



Nit: 890000464-3

**Departamento Administrativo de Planeación Municipal**

R-DF-SGI-032  
26/02/2025 V2

RESOLUCIÓN Número 076 del 11 de junio de 2026

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE NULIDAD Y RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA LA RESOLUCION N° 083 DEL 12 DE JUNIO DE 2025"**

La Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, especialmente las establecidas en los decretos municipales 019 y 020 del 2021, en consonancia con la ley 66 de 1968, Decreto 2610 de 1979, Decreto 078 de 1987, Decreto 663 de 1993, Decreto 2555 de 2010, Decreto 1077 de 2015 y el Acuerdo municipal 167 de 2020, y artículos 2°, 29, 209, 315, numerales 1 y 3 de la Constitución Política de Colombia; los artículos 74, 75, 76 y 77 de la ley 1437 de 2011; demás normas concordantes, procede a resolver el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución N°039 del 10 de marzo de 2023.

**CONSIDERANDO**

Que la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia, profirió la **Resolución número 083 de fecha 12 de junio de 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, 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**

Que en el citado acto administrativo se decidió, entre otras cosas, lo siguiente:

“...  
**ARTÍCULO 2: DECRETAR** La **INTERVENCIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA** con fines de **ADMINISTRACIÓN** 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, 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****



Nit: 890000464-3

**Departamento Administrativo de Planeación Municipal**

R-DF-SGI-032  
26/02/2025 V2

RESOLUCIÓN Número 076 del 11 de junio de 2026

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 **HEBERTO SERNA SANCHEZ identificado con Cedula 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](mailto:interproyectoscarloshincapie@gmail.com), en la dirección Cra. 14 # 23 – 15 Oficina 606 Cámara de Comercio Armenia, Quindío...”

Que dicho acto administrativo fue debidamente notificado, de acuerdo a lo establecido en los artículos 37, 56 de la ley 1437 de 2011, comunicada a terceros, y publicada a través de la página web de la alcaldía de Armenia, Quindío, la cual se puede consultar a través de los siguientes links:

<https://www.armenia.gov.co/normativa/resoluciones>

<https://www.armenia.gov.co/normativa/notificaciones-por-aviso?view=article&id=2359:55notificaciones-planeacion&catid=29:normatividad>

La misma también fue notificada por aviso, y publicada en el diario de amplia circulación nacional por parte del agente especial designado.

Que el doctor **SAID ALBERTO RUBIANO MIRANDA**, actuando en nombre y representación de la sociedad **INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S, identificada con NIT 900.809857-3**, presentó solicitud de nulidad y recurso de reposición contra la Resolución No. 083 del 12 de junio de 2025, dentro del término oportuno, escrito dentro del cual sustenta la solicitud de nulidad y el recurso de reposición en lo siguiente:

**En cuanto a la causal o situación de nulidad, indica el accionante:**

“...  
AGUDELO identificada con Cédula de ciudadanía N° 29.330.666, o quien haga sus



Nit: 890000464-3

**Departamento Administrativo de Planeación Municipal**

R-DF-SGI-032  
26/02/2025 V2

**RESOLUCIÓN Número 076 del 11 de junio de 2026**

*Considero que la vinculación a personas naturales a este trámite no es legal y la notificación del auto 002 003 de mayo de 2.023 se hizo SIN SEGUIR EL DEBIDO PROCESO y además, se notificó a DOS ABOGADOS, al de MANUELA SERNA PULIDO y a mi, sin tener en cuenta que NINGUNO DE LOS DOS ABOGADOS CUENTA CON PODER ESPECIAL DE LAS PERSONAS NATURALES para representarlas en este proceso y por lo tanto deberán NOTIFICAR, EMPLAZAR, CITAR directamente a estas personas antes de continuar con el trámite del proceso para evitar nulidades futuras.*

*Adicionalmente no tenía la administración conocimiento que el señor CARLOS HEBERTO SERNA AGUDELO, quien se identificara con la cédula de ciudadanía número 94.385.614 de Caicedonia Valle, falleció, tal y como fue declarado mediante sentencia proferida por el JUEZ CUARTO DE FAMILIA DE ARMENIA QUINDÍO dentro del proceso de MUERTE POR DESAPARECIMIENTO que adelanté en dicho despacho judicial y que declaró el 22 de marzo de 2007 como la fecha de su fallecimiento.*

*Porto tanto su notificación o vinculación al trámite no se ha llevado a cabo en legal y debida forma y el contenido de la RESOLUCIÓN 083 DEL 12 DE JUNIO DE 2.025 en los efectos que corresponden al fallecido CARLOS HEBERTO SERNA AGUDELO, SON NULOS,*

*Debe vincularse al trámite a los herederos determinados e indeterminados de CARLOS HEBERTO SERNA AGUDELO*

*Yo no represento a las personas naturales en este trámite. Sólo represento a la sociedad constructora y en consecuencia las notificaciones a mi efectuadas por ellos, sin tener yo poder para representarlos se encuentra viciadas de nulidad..."*

