindío, que forma parte del proyecto inmobiliario **ATRIUM TOWER- Propiedad horizontal** ubicado en la carrera 15 con calle 11 Norte del área urbana de Armenia Quindío, con matrícula de mayor extensión No.280-76902 y 280-66637. Por los linderos y demás especificaciones que se dejaron determinados en el presente contrato de promesa de compraventa.

La compareciente solicita el levantamiento de la presente acta para acreditar la voluntad de cumplir de su poderdante y el Notario da testimonio de la comparecencia de la señora **AMANDA MATGOTH PALACIOS MORA** en la fecha de hoy y a la hora señalada. No siendo otro el objeto se suscribe la presente acta por la compareciente y el Notario. Derechos \$13.100.00 IVA \$2.489.00 TOTAL \$ 15.589.00 moneda corriente.

De los documentos probatorios que anteceden se tiene que hay incumplimiento claro en la ejecución y entrega formal y material del bien objeto de contrato, teniendo en cuenta que llegado el día y la hora estipulada en la promesa de compraventa para la suscripción de la escritura de compraventa, el citado compromiso no se llevo a cabo.

Acta de visita N°140 del 02 de marzo de 2022, por medio de la cual se indica:



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESOLUCIÓN Número 183 de 12 JUN 2025

Los profesionales de Planeación encontraron la obra sin actividad al momento de la visita, no hay presencia del personal operativo en la obra, el celador de la obra indicó que la obra lleva 3 años sin actividad a causa de la sucesión por el fallecimiento de una de las socias. (Ver registro fotográfico # 3 y # 4).



Registro Fotográfico # 3 y # 4

La obra cuenta con un vigilante y ha sido cerrada en esterilla de guadua, se aprecia una torre inconclusa; no cuentan con la documentación del proyecto, como son las licencias de construcción y los contratos de enajenación; la persona que atiende el lugar, no sabe en qué momento se va a reiniciar obra. (Ver registro fotográfico # 5 y 6).

Acta de Inspección a obra y acta de visita técnica N°383 del 28 de septiembre de 2023, en los siguientes términos:

(...)

Se continúa verificando el estado en que se encuentra el edificio, avizorándose que de los 19 pisos contando los sótanos que se pretendían construir, sólo se cuentan con 12 pisos, les falta 7 pisos por construir, los representantes de la constructora indican que tienen toda la cimentación.

Documentos que dejan de presente la suspensión de obra e inactividad en la misma por mas de 5 años.

Acta N°413 del 07 de noviembre de 2023, sobre mesa de trabajo adelantada con la sociedad investigada y representante de los promitentes compradores, mesa en la que el apoderado de la sociedad investigada propuso:

- Hacer una liquidación privada de la empresa, consistente en adjudicar los activos a nombre de los afectados y acreedores.
- Hacer una liquidación de la empresa y crear una sociedad nueva o utilizar la que tienen y no adjudicar lote terreno sino acciones dentro de la compañía.

Frente a lo indicado, es pertinente indicar que, en el marco de las actuaciones administrativas derivadas de la función de inspección, control y vigilancia ejercida por la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, orientadas a garantizar la legalidad y la protección efectiva de los derechos de los promitentes compradores afectados por el incumplimiento del proyecto de vivienda, se considera improcedente acceder a ellas, por cuanto no se alinean con la finalidad constitucional y legal



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

R-AM-SGI-032
28/10/2024 V1

RESOLUCIÓN Número **03** de **12 JUN** 2025

de proteger el **derecho fundamental a la vivienda digna**, ni con los principios que orientan la intervención administrativa forzosa.

1. Realizar una liquidación privada de la empresa, consistente en adjudicar los activos a nombre de los afectados y acreedores.

Esta medida, además de carecer de soporte jurídico dentro del marco de la intervención administrativa, implicaría una transacción entre particulares sin la supervisión o garantía del cumplimiento de condiciones mínimas de equidad, legalidad y destinación específica de los bienes y por el contrario, podría agravar la situación de indefensión de los promitentes compradores.

2. Realizar una liquidación de la empresa, crear una nueva sociedad o utilizar una ya existente, sin adjudicar el lote de terreno sino entregando acciones dentro de la nueva compañía.

Esta alternativa desnaturaliza la finalidad de la intervención, pues traslada el riesgo y la incertidumbre empresarial a los afectados, al convertirlos en accionistas de una entidad cuya viabilidad, objeto social y proyección futura son ajenos a su voluntad y al propósito inicial de adquirir una vivienda. La entrega de acciones en lugar de soluciones habitacionales concretas no satisface el derecho fundamental a la vivienda, ni resarce de manera adecuada el perjuicio derivado del incumplimiento contractual.

Se reitera que toda actuación deberá estar dirigida a garantizar el cumplimiento del objeto inicial del proyecto de vivienda, el restablecimiento de derechos y la adopción de medidas que garanticen seguridad jurídica y material a los afectados.

Obra acta de reunión de propietarios con la sociedad investigada, acta que fue allegada por el apoderado de la sociedad investigada en la cual se ponen en conocimiento de esta dependencia las siguientes situaciones:

Para el día 23 de febrero de 2024 y siendo las 17:00 horas en el auditorio del Coworking Fundadores en la ciudad de Armenia Q., fueron citados los inversionistas del proyecto Atrium Tower reunión convocada por la constructora INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S. a través de su Gerente Martha Liliانا Serna y con el acompañamiento del Doctor Said Alberto Rubiano que desde el inicio de la construcción ha estado al frente de todos los procesos jurídicos que se llevan a cabo.

(...)



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESOLUCIÓN Número 183 de 12 JUN 2025

Con respecto al Jurídico: Se hace un recuento de los problemas jurídicos que se nos presentan:

1. Proceso de investigación administrativa ante Planeación Municipal. Radicado **PAS-006 de 2021**
2. Proceso de embargo de CARLOS GERARDO BASTIDAS contra la sociedad que cursa en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Armenia radicado 63001310300220210006200 en el que están embargados los inmuebles de la sociedad y de este proceso se encuentran pegados en remanentes 3 embargos más en cola.
3. Proceso de sucesión de la causante Ana Raquel Agudelo de Serna que cursa en el juzgado cuarto de familia de Armenia, Radicado: 63001311000420180021900.
4. Proceso de muerte por desaparecimiento de Carlos Heberto Serna Agudelo que cursa en el Juzgado Cuarto de Familia de Armenia. Radicado: 63001311000420220020400.
5. Futuro proceso de sucesión de Carlos Heberto Serna Agudelo.
6. Futuro proceso divisorio con la comunera MANUELA SERNA.

Situaciones que resumen claramente las diferentes situaciones jurídicas que afectan el proyecto, y frente a las cuales la sociedad investigada presenta sus puntos de vista, situaciones que ya fueron debatidas en el acápite de descargos.

