



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 002 - - - - - de 2023
Radicado: PAS- 006 - 2021

03 MAY 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.”

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

CONSIDERANDO

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

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

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



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

002 - - - - -
AUTO de 2023
Radicado: PAS- 006 - 2021

03 MAY 2023

R-AM-SL
01/11/2017

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

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

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

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

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, como 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. Así 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, igualmente



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 002 - - - - - de 2023 03 MAY 2023
Radicado: PAS- 006 - 2021

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 consecuente sumisión al régimen especial dispuesto en la Ley 66 de 1968.

Por lo anterior, procede esta Dependencia a formular 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 identificada con cédula de ciudadanía No. 1.020.405.375, MARTHA LILIANA SERNA AGUDELO identificada con cédula de ciudadanía No. 29.330.666, CARLOS HEBERTO SERNA AGUDELO identificado con cédula de ciudadanía No. 94.385.614 y LUZ ADRIANA SERNA AGUDELO identificada con cédula de ciudadanía No. 29.331.356, en condición de herederos de la señora ANA RAQUEL AGUDELO DE SERNA identificada con Cédula de ciudadanía N° 29.324.421, quien en vida fungía como propietaria del lote matrícula inmobiliaria 280-76902, lote sobre el cual se estaba ejecutando el proyecto ATRIUM TOWER; de conformidad con los siguientes:

ANTECEDENTES

Que para el día 24 de Agosto de 2021, la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia Q., expide Auto No. 010 de **“POR MEDIO DEL CUAL SE AVOCA CONOCIMIENTO Y SE DA INICIO A UN PROCESO ADMINISTRATIVO FRENTE A LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S. IDENTIFICADA CON NIT 900.809.857-3 REPRESENTADA LEGALMENTE POR LA SEÑORA MARTHA LILIANA SERNA AGUDELO IDENTIFICADA CON CEDULA DE CIUDADANÍA NÚMERO 29.330.666 EN DESARROLLO DEL PROYECTO ATRIUM TOWER Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES ”.**

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-7049 del 24 de agosto de 2021 por correo electrónico y a su vez comunicado a terceros a través del oficio DP-POT- 7050 del del 24 de agosto de 2021, publicado en la página de la Alcaldía Municipal según enlace: https://armenia.gov.co/wp-content/uploads/2021/08/DP_POT_7050.pdf

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)

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



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 002 - - - - - de 2023
Radicado: PAS- 006 - 2021

03 MAY 2023

R-AM-8
01/11/201

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/CC: 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 COMECIAL, CUARENTA 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. 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 matriculas inmobiliarias No. 280-66562, 280-66632, 280-66637, 280-76902

En Certificado de Existencia y Representación Legal, fue inscrita como Representante de la señora MARTHA LILIANA SERNA AGUDELO, Identificada con Cédula de Ciudadanía Número 29.330.666 y Representante Legal suplente, LUZ ADRIANA SERNA AGUDELO, Identificada con Cédula de Ciudadanía 29.331.356

Durante el trámite procesal, se han recaudado una serie de pruebas, dentro de las cuales tenemos:

- A través del oficio DP-POT 4566 del 10 de junio de 2021, el Departamento Administrativo de Planeación municipal de Armenia requirió a la sociedad INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S. con la finalidad de que a través de su representante legal informara el estado de ejecución del proyecto ATRIUM TOWER, respuestas dadas a los promitentes compradores en relación a las

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



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 002 - - de 2023
Radicado: PAS- 006 - 2021

03 MAY 2023

fechas previstas para la entrega de los inmuebles, ventas realizadas, compraventas suscritas con los clientes del proyecto, dineros recibidos por dicha comercialización, informe financiero y balances al 30 de marzo de 2021 del proyecto y por último, relación de los acuerdos y conciliaciones suscritas con los promitentes compradores, así como informe del avance de su cumplimiento y situación de cada negociación.

En atención a este requerimiento, la sociedad INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S. remitió 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 así:

APTO	CLIENTE
202	OLGA PATRICIA TEJADA JARAMILLO
203	YOLANDA MEJIA CASTELLANOS
204	FABIAN AUGUSTO ALZATE MORALES
206	EDWARD JHOANY LOPEZ
207	ZOYLA ROSA BOLAÑOS DE ROBLES
209	JUAN DIEGO RINCON AGUDELO
212-312-412-612	MARIA EUGENIA FERNANDEZ SERNA
302	GLORIA PATRICIA CARDONA HERNANDEZ
303	JENNY PATRICIA BERNAL SALCEDO
304-510	FRANCISCO JAVIER RUSSI
306-702-703-903	LUZ MELIDA CARRILLO
307	PAULA ANDREA RINCON
309	MARIETTA LUCIA JARAMILLO VELEZ
402-1306	ISABEL LONDONO-STEVEN REESE
403	LUISA FERNANDA ARIAS TOBON
404-1003-1103	CARLOS GERARDO BASTIDAS MORA
405	ANDREA MESA PIEDRAHITA - ANGELICA BARRIOS PIEDRAHITA
406	CAROLINA POVEDA CASTAÑO
407	IVON MARCELA RUIZ GARCIA



