

RESOLUCIÓN N° 1711 2018
EXPEDIENTE No. 0307-2016

"POR MEDIO DE LA CUAL SE IMPONE UNA SANCIÓN URBANÍSTICA"

El suscrito Secretario de Control Urbano y Espacio Público, en uso de sus facultades legales y especialmente las contenidas en los Artículos 209 de la C.P., Ley 388 de 1997; Ley 810 de 2003, Decreto 1077 del 2015 modificado por el artículo 5° del Decreto 2218 de 2015, Decretos Distritales N° 0941 de 28 Diciembre de 2016.

I. CONSIDERANDO

1. Que el artículo 2° de la Ley 388 de 1997, consagra que el ordenamiento del territorio se fundamenta en los principios: 1. La función social y ecológica de la propiedad. 2. La prevalencia del interés general sobre el particular y 3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
2. Que el artículo 104 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 6 de la Ley 810 de 2003. Consagra *"Las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones a los responsables que a continuación se determina, por parte de los alcaldes municipales y distritales, el gobernador del departamento de San Andrés y Providencia o el funcionario que reciba la delegación, quienes las graduarán de acuerdo con la gravedad y magnitud de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren"*.
3. Que en virtud del artículo 1 de la Ley 1437 de 2011, *Las normas de esta Parte Primera tienen como finalidad proteger y garantizar los derechos y libertades de las personas, la primacía de los intereses generales, la sujeción de las autoridades a la Constitución y demás preceptos del ordenamiento jurídico, el cumplimiento de los fines estatales, el funcionamiento eficiente y democrático de la administración, y la observancia de los deberes del Estado y de los particulares.*
4. De conformidad con lo establecido por el artículo cuarto del Decreto No. 0941 de 28 diciembre de 2016, son funciones de la Secretaria de Control Urbano y Espacio Público, entre otras: *"Ejercer como autoridad administrativa en materia de control urbano y espacio público, de conformidad con las normas vigentes."* y *"Ejercer la vigilancia y control sobre las construcciones y obras que se desarrollen en el Distrito de conformidad con la Ley 90 de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997, el Decreto Único Reglamentario Decreto 1077 de 2015, y demás normas que la modifiquen, reglamenten, sustituyan o complementen (...)"*.
5. Que el artículo 239 de la Ley 1801 de 2016 establece: *"APLICACIÓN DE LA LEY. Los procedimientos por contravenciones al régimen de Policía, así como los procedimientos administrativos sustituidos por la presente ley, que a la fecha de la entrada en vigencia de la misma se estén surtiendo, serán adelantados hasta su finalización, conforme a la legislación vigente a la fecha de ocurrencia de los hechos que motivaron su iniciación."*

II. LA INDIVIDUALIZACIÓN DE LA(S) PERSONA(S) A SANCIONAR

1.- La sociedad JERONIMO MARTINS COLOMBIA S.A.S. Nit. 900.480.569-1, en calidad de tenedor del inmueble ubicado en la Carrera 43 No. 69-200 de esta ciudad, y JOSE IVAN DUQUE GÓMEZ, identificado con la cedula de ciudadanía No. 84.069.091, en calidad de propietario del inmueble ubicado en la Carrera 43 No. 69-200 de esta ciudad.

