



ALCALDÍA DE SABANETA

## AVISO DE NOTIFICACIÓN DE ACTO ADMINISTRATIVO

Acto administrativo a notificar: Resolución **N°2022005723 del 17 de noviembre de 2022** "Por medio de la cual se resuelve un recurso de apelación".

Sujeto a Notificar: NELSON DE JESUS AGUDELO con **CC 71.752.175**, ubicado en la calle 78 sur No. 40-70 Apto 401 de Sabaneta Antioquia. **(NO RESIDE)**

Fundamento del Aviso: Imposibilidad de notificar personalmente, teniendo en cuenta la notificación enviada por correo certificado 472 el día 06 de febrero de 2023 la cual fue **devuelta** por no residir según guía RA411048795CO, desconociéndose así la información de residencia del destinatario.

### EL MUNICIPIO DE SABANETA

Hace saber que, mediante notificación enviada por el correo certificado 472 el día 06 de febrero de 2023 la cual fue devuelta por no residir según guía RA411048795CO, se citó para que compareciera a notificarle la Resolución N° **N°2022005723 del 17 de noviembre de 2022** "Por medio de la cual se resuelve un recurso de apelación".

En dicho escrito, se indicaron las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la notificación del acto administrativo, al señor NELSON DE JESUS AGUDELO con **CC 71.752.175**.

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 ya referida Resolución siendo imperativo señalar **que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente del retiro del aviso.**

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

**FECHA FIJACION AVISO: LUNES 27 FEBRERO de 2023, siendo las 8.00 AM**

**FECHA DESFIJACION AVISO: VIERNES 3 de MARZO de 2023, siendo las 6.00 PM**

Para constancia se firma,

JUAN PABLO ARROYAVE ROMAN  
Jefe Oficina Jurídica

Proyectó: Maryluz Acevedo M



SC-CER418349



**Palacio Municipal**  
Cra. 45 N° 71 Sur -24  
Código Postal 055450  
**Sabaneta Antioquia**

Alcaldía de Sabaneta  
alcalde@sabaneta.gov.co  
www.sabaneta.gov.co  
(604) 440 68 02



## RESOLUCIÓN NÚMERO 2022005723 17-11-2022

### 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, y demás normas concordantes, procede a resolver el recurso de apelación, previo el recuento de los hechos que le dieron origen.

### CONSIDERACIONES FÁCTICAS

**PRIMERO. FUNDAMENTO DE LA SOLICITUD.** Dio origen al presente proceso el memorando radicado en el archivo central bajo el número 2022001459 del 14 de Febrero de 2022, a través del cual la Secretaria de Planeación informó a la Secretaria de Seguridad, Convivencia y Justicia que al día 27 de enero de 2022 funcionarios adscritos a la Subdirección de Control y Vigilancia de Desarrollo Urbanístico realizaron visita al inmueble ubicado en la calle 78 sur N°40-70 interior 101 del municipio de Sabaneta, ya que presuntamente se estaban causando afectaciones a consecuencia del desarrollo de procesos constructivos en el Edificio Cañaverál.

En el memorando radicado en el archivo central bajo el número 2022001459 del 14 de febrero de 2022, la Secretaria de Planeación informó a la Secretaria de Seguridad, Convivencia y Justicia que en visita ocular realizada al inmueble ubicado en la Calle 78 sur N° 40-70 interior 101 del municipio de Sabaneta, se evidenciaron afectaciones tales como caída de revoque y material de construcción en uno de los vacíos de la edificación, así como la presencia de humedades en uno de los muros ubicados en el mismo vacío, teniendo como causa el desarrollo del proceso constructivo en un edificio de seis (06) pisos, denominado Edificio Cañaverál, el cual cuenta con licencia de construcción N° 326 del 16 de octubre de 2020.

Mediante el mismo memorando, la Secretaria de Planeación informó a la Secretaria de Seguridad, Convivencia y Justicia, que se observó además la construcción de unas ventanas hacia el vacío en mención, las cuales no son fijas permitiendo apertura y el registro hacia el inmueble ubicado en el primer piso, vulnerando así la intimidad de las personas que habitan de las personas que habitan el mismo.

Al memorando radicado en el archivo central bajo el número 2022001459 del 14 de febrero de 2022, la Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial, anexó los siguientes documentos:

1. Tres (3) imágenes fotográficas.
2. Copia de PQRSD radicada en el archivo central bajo el número 2022001021 del 18 de enero de 2022.