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 002 - - - - de 2023
Radicado: PAS- 006 - 2021

03 MAY 2023

R-AM-
01/11/20

408	ISABEL CRISTINA VEGA LOPERA
409	JAIRO JOSE RINCON MAYA
410	ANABEIBA RAMIREZ PARRA
504	HERNANDO ESGUERRA PINZON
505	DIANA MILENA GALVIS SOTO
506	ALEJANDRA OSORIO ARIAS
508-608	CLARENA CAICEDO LINCE
509	LUCERO RODRIGUEZ GIRALDO
511	YOLANDA ANGEL CUERVO
512	IVAN SILVA MEJIA
602	EDDA HAZEL MARTINEZ
603	SERGIO RESTREPO TABORDA
604	SANDRA CECILIA GONZALEZ
605	JUAN CARLOS GUTIERREZ
606	PAOLA ANDREA RODRIGUEZ CEBALLOS (NIDIA CEBALLOS CORDOBA)
609	JHON FREDY TRUJILLO
611	MARIA CLARET BARRIOS
701	SAUL BURITICA CIFUENTES
704	MARIA ALEXANDRA GRISALES MONTROYA
705-808-1106- 1206-1405	EFREN AUGUSTO GALARZA OROVIO (REPARTICION APTOS HIJOS)
706	SERGIO ALEJANDRO RAVE PARRA
708	EDWIN GERMAN ARBELAEZ LOPEZ
709-809	MONICA ARANGO
711	DIANA MARCELA PERILLA
712	LUIS ALFONSO CRUZ LONDONO
801	MARIA FLORENCIA GALLO (PAOLA ANDREA PEREZ GALLO)
803	MARY LUZ BOHORQUEZ
804	WILBER ACUÑA BRAVO
805	ORLANDO JUTINICO VEGA
806	WILLINTON PEÑA MUÑOZ
807	CRISTIAN ADRIAN BURGOS
810	JULIO CESAR ARCILA
812	GUSTAVO ALBERTO BUITRAGO
901	VICTORIA EUGENIA PINTO
902	SANDRA MILENA BETANCUR
904	CARLOS MARIO MONTOYA RINCON
905	JONATHAN LASSO
906	WILLINTON PEÑA MUÑOZ
907	YENNY GARCIA RAMOS
908	GERARDO IVAN FERNANDEZ LOPEZ
909-1009	SANDRA PATRICIA ARISTIZABAL
911	ISMAEL LOAIZA (CASETONES CONTRATISTA)
912	SANDRA MILENA OSORIO CARDONA



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 002 - - de 2023
Radicado: PAS-006 - 2021

03 MAY 2023

1001	JUAN CARLOS GUTIERREZ
1002	MARIO RODRIGUEZ- LUZ STELLA CAMARGO
1004	KATHERINE ARIAS GARCIA
1005-1006 1008	ELKIN RUGELES
1007	DARIO GONZALO QUEVEDO
1012	JUAN CARLOS GUTIERREZ
1101	JOSE NELSON OSPINA
1102	ELMER ENRIQUE PEREZ CASTAÑO
1104	CARLOS ANDRES ALVARES BARRERA
1105	LUZ MARINA GOMEZ CASAS
1108	MARIA CRISTINA GONZALEZ RESTREPO
1112	ALONSO LONDONO SILVA
1202	JULIANA MARIA GUTIERREZ
1203-1204	MARISTELLA GARCIA
1205	ANA CLOPATOFKY
1207	ALEXANDER MORA MARTINEZ
1208-1305 1308	CARLOS ALBERTO BUENDIA AZAATH
1209	ALEJANDRA GARAY SERNA
1210	JUAN CARLOS GUTIERREZ
1212	MARIA ALEJANDRA OSORIO
1302	CARLOS ALBERTO URIBE
1303	LUZ MERY RODRIGUEZ
1304	OLGA LUCIA ARCILA
1309	MARIO RODRIGUEZ- LUZ STELLA CAMARGO
1310	PAULA ANDREA PRADA GIRALDO
1312	ULISES BETANCOURT
1402	JORGE IVAN PULIDO LOPERA
1403	CLAUDIA PATRICIA CRUZ TORRES
1404	FANNIA NOVOA GOMEZ
1407	WILMER ROJAS TORRES (CONTRATISTA)
1408	HECTOR SALCEDO GARZON
1409	EDGAR MAURICIO DIEZ LONDOÑO
1412	JORGE ALONSO BETANCOURTH

Adicionalmente adjuntó:

- 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.
 - Informe de las respuestas dadas por la sociedad a los derechos de petición de Carlos Montoya y Ana Beiba Ramírez Parra.
- El Departamento Administrativo de planeación municipal de Armenia, a través de los oficios DP-POT 7069 y DP-POT 7070 del 24 de agosto de 2021, convocó a los interesados en el proyecto ATRIUM TOWER a reunión virtual la cual se realizaría el día 26 de agosto de 2021 con la finalidad de aclarar dudas respecto del proceso adelantado

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



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 002 - - - - de 2023
Radicado: PAS- 006 - 2021

03 MAY 2023

por esta dependencia contra la sociedad INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S. en desarrollo del referido proyecto urbanístico. No obra prueba en el expediente de llevarse a cabo la reunión programada.