**En cuanto al recurso de reposición, indica el accionante:**

*"...  
INCONFORMIDADES:*

*Se declara en el artículo primero de la resolución 083 de 2.025, RESPONSABLE DEL INCUMPLIMIENTO DE LAS CAUSALES 1, 3, 5 y 6 DEL ARTICULO 12 DE LA LEY 66 DE 1.965 a la sociedad INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S.*

*Pero de la lectura de los considerandos de la resolución y de las pruebas recaudadas considero que la sociedad investigada, NO INCUMPLIÓ NINGUNA DE LAS CAUSALES ANTES ESTABLECIDAS, tal y como lo expresé en mis alegatos de conclusión. (páginas 5 y 6)*

*7.1. No se aceptan los cargos formulados.*

*7.2. Las razones que llevaron a la suspensión de las obras fueron de orden jurídico.*

*7.3. El proyecto se suspendió pero no se abandonó, la constructora existe, no ha sido liquidada, ni ha entrado en proceso alguno ante la superintendencia de sociedades de insolvencia o de recuperación de negocios ni de liquidación; la sociedad ha atendido*



Nit: 890000464-3

**Departamento Administrativo de Planeación Municipal**

**RESOLUCIÓN Número 076 del 11 de junio de 2026**

los procesos judiciales que se han interpuesto, la representante legal sigue siendo la misma y reside en la misma vivienda desde 2.018, acude junto con el suscrito abogado a todas las reuniones que se han efectuado con inversionistas o promitentes compradores y siempre ha buscado la manera legal de salir de este impase jurídico para terminar con el edificio.

7.4. La fuente de financiación del edificio siempre estuvo asegurada: 1. Dineros de las preventas. 2. Inversión propia de las socias y gerente. 3. Crédito Bancario. (crédito constructor).

Afortunadamente a la fecha el crédito constructor no existe, si lo hubiese el banco ya habría rematado todo.

No se recurrió a créditos extra bancarios y los lotes (3) nunca fueron hipotecados a terceros y por lo tanto **TODO EL PATRIMONIO DE LA SOCIEDAD se encuentra incólume como garantía de la inversión efectuada por los promitentes compradores.**

No se tuvo en cuenta lo expresado en mis alegatos frente a la **SEGURIDAD DE LA INVERSION.**

Hemos demostrado que los dineros recibidos de los inversionistas al proyecto alcanzan la cifra de \$4.264.766.311 pero el valor invertido no solo provenía de las ventas efectuadas, sino del aporte de las socias que desde el principio hicieron para la sociedad la compra de los terrenos sobre los cuales está levantada la edificación y que fueron adquiridos con recursos propios de las socias y que ya estaban antes que se empezaran a prometer vender unidades.

Este dinero se encuentra **TOTALMENTE INVERTIDO** en el edificio, en el evento de efectuar un avalúo comercial actual del valor del edificio en el estado en que se encuentra alcanza y sobra para el pago a todos los inversionistas, máxime considerando que el valor de M2 hoy para ese tipo de inmuebles supera casi en 3 veces el valor del M2 de 2.016 cuando los Inversionistas decidieron comprar en el proyecto sus unidades privadas.

Recientemente hemos efectuado un **AVALUO COMERCIAL** de los 3 lotes de la constructora y sus mejoras, el cual adjunto así:

VALOR LOTE DE MATRICULA INMOBILIARIA	VR, LOTE	VR. CONSTRUCCION	VR. TOTAL
280-66562	276.000.000,00	2.306.034.210,30	2.582.034.210,30
280-66632	204.000.000,00	1.704.462.068,48	1.908.462.068,48
280-66637	340.000.000,00	2.840.766.781,30	3.180.766.781,30
			7.671.262.060,08

Adicionalmente tendríamos que sumar el valor de las mejoras levantadas sobre el lote 4 con matricula 280-76902, para un valor total de activos por \$9.725.448.626,04, Como lo certifica el perito evaluador,



Nit: 890000464-3

**Departamento Administrativo de Planeación Municipal**

RESOLUCIÓN Número 076 del 11 de junio de 2026

**COSTO TOTAL TERRENO Y OBRAS EJECUTADAS**

9.725.448.626,04

**SON: NUEVE MIL SETECIENTOS VEINTICINCO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS VEINTISÉIS PESOS CON 04/100 PESOS MONEDA CORRIENTE**

**No se TUVO EN CUENTA EL AVALUO PRESENTADO,**

**Por lo anterior, no existe riesgo alguno para los inversionistas en su patrimonio, toda vez que el activo supera el doble de lo invertido por ellos.**

**¿ES LA TOMA DE POSESIÓN PARA ADMINISTRAR LA SOCIEDAD INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S. la solución para los inversionistas?**