ALEGATOS

A través de correspondencia recibida el día 02 de mayo de 2024, al correo electrónico intervencionplaneacion@armenia.gov.co, por el Doctor Said Alberto Rubiano en calidad de apoderado de la sociedad INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S allegó oficio de Alegatos de Conclusión frente al Auto N°001 del 12 de abril de 2024, documento en el que expone las mismas situaciones descritas en su escrito de descargos, que fueron objeto de réplica y fueron relacionadas líneas atrás y realiza las siguientes peticiones:

"(...)

1°. DECLARAR que la sociedad INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S no es responsable de los cargos imputados, toda vez que no existe violación alguna de los derechos de los inversionistas, NO SE HAN DESATENDIDO NUESTRAS OBLIGACIONES y LA SUSPENSION DE LA QBRA NO HA OBEDECIDO AL CAPRICHIO, MALA FE O ABANDONO por parte de la constructora. Es decir, NINGUNO DE LOS CARGOS IMPUTADOS son responsabilidad directa de la sociedad INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S. ni de sus socias. Es decir, no se viola la ley 66 de 1.968 en ninguno de sus numerales.

2°. DECLARAR que los señores: MARTHA LILIANA SERNA AGUDELO, LUZ ADRIANA SERNA AGUDELO, CARLOS HEBERTO SERNA AGUDELO, MANUELA SERNA PULIDO Y HEBERTO SERNA SANCHEZ, en su calidad de Herederos de ANA RAQUEL AGUDELO DE SERNA, no son responsables solidarios de la sociedad INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S. frente a los inversionistas y/o promitentes compradores y/o acreedores, por cuanto la señora ANA RAQUEL AGUDELO DE SERNA, NO ERA SOCIA NI ACCIONISTA de la empresa INVERSIONES SERNA AGUDELO. y/o SUBSIDIARIAMENTE LIMITAR SU RESPONSABILIDAD a transferir a favor de la sociedad INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S. el derecho de dominio y posesión material del 100% del lote con matrícula 280-76902 (4to lote del edificio) una vez termine y se encuentre



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESOLUCIÓN Número **183** de **12 JUN 2025**

inscrito el proceso de sucesión de ANA RAQUEL AGUDELO DE SERNA y termine y se encuentre inscrito el proceso de sucesión de.

3o. NO DECRETAR LA INTERVENCIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA NI PARA ADMINISTRACIÓN NI PARA LIQUIDACIÓN de la sociedad INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S., toda vez que un agente interventor para esta sociedad no traería ningún beneficio para los inversionistas del proyecto considerando que al contrario sería un perjuicio para estos, en razón a que los honorarios del agente interventor, se pagan de los mismos bienes de la empresa y por cuanto un agente interventor NADA PODRÍA HACER DIFERENTE a lo que hoy hace la gerente de la empresa MARTHA LJLIANA SERNA AGUDELO, toda vez que mientras no se solucionen los aspectos jurídicos no se podrían adelantar aspectos técnicos como la obtención de la nueva licencia de construcción del edificio, el englobe de los 4 lotes y la obtención de un crédito constructor.

**4o. CONTINUAR CON LAS ACCIONES DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL de las actividades de la sociedad INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S. mientras se solucionan las dificultades jurídicas que impiden la continuación de la obra bien sea por inyección de capital de los mismos inversionistas, crédito constructor, venta de unidades privadas que aún pertenecen a la sociedad, asociación de la constructora con los inversionistas y/o la adjudicación a favor de los inversionistas de porcentajes de los bienes de la sociedad en pago de sus acreencias para efectuar una liquidación privada de la sociedad.
(...)"**

Así las cosas, se procede a dar respuesta a las solicitudes en los siguientes términos:

1º. solicitud de declarar que INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S. no es responsable de los cargos imputados.

Se debe rechazar esta solicitud, en razón a que las circunstancias que han impedido la ejecución del proyecto ATRIUM TOWER tales como la falta de tradición del dominio sobre uno de los lotes, los conflictos sucesorales no resueltos, y la falta de gestión para asegurar la terminación del proyecto y el apalancamiento financiero son hechos directamente atribuibles a la sociedad INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S., en tanto era su deber prever y sanear las condiciones jurídicas y técnicas del proyecto antes de comprometer a terceros mediante promesas de compraventa.

Lejos de tratarse de una situación imprevisible o de fuerza mayor, lo ocurrido demuestra falta de diligencia empresarial y una gestión deficiente de los riesgos que afectan el patrimonio y los derechos de los inversionistas. Por tanto, sí existe una vulneración del derecho fundamental a la vivienda digna y del principio de confianza legítima de los promitentes compradores, lo cual amerita el reconocimiento de responsabilidad, en el marco de la Ley 66 de 1968.

Aunado lo anterior, se debe tener en cuenta, que la Ley 66 de 1968 no indica que la incursión en las causales del artículo 12 de la Ley 66 de 1968 debe hacerse de manera INTENCIONAL por la sociedad investigada; máxime que se encuentra suficientemente demostrada la FALTA DE PREVISION tanto en el Saneamiento del título del Lote en el que se realizó la ejecución del proyecto siendo de conocimiento de la sociedad INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S. y de la señora ANA RAQUEL AGUDELO DE SERNA quien solicitó la LICENCIA DE CONSTRUCCION, PERMISO DE ENAJENACION y que en los términos



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

R-AM-SGI-032
28/10/2024 V1

RESOLUCIÓN Número 83 de 12 JUN 2025

del artículo 9 de la Ley 66 de 1968 sería solidaria en la ejecución del proyecto teniendo en cuenta la titularidad del mismo; como también de las situaciones o circunstancias que en su momento impedirían la consecución de los recursos o apalancamiento financiero para la ejecución y terminación del proyecto, y aun así se suscribieron Promesas de compraventa con las personas que hoy son afectadas con la falta de planeación atribuible a la sociedad investigada y a la señora ANA RAQUEL AGUDELO DE SERNA (Q.E.P.D) a título personal y solidario con el desarrollo, ejecución y venta del proyecto ATRIUM TOWER.

La sociedad no puede alegar fuerza mayor ni situaciones ajenas para excusarse del cumplimiento, cuando las mismas derivan de su propia gestión, y son hechos que debió prever y subsanar previamente al inicio de la comercialización del proyecto, pues es una situación consecuente con una **deficiente planeación jurídica y técnica**, así como de la **falta de diligencia empresarial** para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la enajenación de inmuebles para vivienda.

2º. Exonerar de toda responsabilidad a los herederos de ANA RAQUEL AGUDELO DE SERNA, o de limitarla únicamente a la transferencia del lote.

Esta solicitud también debe ser negada, en tanto que la ejecución del proyecto inmobiliario depende directamente de la disponibilidad jurídica y material del lote identificado con matrícula 280-76902, el cual no ha sido formalmente aportado al patrimonio de la sociedad.

Aunque la señora ANA RAQUEL AGUDELO DE SERNA no figuraba como accionista formal, es evidente que su propiedad fue puesta al servicio del proyecto, y su sucesión se ha convertido en un obstáculo esencial para la continuidad de la obra.