- Por medio de auto número 010 del 24 de agosto de 2021, la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación, avoca conocimiento y ordena la apertura formal al proceso administrativo sancionatorio en contra de la sociedad INVERSIONES SERNA AGUDELO, identificada con Nit 900.809.857-3 representada legalmente por la señora MARTHA LILIANA SERNA AGUDELO identificada con cédula de ciudadanía número 29.330.666 o quien haga sus veces.
- A través del oficio DP-POT-7059 del 24 de agosto 2021, el Departamento Administrativo de Planeación municipal de Armenia en cumplimiento a lo ordenado en el artículo 3 del auto número 010 del 24 de agosto de 2021, requirió a la sociedad INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S. la remisión de información referente a las ventas realizadas, compraventas suscritas con los clientes del proyecto ATRIUM TOWER y dineros recibidos por la sociedad en desarrollo de dicha comercialización, así como también solicitó adjuntar conciliaciones o desistimientos de los promitentes compradores e informe financiero y balances al 30 de julio de 2021, en la comercialización, venta y ejecución del referido proyecto.
- En atención a lo solicitado, el día 02 de septiembre de 2021 la sociedad INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S. remitió informe financiero del proyecto con corte al 31 de julio de 2021, adicionalmente nuevamente reportó la misma información acerca del estado del proyecto expresada en el informe del 24 de junio de 2021, manifestando como nuevo hecho fáctico que no se había podido continuar con la ejecución del proyecto ATRIUM TOWER considerando que uno de los cuatro lotes en los que se iba construir el proyecto se encuentra dentro del proceso de sucesión de la señora ANA RAQUEL AGUDELO SERNA, adelantado en el Juzgado Cuarto de Familia de Armenia, por lo que no se habían podido englobar los lotes y solicitar un crédito bancario para culminar la construcción. Así mismo nuevamente se remitió el mismo informe de ventas y dineros abonados por los promitentes compradores y la misma relación de procesos judiciales y administrativos que se adelantan en contra de la sociedad. Adicionalmente se relacionó copia de los derechos de petición y desistimientos elevados ante la sociedad.
- El día 06 de septiembre de 2021, se presentó la señora MARTHA LILIANA SERNA AGUDELO, identificada con la cédula de ciudadanía número 29.330.666, en su calidad representante legal de la Sociedad INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S. con la finalidad de rendir versión libre y espontánea. En dicha declaración manifestó que: *"El edificio Atrium Tower se está construyendo sobre cuatro lotes, los cuales se le compraron a mi señora madre RAQUEL AGUDELO, cuando el último de los lotes fue a pasar a nombre de la constructora, la Oficina de Registro dijo que no podía pasar a nombre de la constructora porque estaba en falsa tradición, inmediatamente empezamos a tratar de solucionar este problema, con el doctor Said, se hicieron diferentes peticiones en las que se aclaraba la situación pero siempre respondían que seguía en falsa tradición, en razón a esto el predio seguía a nombre de Raquel Agudelo. En curso de esta situación, mi madre muere en enero de 2018 y, por lo tanto, este lote entró en sucesión que cursa en el Juzgado Cuarto de Familia de Armenia, como con la sucesión tengo una heredera, con la que no estamos de acuerdo precisamente porque ella cree que tiene derecho sobre el edificio, pero la sociedad con la constructora, mi*

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

AM-S
1/1/201



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

Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 002 - - - de 2023
Radicado: PAS- 006 - 2021

03 MAY 2023

mamá nunca fue accionista, solamente mi hermana y yo, contablemente está la prueba de que la sociedad constructora le pago el lote a la señora Raquel Agudelo. Por eso la sociedad es acreedora dentro de la sucesión. En enero de 2020, me llamaron de registro y me dijo la abogada, no recuerdo su nombre, me dijo que no habían tenido reunión o comité y que habían llegado a la conclusión que el predio nunca había estado en falsa tradición y, que se habían equivocado, pero ahí ya se tenía el problema de la sucesión. Este lote se encuentra embargado por parte de la heredera. El lote con matrícula inmobiliaria 280-76902, es el que se encuentra embargado a nombre de la señora Raquel Agudelo. Cuando todo esto estaba pasando, nosotros también estábamos tramitando un crédito con el Banco Bogotá, ya nos habían dicho que había viabilidad, pero teníamos que englobar los 4 lotes, inicialmente no se pudo englobar por la falsa tradición y ahora por la sucesión. El edificio en este momento se han construido 4 sótanos con 69 parqueaderos y vamos en la placa del piso 8, son 12 apartamentos por piso, y eran 15 pisos en total, y cuentan con todas las licencias de construcción vigentes lo que se ha hecho hasta ahora, es con dinero de las personas que compraron y con recursos propios, actualmente hay invertido 6.700.000.000 de los cuales hay que devolverle a la gente 4.500.000.000 millones. El estado de la sucesión, el doce de agosto tuvimos audiencia de inventarios y avalúos, pero fue aplazada hasta el 22/10/2021, con la gran mayoría de los propietarios yo he hablado, me buscan e inmediatamente voy a las reuniones nunca me he escondido, mi intención no es robarle nada a nadie, solamente que con la situación que se presentó el registro nos dificultó todo esto. La señorita Manuela Sema en calidad de heredera inventario el proyecto en un 100 por ciento, por 16000 millones de pesos, cosa que no corresponde con la realidad por cuanto el edificio es de la sociedad junto con 3 de los cuatro lotes sobre los cuales se está construyendo el cuarto lote es de la sucesión de doña Raquel, pero todo se le debe a la sociedad. La sociedad constructora está a la espera de poder resolver lo de la sucesión para ya poder resolver con todos los compradores y llegar a un acuerdo, si se les devuelve el dinero, si se vende el proyecto o cómo voy a solucionar con los compradores. Así se les propuso a los compradores en una reunión que se hizo con todos en la que se les contó el estado del proyecto y se les propuso que pagaran la totalidad de lo que debían para poder terminarlo, pero no se llegó a ningún acuerdo ya que no existía la posibilidad del dinero de los compradores y adicional a ello el problema sigue siendo la sucesión”.