**Tal y como se ha venido poniendo en conocimiento de la administración municipal y de los medios de comunicación, las medidas de TOMA DE POSESION en los diferentes proyectos de la ciudad de Armenia, no han sido SOLUCION para los inversionistas, por el contrario, éstos han visto como sus expectativas de lograr una solución de vivienda NO HAN SIDO LOGRADAS, el mayor beneficiario de estas medidas es el AGENTE INTERVENTOR designado quien con buenos honorarios se toma la lenta tarea de "administrar" un patrimonio de una sociedad, pero de la cual finalmente será OTRO ACREEDOR de primer orden para los efectos de la LIQUIDACION.**

**Un administrador sin recursos no podrá "administrar" una empresa.**

**La figura de la Intervención para administración está destinada para grandes empresas con buenos recursos, como recientemente lo hizo el gobierno con las Entidades de Salud intervenidas, pero que aún así no han sido suficientemente eficientes y por el contrario se ha visto como se convierten estos interventores en gestores de la quiebra de las empresas.**

**En el caso del proyecto ATRIUM la administración municipal al colocar una intervención no tuvo en cuenta las dificultades de orden JURIDICO que éste interventor tendrá que enfrentar y solucionar,**

- 1. No tuvo en cuenta que CARLOS HEBERTO SERNA AGUDELO falleció.**
- 2. No tuvo en cuenta que la sucesión de CARLOS HEBERTO SERNA AGUDELO se debe hacer**
- 2. No tuvo en cuenta que la sucesión de ANA RAQUEL AGUDELO DE SERNA ya se culminó y por lo tanto al ordenar el embargo de sus derechos herenciales está embargando LO QUE NO EXISTE Debió ser el dominio de cada uno de sus herederos.**
- 4. No tuvo en cuenta que la Sociedad se encuentra en causal de DISOLUCION, en los terminos del Código de comercio por no renovación de matricula mercantil**

**En consecuencia, y en caso de NO REVOCAR la decisión contenida en la resolución 083, Dedera cambiarse INTERVENCIÓN de ADMINISTRACIÓN por la de**



Nit: 890000464-3

**Departamento Administrativo de Planeación Municipal**

R-DF-SGI-032  
26/02/2025 V2

RESOLUCIÓN Número 076 del 11 de junio de 2026

*LIQUIDACIÓN y en tal caso proceder en forma PRONTA, SEGURA E INMEDIATA a Adjudicar a los Acreedores que Intervengan en el proceso en forma oportuna y les sean reconocidos y graduados sus créditos, en forme pública y leal, el único activo de la sociedad en la proporción que les corresponda.*

**SOLICITUD**

*En virtud de lo expuesto en los fundamentos de hecho y de derecho que sustentan el presente recurso, SOLICITO DE MANERA PRINCIPAL LA NULIDAD de la resolución 083 del 12 de junio de 2.025 Y DE MANERA SUBSIDIARIA QUE SE REVOQUE INTEGRAMENTE la misma, por violación de la ley y/o SUBSIDIARIAMENTE CAMBIAR LA FIGURA DE INTERVENCION PARA ADMINISTRADOR POR INTERVENCION PARA LIQUIDAR la sociedad INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S., con el fin que el patrimonio de la empresa sea SUFICIENTE para garantizar a los inversionistas y demás acreedores e incluso a las socias de la empresa su patrimonio...”*

Procede entonces el despacho a resolver sobre la nulidad solicitada y a desatar el recurso presentado contra la resolución que decreta la toma de posesión.

**EN CUANTO A LA NULIDAD SOLICITADA**

Previo a efectuar el análisis de fondo de los argumentos expuestos por el solicitante, resulta necesario verificar el cumplimiento de los presupuestos que habilitan a esta Administración para pronunciarse sobre la solicitud presentada.

De conformidad con los principios de debido proceso y legalidad que orientan las actuaciones administrativas, toda petición encaminada a cuestionar, modificar, revocar o dejar sin efectos un acto administrativo debe provenir de persona legitimada para actuar, formularse dentro de los cauces procedimentales previstos por el ordenamiento jurídico y satisfacer los requisitos mínimos establecidos en la Ley 1437 de 2011.

En cuanto a la legitimación, se encuentra facultado para promover actuaciones administrativas relacionadas con un acto administrativo quien ostente la condición de interesado, esto es, quien resulte titular de derechos o intereses legítimos que puedan verse afectados por la decisión administrativa, así como sus apoderados o representantes debidamente acreditados. En consecuencia, corresponde verificar que quien promueve la nulidad tenga una relación directa con el acto o actuación administrativa cuya legalidad cuestiona o que cuente con facultades legales para actuar en nombre de quien ostente dicha calidad, porque en caso contrario podemos estar frente a un caso de falta de legitimación o interés jurídico para promover la nulidad respecto de derechos ajenos.

La jurisprudencia del Consejo de Estado y de la Corte Constitucional ha sostenido que las nulidades están instituidas para proteger el derecho de defensa de quien resulta afectado por la irregularidad y, por tanto, solo pueden ser alegadas por quien sufre el perjuicio o por quien esté legalmente facultado para representarlo.

Antes de entrar al análisis de fondo de los argumentos expuestos en la solicitud presentada, y acorde con lo expresado con antelación, resulta necesario verificar si quien la promueve la nulidad se encuentra legitimado para formular los reproches planteados.