Copia Generada Por : JUAN PABLO ARROYAVE ROMAN

Fecha : 24-02-2023 16:00:51



**SEGUNDO. DE LAS ACTUACIONES ADELANTADAS.** Que, analizada la narración fáctica, jurídica y con base a los elementos probatorios que obraban en el proceso, la Inspección de Policía del Municipio de Sabaneta, encontró mérito para dar trámite al proceso verbal abreviado de que trata el artículo 223 de la Ley 1801 de 2016 “Código Nacional de Policía y Convivencia”, por lo que el día 17 de Febrero de 2022, la Inspección de Policía profirió Auto de Iniciación de Acción de Policía en contra de los señores **NELSON DE JESUS AGUDELO Y ANGELA MARIA VASQUEZ VASQUEZ**, por presuntos comportamientos contrarios a la integridad urbanística cometidos durante la construcción del Edificio Cañaverál identificado con matrícula inmobiliaria N°001-2589468, ubicado en la Calle 78 Sur N° 40-70 interior 101 del municipio de Sabaneta al incumplir la obligación legal de reparar los daños, averías o perjuicios ocasionados al inmueble ubicado en la Calle 78 Sur N° 40-70 interior 101 de esta localidad, según lo informado por la Secretaría de Planeación mediante memorando radicado en el archivo central bajo el número 2022001459 del 14 de febrero de 2022, con lo que se vulneró el artículo 135, literal D, numeral 23 de la Ley 1801 de 2016 “Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana” corregido por el artículo 10 del Decreto Nacional 555 de 2017.

La audiencia pública dentro del proceso verbal abreviado se fijó inicialmente para el día 07 de julio, la cual fue reprogramada para el día 14 de julio, continuada los días 23 de agosto y 28 de septiembre, oportunidad última en la que se adoptó la decisión de instancia, la cual fue objeto de los recursos de ley.

Que el día 14 de julio de 2022, se dio inicio a la audiencia pública, se surtió la instalación de la misma, se verificaron como asistentes los presuntos infractores, se dio poder y se reconoció personería jurídica a la abogada Ana Zulma Escobar Rave, en representación de la señora Bárbara Rosa Vasquez en calidad de querellante, y se procedió con la lectura de los siguientes documentos, mismos que fueron incorporados como pruebas:

1. Memorando radicado en el archivo central bajo el N ° 2022001459 del 14 de febrero de 2022, enviado a la Secretaria de Seguridad, Convivencia y Justicia por la Secretaría de Planeación.
2. Tres Imágenes fotográficas.
3. Copia de la PQRSD radicada en el archivo central bajo el número 2022001021 del 18 de enero de 2020.
4. Auto de iniciación de acción de policía por presuntos comportamientos contrarios a la integridad urbanística, proferido por la Inspección de Policía el día 17 de febrero de 2022.
5. Constancia secretarial del siete (07) de Julio de dos mil veintidós (2022)
6. Auto reprogramando diligencia de audiencia pública, proferido por la Inspección de Policía el día Siete (07) de Julio de dos mil veintidós (2022).

Acto seguido se dio la palabra a la señora **BÁRBARA ROSA VASQUEZ DE COLORADO**, quien manifestó:

*“... Yo compré un apartamento en la Calle 78 Sur N ° 40 - 70 interior 101 del municipio de Sabaneta, hace 16 meses, luego de haberlo comprado aparecieron humedades del lado derecho al entrar por la falta de la ruana y se le solicitó al señor NELSON que la instalara y en el mes de octubre de 2021 la colocó.*



*Ya el inmueble presentada humedades, debido a que no estaba la ruana puesta.*

*El inmueble en la Calle 78 Sur N° 40—70 interior 101 del municipio de Sabaneta, presentaba caída de cemento y se le ensuciaba la ropa al inquilino porque el señor Nelson no informaba que iban a trabajar en el vacío de la copropiedad.*

*Al día de hoy mi casa presenta las siguientes afectaciones:*

*La puerta del baño y la de ingreso de la pieza principal, debido a que le cayó tanta agua está soplado el material.*

*El hierro que divide el primero del segundo piso está sucio, es decir, la reja del patio.*

*La puerta de la entrada principal está sin pintura porque poniendo los contadores de la copropiedad dañaron la pared para instalarlos.*

*La puerta de ingreso principal debe ser cambiada porque se averió para realizar las labores de construcción.*

*Dos inquilinos me desocuparon el inmueble por el material que caída por el vacío de la copropiedad y el agua que cayó al mismo y sigue cayendo mugre al apartamento.*

*También solicito la adecuación de las ventanas a vidrio fijo.*

*Las afectaciones al inmueble de mi propiedad se causaron en el año 2021 entre abril y mayo...”*

*Oportunidad en la que aportó las siguientes pruebas las cuales fueron incorporadas al expediente en la diligencia:*

- 1. USB que contiene fotografías de las afectaciones causadas al inmueble ubicado en la Calle 78 Sur N ° 40-70 interior 101 del municipio de Sabaneta durante la construcción del Edificio Cañaverall.*
- 2. Copia de la Resolución N ° 326 del 16 de octubre de 2020. (Licencia de Construcción).*

*Acto seguido solicitó la palabra la abogada **ANA ZULMA ESCOBAR RAVE**, en calidad de apoderada de la señora **BARBARA ROSA VASQUEZ DE COLORADO**, quien manifestó:*

*“...Hemos acudido al señor **NELSON AGUDELO**, en razón a que es titular de la licencia de construcción con resolución 326 del 16 de octubre de 2020, en donde se esboza en su artículo tercero “Los titulares de la licencia deberán cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de las obras”.*