- Que mediante el oficio DP-POT 7063 del 24 de agosto 2021, en cumplimiento a lo ordenado en el artículo 4 del auto 010 del 24 de agosto de 2021, se citó a diligencia de declaración de parte a la señora OLGA TEJADA JARAMILLO. En concordancia a lo anterior, el día 15 de septiembre de 2021, la señora PATRICIA TEJADA JARAMILLO, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.094.883.219, rindió declaración juramentada en la cual expuso lo relacionado con el negocio celebrado con la Constructora INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S. en desarrollo del proyecto ATRIUM TOWER, manifestando lo siguiente: “Nosotros iniciamos con lo acordado, es decir, con los pagos mensuales y lo que se acordó como cuota inicial, siempre fuimos muy cumplidos con la cuota inicial que fue de 37.017.600, que correspondía al 40 por ciento del valor total y se decidió que se iban a pagar en 20 cuotas mensuales de 1.700.800. Aparte de esto también dimos la cuota de 3.000.000 como separación del inmueble (...) El valor total era de 92.544.000 incluyendo parqueadero, el cual costó 15.000 000 que están incluidos dentro de los 92.544.000 mencionados. Falta por pagar el 60% que corresponde a 55.526 400, que se deben pagar a la entrega del apartamento(...) cuando íbamos a preguntar siempre nos atendieron y dispuestos a damos citas, recibí una llamada a ver si nosotros queríamos la devolución del dinero o íbamos a esperar si seguían adelante con el proyecto. (...)”

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



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 002 - - - - de 2023
Radicado: PAS- 006 - 2021

03 MAY 2023

R-AM
01/11/23

En cuanto lo que tiene que ver con fecha de negociación, suscripción del contrato de promesa de compraventa y la identificación del inmueble, contestó:

"La fecha fue el 28 de julio de 2016 fue la fecha de negociación y se legalizó ante notaria el 04 de agosto de 2016, la descripción del inmueble es apartamento número 202 piso 2 total área construida 32.31 M2 y área privada o útil 28 M2 y un parqueadero número 41 sótano 3 de 12 metros cuadrados."

En lo relacionado con la información dada por la constructora a la declarante, respecto al retraso en la entrega del inmueble, contestó:

"En una de las reuniones, nos han manifestado sobre los problemas que han tenido, dentro de estos la muerte de la representante legal y el problema de la sucesión por una heredera. Otro problema es con el Agustin Codazzi porque no concordaba el metraje del lote con lo que está en el proyecto. Ellos están intentando sacar el proyecto adelante vendiendo a una persona u obtener un dinero al vender un inmueble en la costa y así inyectar dinero en el proyecto."

- Por medio del oficio DP-POT 7061 del 24 de agosto 2021, en cumplimiento a lo ordenado en el artículo 4 del auto 010 del 24 de agosto de 2021 se citó a diligencia de declaración de parte a la señora MILENA ALZATE APONTE. En concordancia a lo anterior, el día 14 de septiembre de 2021, la señora MILENA ALZATE APONTE, identificada con la cédula de ciudadanía número 24.660.385, rindió declaración juramentada en la cual manifestó: (...) *"la verdad nosotros fuimos a buscar la constructora, nos gustó el proyecto, nos dieron las indicaciones de cómo iba a ser el proyecto, vimos la maqueta y escogimos el apartamento, nos contaron cómo podríamos pagar la cuota inicial, después de visitar la constructora pagamos 31 millones como cuota inicial y en 5 pagos. Cuando se dio la última cuota nos iban a suministrar los documentos para la escrituración del apartamento, pero nos dimos cuenta de que la dueña del proyecto falleció, la secretaria nos contó que una sobrina iba a quedar encargada del proyecto, fuimos una vez y nos informaron que no querían continuar con el proyecto y que tenía problemas con la sucesión. que estaban pensando en vender un lote para devolver los dineros. (...)"*

En cuanto lo que tiene que ver con fecha de negociación, suscripción del contrato de promesa de compraventa y la identificación del inmueble, contestó:

"no se alcanzó a suscribir promesa de compraventa ante notaría ya que sucedió el fallecimiento de la señora, pero el negocio jurídico se hizo el 27/04/2018 (...)"

