

1001-06-05-01

## AVISO DE NOTIFICACIÓN

### RESOLUCIÓN N° 668 DE MARZO 5 DE 2022, POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN".

Ciudadana a Notificar: **LUZ MIRELLA ECHAVARRÌA CARVAJAL**, apoderada del señor **ELKIN HORACIO HERNÁNDEZ** quien de acuerdo con información que reposa en el expediente se ubica en la carrera 32 No 1 B Sur 51, oficina 317Mall Ventura Barrio el Poblado Medellín Antioquia, correo electrónico [juridicalemmon@gmail.com](mailto:juridicalemmon@gmail.com),

**FUNDAMENTO DEL AVISO:** Imposibilidad de notificar personalmente, teniendo en cuenta que la comunicación oficial No **2022026409** para notificación personal enviada por correo certificado 472 fue **devuelta** por TRASLDO DE RESIDENCIA de acuerdo con lo certificado en documento guía **Envío No. RA369908734CO**, desconociéndose así la información de residencia del destinatario.

### EL MUNICIPIO DE SABANETA

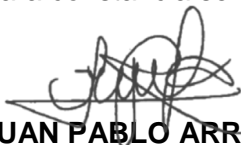
Hace saber que, mediante comunicación oficial No **2022026409** enviada por correo certificado 472 el día 5/25/2022 en la que se cita para notificación personal de la **RESOLUCIÓN No 668 DE 2022** "*Por medio de la cual se resuelve un recurso de apelación*", fue **DEVUELTA** porque la destinataria **SE TRASLADÓ DE RESIDENCIA**, según **Envío No. RA369908734CO**.

En dicho escrito, se indicaron las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la notificación del acto administrativo, a la apoderada

Que en vista de la imposibilidad de notificar personalmente y en aplicación a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, se procede a realizar la notificación por aviso de la citada Resolución siendo imperativo señalar **que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente del retiro del aviso.**

Se adjunta copia íntegra del acto administrativo en mención y se hace saber que contra el mismo no procede ningún recurso.

Para constancia se firma,



**JUAN PABLO ARROYAVE ROMÁN**

Jefe de la Oficina Jurídica

Proyectó. Constanza Guerra

RESOLUCIÓN No 668

DE MARZO 5 DE 2022



***POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN***

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE SABANETA, en uso de las atribuciones constitucionales y legales y en especial las conferidas por la Ley 1801 de 2016, Acuerdo 022 de 2009 y demás normas concordantes, procede a resolver el Recurso de Apelación, previo el recuento de los hechos que le dieron origen

**ANTECEDENTES**

Que mediante memorando con radicado **2022002257**, la Inspección de Policía remite a este Despacho expediente para resolver recurso de apelación contra la decisión proferida en **Audiencia Pública No 55 de 2021** el **25 de febrero de 2022**, en la que se declaró infractora a la **SOCIEDAD PROMOTORA LEMMON S.A.S.**, representada legalmente por el señor **ELKIN HORACIO HERNÁNDEZ VELASQUEZ** o quien haga sus veces, por ocupar el edificio **LEMMON CITRUS** ubicado en la carrera 43 A No 71 Sur 41 sin el certificado de visto bueno de recibo de obra vulnerando así el artículo 135 literal a, numeral 2 de la ley 1801 de 2016 corregido por el al decreto nacional 555 de 2017 y la Resolución No 366 de septiembre de 2015. Expedida por la Secretaría de Planeación del Municipio de Sabaneta.