*La obra aún no está terminada, ya que se están interviniendo los vacíos de los pisos superiores que comprometen la habitabilidad del primer piso, habiéndose terminado de colocar el revoque es necesario establecer la prohibición de otros materiales como pintura, estuco etc. Con el ánimo de no generar más perjuicios y poder darle*



*habitabilidad al inmueble.*

*Se hace entrega de una USB con material fotográfico que evidencia la situación descrita...”*

Acto seguido, se le concedió la palabra a la señora **ANGELA MARIA VASQUEZ VASQUEZ**, para que en un tiempo máximo de 20 minutos expusiera sus argumentos y allegara las pruebas que tuviera en su poder y pretendiera hacer valer quien manifestó:

*“...En primer lugar yo era la esposa de Nelson y me separe hace 3 años y por la separación quede con el apartamento del segundo piso.*

*Yo nunca viví allá. El segundo piso está totalmente terminado, tiene las ventanas selladas y para el lado del patio solo hay tres ventanas la de la cocina, la zona de ropa y una habitación pero esta selladas.*

*La parte de la cocina tiene una rejilla pequeña de ventilación que me la exigieron para el gas.*

*Las ventanas son opacas.*

*No conozco los otros propietarios del edificio porque yo no vivo allá y los otros apartamentos se vendieron.*

*En cuestión de la licencia si pertenezco a la misma porque cuando estábamos casados hicimos la vuelta los dos...”*

Se le concedió la palabra al señor **NELSON DE JESUS AGUDELO**, para que en un tiempo máximo de 20 minutos expusiera sus argumentos y allegara las pruebas que tuviera en su poder y pretendiera hacer valer quien manifestó:

*“...Desde que yo conocí a la señora BARBARA, me ha hecho saber cantidad de problemas del apartamento que yo no le vendí, sin embargo, en varias ocasiones le he pintado, le he mandado hacer aseo y he tratado de que ella se sienta bien, sin yo estar dándole estos perjuicios porque yo he vendido así como le vendí al que le vendió a ella debido a lo de la pandemia me tocó salir de todos estos apartamentos y lo que hace que la señor BARBARA está ahí por parte de ella he escuchado todas las versiones bien y mal por parte de ella y por parte de la hija amenazas e insultos por WhatsApp inclusive llamadas vía telefónica, insultos y amistades mías le han preguntado por mi queriendo decirles que daños me pueden hacer por darle perjuicios a este apartamento. Como yo le vendí a ella le he vendido a otros señores los cuales han venido construyendo dándole esos perjuicios a ella y no sé porque la coge contra mí en todos los sentidos si eso es de varios dueños, que hasta la fecha están construyendo y le están dando perjuicios.*

*Todavía están construyendo en el edificio.*

*Y en cuestión de la llave del segundo piso esa quedó gotereando y eso le generó*



*humedad a la casa de doña Bárbara que se la corregí yo mismo...*”

En el desarrollo de la audiencia se ordenó la práctica de las siguientes pruebas:

1. Oficiar a la Dirección Administrativa de Catastro Municipal con el fin de que informe a la Inspección de Policía, quien es el propietario o propietarios del inmueble ubicado en la Calle 78 Sur N° 40-70 interior 101 del municipio de Sabaneta e identificado con matrícula inmobiliaria N° 001-589468, el avalúo catastral del mismo para la vigencia 2021 y anexar copia de la consulta realizada en la ventanilla única de registro VUR.
2. Disponer del ingeniero civil JUAN ESTABAN ROA VARGAS en calidad de profesional universitario adscrito a la Secretaría de Gobierno con el fin de verificar las afectaciones causadas al inmueble ubicado en la Calle 78 Sur N ° 40—70 interior 101 del municipio de Sabaneta ocasionadas a consecuencia de la construcción del proyecto denominado edificio Cañaveral ubicado en la Calle 78 Sur N ° 40-70 interior 101 del municipio de Sabaneta e identificado con matrícula inmobiliaria N ° 001-589468 y con licencia de construcción N ° 326 del 16 de Octubre de 2020.

Mediante constancia de visita realizada el día 15 de Julio de 2022 al inmueble ubicado en la Calle 78 Sur N ° 40-70 Interior 101 del municipio de Sabaneta por el ingeniero civil JUAN ESTEBAN ROA VARGAS en calidad de Profesional Universitario adscrito a la Secretaría de Gobierno, manifestó lo siguiente:

*“...Con el fin de verificar las afectaciones causadas al inmueble ubicado en la Calle 78 Sur N ° 40-70 Interior 101 a consecuencia del proceso constructivo del edificio cañaveral se realizó visita y se evidenciaron.*

- Fisura en pared detrás de la puerta principal
- Puerta mal Pintada y Pintada de vidrio
- Huella de humedad en pared de los costados sur en la sala
- Huella de humedad en pared de costado sur en hall y mal pintado
- Huella de humedad en pared oriental de habitación auxiliar
- Huella de humedad en zona de lavado
- Residuo de concreto en zona de lavado
- Lavadero y pozo marchado y con residuo de concreto
- Daño en puerta e baño bisagras oxidadas, (marco soplado. Bisagra oxidada)
- Residuo de concreto en entrada de baño auxiliar
- Reja e patio con residuo de concertó
- Reja de ventana de fachada y vidrio salpicado de pintura y material particulado...”