En lo relacionado con la información dada por la constructora a la declarante, respecto al retraso en la entrega del inmueble, contestó:

"Por parte de la constructora no se ha tenido respuesta, la niña secretaria, nos entregaba información referente a que teníamos que esperar que estaban muy interesados en continuar. En esta última vez que volvimos, ya se nos informó que había problemas en los documentos y tenencia del lote y que por lo tanto no había podido hacer la sucesión. También se nos informó sobre la venta de un lote que tienen en la costa para realizar la devolución del dinero. Hace 3 meses hablamos y nos confirmaron



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

 AUTO 002 - - - - - de 2023
 Radicado: PAS- 006 - 2021

03 MAY 2023

que seguía en negociación del lote en la costa y que con esto se realizaría la devolución del dinero (..)"

Finalmente, agregó:

"el compromiso de la constructora era entregar el inmueble el 30/07/2019, era la fecha fijada por la constructora y máximo 3 meses después por cualquier situación que se presentara. Por parte de nosotros si había se había tener la cuota inicial y cuando se entregará el inmueble debíamos dar el dinero restante. Actuamos como promitentes compradores con mi compañero el señor GUSTAVO ALBERTO BUITRAGO RAMÍREZ". (...)

- Visita de inspección y control urbano al proyecto, el día 28 de mayo de 2021, mediante acta 969, en la cual se informa: *En el sitio se encuentran los documentos correspondientes a la licencia de construcción con fecha de expedición del 27/06/2016 número 16-1-0169, licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para 15 pisos destinados al uso residencial de vivienda multifamiliar de interés social conformada por cuatro sótanos con 68 plazas de parqueo en total, piso uno con rampa de acceso a sótanos recepción y un local comercial, piso 2 al 14 con 14 apartamentos cada uno y piso 15 con 2 apartamentos y el equipamiento comunal privado. el edificio quedará con un total de 145 apartamentos BIS para un total de área construida de 10,745, 44 m², en el lugar reposan los planos arquitectónicos aprobados correspondientes a dicha licencia, se encuentran planos arquitectónicos del uno al 8 firmados por el arquitecto Juan Manuel Velázquez Páez identificado con M.P. A05032002-89002777 se encuentra también paquete estructural firmado por el ingeniero civil Ricardo Chávez Caicedo identificado con M.P 63202-32329, se encuentra modificación a la licencia número 16-1-0292 con fecha del 20/10/2016, la cual consiste únicamente en la modificación del número de celdas de parqueo y destinación entre residentes y visitantes según los requerimientos normativos así: el proyecto está conformado por cuatro sótanos de parqueo con un total de 69 celdas de los cuales 2 corresponden al local comercial, 47 para residentes y 24 para visitantes, las áreas generales y el número de unidades de apartamentos aprobados continúa igual a la consignada en la resolución número 16-1-0169 de junio 27 de 2016, teniendo en cuenta la ficha normativa número 5 redesarrollo residencial cotidiano con un área total construida de 10,745,44 m²"*
- Acta de inspección de Zona N° 140 del 2 de marzo de 2022, a través del cual se deja como observación "Los profesionales de planeación encontraron la obra sin actividad al momento de la visita, no hay presencia de profesional operativo, el celador de la obra indicó que lleva 3 años sin actividad a causa de la sucesión por el fallecimiento de una de las socias. La obra cuenta con vigilante y ha sido cerrada en esterilla de guadua, se aprecia una torre inconclusa no cuenta con la documentación del proyecto como son licencias de construcción y los contratos de enajenación, la persona que atiende el lugar no sabe en qué momento se va a reiniciar la obra, en cuanto al avance de obra se observa una estructura en concreto de 7 pisos de altura (...)"
- Mediante el oficio 2022RE6416 del 08 de marzo de 2022, la señora MARTHA LILIANA SERNA AGUDELO, en su calidad de representante legal de la sociedad INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S. dió respuesta al oficio DP-POT 3005 del 01 de marzo de 2022 informando que la situación del proyecto estaba igual por lo que no tenían nada nuevo que aportar. Adicionalmente informaron que la edificación se encuentra suspendida por decisión de la gerencia, como consecuencia de la imposibilidad de continuar con el proceso de sucesión de la causante ANA RAQUEL



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 002 - - - - - de 2023
Radicado: PAS- 006 - 2021

03 MAY 2023

AGUDELO SERNA, el cual cursa en el Juzgado Cuarto de Familia de Armenia (2018-0219) en el que se discute la propiedad de uno de los 4 lotes en los que se levantó el edificio (280-76902). Igualmente se adjunta poder especial al abogado Said Alberto Rubiano Miranda.