Que en dicha audiencia se impuso , medida correctiva de multa especial equivalente a CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS VEINTITRÉS MIL DOSCIENTOS PESOS (\$165.623.200) de conformidad con el parágrafo 7 numeral 2 del artículo 135 de la ley 1809 de 2016 Artículo corregido por el artículo 10 del Decreto 555 de 201 a la **SOCIEDAD PROMOTORA LEMMON S.A.S.**

Que la Inspección de Policía decidió además no declarar infractora a la **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** como vocera y administradora de los **FIDEICOMISOS LOTE Y RECURSOS LEMMON** y no declarar infractor al señor **JHON FREDY MORA FLOREZ** en calidad de administrador del **EDIFICIO LEMMON 1 ETAPA PH,**

Que en el desarrollo del proceso verbal abreviado que trata el artículo 223 de la ley 1801 de 2016, es preciso resaltar lo descrito en la **comunicación 2021000496 de enero 21 de 2021** suscrita por el Secretario de Planeación **JAVIER HUMBERTO VEGA** y el profesional universitario de la Subdirección de Control y Vigilancia Urbanística, ingeniero **JUAN ESTEBAN GONZÉLEZ JARAMILLO**, documento que la Inspección le otorgó valor probatorio y que es relevante también para este Despacho puesto que contiene información clara y necesaria para determinar la responsabilidad de la infracción



El día 04 de Noviembre se realizó visita técnica en la dirección indicada por medio del personal adscrito a la Subdirección de Control y Vigilancia Urbanística, y atendida por la propietaria del inmueble afectado la Señora Victoria Eugenia Calle Zapata, en la cual se apreció las diferentes afectaciones en el apartamento tanto interiores como exteriores, fisuras de gran tamaño y humedades presuntamente provenientes por infiltraciones de la piscina, el mismo que se encuentra ubicado justo debajo de la misma.

Por lo anterior, nos permitimos aclararle, que toda vez que no se encuentran procesos constructivos activos, que permitan identificar actividades que afecten el edificio Lemmon Citrus, y por el contrario son afectaciones que provienen de la construcción del mismo; teniendo en cuenta que entre el constructor y el comprador del apartamento se realiza un negocio entre un particular y la constructora, se recomienda que, la administración del edificio o el consejo administrativo de P.H. Lemmon Citrus, estudien la póliza estructural que debe cubrir un periodo de 10 años a partir del acta de culminación de obras, en caso que a la fecha se encuentren vigentes; de igual forma que se efectuó el respectivo requerimiento al constructor, para que realice un análisis profesional y ejecute las obras encaminadas a subsanar los daños que se están causando, en cumplimiento de la póliza que ampara estabilidad y calidad de la misma.

En omisión a lo anterior, le corresponde a la propietaria hacer la reclamación, instaurando una queja ante la respectiva inspección de policía, para que de acuerdo a su función y competencia cite a las partes en un presunto proceso conciliatorio, toda vez que el edificio Lemmon Citrus cuenta con la licencia de construcción No. 081 de 2012, y que, a la fecha no cuenta con el visto bueno de recibo de obra por parte de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial.

Así mismo, en vista de que el edificio Lemmon Citrus, no cuenta con el recibo de obras por parte de esta Secretaría, las zonas húmedas de uso común, tal como la piscina no deben estar en uso, ya que no se cuentan con las garantías de calidad de las obras y los demás espacios de esparcimiento que puedan afectar la comunidad de la propiedad horizontal.

Por lo tanto, se remite su petición a la Secretaría de Gobierno y Desarrollo Ciudadano, para que de acuerdo a su función y competencia inicie el respectivo proceso de conformidad a la Ley 1801 de 2016 por medio de la cual se expide el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, "Artículo 135, comportamientos que afectan la integridad urbanística, literal d) Incumplir cualquiera de las siguientes obligaciones, en el numeral 23. Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos."

De igual Forma, y de acuerdo a lo evidenciado en la visita técnica, se advirtió:

1. Inobservancia al de la Resolución 366 de 2015 en su "ARTÍCULO CUARTO: Las obras autorizadas deberán ser ejecutadas de tal forma que se garantice tanto la salubridad de personas como estabilidad de los terrenos, edificaciones adyacentes y elementos constitutivos del espacio público.
2. ARTÍCULO SEXTO: Que los titulares son responsables de la obra que adelantara en predio de su dominio. La dirección de la construcción debe ser realizada por un Ingeniero civil o Arquitecto. Además el constructor deberá realizar los controles mínimos de calidad de los diferentes materiales estructurales, según lo estipulado en la NSR-98."