En consecuencia, sus herederos no pueden desvincularse de las responsabilidades que surgen del uso del bien para fines comerciales, ni pretender que su actuación u omisión carece de efectos sobre los derechos de los promitentes compradores. La responsabilidad solidaria en este caso se justifica por la conexión material entre el inmueble, el proyecto, y la expectativa legítima creada a los inversionistas.

Por lo anterior, resulta procedente deprecar la necesidad de incorporar el predio bajo la titularidad de los herederos de acuerdo a la adjudicación realizada en proceso de sucesión de la señora ANA RAQUEL AGUDELO DE SERNA, identificada con cedula de ciudadanía No.29.324.421 en las siguientes proporciones conforme a lo informado por la sociedad investigada en escrito de descargos y consultada la base de datos VUR: SERNA PULIDO MANUELA CC 1020821174 X 12.5%, SERNA AGUDELO LUZ ADRIANA CC 29331356 X 25%, SERNA AGUDELO CARLOS HEBERTO CC 94385614 X 25%, SERNA AGUDELO MARTHA LILIANA CC 29330666 X 25%, SERNA SANCHEZ HEBERTO CC 1094938303 X 12.5% a la intervención Forzosa Administrativa, teniendo en cuenta lo expuesto; herederos que fueron debidamente vinculados y notificados dentro del trámite, no obstante dentro del hilo procesal, no se evidencia manifestación alguna por parte de estos.

3º. No decretar intervención forzosa administrativa.



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

R-AM-SGI-032
28/10/2024 V1

RESOLUCIÓN Número 183 de 17 JUN 2025

Frente a la solicitud de evitar la intervención forzosa administrativa, es necesario rechazarla, ya que los hechos evidencian la parálisis del proyecto, ausencia de solución oportuna por parte de la gerencia, y una clara afectación al interés público y al derecho fundamental a la vivienda de quienes comprometieron su patrimonio en la adquisición de unidades habitacionales que no se han construido.

La intervención no solo es procedente sino necesaria, para garantizar transparencia, asegurar la protección de los recursos de los promitentes compradores y reorientar de manera técnica y jurídica el proyecto, ante la incapacidad manifiesta de la actual administración.

Las circunstancias expuestas evidencian un estado de incumplimiento generalizado y prolongado, con afectación directa a múltiples compradores, y sin que la actual administración de la sociedad haya demostrado capacidad efectiva para resolver la situación jurídica ni técnica del proyecto.

4º. Se mantenga la expectativa de solución privada sin intervención estatal.

La propuesta de mantener acciones de inspección, vigilancia y control sin intervención real, mientras "se resuelven dificultades jurídicas" que llevan años sin solución, implica perpetuar una situación de incertidumbre y vulneración de derechos. Por tanto, no debe aceptarse esta solicitud como alternativa suficiente o adecuada.

Cualquier plan de reactivación del proyecto que dependa exclusivamente de negociaciones internas, nuevos inversionistas o aportes de capital de terceros, resulta incierto e insuficiente si no está acompañado de mecanismos de control formal, como una intervención o una liquidación controlada. La confianza pública en el proyecto ha sido quebrantada y el Estado está llamado a actuar.

Así las cosas, es claro que las solicitudes planteadas deben ser rechazadas integralmente, ya que se pretende trasladar a los promitentes compradores e inversionistas las consecuencias de una cadena de decisiones empresariales y jurídicas deficientes. En este escenario, **debe prevalecer el derecho fundamental a la vivienda**, el principio de buena fe, y la necesidad de una intervención estatal efectiva que proteja a los afectados, garantice una solución estructural y evite que los errores de la sociedad INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S. y su entorno sucesoral recaigan sobre quienes confiaron legítimamente en el proyecto ATRIUM TOWER.

Tampoco se acoge la solicitud de limitar las actuaciones del Municipio a simples acciones de vigilancia mientras se desarrollan alternativas privadas, como venta de unidades, aportes de capital o adjudicación parcial. Estas fórmulas, si bien podrían hacer parte de un plan de reestructuración o liquidación voluntaria, no sustituyen el deber legal del ente municipal de garantizar la legalidad urbanística y la protección de los derechos de los compradores.



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

R-AM-SGI-032
28/10/2024 V1

RESOLUCIÓN Número 83 de 12 JUN 2025

Así las cosas, es claro para esta dependencia, que el proyecto de vivienda denominado ATRIUM TOWER, promovido y ejecutado por la sociedad INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S., presenta serias irregularidades de orden jurídico, técnico y administrativo, entre las que se destacan:

- La **falta de tradición legal del lote identificado con matrícula inmobiliaria 280-76902**, indispensable para completar la unidad predial del proyecto.
- La **existencia de conflictos sucesorales no resueltos** respecto de dicho lote, en cabeza de los herederos de la señora ANA RAQUEL AGUDELO DE SERNA.
- La **suspensión prolongada de las obras** sin justificación técnica ni administrativa suficiente.
- La **afectación directa al derecho fundamental a la vivienda** de los ciudadanos que, en calidad de promitentes compradores, han comprometido su patrimonio con la expectativa legítima de recibir una unidad habitacional.

Estos hechos han sido objeto de seguimiento por esta Subdirección, que ha verificado el impacto negativo en los derechos de los ciudadanos y el incumplimiento de las obligaciones legales por parte de la sociedad promotora.

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

CONCEPTO DE LA VIOLACION

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



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

R-AM-SGI-032
28/10/2024 V1

RESOLUCIÓN Número **B 3** de **2 JUN 2025**

Los promitentes compradores, ciudadanos particulares que confiaron en la oferta y solvencia del proyecto, han sido puestos en una situación de indefensión jurídica, económica y social. No solo se les ha incumplido con la entrega del bien adquirido, sino que además no se les han ofrecido mecanismos de solución al derecho de vivienda ni se ha garantizado la devolución o protección de sus recursos.

Esta situación afecta directamente su derecho fundamental a la vivienda digna, amparado constitucionalmente, y genera un quebrantamiento profundo de la confianza legítima en el sistema de desarrollo inmobiliario y constructor.

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

Que teniendo en cuenta los antecedentes y conclusiones expuestos, no cabe duda de que la sociedad **INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S**, identificada con NIT **900.809857-3**, en Desarrollo, ejecución y venta del proyecto **ATRIUM TOWER** ha incurrido en varias de las causales establecidas en el Artículo 12 de la ley 66 de 1968, como se verá a continuación:

Artículo 12 de la ley 66 de 1968

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

2. Cuando hayan rehusado la exigencia que se les haga en debida forma de someter sus cuentas y negocios a la inspección del Superintendente Bancario.

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

4. Cuando persistan en violar alguna norma de sus estatutos o de la ley, en especial la relativa a la obligación de llevar contabilidad de sus negocios.

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

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

7. Cuando el ejercicio de las actividades de qué trata la presente Ley se desarrolle en las circunstancias mencionadas en el artículo anterior".