Nit: 890000464-3

**Departamento Administrativo de Planeación Municipal**

RESOLUCIÓN Número 076 del 11 de junio de 2026

En el presente caso, la solicitud fue presentada por la sociedad **INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S.**, a través de apoderado judicial, a quien previamente se le había reconocido personería para actuar dentro de las presentes actuaciones administrativas en representación exclusiva de dicha persona jurídica.

Ahora bien, del contenido de la solicitud se advierte que los cargos de nulidad propuestos no están encaminados a cuestionar actuaciones que hubiesen afectado directamente el derecho de defensa o el debido proceso de la sociedad que representa, sino que se fundamentan principalmente en una presunta indebida vinculación y notificación de las personas naturales que también hacen parte del presente trámite administrativo. Asimismo, se plantea que debieron ser vinculados los herederos determinados e indeterminados de una de las personas involucradas en la actuación, respecto de quien existe una sentencia judicial que declaró su muerte presunta por desaparecimiento.

Sin embargo, llama la atención que la propia apoderada, de manera expresa y reiterada, manifiesta dentro de su escrito que no ostenta la representación de las personas naturales vinculadas al procedimiento, precisando que su mandato se limita exclusivamente a la representación de la sociedad **INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S.**

Bajo estas circunstancias, encuentra este Despacho que la solicitante carece de legitimación para promover una nulidad sustentada en presuntas vulneraciones al debido proceso de terceros, respecto de los cuales no acredita representación legal o judicial alguna. En efecto, las nulidades procesales constituyen mecanismos de protección del derecho fundamental al debido proceso y están llamadas a salvaguardar los intereses de la persona que resulta directamente afectada por la irregularidad alegada. Por ello, de manera general, únicamente pueden ser invocadas por quien sufre la afectación o por quien se encuentre legalmente facultado para actuar en su nombre.

Las nulidades no están instituidas para la protección abstracta de la legalidad ni para la defensa de intereses ajenos, sino para restablecer garantías procesales concretas de quien ha resultado afectado por una actuación irregular, las cuales en muchos casos son saneables. De igual manera, se ha reconocido que quien pretende alegar una nulidad debe acreditar un interés jurídico directo en la irregularidad denunciada y demostrar que la misma tiene incidencia real sobre sus garantías procesales.

Por lo sucintamente expuesto, no resulta procedente que el apoderado de la sociedad **INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S.**, quien actúa exclusivamente en defensa de los intereses de su poderdante, promueva una nulidad a favor de unas personas naturales vinculadas al procedimiento, basada en presuntas irregularidades relacionadas con la vinculación, notificación o representación procesal de estos.

Por lo anterior, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia encuentra que la solicitud de nulidad carece de legitimación en cuanto a los cargos formulados respecto de las personas naturales vinculadas a la actuación administrativa y de los eventuales herederos de una de ellas, circunstancia que impide emitir un pronunciamiento favorable sobre tales planteamientos.

No obstante la falta de legitimación advertida para promover los cargos de nulidad relacionados con presuntas afectaciones a los derechos procesales de las personas



Nit: 890000464-3

## Departamento Administrativo de Planeación Municipal

R-DF-SGI-032  
26/02/2025 V2

### RESOLUCIÓN Número 076 del 11 de junio de 2026

vinculadas, este Departamento, en ejercicio de sus facultades de dirección, control y saneamiento de las actuaciones administrativas dentro del trámite de este proceso, procedió a revisar de oficio las actuaciones surtidas respecto de las personas naturales vinculadas al mismo.

Como resultado de dicha revisión, no se evidencia la existencia de irregularidad alguna que pueda considerarse constitutiva de nulidad o que tenga la entidad suficiente para afectar el debido proceso, el derecho de defensa o las garantías procesales de las personas vinculadas.

Tampoco se encontró que las notificaciones realizadas dentro de la actuación administrativa hubiesen desconocido las disposiciones legales y reglamentarias aplicables al procedimiento. Por el contrario, se observa que las actuaciones adelantadas se desarrollaron con observancia de las normas procesales vigentes, garantizando en todo momento los principios de publicidad, contradicción, defensa y debido proceso que rigen las actuaciones administrativas.

Por lo anterior, al no encontrarse ninguna irregularidad que afecte la validez de las actuaciones surtidas, ni configurarse causal de nulidad, no se hace necesario la adopción de medidas correctivas o de saneamiento procesal.

### **EN CUANTO AL RECURSO DE REPOSICIÓN**

Al igual que se indicó al momento de abordar el estudio de la solicitud de nulidad presentada, resulta necesario verificar previamente los presupuestos de legitimación, competencia y procedibilidad, con el fin de establecer si la petición formulada cumple los requisitos legales que permitan emitir un pronunciamiento de fondo respecto del acto administrativo objeto de cuestionamiento.