El día 23 de agosto de 2023, la Dirección Administrativa de Catastro Municipal informó a la Inspección de Policía, lo siguiente:

*“La Dirección de Catastro Municipal de Sabaneta, le informa que en la base de datos Virtual de Catastro (BCGS) se encuentran los siguientes datos:*

**Matricula inmobiliaria N °** 001-1412414  
**Dirección:** CL 78 S 40 70 IN 101 AP 101  
**Propietarios:** BARBARA ROSA VASQUEZ DE COLORADO



**Avaluó 2022:** **\$45.557.000,00**

*Nota: La matrícula 001-589468 ya no existe debido a que se constituyó el Reglamento de Propiedad Horizontal ED CAÑAVERAL el cual fue incorporado en el año 2022...”*

El día 23 de agosto de 2023, la Dirección Administrativa de Catastro Municipal informó a la Inspección de Policía, lo siguiente:

*“...La Dirección de Catastro Municipal de Sabaneta, le informa que en la base de datos Virtual de Catastro (BCGS) se encuentran los siguientes datos:*

**Matricula inmobiliaria N °:** **001-1412416**  
**Dirección:** **CL 78 S 40 70 IN 101 AP 201**  
**Propietarios:** **ANGELA MARIA VASQUEZ DAZQUEZ**  
**Avaluó 2022:** **\$9.910.000,00**

*Nota: La matrícula 001-589468 ya no existe debido a que se constituyó el Reglamento de Propiedad Horizontal ED CAÑAVERAL el cual fue incorporado en el año 2022...”*

La Dirección Administrativa de Catastro Municipal anexó a los memorandos copias de las consultas realizadas en la ventanilla única de registro VUR.

El día 23 de agosto, día en el que se reanudó la audiencia pública luego de haberse instalado y verificado solo la asistencia de la señora **BARABRA ROSA VASQUEZ DE COLORADO**, en calidad de querellante, se le dio traslado para que se pronunciara sobre el contenido de los siguientes documentos incorporado al proceso, fruto del decreto probatorio del día 14 de julio de 2022, y que fueron antes relacionados:

- a. Memorandos enviados por la Dirección Administrativa de Catastro municipal enviado a la Inspección de Policía
- b. Consulta realizada en la Ventanilla Única de Registro VUR, de la Superintendencia de Notariado y Registro.
- c. Constancia de visita elaborada el día 15 de julio de 2022 por el ingeniero civil JUAN ESTEBAN ROA VARGAS en calidad de profesional universitario adscrito a la Secretaría de Gobierno.

La querellante manifestó estar de acuerdo. Acto seguido se suspendió la audiencia para garantizar a la parte no asistente (presuntos infractores) el debido proceso frente al derecho de contradicción y defensa ante las pruebas. Audiencia que se dispuso ser reanudada el día 28 de septiembre del 2022.

**TERCERO. DE LAS DECISIONES DE PRIMERA INSTANCIA.** La Inspección de Policía Municipal, previo al reconocimiento de la competencia asignada por ley (factor de competencia) artículo 216 de la ley 1801 de 2016, con observancia al principio del debido proceso y en cumplimiento al procedimiento reglado establecido en el artículo 223 de la misma ley, procedió a proferir decisión dentro de la audiencia pública del 28 de septiembre de 2022:



**ARTICULO PRIMERO:** Declarar infractores a los señores **NELSON DE JESUS AGUDELO** identificado con cedula de ciudadanía N ° 71.752.175 expedida en Medellín y a la señora **ANGELA MARIA VASQUEZ VASQUEZ** identificada con cedula de ciudadanía N°43.606.750 expedida en Medellín, por infringir el artículo 135, Literal D, numeral 23 de la Ley 1801 de 2016, corregido por el artículo 10 del Decreto Nacional 555 de 2017, al no reparar en su totalidad los daños, averías o perjuicios causados al inmueble ubicado en la Calle 78 Sur N° 40-70 interior 101 del municipio de Sabaneta durante la construcción del Edificio Cañaveral identificado con matrícula inmobiliaria N°001-2589468 ubicado en la Calle 78 Sur N ° 40-70 interior 101 del municipio de Sabaneta.