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

R-AM-SGI-032
28/10/2024 V1

RESOLUCIÓN Número 133 de 12 JUN 2025

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

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

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

Artículo-1626 C.C. Definición de pago

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

*El pago es el cumplimiento efectivo de las obligaciones con el cual un deudor extingue las obligaciones que posee con su deudor. El pago es el modo normal de extinguir las obligaciones, ya que supone la ejecución efectiva de la prestación que previamente acordaron las partes, y por la que se vieron abocadas a contratar. Al respecto¹, Tamayo Lombana expresa: el pago es **el acto jurídico por el cual se cumple la prestación debida**, cualquiera que sea su objeto (dar, hacer o no hacer), y cuyo efecto es extinguir la obligación². (negrillas y subrayado fuera de texto)*

el pago no necesariamente recae en la obligación de entregar una suma de dinero, el pago es una figura mucho más amplia a esta simple limitación. “Cualquiera que sea la obligación, el que la ejecuta está pagando. Al respecto, muy clara doctrina ha sido al precisar el sentido restringido y el amplio del vocablo pagar, el sentido usual y el sentido jurídico. En síntesis, puede decirse: en lenguaje ordinario, pagar se entiende como entregar una suma de dinero. En lengua jurídica, pagar es ejecutar la obligación, cualquiera que sea su objeto³

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

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

La sociedad promotora del proyecto Atrium Tower interrumpió la ejecución del proyecto de manera indefinida, a pesar de haber recibido recursos económicos de los promitentes compradores para su desarrollo, denotando claramente 3 situaciones como Falta de capital suficiente, Ausencia de financiamiento estructurado y la Inseguridad jurídica sobre el inmueble destinado para la construcción.

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

² Lombana, Tamayo. *Manual de obligaciones. las obligaciones complejas. La extinción de las obligaciones.* Editorial Temis, Bogotá, P. 83.

³ Cita de Tamayo Lombana, parafraseando a Pérez Vives, P. 93.

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



NIT: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESOLUCIÓN Número 183 de 12 JUN 2025

En consecuencia, la sociedad no ha podido cumplir con sus obligaciones materiales ni contractuales frente a los compradores, quienes, a pesar de haber pagado de buena fe sumas importantes, no han recibido contraprestación ni certeza jurídica o física sobre el cumplimiento del objeto contractual.

La parálisis total del proyecto y la imposibilidad de cumplir con los compromisos adquiridos constituyen una suspensión de hecho del cumplimiento de las obligaciones que la sociedad tenía frente a los promitentes compradores, que hoy ven lesionado su derecho fundamental de vivienda.

Causal que también se configura cuando existe una incapacidad estructural, persistente y no remediada para cumplir con las obligaciones que dieron origen a la captación de recursos de terceros.

Así las cosas; y en el caso que nos ocupa; se tiene probado que al menos a 20 personas promitentes compradores del proyecto "ATRIUM TOWER" se les ha incumplido la obligación de entrega material y formal de los inmuebles prometidos en venta; y que la obligación de escrituración es connatural al contrato de compraventa de bienes inmuebles, por lo que dicha omisión se subsume claramente en la causal bajo estudio de incumplimiento; y que los aquí investigados, no lograron demostrar durante el trámite procesal que se haya cumplido con la obligación de ni de ejecución del proyecto; ni escriturar lo prometido en venta, por lo que resulta claro el incumplimiento de sus obligaciones, frente a los promitentes compradores.

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

Se da cuando se tiene la transgresión a las normas urbanísticas del proyecto ejecutado, debido a la inejecución de lo licenciado.

La sociedad INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S.; identificada con NIT. No. 900.809857-3 encargada de la ejecución, desarrollo y venta del proyecto Atrium Tower no culminó la ejecución de la obra, a pesar de contar con una licencia de construcción debidamente expedida para ello.

Como consecuencia directa de ello, se ha generado un daño cierto y progresivo a los promitentes compradores, quienes han pagado sumas significativas en virtud de contratos promesas de compraventa, sin que exista avance físico ni garantías reales del cumplimiento del proyecto.

La toma de posesión se justifica como un mecanismo extraordinario pero legalmente previsto para proteger el interés general; en este caso, el de los compradores que han confiado en la viabilidad del proyecto, así las cosas, se busca no solo la protección de los recursos de los promitentes compradores, sino también prevenir una afectación grave a la



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

R-AM-SGI-032
28/10/2024 V1

RESOLUCIÓN Número 183 de 12 JUN 2025

confianza pública en el sector constructor e inmobiliario, atribuible a causa de las actuaciones de la constructora INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S., identificada con NIT. No. 900.809857-3, quien con ello claramente ha incurrido en la causal 3 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968, plenamente justificada ante el incumplimiento de la licencia de construcción y la afectación directa a los derechos patrimoniales de los compradores.

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

Esta causal se configura por riesgos inaceptables, ya sea por falta de planeación, incumplimiento normativo, manejo financiero deficiente o cualquier otra conducta que exponga a terceros en especial a los promitentes compradores de vivienda, a pérdidas o incertidumbre jurídica.

Situaciones que claramente se configuran en las acciones u omisiones del proceder de la sociedad INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S., identificada con NIT. No. 900.809857-3, teniendo en cuenta la falta de previsión u organización en la ejecución del proyecto, lo que a la postre deriva que la situación familiar acaecida impidiera la ejecución satisfactoria del mismo; así como también la falla en la consecución de apalancamiento financiero para la terminación del proyecto, que como se ha indicado reiteradamente impidió la terminación del proyecto ATRIUM TOWER que hoy lleva más de 5 años suspendido.

Es claro que la sociedad promotora del proyecto Atrium Tower no contó con el capital suficiente para garantizar la ejecución total del proyecto desde su inicio, ni con fuentes de financiación respaldadas, violando así el principio de suficiencia financiera. Además, no se analizó ni resolvió adecuadamente la situación jurídica del inmueble en el que se desarrollaría el proyecto, lo cual ha expuesto la iniciativa a una controversia familiar y litigiosa sobre la titularidad o derechos reales del terreno.

Esta omisión ha puesto en grave riesgo la viabilidad del proyecto, afectando directamente a los promitentes compradores que entregaron recursos de buena fe; La sociedad, a pesar de conocer los riesgos, persistió en la comercialización del proyecto y en la captación de recursos sin resolver la base jurídica ni financiera necesaria para su ejecución, lo que representa una gestión insegura de sus negocios.

Así mismo, se tiene que la sociedad ejecutó actos de captación y promoción del proyecto sin contar con garantías jurídicas sobre el dominio del predio, lo que constituye una inobservancia de la debida diligencia contractual y urbanística que la habilitaría legítimamente para comprometer recursos de terceros; así como el desarrollo del proyecto sin respaldo económico suficiente, sin garantías fiduciarias adecuadas y sin sanear previamente la situación legal del terreno implica una gestión imprudente y riesgosa, contraria a los principios de responsabilidad y transparencia que rigen la contratación inmobiliaria.