- A través del oficio DP-POT 5869 del 18 de mayo de 2022, el Departamento Administrativo de Planeación municipal de Armenia solicitó al Juzgado Cuarto de Familia de Armenia suministrar información respecto del proceso judicial 63001311000420180021900, a través del cual se adelanta trámite de sucesión de la señora ANA RAQUEL AGUDELO SERNA. Lo anterior, teniendo en cuenta que el Subdirector del mencionado Departamento Administrativo se encuentra adelantando trámite investigativo a la sociedad INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S.
- Por lo anterior, el Juzgado Cuarto de Familia del Circuito Armenia, Quindío, el 10 de octubre de 2022, a través de Oficio No. 0369, por petición de esta dependencia, adjuntó auto del 06 de octubre de 2022 por medio del cual informa que la parte demandante es la señora MANUELA SERNA PULIDO identificada con cédula 1'020.821.174, correo electrónico manuelasernapulido@gmail.com, la cual se encuentra representada por los abogados Luis Rogelio Mesa Arena y Jhony Barrera Barrientos correos abogado.mesaaarenas@gmail.com y jhonybb@gmail.com, y las partes demandadas son los señores CARLOS HEBERTO, LUZ ADRIANA, MARTHA LILIANA SERNA AGUDELO, son representados por el Dr. Said Alberto Rubiano Miranda, correo saidrubiano@gmail.com.

Que obran promesas de compraventa en el expediente Atrium Tower y la fecha de escrituración que tenían proyectada son las siguientes:

- 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 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

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



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación MunicipalAUTO 002 -- de 2023.
Radicado: PAS- 006 - 2021

03 MAY 2023

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.

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

- MARÍA ELENA ESGUERRA Y HERNANDO ESGUERRA PINZÓN.
- PAULA ANDREA PRADA GIRALDO.
- MARY LUZ BOHÓRQUEZ CEBALLOS.
- JAIRO JOSÉ RINCÓN MAYA.
- ISABEL CRISTINA VEGA LOPERA.
- YILBEY ALEXANDER MORA MARTÍNEZ.

Las diferentes peticiones presentadas por afectados dentro del trámite procesal, en síntesis, dan cuenta de los siguientes hechos:

- Demoras en la construcción de los apartamentos.

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



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 002 - - - de 2023
Radicado: PAS- 006 - 2021

03 MAY 2023

- Demoras e incumplimientos en la devolución de recursos.
- Incumplimientos en la escrituración de los apartamentos.
- Suspensión del proyecto.

Tenemos que, de conformidad con las pruebas que obran en el expediente, en desarrollo del proyecto ATRIUM TOWER, de quince pisos proyectados y aprobados a través de licencias y permiso de enajenación, tan solo se construyeron siete. Desde el año 2019, no hay ningún tipo de actividad dentro de la construcción que demuestre voluntad para la terminación del proyecto, y por otra parte, aún no hay decisión en el proceso de sucesión con radicado 2018-219, que permita continuar con la ejecución del proyecto.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

Procede esta Subdirección a señalar las normas sobre las cuales se fundamenta la formulación de cargos; a evaluar las causales comprendidas en la Ley 66 de 1968 y demás normas que regulan la materia; y a establecer el fundamento normativo de la responsabilidad solidaria que se predica entre el propietario de los terrenos y el solicitante del permiso.

a. Sobre la Formulación de Cargos

El artículo 47 de la Ley 1437 de 2011 modificado por la Ley 2080 de 2021, por medio del cual se establece el procedimiento administrativo sancionatorio, en cuanto a la formulación de cargos refiere:

“ARTÍCULO 47. Procedimiento administrativo sancionatorio. Los procedimientos administrativos de carácter sancionatorio no regulados por leyes especiales o por el Código Disciplinario Único se sujetarán a las disposiciones de esta Parte Primera del Código. Los preceptos de este Código se aplicarán también en lo no previsto por dichas leyes.

Las actuaciones administrativas de naturaleza sancionatoria podrán iniciarse de oficio o por solicitud de cualquier persona. Cuando como resultado de averiguaciones preliminares, la autoridad establezca que existen méritos para adelantar un procedimiento sancionatorio, así lo comunicará al interesado. Concluidas las averiguaciones preliminares, si fuere del caso, formulará cargos mediante acto administrativo en el que señalará, con precisión y claridad, los hechos que lo originan, las personas naturales o jurídicas objeto de la investigación, las disposiciones presuntamente vulneradas y las sanciones o medidas que serían procedentes. Este acto administrativo deberá ser notificado personalmente a los investigados. Contra esta decisión no procede recurso.

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

Línea Gratuita: 01 8000 189264 - Correo Electrónico: planeacion@armenia.gov.co



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 002 - - - de 2023
Radicado: PAS- 006 - 2021

03 MAY 2023

(...)" (Negrilla fuera de texto)

b. Individualización de las normas que se consideran vulneradas:

El artículo 2 de la Ley 66 de 1968, sobre la actividad de enajenación de inmuebles, establece:

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

1. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de toda la división material de predios.
2. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la adecuación de terrenos para la construcción de viviendas.
3. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la edificación o construcción de viviendas en unidades independientes o por el sistema de propiedad horizontal.
4. La transferencia del dominio a título oneroso de viviendas en unidades independientes o sometidas al régimen de propiedad horizontal.
5. La celebración de promesas de venta, el recibo de anticipos de dinero o cualquier otro sistema que implique recepción de los mismos, con la finalidad de transferir el dominio de inmuebles destinados a vivienda.