**ARTICULO SEGUNDO:** Imponer a los señores **NELSON DE JESUS AGUDELO** identificado con cedula de ciudadanía N ° 71.752.175 expedida en Medellín y a la señora **ANGELA MARIA VASQUEZ VASQUEZ** identificada con cedula de ciudadanía N°43.606.750 expedida en Medellín, la medida correctiva de que trata el artículo 135 parágrafo 7° numeral 23 de la Ley 1801 de 2016, corregido por el artículo 10 del Decreto Nacional 555 de 2017, es decir, la **medida de suspensión de construcción** al Edificio Cañaveral identificado con matrícula inmobiliaria N°001-2589468 ubicado en la Calle 78 Sur N ° 40-70 interior 101 del municipio de Sabaneta. Dicha medida se hará efectiva a partir del día siguiente a que cobre ejecutorio la presente decisión, la cual se mantiene hasta cuando se supere la razón que dio origen a la misma, es decir, hasta cuando se reparen en su totalidad los daños materiales, causados al inmueble ubicado en la Calle 78 Sur N° 40-70 interior 101 del municipio de Sabaneta.

**PARÁGRAFO:** Se le informa a los señores **NELSON DE JESUS AGUDELO** identificado con cedula de ciudadanía N ° 71.752.175 expedida en Medellín y a la señora **ANGELA MARIA VASQUEZ VASQUEZ** identificada con cedula de ciudadanía N°43.606.750 expedida en Medellín, que *“el que desacate, sustraiga u omita el cumplimiento de las decisiones u órdenes de las autoridades de Policía, dispuestas al finalizar el proceso verbal abreviado o inmediato, incurrirá en conducta punible de conformidad con la legislación penal y el incumplimiento de la orden de Policía mediante la cual se imponen medidas correctivas configura el tipo penal establecido para el fraude a resolución judicial o administrativa de Policía establecido en el artículo [454](#) de la Ley 599 de 2000.”*, de conformidad con lo establecido en los artículos 150 y 224 de la Ley 1801 de 2016.

**ARTICULO TERCERO:** Ordenar a los señores **NELSON DE JESUS AGUDELO** identificado con cedula de ciudadanía N ° 71.752.175 expedida en Medellín y a la señora **ANGELA MARIA VASQUEZ VASQUEZ** identificada con cedula de ciudadanía N°43.606.750 expedida en Medellín, realizar las reparaciones de los daños materiales y afectaciones al inmueble ubicado en la Calle 78 Sur N° 40-70 interior 101 del municipio de Sabaneta, que fueron relacionadas por el ingeniero civil JUAN ESTEBAN ROA VARGAS en calidad de profesional universitario adscrito a la Secretaría de Gobierno en la constancia de visita elaborada el día 18 de julio de 2022, lo cual debe realizarse dentro de los cinco (05) días siguientes a la ejecutoria de la presente decisión, de conformidad con lo establecido en el numeral 5 del artículo 223 de la ley 1801 de 2016.



**ARTICULO CUARTO:** Conminar a la señora **BARBARA ROSA VASQUEZ DE COLORADO** identificada con cedula de ciudadanía N ° 21.460.930 expedida en Andes, para que autorice y permita el ingreso al inmueble ubicado en la Calle 78 Sur N ° 40-70 interior 101 del municipio de Sabaneta, para que realice las reparaciones a las afectaciones que fueron relacionadas por el ingeniero civil JUAN ESTEBAN ROA VARGAS en calidad de profesional universitario adscrito a la Secretaría de Gobierno en la constancia de visita elaborada el día 18 de julio de 2022, previa coordinación entre las partes.

**ARTICULO QUINTO:** Una vez ejecutoriada la presente decisión y cumplidas las medidas correctivas procédase al archivo de las presentes diligencias.

**ARTICULO SEXTO:** Contra la presente decisión, proceden los recursos de REPOSICIÓN y en subsidio el de APELACIÓN ante el superior jerárquico, los cuales se solicitarán, concederán y sustentarán dentro de ésta audiencia. El recurso de reposición será resuelto inmediatamente y de ser procedente el recurso de apelación, se interpondrá y concederá en el efecto suspensivo dentro de esta audiencia y se remitirá al superior jerárquico dentro de los dos (2) días siguientes, ante quien se sustentará dentro de los dos (2) días siguientes al recibo del recurso. El recurso de apelación se resolverá dentro de los ocho (8) días siguientes al recibo de la actuación.

**ARTICULO SÉPTIMO:** Ordenará a los señores **NELSON DE JESUS AGUDELO** identificado con cedula de ciudadanía N ° 71.752.175 expedida en Medellín y a la señora **ANGELA MARIA VASQUEZ VASQUEZ** identificada con cedula de ciudadanía N°43.606.750 expedida en Medellín adecuar las ventanas ubicadas en el vacío de la copropiedad del Edificio Cañaveral identificado con matrícula inmobiliaria N°001-2589468 ubicado en la Calle 78 Sur N ° 40-70 interior 101 del municipio de Sabaneta y que dan registro al inmueble ubicado en la ubicado en la Calle 78 Sur N ° 40-70 interior 101 del municipio de Sabaneta, a la tipología de vidrio fijo y opaco, lo cual debe realizarse dentro de los cinco (05) días siguientes a la ejecutoria de la presente decisión, de conformidad con lo establecido en el numeral 5 del artículo 223 de la ley 1801 de 2016.