Lo anterior, en atención a que toda solicitud encaminada a controvertir, modificar, revocar o dejar sin efectos una decisión administrativa debe ser analizada inicialmente desde el cumplimiento de los presupuestos procesales que habilitan a la Administración para pronunciarse sobre la misma, verificando, entre otros aspectos, la legitimación de quien la promueve, la competencia de la autoridad para conocer del asunto y la observancia de los requisitos y condiciones previstos en el ordenamiento jurídico para su trámite y resolución.

### **REQUISITOS DE PROCEDIBILIDAD**

Haciendo un examen del artículo 74 y siguientes de la ley 1437 de 2011 "Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo" Abrev. CPACA, se tiene la regulación en cuanto a lo concerniente a la presentación y oportunidad de los recursos que proceden contra los actos administrativos, resaltándose:

*"ARTÍCULO 77. REQUISITOS Por regla general los recursos se interpondrán por escrito que no requiere de presentación personal si quien lo presenta ha sido reconocido en la actuación. Igualmente, podrán presentarse por medios electrónicos.*

*Los recursos deberán reunir, además, los siguientes requisitos:*

*(...)*

*2. Sustentarse con expresión concreta de los motivos de inconformidad.*



Nit: 890000464-3

R-DF-SGI-032  
26/02/2025 V2

## Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESOLUCIÓN Número 076 del 11 de junio de 2026

### *3. Solicitar y aportar las pruebas que se pretende hacer valer."*

Recuérdese, además, que es el recurrente quien tiene la carga de la prueba al interponer un recurso y debe cumplir con unas obligaciones, pues no basta con hacer apreciaciones vagas, ambiguas, sin un sustento normativo, fáctico y probatorio.

Al respecto en Sentencia el Consejo de Estado, Sección Tercera, de 13 de mayo de 2015, Exp. 34837 ha determinado:

***"El recurrente que presenta un recurso de reposición tiene la obligación de sustentar las razones por las cuales considera que la decisión es errada o injusta, indicando de manera clara y precisa las normas que se consideran violadas y las razones jurídicas y fácticas que las sustentan."*** (Negrilla fuera del texto original).

A su vez en Sentencia el Consejo de Estado, Sección Tercera, de 17 de agosto de 2017, Exp. 42370 coligió:

***"El recurso de reposición debe estar debidamente fundamentado con argumentos precisos, concretos y claros que permitan al juez o tribunal conocer y resolver las inquietudes del recurrente. No basta con una simple manifestación de inconformidad, sino que se deben indicar las razones fácticas y jurídicas que sustentan el recurso."*** (Negrilla fuera del texto original).

## ANÁLISIS DEL RECURSO DE REPOSICIÓN

Analizado el escrito del recurso de reposición presentado por la sociedad intervenida **INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S**, por conducto de apoderado judicial, se observa que el mismo reúne los requisitos mínimos de procedibilidad previstos en la Ley 1437 de 2011 para su estudio y decisión de fondo.

En efecto, el recurso fue interpuesto oportunamente dentro del término legal establecido para ello; adicionalmente, fue presentado por una persona que ostenta interés legítimo en las presentes actuaciones administrativas, toda vez que la sociedad recurrente es sujeto procesal dentro del trámite y destinataria de la decisión objeto de inconformidad.

De igual manera, se encuentra acreditado que quien suscribe y presenta el recurso actúa en calidad de apoderado judicial de la sociedad recurrente, calidad que le fue reconocida previamente dentro de las presentes actuaciones administrativas y en virtud de la cual ha venido ejerciendo la representación de la intervenida durante el desarrollo del procedimiento administrativo.

Por lo anterior, se encuentran satisfechos los presupuestos de legitimación, representación e interés jurídico necesarios para promover el recurso, mediante el cual se pretende la revocatoria o modificación del acto administrativo recurrido.

Es pertinente precisar que el recurso de reposición constituye un mecanismo de impugnación que permite a la misma autoridad que profirió la decisión revisar nuevamente los fundamentos fácticos y jurídicos que sirvieron de sustento al acto administrativo cuestionado. No obstante, en el presente caso dicho recurso no tiene carácter obligatorio para agotar la vía



Nit: 890000464-3

## Departamento Administrativo de Planeación Municipal

## RESOLUCIÓN Número 076 del 11 de junio de 2026

administrativa, toda vez que la decisión recurrida fue proferida por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal y es esta misma autoridad la competente para resolver la impugnación formulada, conforme a las reglas previstas en la Ley 1437 de 2011.

Para resolver, resulta pertinente recordar al recurrente que la función de inspección, vigilancia y control de las actividades de enajenación y construcción de vivienda en cabeza de los entes territoriales se desprende del artículo 313 numeral 7 de la Constitución Política, artículo 187 de la Ley 136 de 1994, artículos 109 y 125 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 12 de la Ley 66 de 1968.

No es de olvidar lo reiterado por la jurisprudencia del Consejo de Estado que sostiene que la intervención del Estado en el desarrollo de la actividad de construcción de vivienda, es necesaria en la medida en que está **"intrínsecamente vinculada al derecho a la vivienda digna, consagrado constitucionalmente» y con el fin de lograr su efectividad"**.