Este tipo de actuación empresarial vulnera el derecho a la vivienda digna, la protección al consumidor inmobiliario, y el principio de confianza legítima de los compradores, quienes no



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

R-AM-SGI-032
28/10/2024 V1

RESOLUCIÓN Número 183 de 12 JUN 2025

están obligados a soportar ni los riesgos estructurales del proyecto ni las consecuencias de una mala gestión empresarial.

El riesgo en que se encuentra el proyecto Atrium Tower trasciende el ámbito privado, ya que involucra recursos de múltiples personas naturales que hoy se encuentran afectadas patrimonialmente, sin garantías claras de recuperación ni avance de la obra.

En consecuencia, la toma de posesión se configura como una medida proporcional para proteger el interés colectivo, detener la expansión del perjuicio y permitir a la autoridad analizar la viabilidad de recuperación del proyecto o la restitución de recursos a los compradores.

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

Esta inacción sostenida, sin alternativas propuestas que garanticen el derecho fundamental de vivienda; ni devolución de recursos, ni ejecución sustitutiva, pone en evidencia una imposibilidad real y actual de atender las obligaciones contractuales frente a los compradores, lo cual encuadra perfectamente en lo dispuesto por la causal sexta del artículo 12.

Esta disposición busca proteger el interés público, en especial a los terceros afectados, cuando una entidad ya no cuenta con la solidez financiera necesaria para cumplir sus compromisos.

En el caso del proyecto Atrium Tower, se encuentra debidamente acreditado que la sociedad encargada de la promoción, venta y ejecución del proyecto atraviesa una situación de grave deterioro económico y patrimonial, reflejada en:

- La paralización indefinida de las obras, sin solución técnica, jurídica o financiera a la vista.
- El incumplimiento en la entrega de los inmuebles prometidos y en la escrituración pactada contractualmente.
- La falta de devolución de los dineros entregados por los compradores.
- La ausencia de capital suficiente y de reservas que permitan reactivar el proyecto o indemnizar a los afectados.
- La falta de mecanismos de respaldo o garantías efectivas para proteger a los adquirentes.

Este contexto evidencia un quebranto estructural del capital y de la capacidad operativa de la sociedad, lo que compromete gravemente la posibilidad de cumplir con sus obligaciones



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

R-AM-SGI-032
28/10/2024 V1

RESOLUCIÓN Número 83 de 12 JUN 2025

legales, contractuales y comerciales. En consecuencia, se configura plenamente la causal 6 de la Ley 66 de 1968, justificando la intervención estatal mediante la toma de posesión.

No se trata de una simple dificultad financiera o de un incumplimiento parcial. Se trata de un colapso patrimonial que ha dejado a los compradores en una situación de vulnerabilidad, sin vivienda, sin recursos restituidos y sin alternativas viables para hacer valer sus derechos. La sociedad investigada, evidentemente, no cuenta con los medios necesarios para dar respuesta oportuna a sus obligaciones frente a quienes confiaron legítimamente en el proyecto, quienes hoy No. están en la obligación jurídica ni moral de soportar las consecuencias de las situaciones que dieron lugar a la suspensión del proyecto.

En este contexto, la toma de posesión no es solo una medida legalmente procedente, sino también una acción justa y necesaria para detener el daño, proteger los recursos existentes y buscar soluciones que permitan resarcir, en la medida de lo posible, los derechos de los compradores afectados.

En consecuencia, de lo enunciado anteriormente, las funciones de inspección, vigilancia y control de esta subdirección se ejercen de manera permanente y demuestran que las personas naturales o jurídicas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda que formen parte de programas o proyectos de construcción, cualquiera que sea la modalidad adoptada, no gozan de libertad absoluta, sino que están sujetas al examen y control de las entidades correspondientes (Ley 66 de 1968, Decreto Ley 2610 de 1979).

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

Que, en ese orden de ideas, y por las razones esbozadas con anterioridad que fundamentan la medida cautelar de toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de la **SOCIEDAD INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S**, identificada con NIT 900.809857-3 pues con esta se persigue la protección especial y preferente de los particulares que pretenden adquirir vivienda, y en aras de resguardar los derechos Constitucionales de la vivienda digna y salvaguarda del orden público.

Que, de los antecedentes y situaciones antes descritas se desprende la inobservancia y violación al régimen legal que regula la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, incumpliendo, además, con la entrega, la escrituración de los bienes inmuebles, obligaciones que fueron contraídas en el proyecto **ATRIUM TOWER** ejecutado por la **SOCIEDAD INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S**.

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



NIT: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESOLUCIÓN Número 183 de 22 JUN 2020

Así las cosas, y con base en todo lo expuesto, queda establecida la responsabilidad de la **SOCIEDAD INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S.**; y se encuentra justificada la medida cautelar de intervención Forzosa Administrativa y la consecuente Toma de Posesión de los negocios, bienes y haberes de la misma, para dar cumplimiento al mandato Constitucional y Legal de protección de los derechos de los promitentes compradores y demás afectados en el desarrollo del proyecto **ATRIUM TOWER**.

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**; no obstante, una vez el agente especial que se designe inicie su gestión, deberá establecer contablemente si existe una probable viabilidad económica, técnica y jurídica para dar continuidad al desarrollo del proyecto o no, evento en el cual podrá solicitar una variación de la modalidad de la intervención.

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

“Para entender, de forma más adecuada, la regla mencionada previamente, es necesario recordar que la figura de la toma de posesión, dentro de una intervención administrativa forzosa, ha sido entendida, principalmente con base en las disposiciones del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (que resultan aplicables, en esta materia), como una medida administrativa y preventiva; que se aplica sobre la universalidad de los bienes, negocios y haberes (derechos) de una intervenida, pues no es posible desarrollar eficazmente los objetivos que se pretenden con la misma cuando se limita a determinado ámbito material o territorial.

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

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

*Es importante precisar que esta **nota de universalidad** debe entenderse desde dos puntos de vista: En una perspectiva objetiva o material, se refiere a todos los bienes, negocios y obligaciones que estén en cabeza de la intervenida; pues el hecho de excluir algunos de ellos (más allá de lo dispuesto en la ley) permitiría evadir, frustrar o, en todo caso, limitar el logro de los propósitos que se buscan con esta medida. Y, desde un punto de vista subjetivo,*



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

R-AM-SGI-032
28/10/2024 V1

RESOLUCIÓN Número 83 de 12 JUN 2025

se refiere a la totalidad de los acreedores y deudores de la persona concernida, siguiendo el principio par conditio creditorum (igualdad de los acreedores), pues, de lo contrario, se podrían ver privilegiadas o perjudicadas, indebidamente, determinadas personas.