**ARTICULO OCTAVO:** La presente decisión se notifica en estrados a las siguientes personas:

- A la señora BARBARA ROSA VASQUEZ DE COLORADO identificada con cedula de ciudadanía N ° 21.460.930 expedida en Andes.

- A la abogada MARTA INES GARCIA RESTREPO como apoderada de la señora BARBARA ROSA VASQUEZ DE COLORADO.

- Al señor NELSON DE JESUS AGUDELO identificado con cedula de ciudadanía N ° 71.752.175 expedida en Medellín.

-A la señora ANGELA MARIA VASQUEZ VASQUEZ identificada con cedula de ciudadanía N°43.606.750 expedida en Medellín.

**CUARTO. DE LA INTERPOSICIÓN DE LOS RECURSOS.** Contra la decisión



adoptada, se concedieron los recursos de ley. La señora ANGELA MARIA VASQUEZ VASQUEZ, una de las declaradas responsables interpuso los recursos de Reposición y Apelación, basado en los siguientes argumentos:

*"No estoy de acuerdo en primer lugar porque no estoy perjudicando a la señora BARBARA y se me declaró infractora y responsable a mí y yo no vivo ni voy por allá.*

*Por lo que instauro los recursos de reposición y en subsidio el de apelación para que se me libere de responsabilidad y solo se declare infractor a los propietarios de los apartamentos y deben hablar con ellos para que reparen los daños ocasionados.*

*Yo si soy propietaria del segundo piso y las ventanas más están adecuadas con vidrio fijo y opaco y no perjudica la intimidad de ninguno.*

*Yo no estoy construyendo, porque el segundo piso fue lo primero que se construyó."*

Frente al recurso de REPOSICIÓN, interpuesto por la señora ANGELA MARIA VASQUEZ VASQUEZ identificada con cedula de ciudadanía N°43.606.750 expedida en Medellín, el despacho procedió a resolverlo en los siguientes términos:

1. No se accede a las pretensiones de la recurrente, teniendo en cuenta que dentro del proceso se declaró responsable por ser la titular de la licencia de construcción N ° 326 de 2020 modificada por la Resolución 326 del 16 de octubre de 2020 proferida por la Secretaria de planeación. Dentro de las obligaciones de los titulares de la licencia se encuentra la de reparar los daños, averías o perjuicios ocasionados a los bienes colindantes o cercanos, tal y como se puede evidenciar en el artículo tercero numeral 3 de la Resolución 326 del 16 de octubre de 2020 proferida por la Secretaria de Planeación, donde se informa que "...responderá por los daños causados a terceros con motivo de la ejecución de las obras...".
2. Frente a lo manifestado por la señora ANGELA MARIA VASQUEZ VASQUEZ se debe precisar que ella aun Figura como titular de la licencia de construcción 326 de 2020 modificada a través de la Resolución N ° 326 del 16 de octubre de 2020 y por lo tanto, es llamada a responder por los daños, averías o perjuicios que se ocasionen al inmueble ubicado en la Calle 78 Sur N ° 40-70 interior 101 de esta localidad durante la construcción del Edificio Cañaverál identificado con matrícula inmobiliaria N°001-2589468 ubicado en la Calle 78 Sur N ° 40-70 interior 101 del municipio de Sabaneta, pues para liberarse de responsabilidades debió de haber realizado el cambio en el referido acto administrativo. Es de resaltar que la Resolución N ° 326 del 16 de octubre de 2020, se encuentra vigente.
3. Lo que pretende la norma, es que los vecinos colindantes con las obras de construcción, no tengan que soportar los perjuicios que se generen durante la ejecución de los proyectos, sino que se tienen que pronosticar todos los posibles riesgos que puedan presentarse al momento de iniciar las obras.
4. Las normas de policía son de orden público y por tanto de obligatorio cumplimiento por parte de los habitantes del territorio nacional, por lo que,



obligan a los constructores, titulares de la licencia o directamente responsables de las obras de construcción a cumplir todas las obligaciones consagradas en la norma para no incurrir en comportamientos contrarios a la integridad urbanística. En virtud de lo cual se decidió no reponer la decisión proferida y se concedió el recurso de apelación en su efecto suspensivo ante el Alcalde Municipal.

**QUINTO. DEL TRÁMITE DEL RECURSO DE APELACIÓN.** Allegado el expediente a las oficinas de la Alcaldía Municipal, el Alcalde asumió conocimiento, con fundamento en la Ley 1801 de 2016, artículo 205 numeral 8°, en el cual se establece su competencia para resolver el recurso de apelación dentro del procedimiento verbal abreviado, para el caso concreto el recurso de apelación aludido.

El día 19 de octubre de 2022, la Oficina Jurídica del municipio, envió memorando con radicado N ° CL2022011252, con la finalidad de que la Secretaria de Seguridad, Convivencia y Justicia, a través de su equipo técnico, realizara visita técnica al inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N°001-2589468, ubicado en la Calle 78 Sur N ° 40-70 Interior 101 del municipio de Sabaneta, a fin de verificar si fueron realizadas las reparaciones de los daños materiales y afectaciones en el inmueble.