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

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

Que el artículo 12 de la Ley 66 de 1968, señala las causales para tomar la inmediata posesión de los negocios, bienes y haberes de las personas jurídicas o naturales que se ocupen de las actividades de qué trata esta Ley, o disponer su liquidación:

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

1. Cuando hayan suspendido el pago de sus obligaciones.



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 002 - - - - de 2023 03 MAY 2023
Radicado: PAS-006 - 2021

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

c. Individualización de los cargos

A cargo de las sociedades investigadas tenemos que se incurre en la presunta violación de las siguientes causales del Artículo 12 de la ley 66 de 1968:

1. Cuando hayan suspendido el pago de sus obligaciones.
3. Cuando persistan en descuidar o rehusar el cumplimiento de las órdenes debidamente expedidas por el Superintendente Bancario.
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.

d. Responsabilidad solidaria entre el propietario de los terrenos y el solicitante del permiso.

Que el artículo 9 de la Ley 66 de 1968, en lo que concierne a la responsabilidad solidaria entre el propietario de los terrenos y el solicitante del permiso, dispone:

"ARTÍCULO 9. Cuando los terrenos en los cuales se va a adelantar el plan de urbanización o construcción no pertenezcan a la persona que solicita el permiso, el propietario de los mismos deberá coadyuvar la solicitud y será solidariamente responsable con el solicitante, de las obligaciones contraídas en interés del plan o programa que se autorice."

Es la seguridad jurídica el pilar del ordenamiento territorial, lo que conlleva a que el estado deba propender por la regencia normativa en aras de proteger a los promitentes compradores

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



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 002 - - de 2023
Radicado: PAS- 006 - 2021

03 MAY 2023

de vivienda dentro de un territorio, siendo la administración municipal la llamada a crear las condiciones necesarias para el cumplimiento de derechos y obligaciones, así como un régimen sancionatorio a sus contradictores. La seguridad jurídica y económica en el campo de la construcción y la enajenación de bienes inmuebles destinados a viviendas, es la llamada a brindar confianza legítima mediante una serie de requisitos legales que dan la garantía institucional al asociado quien dispone de los ahorros familiares para realización de sus sueños, adquirir vivienda.

Ahora bien, es de conocimiento que la administración debe promover que confluyan en el plano de la responsabilidad civil contractual las condiciones de buena fe y respeto normativo, así como de aquel que promueve proyectos, planes y construcciones de vivienda.

Así mismo, recae en este ente la obligación de responder por las buenas prácticas, la seguridad jurídica y económica, las cuales pueden verse lastimadas por aquellos que son infractores del desarrollo urbanístico, en ese sentido será exigible la intervención forzosa administrativa como sanción que brota de la responsabilidad estatal de ejercer la Inspección, control y vigilancia de lo urbano

En virtud de los antecedentes y fundamentos jurídicos expuestos anteriormente, teniendo en cuenta que, ante este Departamento Administrativo Municipal, se presentan múltiples peticiones y quejas en las que solicitan la intervención del municipio a **SOCIEDAD INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S**, identificada con NIT 900.809857-3, y ponen en conocimiento los presuntos incumplimientos que se presentan en la etapa constructiva de los bienes inmuebles del proyecto **ATRIUM TOWER**.

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 9 de la Ley 66 de 1968, serán vinculadas 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** quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía N° 29.324.421, responsable solidariamente de las obligaciones contraídas en interés del proyecto toda vez que fungía como propietaria del lote.

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

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

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

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



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 002 - - - - - de 2023
Radicado: PAS- 006 - 2021

03 MAY 2023

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

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

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

(...)

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

En razón a lo anterior, la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia Q., considera que cuenta con elementos de juicio, para formular cargos, en contra de la sociedad **INVERSIONES 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 por la ejecución y comercialización del proyecto **ATRIUM TOWER**.

En mérito de lo expuesto, la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal:

DISPONE

ARTICULO PRIMERO: FORMULAR CARGOS 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 Cedula de ciudadanía N°29.330.666, o quien haga sus veces como presunta responsable de la violación a las normas urbanísticas y requerimientos para enajenar inmuebles destinados a vivienda, según ley 66 de 1968, Decreto 2610 de 1979, Decreto Ley 078 de 1987, Decreto 1077 de 2015 y demás normas que regulan la materia, por las razones enunciadas en la parte motiva del presente acto.

CARGO PRIMERO: Desatender sus obligaciones ante los promitentes compradores del proyecto **ATRIUM TOWER** configurándose incumplimiento en sus obligaciones
Carrera 17 No. 16-00, Armenia Quindío – CAM Piso 3 – Código Postal.630004 - Tel-(6) 741 71 00
Línea Gratuita: 01 8000 189264 - Correo Electrónico: planeacion@armenia.gov.co

R-AM
01/11/2017



Nit: 890000464-3

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

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 002 de 2021 de 2021
Radicado: PAS- 006 - 2021 03 MAY 2021

legales como son, entrega de los inmuebles prometidos en venta y escrituración, según lo contempla el Decreto 078 de 1987, incurriendo presuntamente en la causal 1 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968.