En este sentido, pese a que la competencia para ejercer la inspección, vigilancia y control de las actividades relacionadas con la enajenación de inmuebles destinados a vivienda se encontraba, en principio, a cargo de la Superintendencia Bancaria y, luego, de la Superintendencia de Sociedades, ahora, por disposición del Constituyente y del Legislador, se encuentra en cabeza de las autoridades territoriales, pero su finalidad última sigue siendo la misma, esto es, verificar que las personas que desarrollen este tipo de actividades no realicen conductas que pongan en riesgo el derecho fundamental a la vivienda digna.” (negritas y subrayado fuera de texto)⁴

SELECCIÓN DE AGENTE ESPECIAL

Atendiendo los criterios de publicidad, transparencia y participación, se llevaron a cabo varias convocatorias públicas para quienes estuviesen interesados en ser designados como agente especial, previo el cumplimiento de unos requisitos establecidos para tal en la ley, y en la reglamentación expedida para tal efecto por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia; convocatorias que se publicaron en la página web de la alcaldía de Armenia los días 20 de septiembre de 2023, 17 de octubre de 2023, 14 de noviembre de 2023, 15 de abril de 2024 y el 14 de febrero de 2025 sin que se haya postulado nadie para fungir como tal, motivo por el cual, teniendo en cuenta lo establecido en el Instructivo adoptado a través de la Resolución N°530 de 2022, que indica:

“(…)”

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

Teniendo en cuenta lo expuesto, a través de Acta N°144 del 11 de Junio del año que calenda, se designó al Doctor CARLOS ALBERTO HINCAPIE OSPINA identificado con cédula de ciudadanía N° 7.550.200. de la ciudad de Armenia y Tarjeta Profesional de Abogado No: 148.446 del C.S. de la J. como agente especial encargado de ejecutar las actuaciones inherentes al **PROCESO DE INTERVENCIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA y la consecuente TOMA DE POSESIÓN DE NEGOCIOS BIENES Y HABERES de la SOCIEDAD INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S,** identificada con NIT 900.809857-3.

Con respecto a la fijación de honorarios, se tiene que, para la determinación de los mismos, se debe tener en cuenta lo establecido en el parágrafo del Artículo 295 del Estatuto Orgánico

⁴ Radicación núm.:11001-03-06-000-2022-000028-00 Consejo de Estado.



Nit.:890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

R-AM-SGI-032
28/10/2024 V1

RESOLUCIÓN Número 83 de 12 JUN 2023

del Sistema Financiero, como también, lo dispuesto en el instructivo "para el proceso de intervención y toma de posesión de los negocios bienes y haberes de las personas naturales o jurídicas dedicadas a la actividad de la construcción y enajenación de vivienda" adoptado a través de la Resolución-N°530 del 7 de diciembre de 2022 del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, que establece:

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

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

(...)

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

Para lo cual, se establece la fijación de honorarios en la suma de diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes a cargo de la sociedad intervenida **SOCIEDAD INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S, identificada con NIT 900.809857-3.**

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

RESUELVE

ARTÍCULO 1: DECLARAR responsable del incumplimiento de las causales 1,3,5 y 6 del artículo 12 de la ley 66 de 1968, conforme lo expuesto en la parte motiva de la presente resolución, a la **SOCIEDAD INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S, identificada con NIT 900.809857-3,** representada legalmente por la señora **MARTHA LILIANA SERNA AGUDELO** identificada con Cédula de ciudadanía N°29.330.666, o quien haga sus veces, en Desarrollo, ejecución y venta del proyecto **ATRIUM TOWER.**

ARTÍCULO 2: DECRETAR La INTERVENCIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA con fines de ADMINISTRACION y en consecuencia TOMAR inmediata posesión de los negocios bienes y haberes de la **SOCIEDAD INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S, identificada con NIT. 900.809857-3,** representada legalmente por la señora **MARTHA LILIANA SERNA AGUDELO** identificada con Cédula de ciudadanía N°29.330.666, o quien haga sus veces,



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

R-AM-SGI-032
28/10/2024 V1

RESOLUCIÓN Número 13 de 12 JUN 2025

en Desarrollo, ejecución y venta del proyecto **ATRIUM TOWER**, conforme a las consideraciones de la presente resolución.

ARTÍCULO 3: DECRETAR La INTERVENCIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA con fines de **ADMINISTRACION** y en consecuencia **TOMAR** inmediata posesión de los negocios bienes y haberes de las cuotas partes adjudicadas a los señores SERNA PULIDO MANUELA CC 1020821174 X 12.5%, SERNA AGUDELO LUZ ADRIANA CC 29331356 X 25%, SERNA AGUDELO CARLOS HEBERTO CC 94385614 X 25%, SERNA AGUDELO MARTHA LILIANA CC 29330666 X 25%, en el proceso de sucesión de la señora ANA RAQUEL AGUDELO DE SERNA, quien en vida se identificó con Cedula de ciudadanía N° 29.324.421, sobre el Lote identificado con Matricula Inmobiliaria N° 280-76902 Lote sobre el cual se encuentra construida parte del proyecto Atrium Tower y que en su momento fue dispuesto por la causante a favor del mismo, ejecutado por la **SOCIEDAD INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S, identificada con NIT 900.809857-3**, representada legalmente por la señora **MARTHA LILIANA SERNA AGUDELO** identificada con Cédula de ciudadanía N°29.330.666, o quien haga sus veces, en Desarrollo, ejecución y venta del proyecto **ATRIUM TOWER**, conforme a las consideraciones de la presente resolución.

ARTICULO 4: ORDENAR la apertura de Proceso Administrativo sancionatorio, en contra del señor **HÉBERTO SERNA SANCHEZ** **identificado con Cédula de ciudadanía N°1094938303** teniendo en cuenta que el mismo no fue vinculado al proceso, a fin de vincular a la intervención el porcentaje de 12.5% de propiedad sobre el Lote identificado con Matricula Inmobiliaria N° 280-76902, Lote sobre el cual se encuentra construida parte del proyecto Atrium Tower y que en su momento fue dispuesto por la causante a favor del mismo, ejecutado por la **SOCIEDAD INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S, identificada con NIT 900.809857-3**, representada legalmente por la señora **MARTHA LILIANA SERNA AGUDELO** identificada con Cédula de ciudadanía N°29.330.666, o quien haga sus veces, en Desarrollo, ejecución y venta del proyecto **ATRIUM TOWER**

ARTÍCULO 5: DESIGNAR como Agente Especial del Municipio de Armenia para la **INTERVENCIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA CON FINES DE ADMINISTRACION** al Doctor **CARLOS ALBERTO HINCAPIE OSPINA** identificado con cédula de ciudadanía N° 7.550.200. de la ciudad de Armenia y Tarjeta Profesional de Abogado No. 148.446 del C.S. de la J. quien tendrá a su cargo la realización de todas las actividades inherentes ordenadas en la presente y/o por la Ley en la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de la **SOCIEDAD INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S, identificada con NIT 900.809857-3**, conforme a las consideraciones del presente acto administrativo; quien podrá ser contactado a través del correo electrónico interproyectoscarloshincapie@gmail.com, en la dirección Cra. 14 # 23 – 15 Oficina 606 Cámara de Comercio Armenia, Quindío.