Que la referida comunicación **2021000496 de enero 21 de 2021** contiene los siguientes anexos:

1. Nueve registros fotográficos en los que se observa las afectaciones exteriores, fisuras y humedades presentes en la vivienda afectada, fotografía de la piscina afectante
2. Copia del REGISTRO DE PETICIONES, QUEJAS, RECLAMOS, SUGERENCIAS, FELICITACIONES Y DENUNCIAS con radicado **2020011255 de octubre 21 de 2020** suscrito por la señora **VICTORIA EUGENIA CALLE ZAPATA**, propietaria del apartamento 1701
3. Copia de la **Resolución 366 de septiembre 7 de 2015** por medio de la cual se expide licencia de construcción para obra modificación y visto bueno de propiedad horizontal del proyecto denominado LEMMON CITRUS UNIDAD CERRADA expedido por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial

Que el auto de iniciación de la acción de Policía de fecha 28 de febrero de 2021 programó la realización de **audiencia pública No 55 de 2021** conforme al numeral 3 del artículo 23 de la ley 1801 de 2016 para el **14 de julio de 2021** fecha en la que fueron decretadas las pruebas de oficio, destacando así la práctica de la inspección ocular tanto al apartamento 1701 del edificio LEMMON CITRUS, como al mismo edificio, lo anterior **en la audiencia del 22 de julio de 2022, inspección en la**

RESOLUCIÓN No 668

DE MARZO 5 DE 2022



que quedó en evidencia, lo descrito por el profesional universitario JUAN ESTEBAN ROA VARGAS, ingeniero adscrito a la Secretaría de Planeación:

*En la alcoba principal fisuras en pared de costado oriental y sur, fisura sobre ventana, fisura en baño; la puerta del baño no cierra, fisura en patas de muro de pasillo y humedad en parte alta de estos, en el baño auxiliar 1 se evidencia deterioro del cielo falso, infiltración proveniente de la terraza, caída de rejilla del cielo falso y fisura sobre lavamanos. Daño en cielo falso de alcoba auxiliar 1, se presenta infiltración proveniente de la terraza, lugar donde se encuentra la piscina, fisura en pared donde se encontraba el closet.*

*En alcoba auxiliar 2 se presenta fisura de piso a techo, humedades en losa de cubierta y deterioro de soporte de viga falsa a causa de las infiltraciones, no se encontraba el closet en esta habitación, humedad en paredes de sala y fisuras en los muros en la parte superior; daño de cielo falso en cocina, fisura en cocina, humedades en cielo falso de cocina, fisuras en zona de ropas, fisura en pared de entrada. En el balcón se evidencian fisuras en muros y humedades en pared y losa de cubierta.*

*Fisura en el enchape de la ducha.*

*Las puertas internas del apartamento no cierran, al igual que la puerta principal..."*

Que de la anterior información técnica se dio traslado a las partes señora VICTORIA EUGENIA CALLE ZAPATA propietaria del apartamento 1701 y a la abogada LUZ MIRELLA ECHEVERRI CARVAJAL, apoderada del señor ELKIN HORACIO HERNÁNDEZ, representante de la PROMOTORA LEMMON S.A.S., quienes manifestaron estar de acuerdo con lo indicado por el profesional en el citado informe

Que la Audiencia pública No 55 de 2021 fue suspendida y reanudada el 27 de septiembre de 2021 diligencia en la que se vinculò a la ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera de y administradora del fideicomiso LOTE LEMMON y al administrador de LEMMON PH. Posteriormente, se suspende y se reanuda el 19 de octubre de 2021, el 28 de enero de 2022 y finalmente concluye el 25 de febrero de 2022, diligencia de la que se extracta lo que para este Despacho es relevante a la hora de determinar la responsabilidad:

1. **Comunicación 2021000496 de enero 21 de 2021** suscrita por el Secretario de Planeación JAVIER HUMBERTO VEGA y el profesional universitario de la Subdirección de Control y Vigilancia Urbanística, ingeniero JUAN ESTEBAN GONZÁLEZ JARAMILLO en la que se evidencia que, la PROMOTORA LEMMON S.A. representada por el señor ELKIN HORACIO HERNÁNDEZ no reparò los daños, averías o perjuicios causados como consecuencia de proceso constructivo y además se estableció que, el Edificio fue ocupado sin el visto bueno de recibo de obra vulnerando así el artículo 135 literal a, numeral 2 de la ley 1801 de 2016 corregido por el decreto nacional 555 de 2017 y la Resolución No 366 de septiembre de 2015 expedida por la Secretaría de Planeación del Municipio de Sabaneta.
2. **Nueve registros fotográficos** que dan cuenta de afectaciones exteriores, fisuras y humedades presentes en la vivienda afectada, fotografía de la piscina afectante que permiten evidenciar los daños causados



2020011255 de octubre 21 de 2020 suscrito por la señora VICTORIA EUGENIA CALLE ZAPATA, propietaria del apartamento 1701

4. Copia de la **Resolución 366 de septiembre 7 de 2015** por medio de la cual se expide licencia de construcción para obra modificación y visto bueno de propiedad horizontal, expedido por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial
5. Declaración rendida por la señora VICTORIA EUGENIA CALLE ZAPATA, propietaria del apartamento 1701
6. Acta 01 Gestión de Riesgo (folio 29) de fecha 24 de noviembre de 2020, acta suscrita por integrantes del Consejo de Administración del Edificio LEMMON CITRUS y el abogado CAMILO ANTONIO RODAS como representante de la UMGRD del Municipio de Sabaneta.
7. Documento denominado MONITOREO DE ESTABLECIMIENTOS DE INTERÉS SANITARIO-CONTROL DE VISITAS (folio 32) de la Secretaría de Salud del Municipio, fecha 27/10/2020, visita practicada al apartamento 1701 de propiedad de la señora CALLE ZAPATA por parte de la profesional RUT MARINA CORDOBA RUIZ, adscrita a la Secretaría de Salud. En el acta se indicó: "Se encuentra humedad en las tres habitaciones, sal, cocina y balcón del apartamento. En el momento el apartamento no se encuentra ocupado debido a la afectación" Aclara el acta que, el inmueble está sin habitar desde el año 2016 y concluye: "se requiere identificar la causa de la humedad para minimizar los riesgos a la salud"
8. **Comunicación con radicado 2020049636 de noviembre 17 de 2020 (folio 44)** suscrita por el Jefe Unidad Municipal Gestión del Riesgo de Desastres, JOSÉ RODRIGO GALLEGO ARANGO dirigida a la señora VICTORIA EUGENIA CALLE ZAPATA, en la que se remite el concepto técnico resultado de visita practicada el 10 de noviembre de 2020.

Este Despacho resalta lo evidenciado en el concepto técnico

El anterior resultado puede interpretarse de la siguiente forma:

- La calificación de Amenaza "Alto" significa que, existe inminente probabilidad de desprendimiento particular de algunos muros de la vivienda con la posibilidad de caer al vacío y causar daños a los transeúntes.
- La calificación de Impacto "Alto" significa que, los elementos expuestos son muy vulnerable ante las condiciones presentes.
- La calificación de Riesgo "Alto" significa que, existe gran probabilidad de la evolución de los daños hasta el punto de río retorno.

#### RECOMENDACIONES Y COMPROMISOS

Las recomendaciones que se brindan en el presente concepto técnico están fundamentadas en las condiciones encontradas durante la inspección, que por ser de carácter visual son limitadas y esto no evita que posteriormente se puedan presentar situaciones que se escapen del alcance de esta inspección.