El día 26 de octubre de 2022, a través de memorando identificado con radicado CI2022011582 del 26 de octubre de 2022, el profesional Juan Esteban Roa Vargas, en calidad de profesional universitario, adscrito a la Secretaria de Seguridad, Convivencia y Justicia, remitió constancia de visita ocular realizada en la misma fecha, al inmueble ubicado en la Calle 78 Sur N ° 40-70 Apto 101, de la vereda Cañaveralejo, en la cual se estableció:

*“En atención a comunicación en asunto, se realizó visita al inmueble ubicada en la calle 78 Sur N ° 40-70 interior 101, se observó que las afectaciones mencionadas en la constancia de vista del 15/07/2022 a la fecha persisten e incluso algunas humedades han aumentado. Por lo tanto, se infiere que no han cumplido con las reparaciones”.*

### **SÉPTIMO. ARGUMENTOS EN LOS QUE SE FUNDAMENTA EL RECURSO DE APELACIÓN.**

A través del radicado CR2022028024 del 04/10/2022 la señora ÁNGELA MARIA VASQUEZ en calidad de responsable solidaria dentro del fallo de primera instancia, sustentó el recurso de apelación exponiendo los siguientes argumentos:

*“Para iniciar con mi recurso de apelación me gustaría evidenciar una incongruencia en la demanda realizada en mi contra. La demandante argumentó que sus afectaciones fueron causadas en el año 2021 entre abril y mayo, después de revisar el certificado de libertad para saber cuándo adquirió el bien. Observo que se registró una compraventa el 28 de mayo de 2021, por lo que no es coherente que en 3 días se le causen todas estas afectaciones, por tanto, no hay pruebas de que la demandante haya recibido el apartamento en buen estado, adicionalmente quiero presentar otras objeciones referentes a la demanda.*

1. La demandante argumenta que he generado perjuicios a su bien raíz (apartamento de primer piso) y para esto quiero explicar dos situaciones



*referentes a esta afirmación: la primera es que el segundo piso de cual soy propietaria se finalizó la construcción con anterioridad a la finalización de la construcción del primer piso, por lo cual no hubo ninguna afectación por actividades de construcción desde mi apartamento.*

- 2. En la fecha 3 de diciembre de 2020 se procedió con la venta del primer piso a la señora Sara Valentina Castrillón Ortiz con CC 1039473888. En este punto me gustaría argumentar que en ningún momento le vendí una propiedad a la demandante y no hice ningún acuerdo o compromiso en el momento de la adquisición del bien por lo tanto considero que la persona que le vendió a la demandante debe ser quien responda ya que en el momento del negocio se debió dejar claridad de los compromisos entre las partes.*
- 3. En la demanda argumentan una violación a la intimidad, está según el demandante porque las ventanas de las habitaciones y de la zona de ropas tiene acceso y comunicación con los espacios internos del primer piso. Para esto quiero argumentar que, como propietaria del segundo piso, mis ventanas se encuentran selladas y no hay ninguna comunicación con el primer piso.*
- 4. Los pisos desde el 3 al 6 han sido adquiridos unos en obra negra y otros han comprado el aire para posterior construcción, considero que la responsabilidad debe recaer en las personas que han construido en los tiempos después de que se construyó el primer piso porque finalmente los que han generado el perjuicio o en su defecto que la responsabilidad sea entre todos los propietarios. Solicito ayuda con la orientación y un tiempo prudente para que se dé trámite a la búsqueda de los responsables para que todos aporten en la solución del problema.”*

**OCTAVO. ANÁLISIS DEL RECURSO DE APELACIÓN.** *Este despacho partirá por desestimar la existencia de una obligación legal que comine al cambio de titularidad en una licencia de construcción, cuando el inmueble sobre el cual recae la misma haya sido enajenado a un tercero. De ello se infiere que no se puede generalizar la responsabilidad automática del titular de una licencia de construcción, desconociendo en manos de quien se encuentra la titularidad del inmueble al momento en el cual se presentaron los daños o averías que motivaron el proceso policivo de referencia y el cual busca identificar un responsable, a quien le subyacerá la obligación de reparar.*

*Para el caso concreto y frente a las consideraciones presentadas en el escrito del recurso de apelación, este despacho considera:*

- 1. No encuentra probado quien o quienes fueron los generadores de los perjuicios y daños ocasionados a la propiedad - apartamento 101 del Edificio Cañaveral, propiedad de la señora Bárbara Rosa Vasquez de Colorado. En tanto las pruebas decretadas y practicadas dentro del proceso, no tendían a establecer la titularidad del dominio de los demás apartamentos que componían el Edificio, sino que se limitó a verificar los titulares de la licencia de construcción para endilgar una responsabilidad objetiva, bajo el entendido que el edificio se encontraba en proceso constructivo, y que los titulares debían responder frente a los perjuicios ocasionados frente a terceros. Argumentando la inspección de policía, que el foco de la responsabilidad, estuvo sustentado en la omisión en el*