PARÁGRAFO PRIMERO: La INTERVENCIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA tendrá una duración de un año, prorrogable siempre y cuando se encuentre debidamente justificada la necesidad de extender su duración, a través de solicitud escrita por parte del Agente Especial Designado, con al menos un mes de anticipación al vencimiento del término



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

R-AM-SGI-032
28/10/2024 V1

RESOLUCIÓN Número 83 de 12 JUN 2025

establecido y teniendo en cuenta que en ningún caso su duración podrá exceder los términos establecidos en el Estatuto Orgánico Financiero.

ARTÍCULO 6: DISPONER las actuaciones correspondientes al cumplimiento de lo establecido en el Artículo 14 de la Ley 66 de 1968, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 114 y siguientes del Decreto 663 de 1993, modificado por la Ley 510 de 1999 y el artículo 9.1.1.1 y siguientes del Decreto 2555 de 2010.

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

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

(...)

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

PARÁGRAFO PRIMERO: EL EMBARGO Y SECUESTRO de los bienes que sean propiedad del sancionado **SOCIEDAD INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S, identificada con NIT 900.809857-3**, representada legalmente por la señora MARTHA LILIANA SERNA AGUDELO identificada con Cédula de ciudadanía N°29.330.666, o quien haga sus veces, sin menoscabo a que el Agente Especial en el ejercicio de sus funciones pueda decretar similares medidas cautelares sobre bienes de la intervenida.

PARÁGRAFO SEGUNDO: DISPONER la inmediata ocupación de los libros de contabilidad, de cuentas, estados financieros y demás documentos de la **SOCIEDAD INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S, identificada con NIT 900.809857-3**; y la práctica de allanamientos en el caso de ser necesario, conforme lo dispone el Artículo 14 de la Ley 66 de 1968 y demás normas concordantes.

PARÁGRAFO TERCERO: PREVENIR a los deudores, de la **SOCIEDAD INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S, identificada con NIT 900.809857-3**; en el sentido de que, a partir de la publicación de la presente resolución, solo podrán efectuar los pagos correspondientes, al agente especial designado por esta Subdirección, en virtud a lo dispuesto en esta resolución, en el Artículo 14 de la Ley 66 de 1968 y demás normas



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

R-AM-SGI-032
28/10/2024 V1

RESOLUCIÓN Número 183 de 2 JUN 2025

concordantes; por lo que el pago hecho a personas distintas a dicho agente, resulta inoponible.

PARÁGRAFO CUARTO: PREVENIR a todas las personas naturales y jurídicas que tengan negocios, procesos judiciales o pleitos pendientes con la **SOCIEDAD INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S, identificada con NIT 900.809857-3**; en el sentido de que, a partir de la publicación de la presente resolución, todos los asuntos legales, se entiendan exclusivamente con el agente especial designado por esta Subdirección, en virtud a lo dispuesto en esta resolución, en el Artículo 14 de la Ley 66 de 1968 y demás normas concordantes.

PARÁGRAFO QUINTO: ORDENAR el registro del presente acto administrativo, en la Cámara de Comercio del Municipio de Armenia, en la matrícula mercantil de la **SOCIEDAD INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S, identificada con NIT 900.809857-3**, y la designación como representante legal de la sociedad del Agente Especial designado al Doctor **CARLOS ALBERTO HINCAPIE OSPINA** identificado con cédula de ciudadanía N° 7.550.200. de la ciudad de Armenia y Tarjeta Profesional de Abogado No. 148.446 del C.S. de la J.

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

ARTÍCULO 7: ORDENAR la separación de los actuales administradores, revisores fiscales y demás órganos de administración de la **SOCIEDAD INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S, identificada con NIT 900.809857-3**.

ARTÍCULO 8: REQUERIR a la Superintendencia de Notariado y Registro, para que mediante circular ordene a todos los registradores de instrumentos públicos que dentro de los 30 días siguientes a la toma de posesión informen al agente especial sobre la existencia de folios de matrícula en los cuales figuran las intervenidas como titular de bienes o cualquier clase de derechos.

ARTÍCULO 9: REQUERIR al Registrador de Instrumentos Públicos del Municipio de Armenia para que, dentro de los 30 días siguientes a la comunicación de la presente Resolución, realice las siguientes actividades y/o se abstenga de adelantar las que se mencionan a continuación:

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



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

R-AM-SGI-032
28/10/2024 V1

RESOLUCIÓN Número 831 de 12 JUN 2025

280-66562, 280-66632, 280-66637, 280-76902

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

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

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

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

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

“PARÁGRAFO PRIMERO: EL EMBARGO Y SECUESTRO de los bienes que sean propiedad del sancionado **SOCIEDAD INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S**, identificada con NIT 900.809857-3, representada legalmente por la señora **MARTHA LILIANA SERNA AGUDELO** identificada con Cédula de ciudadanía N°29.330.666, o quien haga sus veces, sin menoscabo a que el Agente Especial en el ejercicio de sus funciones pueda decretar similares medidas cautelares sobre bienes de la intervenida.”

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

280-66562, 280-66632, 280-66637, 280-76902

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



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

R-AM-SGI-032
28/10/2024 V1

RESOLUCIÓN Número 183 de 12 JUN 2025

ARTÍCULO 10: REQUERIR a las entidades financieras a nivel nacional para que, dentro de los 30 días siguientes a la comunicación de la presente Resolución procedan realizar las siguientes actividades y/o se abstenga de adelantar las que se mencionan a continuación:

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

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

ARTÍCULO 11: REQUERIR al Ministerio de Transporte, para que dicha entidad directamente o mediante solicitud a todas las Secretarías de Tránsito y Transporte dentro de los 30 días siguientes a la comunicación de la presente Resolución, proceda a realizar las siguientes actividades y/o se abstenga de adelantar las que se mencionan a continuación:

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 12: CONMINAR al agente especial para que en el término de 4 meses, sujeto a prórroga, atendiendo la cantidad de los activos de la intervenida, presente un cronograma de medidas que resulten procedentes de qué trata el artículo 9.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010, dando cuenta sobre la situación administrativa, financiera, contable y jurídica de la intervenida, a fin de determinar la medida administrativa a seguir.

ARTÍCULO 13: OFICIAR a los Despachos Judiciales y Autoridades de ejecución coactiva, para que dentro de los procesos en contra de la **SOCIEDAD INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S, identificada con NIT 900.809857-3**, representada legalmente por la



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

R-AM-SGI-032
28/10/2024 V1

RESOLUCIÓN Número 031 de 32 JUN 2025

señora MARTHA LILIANA SERNA AGUDELO identificada con Cédula de ciudadanía N°29.330.666, o quien haga sus veces, que según lo dispuesto por el Literal D del artículo 22 de la Ley 510 de 1999, **ordenen de forma inmediata:**

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

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

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

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

ARTÍCULO 14: DECRETAR la suspensión de pagos de las obligaciones causadas a cargo de los intervenidos hasta el momento de la toma de posesión.