**Actor: copropietarios y administración de la urbanización Lemmon Citrus:** Estudiar la posibilidad de realizar las siguientes acciones, actuando conforme su responsabilidad en la gestión del riesgo, de acuerdo a lo planteado en la ley 1523 de 2012 que reglamenta la gestión del riesgo en Colombia y lo planteado en el Plan Municipal de Gestión del Riesgo 2020

1. Realizar un estudio de patología estructural completo, y utilizar como elemento jurídico y sustento técnico para las intervenciones que tienen que realizar los constructores.

**Actor: Constructora Pórticos S.A. (encargada de las garantías del edificio):** Realizar las siguientes acciones, actuando conforme su responsabilidad en la gestión del riesgo, de acuerdo a lo planteado en la ley 1523 de 2012 que reglamenta la gestión del riesgo en Colombia y lo planteado en el Plan Municipal de Gestión del Riesgo 2020

1. Se recomienda realizar un estudio de vulnerabilidad sísmica a la estructura, según la normativa vigente NSR 10, capítulo A.10.5 análisis de vulnerabilidad; esta recomendación técnica se soporta por causa de la aparición de grietas en **crecimiento** evidenciadas en muros no estructurales, específicamente en el eje 2D. Realizando de carácter **URGENTE** las reparaciones que en cuyo informe sean manifestadas.
2. Para las humedades se recomienda **levantar piso acabado** alrededor de las zonas afectadas en la cubierta superior, impermeabilizar la losa de piso e **instalar piso acabado** asegurando el debido sellado de las juntas y la cantidad necesaria de desagües de piso con mortero de nivelación para evitar filtraciones de agua lluvia, además de asegurar las redes hidrosanitarias cumpliendo con el numeral 4.8 de la NTC 1500.

9. Treinta (30) imágenes fotográficas aportadas por la señora CALLE ZAPATA durante diligencia de julio 14 de 2021
10. Diligencia de inspección ocular de julio 22 de 2021 en el que la Inspección de Policía logró establecer:

RESOLUCIÓN No 668  
DE MARZO 5 DE 2022



a. Que en el apartamento 1701 de la Carrera 43 A N° 71 Sur 41 del municipio de Sabaneta se evidencia en la alcoba principal fisuras en pared de costado oriental y sur, fisura sobre ventana, fisura en baño; la puerta del baño no cierra, fisura en patas de muro de pasillo y humedad en parte alta de estos, en el baño auxiliar 1 se evidencia deterioro del cielo falso, infiltración proveniente de la terraza, caída de rejilla del cielo falso y fisura sobre lavamanos. Daño en cielo falso de alcoba auxiliar 1, se presenta infiltración proveniente de la terraza, lugar donde se encuentra la piscina, fisura en pared donde se encontraba el closet.

b. Que en el apartamento 1701 ubicado en la Carrera 43 A N° 71 Sur 41 del municipio de Sabaneta se evidencia en alcoba auxiliar 2 se presenta fisura de piso a techo, humedades en losa de cubierta y deterioro de soporte de viga falsa a causa de las infiltraciones, no se encontraba el closet en esta habitación, humedad en paredes de sala y fisuras en los muros en la parte superior; daño de cielo falso en cocina, fisura en cocina, humedades en cielo falso de cocina, fisuras en zona de ropas, fisura en

pared de entrada. En el balcón se evidencian fisuras en muros y humedades en pared y losa de cubierta.

c. Que en el apartamento 1701 ubicado en la Carrera 43 A N° 71 Sur 41 del municipio de Sabaneta se evidencia fisura en el enchape de la ducha.

d. Que en el apartamento 1701 ubicado en la Carrera 43 A N° 71 Sur 41 del municipio de Sabaneta se evidencia que las puertas internas del apartamento no cierran, al igual que la puerta principal.