CARGO SEGUNDO: Por la suspensión y abandono del proyecto **ATRIUM TOWER**, persistiendo en descuidar o rehusar el cumplimiento de las ordenes debidamente expedidas, incurriendo presuntamente en la causal 3 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968.

CARGO TERCERO: Ejecutar el proyecto **ATRIUM TOWER** sin contar con una fuente de financiación suficiente para la terminación del proyecto, persistiendo en manejar sus negocios de manera insegura, incurriendo presuntamente en la causal 5 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968.

CARGO CUARTO: Ejecutar el proyecto **ATRIUM TOWER** con grave quebranto del patrimonio de la sociedad **INVERSIONES SERNA AGUDELOS S.A.S.** y sin los recursos económicos suficientes para la terminación del proyecto, poniendo en peligro la oportuna atención de sus obligaciones, incurriendo presuntamente en la causal 6 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968.

ARTÍCULO SEGUNDO: VINCULAR a la presente actuación a la señora **MANUELA SERNA PULIDO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.020.405.375, en condición de heredera de la señora **ANA RAQUEL AGUDELO DE SERNA** quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía N° 29.324.421, responsable solidariamente de las obligaciones contraídas en interés del proyecto toda vez que fungía como propietaria del lote.

ARTÍCULO TERCERO: VINCULAR a la presente actuación a la señora **MARTHA LILIANA SERNA AGUDELO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 29.330.666, en condición de heredera de la señora **ANA RAQUEL AGUDELO DE SERNA** quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía N° 29.324.421, responsable solidariamente de las obligaciones contraídas en interés del proyecto toda vez que fungía como propietaria del lote.

ARTÍCULO CUARTO: VINCULAR a la presente actuación al señor **CARLOS HEBERTO SERNA AGUDELO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 94.385.614, en condición de heredero de la señora **ANA RAQUEL AGUDELO DE SERNA** quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía N° 29.324.421, responsable solidariamente de las obligaciones contraídas en interés del proyecto toda vez que fungía como propietaria del lote.

ARTÍCULO QUINTO: VINCULAR a la presente actuación a la señora **LUZ ADRIANA SERNA AGUDELO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 29.331.356, en condición de heredera de la señora **ANA RAQUEL AGUDELO DE SERNA** quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía N° 29.324.421, responsable solidariamente de las obligaciones contraídas en interés del proyecto toda vez que fungía como propietaria del lote.

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

ARTÍCULO SÉPTIMO: DISPONER que dentro de los quince (15) días siguientes a la

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



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 002 - - de 2023
Radicado: PAS- 006 - 2021

03 MAY 2023

R-A
01/11

notificación del presente acto administrativo de trámite, las personas naturales vinculadas, directamente o a través de apoderado legal debidamente constituido, podrá presentar sus escritos de descargos y aportar y solicitar las pruebas que pretenda hacer valer. Así mismo hay que informar que serán rechazadas de manera motivada las inconducentes, las impertinentes, las superfluas y no se atenderán las practicadas ilegalmente.

ARTÍCULO OCTAVO: NOTIFICAR la presente actuación a la sociedad investigada, **INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S**, identificada con NIT 900.809857-3, a través de su representante legal la señora **MARTHA LILIANA SERNA AGUDELO** identificada con Cedula de ciudadanía N°29.330.666, o quien haga sus veces, de conformidad con lo dispuesto en el presente acto administrativo, al correo electrónico atrium.gerencia@gmail.com teniendo en cuenta la autorización expresa que se encuentra establecida en el Certificado de existencia y representación legal expedido por Cámara de Comercio, así como al apoderado judicial saidrubiano@gmail.com.

ARTÍCULO NOVENO: NOTIFICAR la presente actuación a la vinculada **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.

ARTÍCULO DÉCIMO: NOTIFICAR la presente actuación a la vinculada **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.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: NOTIFICAR la presente actuación al vinculado **CARLOS HEBERTO SERNA AGUDELO**, 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.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: NOTIFICAR la presente actuación a la vinculada **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 DÉCIMO TERCERO: COMUNICAR el presente acto administrativo en calidad de terceros de conformidad con el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011. Dicha comunicación se surtirá al público en general en la página de la Alcaldía Municipal.

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

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



Nit: 890000464-3

Subdirección Departamento Administrativo de Planeación Municipal

AUTO 002 - - - de 2023
Radicado: PAS- 006 - 2021

03 MAY 2023

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: Contra el presente acto no procede recurso alguno según artículo 47 de la Ley 1437 de 2011.

Dada en Armenia, Quindío,

NOTIFIQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

03 MAY 2023

DIEGO FERNANDO RAMIREZ RESTREPO
Subdirector

Departamento Administrativo de Planeación Municipal Armenia Q.

Proyectó y Elaboró: Juan Daniel Mora Herrera. Contratista.

Revisó: Alejandro Galeano. Abogado contratista.

Aprobó: Laura Daniela Correa Valencia. Abogada contratista.