ARTÍCULO 15: El agente especial designado deberá dar aviso al público mediante publicación en un lugar visible en las oficinas de las intervenidas por un término de siete (7) días hábiles, así como la publicación por una (1) vez en un diario de amplia circulación nacional, de un aviso informando sobre la expedición de la medida, aviso que debe permanecer en un lugar visible público de la Alcaldía de Armenia por el mismo término y en el lugar del **PROYECTO ATRIUM TOWER**.

ARTÍCULO 16: COMUNICAR la presente providencia a los jueces Laborales y civiles del domicilio del **PROYECTO ATRIUM TOWER** y del intervenido, a las oficinas del registro de instrumentos públicos, a los bancos y corporaciones financieras del **MUNICIPIO DE ARMENIA**, para que procedan conforme a lo prescrito en esta decisión.

ARTÍCULO 17: ORDENAR Y PREVENIR a todos los acreedores de la sociedad intervenida, y en general a cualquier persona que tenga en su poder activos de propiedad de la intervenida, para que proceda de manera inmediata a entregar dichos activos al agente especial.



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

R-AM-SGI-032
28/10/2024 V1

RESOLUCIÓN Número 183 de 12 JUN 2024

ARTÍCULO 18: ADVERTIR que el Agente Especial está facultado para poner fin a cualquier clase de contrato existente al momento de la toma de posesión si los mismos no son necesarios.

ARTÍCULO 19: REQUERIR al agente especial para que despliegue las medidas necesarias en procura de la recuperación de los activos que conforman el patrimonio autónomo constituido en el proyecto.

ARTÍCULO 20: ADVERTIR que el Agente Especial está facultado para solicitar, cancelar o realizar todas las actuaciones tendientes al efectivo cumplimiento de las órdenes contenidas en esta resolución y las demás que establezca la Constitución, la Ley y otras normas que regulen la materia.

ARTÍCULO 21: FIJAR Los honorarios mensuales a que tiene derecho el Agente Especial designado en el presente acto administrativo, en la suma de diez (10) SMLMV que serán a cargo de la sociedad intervenida **SOCIEDAD INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S, identificada con NIT 900.809857-3**, como se expuso en la parte motiva del presente acto.

ARTÍCULO 22: INSTAR al Dr. **CARLOS ALBERTO HINCAPIE OSPINA**, en calidad de Agente Especial designado, para que en virtud de la función de inspección, vigilancia y control que se debe seguir realizando por esta dependencia, presente informes trimestrales sobre la gestión que realiza en la sociedad intervenida.

ARTÍCULO 23: NOTIFICAR el contenido de la presente resolución, al Representante Legal de la **SOCIEDAD INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S, identificada con NIT 900.809857-3**, representada legalmente por la señora MARTHA LILIANA SERNA AGUDELO identificada con Cédula de ciudadanía N°29.330.666, o quien haga sus veces, en Desarrollo, ejecución y venta del proyecto ATRIUM TOWER, en el correo electrónico, a través de su apoderado, el Doctor Said Alberto Rubiano, al correo electrónico atrium.gerencia@gmail.com saidrubiano@gmail.com atendiendo a lo estipulado en el artículo 56 de la ley 1437 de 2011; adicional a ello, se notificará por aviso que se fijará por un (1) día en lugar público de las oficinas de la administración del domicilio social de la intervenida.

ARTÍCULO 24: NOTIFICAR el contenido de la presente resolución a la señora **MANUELA SERNA PULIDO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.020.405.375, al correo electrónico manuelasernapulido@gmail.com y a los correos electrónicos de los abogados que la representa, Luis Rogelio Mesa Arena y Jhony Barrera Barrientos correos. abogado.mesaaarenas@gmail.com y jhonybb@gmail.com, teniendo en cuenta que dichos correos electrónicos fueron suministrados por el Juzgado Cuarto de Familia del Circuito Armenia, Quindío, el 10 de octubre de 2022 a través de Oficio No. 0369. **NOTIFICAR** el contenido de la presente resolución a la señora **MARTHA LILIANA SERNA AGUDELO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 29.330.666, al correo electrónico de su apoderado, Dr. Said Alberto Rubiano Miranda, saidrubiano@gmail.com, teniendo en cuenta que dicho correo electrónico fue suministrado por el Juzgado Cuarto de Familia del Circuito Armenia, Quindío, el 10 de octubre de 2022 a través de Oficio No. 0369. **NOTIFICAR** el contenido de la presente resolución a la señora **CARLOS HEBERTO SERNA AGUDELO**,



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESOLUCIÓN Número 183 de 12 JUN 2025

identificado con cédula de ciudadanía No. 94.385.614, al correo electrónico de su apoderado, Dr. Said Alberto Rubiano Miranda, saidrubiano@gmail.com, teniendo en cuenta que dicho correo electrónico fue suministrado por el Juzgado Cuarto de Familia del Circuito Armenia, Quindío, el 10 de octubre de 2022 a través de Oficio No. 0369. **NOTIFICAR** el contenido de la presente resolución a la señora **LUZ ADRIANA SERNA AGUDELO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 29.331.356, al correo electrónico de su apoderado, Dr. Said Alberto Rubiano Miranda, saidrubiano@gmail.com, teniendo en cuenta que dicho correo electrónico fue suministrado por el Juzgado Cuarto de Familia del Circuito Armenia, Quindío, el 10 de octubre de 2022 a través de Oficio No. 0369.

ARTÍCULO 25: NOTIFICAR el contenido de la presente resolución al Doctor **CARLOS ALBERTO HINCAPIE OSPINA** identificado con cédula de ciudadanía N° 7.550.200. de la ciudad de Armenia y Tarjeta Profesional de Abogado No. 148.446 del C.S. de la J. quien podrá ser contactado a través del correo electrónico interproyectoscarloshincapie@gmail.com, en la dirección Cra. 14 # 23 – 15 Oficina 606 Cámara de Comercio Armenia, Quindío, a efecto de que adelante el proceso de toma de posesión, de acuerdo a lo expuesto en la presente resolución y demás normas que regulen la materia.

ARTÍCULO 26: COMUNICAR el contenido de la presente Resolución a **terceros interesados** de conformidad a lo expuesto para tal efecto en la ley 1437 de 2011, Dicha comunicación se surtirá al público en general en la página web de la Alcaldía Municipal.

ARTÍCULO 27: Contra la presente resolución procede el recurso de reposición; con la salvedad de que la interposición del mismo no interrumpe su ejecución, en los términos del Artículo 20 de la Ley 66 de 1968.

COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

VÍCTOR HUGO GONZÁLEZ GIRALDO
Subdirector

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Proyecto: Julio Cesar Gómez Gallego /Abogado Contratista
Elaboro: Julio Cesar Gómez Gallego /Abogado Contratista
Revisó: Víctor Hugo González Giraldo /Subdirector DAPM