Así las cosas, el municipio de Armenia, por medio del Departamento Administrativo de Planeación, ha ejercido la función de inspección, vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, de conformidad con las facultades conferidas por el artículo 313, # 7 de la Constitución Política, Ley 66 de 1968, Ley 136 de 1994, Ley 338 de 1997, Decreto 2610 de 1979, Decreto Ley 078 de 1987, Decreto 1077 de 2015 y el acuerdo municipal 167 de 2020, disposiciones normativas que a la fecha gozan de presunción de legalidad.

Es importante resaltar que el municipio de Armenia ha dado estricto cumplimiento a la normatividad que rige la materia, y no ha vulnerado ningún derecho fundamental del recurrente, por el contrario, el proceso administrativo sancionatorio se adelantó con estricta observancia de sus etapas en garantía del debido proceso de la investigada y de sus vinculados en su momento, hoy sancionada, en aras de garantizar los derechos de los promitentes compradores, quienes tienen protección a su derecho a la vivienda por rango constitucional y son los principales afectados.

El acto administrativo objeto de reproche es suficientemente claro al exponer las razones de hecho y jurídicas que motivaron la adopción de la medida cuestionada. En efecto, dentro de la actuación administrativa se logró evidenciar la no culminación del proyecto constructivo, el incumplimiento en la entrega formal y material de las unidades de vivienda comprometidas, la falta de ejecución de las áreas privadas de cada una de las unidades o apartamentos y de las áreas sociales ofrecidas y la incertidumbre existente respecto de la continuidad y terminación del proyecto inmobiliario.

A lo anterior se suman las múltiples solicitudes, quejas y manifestaciones presentadas por los promitentes compradores, quienes acreditaron su condición de afectados por las actuaciones de la sociedad **INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S.**, circunstancias que fueron debidamente valoradas por la Administración al momento de adoptar la decisión recurrida.

Los anteriores hechos constituyen indicios serios y suficientes de la transgresión de las obligaciones previstas en la Ley 66 de 1968 y demás disposiciones que regulan la actividad de construcción y enajenación de vivienda, así como la afectación de los derechos e intereses de los adquirentes vinculados al proyecto inmobiliario.



Nit: 890000464-3

## Departamento Administrativo de Planeación Municipal

R-DF-SGI-032  
26/02/2025 V2

### RESOLUCIÓN Número 076 del 11 de junio de 2026

En ese contexto, la actuación de la Administración no obedeció a apreciaciones subjetivas o arbitrarias, sino al ejercicio de las funciones de inspección, vigilancia y control legalmente atribuidas, encontrando elementos suficientes que justificaban la adopción de medidas encaminadas a proteger los derechos de los promitentes compradores, salvaguardar el principio de confianza legítima y propender por la efectividad de los derechos relacionados con el acceso a una vivienda digna, como derecho fundamental.

Por lo anterior, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia, es enfático en afirmar que toda la actuación se adelantó dentro del marco de las competencias constitucionales y legales que le han sido atribuidas, al adoptar las medidas contenidas en el acto administrativo recurrido, las cuales estuvieron orientadas a la protección del interés general, la salvaguarda de los derechos de las personas afectadas y la preservación de la confianza legítima depositada por los adquirentes en el proyecto objeto de intervención, esto es, **SOCIEDAD INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S.** y su Proyecto **ATRIUM TOWER**

Debe resaltarse que la decisión administrativa adoptada no obedeció a criterios arbitrarios o discrecionales, sino que fue el resultado de un análisis integral del material probatorio obrante en el expediente. En efecto, para la expedición del acto administrativo se valoraron de manera conjunta y razonada todos los medios de prueba aportados, así como aquellos decretados y recaudados de oficio durante el trámite administrativo, garantizando en todo momento los principios de contradicción, publicidad y debido proceso.

De igual forma, fueron objeto de estudio y consideración las diferentes intervenciones realizadas por los sujetos vinculados y demás interesados dentro de la actuación administrativa, incluyendo los escritos de descargos, las respuestas a los traslados efectuados, las observaciones presentadas durante el trámite y los alegatos finales allegados al expediente.

En consecuencia, la decisión recurrida constituye el resultado de una actuación administrativa debidamente motivada, en la cual se garantizó el debido proceso, el derecho de defensa y la posibilidad real de contradicción por parte de todos los sujetos vinculados a la actuación. Asimismo, la decisión fue adoptada con fundamento en una valoración integral, objetiva y razonada de los elementos probatorios obrantes en el expediente, y no sobre apreciaciones subjetivas o criterios personales del funcionario encargado de resolver el asunto.

Por ello, se insiste en que el acto administrativo objeto de recurso se encuentra suficientemente motivado desde el punto de vista fáctico y jurídico, exponiendo con claridad las razones que condujeron a la adopción de la medida de toma de posesión. Si bien se trata de una decisión de especial relevancia por los efectos que produce sobre la sociedad intervenida, ello no implica que la misma resulte desproporcionada o arbitraria; por el contrario, corresponde a una medida ajustada al ordenamiento jurídico, adoptada en ejercicio de competencias expresamente conferidas por la ley y orientada a la protección de intereses de los afectados.