**11. Memorando 2021010726 de noviembre 22 de 2021** suscrito por el Secretario de planeación del Municipio en el que se informa que la licencia de construcción No 081 de 2012 otorgada mediante resolución 366 de septiembre de 2015 perdió vigencia el 30 de agosto de 2019. Indica además que el edificio corresponde al estrato socioeconómico tres (3)

**12. Constancia (folio 221)** en la que el profesional JUAN ESTREBAN ROA VARGAS, deja en evidencia lo observado en visita realizada el 18 de febrero de 2022 al lugar objeto de este estudio, indicando lo siguiente:

*"Con el fin de complementar la información técnica suministrada el 22 de julio de 2021, se informa que el proyecto Lemmus Citrus se encuentra terminado y habitado.*

*No se puede considerar que el proceso se encuentra suspendido toda vez que dicho proyecto no cuenta con la licencia de la segunda etapa.*

*Cabe aclarar que las afectaciones evidenciadas en la inspección ocular del 22 de julio de 2021 en el apartamento 1701 son asociadas al proceso constructivo del proyecto LEMMUS CITRUS, por tanto se considera una infracción urbanística.*

*El área de infracción urbanística es de 586.22 m<sup>2</sup>*

Que notificada la decisión proferida en la de la AUDIENCIA 55 DE 2021 del **25 de febrero de 2022.**, a las partes, sólo interpone recurso de reposición y en subsidio de apelación la señora LUZ MIRELLA ECHEVERRI CARVAJAL, apoderada de la SOCIEDAD PROMOTORA LEMMON S.A.S. La Inspección decide no reponer la decisión proferida y conceder el recurso de apelación solicitado

Que en escrito de sustentación del recurso de apelación presentado mediante radicado No 2022006706 de marzo 03 de 2022, la apoderada de la **SOCIEDAD PROMOTORA LEMMON S.A.S.**, abogada LUZ MIRELLA ECHEVERRI CARVAJAL argumenta que, es ACCIÓN FIDUCIARIA como responsable de girar los recursos para realizar las intervenciones requeridas en el apartamento 1701, quien incumplió con la instrucción impartida por LA SOCIEDAD PROMOTORA LEMMON S.A.S.,



SOCIEDAD LEMMON S.A.S. como titular de dicha licencia principalmente en lo que se estableció en el ARTÍCULO DÉCIMO “ *Que los titulares deberán solicitar, una vez sea terminado el proyecto y sus obras complementarias, el visto bueno de recibo de obra, con el fin de que la empresa prestadora de servicios públicos, pueda conectar los respectivos servicios públicos*”

Que como consecuencia de lo descrito anteriormente y sin más consideraciones es claro que, durante el procedimiento adelantado por la Inspección de Policía se garantizó el derecho de defensa y contradicción dentro de los postulados del debido proceso y se logró demostrar la responsabilidad de la **SOCIEDAD PROMOTORA LEMMON S.A.S.**, por ocupar el edificio **LEMMON CITRUS** ubicado en la carrera 43 A No 71 Sur 41 sin el certificado de visto bueno de recibo de obra vulnerando así el artículo 135 literal a, numeral 2 de la ley 1801 de 2016 corregido por el decreto nacional 555 de 2017 y la Resolución No 366 de septiembre de 2015. Expedida por la Secretaría de Planeación del Municipio de Sabaneta.

Que así las cosas, este Despacho

### RESUELVE

**PRIMERO: CONFIRMAR** en su integridad el acto administrativo proferido por la Inspección de Policía del Municipio de Sabaneta a través de **audiencia pública 55 del 25 de febrero de 2022**

**SEGUNDO: NOTIFICACIÓN.** Notificar por todos los medios idóneos a las partes de acuerdo con la norma


**TERCERO: DEVOLUCIÓN** Una vez en firme la presente decisión, devuélvase la actuación al Despacho de origen para lo de su competencia.

### NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

Dada en el Municipio de Sabaneta a los cinco días del mes de marzo de 2022

  
**SANTIAGO MONTOYA MONTOYA**  
Alcalde Municipal

Elaboró: Constanza Guerra B   
Abogada contratista

Revisó y Aprobó: Juan Pablo Arroyave Roman   
Jefe Oficina Jurídica