*cambio de la titularidad de la licencia, al haber ocurrido la transferencia del dominio de algunos inmuebles, lo que no tiene asidero normativo que regule la materia.*

2. *Se encuentra el despacho ante un decreto probatorio deficiente, en tanto se debió determinar a través de una inspección ocular, que pisos y apartamentos se encontraban en procesos constructivos activos, para no establecer una responsabilidad genérica y abstracta, dado que en las declaraciones de los presuntos infractores, las cuales no fueron reprochadas por la contraparte, dan cuenta de la venta de apartamentos, dentro de los once (11) aprobados en la respectiva licencia del Edificio Cañaverál, y que presuntamente se encuentran construidos. Lo que una vez verificado, cambiaría la relación de causalidad y responsabilidad, bajo el entendido que el titular de la licencia, sería de manera automática quien asumiría la posición de propietario de los inmuebles y a quien se le debía imponer la carga de reparar.*

3. *Que el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del decreto 1077 de 2015 establece:*

*“...La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados. Para el efecto, se tendrá por titular de la licencia, a quién esté registrado cómo propietario en el certificado de tradición y libertad del predio o inmueble, o al poseedor solicitante en los casos de licencia de construcción.*

*En el caso que el predio objeto de la licencia sea enajenado, no se requerirá adelantar ningún trámite de actualización del titular. No obstante, si el nuevo propietario así lo solicitare, dicha actuación no generará expensa a favor del curador urbano...”*

4. *Con base en la normatividad anterior pierde asidero el argumento sostenido por el A quo para fallar, por cuanto no puede ser la obligación contenida en la respectiva licencia, artículo 3, numeral 3 de la Resolución 326 del 16 de octubre de 2020, la responsabilidad de los titulares de la licencia frente a los perjuicios causados a terceros por motivo de la ejecución de las obras, el eje para indilgar responsabilidad, aun cuando se encuentre vigente, porque:*

- *No se logró demostrar la titularidad de los demás apartamentos construidos que conforman el Edificio Cañaverál, a través de los certificados de libertad y tradición.*
- *No se identificó cuáles de los mismos se encontraban a la fecha en que se causaron los daños y averías en proceso constructivo activos.*
- *Cual o cuales son los generadores de los daños y averías del apartamento 101 del Edificio Cañaverál.*

*En consecuencia, este despacho carece de certeza para confirmar la decisión de instancia y ante la duda razonable, revocará en su integridad todas las medidas cobijadas dentro del fallo emitido por la Inspección de Policía del Municipio de Sabaneta.*

*En consecuencia y en mérito de lo expuesto el Alcalde del Municipio de Sabaneta,*



## RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO.** Revocar en su integridad el fallo de primera instancia proferido por la Inspección de Policía del municipio de Sabaneta, emitido el día 28 de septiembre de 2022, dentro de la audiencia pública 66 de 2022. Fallo a través del cual se declaró infractor, se impuso medida correctiva y se adoptaron otras medidas relacionadas, en contra de los señores **NELSON DE JESUS AGUDELO** identificado con cedula de ciudadanía N° 71.752.175 expedida en Medellín y a la señora **ANGELA MARIA VASQUEZ VASQUEZ** identificada con cedula de ciudadanía N°43.606.750 expedida en Medellín, por infringir presuntamente el artículo 135, Literal D, numeral 23 de la Ley 1801 de 2016, corregido por el artículo 10 del Decreto Nacional 555 de 2017, al no reparar en su totalidad los daños, averías o perjuicios causados al inmueble ubicado en la Calle 78 Sur N° 40-70 interior 101 del municipio de Sabaneta durante la construcción del Edificio Cañaveral identificado con matrícula inmobiliaria N°001-2589468 ubicado en la Calle 78 Sur N° 40-70 interior 101 del municipio de Sabaneta.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Notificar la presente resolución a los señores **NELSON DE JESUS AGUDELO** identificado con cedula de ciudadanía N° 71.752.175 expedida en Medellín y a la señora **ANGELA MARIA VASQUEZ VASQUEZ** identificada con cedula de ciudadanía N°43.606.750 expedida en Medellín, de acuerdo a las direcciones de notificación que reposan en el expediente.

**ARTÍCULO TERCERO:** Contra la presente Resolución no procede recurso alguno.

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

## NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

**SANTIAGO MONTOYA MONTOYA**  
Alcalde - Municipio de Sabaneta

SANTIAGO MONTOYA MONTOYA  
ALCALDE  
DESPACHO DEL ALCALDE

Proyectó: ANDRES FELIPE CARABALLO RAMOS

Aprobó: JUAN PABLO ARROYAVE ROMAN

Copia Generada Por : JUAN PABLO ARROYAVE ROMAN

Fecha : 24-02-2023 16:00:51