De igual manera, resulta oportuno recordar que el artículo 12 de la Ley 66 de 1968 consagra las causales que facultan a la Administración para adoptar medidas de intervención y toma de posesión respecto de las personas naturales o jurídicas sometidas a inspección, vigilancia y control. En tal sentido, la procedencia de la medida no exige la concurrencia simultánea de varias de las causales allí previstas, pues basta con la acreditación de una sola de ellas para



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

R-DF-SGI-032  
26/02/2025 V2

RESOLUCIÓN Número 076 del 11 de junio de 2026

habilitar legítimamente la actuación administrativa, siempre que la misma se encuentre debidamente demostrada dentro del expediente y sea debidamente valorada.

Por consiguiente, una vez verificada la materialización de alguna de las causales señaladas en la ley y evidenciada la necesidad de proteger los derechos e intereses de los promitentes compradores afectados, la Administración municipal se encuentra plenamente facultada para adoptar las medidas de intervención correspondientes, como efectivamente ocurrió con la SOCIEDAD INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S y su Proyecto **ATRIUM TOWER**, sin que pueda exigirse la demostración concurrente de todas o varias de las causales previstas por el legislador para legitimar su actuación.

La decisión recurrida encuentra también respaldo en lo expresado por el Consejo de Estado a través de la providencia de radicación No. 11001-03-06-000-2019-00128-00, donde manifestó:

**"(...) Ahora bien, la toma de posesión y liquidación de las sociedades dedicadas a las actividades de construcción y enajenación de inmuebles, corresponde a los municipios y es una medida de naturaleza administrativa derivada de la facultad de inspección, vigilancia y control que ejerce el Estado.**

(...)

**Al respecto, es importante recordar que la medida de toma de posesión es un mecanismo de intervención anterior a la Constitución Política de 1991, cuyos antecedentes se remontan a la Ley 45 de 1923, que en sus artículos 48 y ss. otorgaban competencia al Superintendente Bancario para tomar inmediata posesión de los negocios y haberes de un establecimiento bancario, cuando hubiere incurrido en conductas y prácticas consideradas irregulares, nocivas y riesgosas para su actividad, que podían poner en peligro los intereses y derechos de sus usuarios y ahorradores y, por ende, afectar la economía en general.**

**Así las cosas, la toma de posesión se convirtió en una de las fórmulas de saneamiento o salvamento más antiguas previstas por nuestro ordenamiento para contrarrestar los casos de insolvencia o de iliquidez...Con posterioridad, esta medida fue incorporada en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (en adelante EOSF), expedido en abril de 1993 y actualmente modificado por las Leyes 510 de 1999 y 795 de 2003. (Negrillas fuera del texto original).**

Adicionalmente se reitera que este tipo de proceso de intervención forzosa administrativa involucran el interés público dado el derecho fundamental a la vivienda que busca proteger. El honorable Consejo de Estado da cuenta de esta protección como se enuncia a continuación:

**"La Constitución Política de 1991 consagró una protección especial a la vivienda. A este respecto, el artículo 51 estableció el derecho a la vivienda y la responsabilidad del Estado (...). De conformidad con la disposición citada, la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda continuó sujeta a la intervención del Estado, por encontrarse vinculada al derecho a la vivienda (...). Lo anterior, en concordancia con el artículo 334 de la Constitución Política, modificado por el artículo 1º del Acto Legislativo núm. 3 de 2011, que consagra la intervención del Estado en el uso del suelo con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes.**

**(...) Del artículo 12 se observa que la facultad para tomar posesión de los negocios, bienes y haberes de una persona jurídica procede cuando hay circunstancias irregulares que pueden afectar los derechos de terceros, el interés público tutelado con la medida y la confianza pública.**

(...)



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

R-DF-SGI-032  
26/02/2025 V2

RESOLUCIÓN Número 076 del 11 de junio de 2026

*Se puede concluir que la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes es una medida de intervención del Estado que tiene por propósito proteger el interés público que involucra el desarrollo de actividades como las del sector salud, del sector financiero o las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior, cuando existan circunstancias, previamente determinadas en la ley, que puedan desconocer o vulnerar la normativa que regula tales actividades, como por ejemplo, cuando se presentan conductas y prácticas contrarias a la ley o riesgosas que ponen en peligro los intereses y derechos de terceros. (...)*

Ahora bien, en lo que respecta a la solicitud encaminada a variar o modificar la modalidad de intervención decretada, pasando de una intervención para administrar a una intervención con fines de liquidación, este Despacho considera que dicha petición no puede ser atendida en el presente acto administrativo, toda vez que su análisis exige una valoración integral y actualizada de las condiciones jurídicas, técnicas, financieras y operativas de la sociedad intervenida.

En consecuencia, dicha solicitud será objeto de estudio en la oportunidad procesal correspondiente, particularmente al momento de evaluar la procedencia de una eventual prórroga de la intervención, escenario en el cual se analizará la situación actual de la sociedad intervenida, los avances obtenidos durante el proceso de intervención, los informes rendidos por el Agente Especial designado y las demás circunstancias relevantes que permitan determinar cuál es la medida más adecuada para la protección de los derechos e intereses comprometidos.

En dicho análisis deberá ponderarse no solo la situación de los promitentes compradores y demás afectados, sino también la realidad económica, financiera y administrativa de la sociedad intervenida, con el fin de establecer si la continuidad de la modalidad de intervención vigente resulta adecuada o si, por el contrario, se justifica la adopción de una medida distinta.

Lo anterior cobra especial relevancia si se tiene en cuenta que una intervención con fines de liquidación constituye una medida de mayor intensidad y con efectos significativamente más gravosos para la sociedad intervenida, sus acreedores y los demás interesados. Por tal razón, una decisión de esa naturaleza exige un análisis integral y actualizado de las circunstancias que rodean la intervención, para lo cual se tendrán en consideración los informes periódicos presentados por el Agente Especial designado, así como la información que se allegue con ocasión de la solicitud de prórroga de la medida de intervención.

Dicho análisis deberá permitir establecer si una medida de liquidación resulta necesaria, idónea y proporcional para la protección de los derechos e intereses comprometidos, así como para el cumplimiento de los fines perseguidos con la intervención administrativa. En consecuencia, cualquier decisión que se adopte al respecto deberá estar sustentada en elementos objetivos, verificables y suficientemente motivados, evitando la imposición de medidas que puedan resultar prematuras, desproporcionadas o carentes de justificación suficiente frente a las circunstancias existentes al momento de su evaluación.

De acuerdo con los motivos de inconformidad planteados en el recurso interpuesto y los argumentos expuestos frente a ellos, estima esta Subdirección que las decisiones tomadas mediante la Resolución número 083 del 12 de junio de 2025, fueron razonables, apropiadas y ajustadas a derecho.



Nit: 890000464-3

## Departamento Administrativo de Planeación Municipal

R-DF-SGI-032  
26/02/2025 V2

RESOLUCIÓN Número 076 del 11 de junio de 2026

Con fundamento en lo expuesto, la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO. NEGAR** la solicitud de nulidad presentada por la sociedad **INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S.**, por conducto de apoderado judicial, contra las actuaciones surtidas dentro del presente procedimiento administrativo, de conformidad con las consideraciones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

Lo anterior, por cuanto quien promovió la nulidad carece de legitimación para alegar presuntas vulneraciones al debido proceso relacionadas con terceros respecto de los cuales no ostenta representación judicial o legal. Adicionalmente, este Despacho, en ejercicio de sus facultades de dirección y saneamiento procesal, efectuó una revisión oficiosa de las actuaciones cuestionadas, sin encontrar irregularidades que afecten la validez del procedimiento ni vicios que ameriten la adopción de medidas de saneamiento o corrección.

**ARTÍCULO SEGUNDO. NO REPONER** la Resolución número **083 de fecha 12 de junio de 2025**, mediante la cual se adoptó la medida de intervención de la sociedad **INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S.**, por las razones expuestas en la parte considerativa del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO TERCERO. CONFIRMAR** en todas sus partes la Resolución número **083 de fecha 12 de junio de 2025**, por medio de la cual se dispuso la toma de posesión de los bienes, haberes y negocios de la sociedad **INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S.**, por encontrarse acreditadas las circunstancias que dieron lugar a su expedición y mantenerse incólumes los fundamentos fácticos y jurídicos que sustentaron dicha decisión, proferida por la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia Quindío

**ARTÍCULO CUARTO. NOTIFICAR** la presente decisión a la sociedad **INVERSIONES SERNA AGUDELO S.A.S.**, por conducto de su apoderado judicial reconocido dentro de las presentes actuaciones administrativas, así como a los demás interesados conforme a las disposiciones previstas en la Ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO QUINTO. 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 148.446 del C.S. de la J., quien actúa en calidad de Agente Especial designado, quien recibe notificaciones a través del correo electrónico [interproyectoscarloshincapie@gmail.com](mailto:interproyectoscarloshincapie@gmail.com)

**ARTÍCULO SEXTO. COMUNICAR** el contenido de la presente Resolución a terceros interesados de conformidad a lo expuesto para tal efecto en la ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO SÉPTIMO.** Contra la presente decisión no procede recurso alguno en la vía administrativa, por encontrarse resuelto el recurso de reposición interpuesto, quedando agotada la actuación administrativa en los términos de la Ley 1437 de 2011.



Nit: 890000464-3

**Departamento Administrativo de Planeación Municipal**

R-DF-SGI-032  
26/02/2025 V2

RESOLUCIÓN Número 076 del 11 de junio de 2026

Dada en Armenia Quindío, a los 11 días del mes de junio de 2026.

**NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE**

**VICTOR HUGO GONZALEZ GIRALDO**  
Subdirector

**Departamento Administrativo de Planeación Municipal**

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