III. ANÁLISIS DE HECHOS

1. "En consideración a la visita de obras realizada al predio ubicado en la Carrera 43 No. 69-200 de esta ciudad, generándose el informe técnico No. 0422 de fecha 20 de Abril de 2016, el cual describe que se encontró una obra en un avance del 50% aproximadamente correspondiente a la construcción de inmueble por lo tanto no se pudo realizar revisión técnica, pero se pudo observar desde la parte externa del inmueble que se realizó construcción de todos los muros internos, desmonte de plantilla de piso, en la primera planta a la altura de 1,00 metros, sin presentar licencia al momento de la visita, el área de construcción es de 1000 m²."
2. Por Auto Único, mediante Auto No. 0449 de fecha 26 de Octubre 2018, se ordenó la recuperación material de que trata el artículo 47 del código de procedimientos administrativos y de la contencioso administrativo en contra del señor JOSE IVAN DUQUE GOMEZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 84.069.091, en calidad de propietario del inmueble ubicado en la Carrera 43 No. 69-200 de esta ciudad, comunicando esta actuación administrativa a través de oficio Quilla-16-092899 de fecha 26 de Julio de 2016, recibida la comunicación el día 04/04/2016, como consta en la Guía No. YG19617488CO de la Mensajería Servicios Postales Nacionales S.A.
3. Que se elevó oficio de Cargo No. 0388 de fecha 12 septiembre 2016, en contra de los señores de los señores JERONIMO MARTINS COLOMBIA S.A.S. Nit. 900.480.569-1, en calidad de tenedor del inmueble ubicado en la Carrera 43 No. 69-200 de esta ciudad, y JOSE IVAN DUQUE GOMEZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 84.069.091, en calidad de propietario del inmueble ubicado en la Carrera 43 No. 69-200 de esta ciudad, por construir en terrenos ajenos para estas actuaciones sin licencia en un área de 1.000 metros cuadrados. Notificando el acto administrativo mediante aviso en oficio Quilla-18-10852 de 26 Junio de 2018, recibido el día 29/06/2018, como consta en la Guía No. YG19617488CO de la mensajería 472, Quilla-18-109598 de 20 Junio de 2018, devuelto que la causal desconocido como consta en la Guía No. YG196293840CO de la mensajería 472, Notificándose por carta electrónica y página Web de la Alcaldía Distrital el 24/09/2018.
4. Mediante oficio Quilla-18-20396 de fecha 24 julio 2018, la sociedad JERONIMO MARTINS COLOMBIA S.A.S. Nit. 900.480.569-1, en calidad de tenedor del inmueble ubicado en la Carrera 43 No. 69-200 de esta ciudad, presenta descargos en el que manifiesta que las obras realizadas corresponde a reparaciones locativas que consistían en cambio de piso y plantilla, mantenimiento de cubierta, cambio de cielo raso, instalaciones eléctricas, reparaciones hidráulicas sanitarias, estuco y pintura general.
5. Que encontrándose vencido el término probatorio, y al no existir pruebas que practicar o decretar, este Despacho con fundamento en lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley 1437 de 2011, resolvió correr traslado mediante Auto de alegatos N° 0499 de fecha 26 octubre de 2018, decisión que fue comunicada mediante oficio Quilla-18-207750 de fecha 01 noviembre 2018, recibido el día 02/11/2018, como consta en la Guía No. YG209808299CO de la mensajería 472 y oficio Quilla-18-207766 de fecha 01 noviembre 2018, recibido el día 07/11/2018, como consta en la Guía No. YG209808268CO de la mensajería 472.



6. Mediante escrito Quilla-18-204943 de fecha 05 Diciembre 2018, la sociedad JERONIMO MARTINS COLOMBIA S.A.S. Nit. 900.480.569-1, en calidad de tenedor del inmueble ubicado en la Carrera 43 No. 69-200 de esta ciudad, presenta descargos en el que reiteran que las obras realizadas corresponde a reparaciones locativas en el inmueble objeto de investigación, correspondieron a las solicitadas en el concepto de norma presentado ante la curaduría urbana No. 2, que consistían en cambio de piso y plantilla, mantenimiento de cubierta, cambio de cielo raso, instalaciones eléctricas, reparaciones hidráulicas sanitarias, estuco y pintura general.

IV. ACERVO PROBATORIO

Obran en el expediente como prueba los siguientes documentos:

1. Acta de visita No. 0089 de fecha 20 de Abril de 2016, suscrito por el área técnica de la Secretaría de Control Urbano y Espacio Público.
2. Informes técnicos C.U. No. 0422 de fecha 20 de Abril de 2016, suscrito por el área técnica de la Secretaría de Control Urbano y Espacio Público.
3. Estado jurídico del inmueble ubicado en la Carrera 43 No. 69-200 de esta ciudad, con matrícula inmobiliaria No. 040-99768, expedida por el VUR.
4. Consulta de base de datos de las licencias remitidas a este Despacho por la Curaduría Urbana No. 1 y 2, se constató que no existe registro donde se haya expedido licencia de construcción al inmueble ubicado en la Carrera 43 No. 69-200 de esta ciudad.

NORMAS INFRINGIDAS:

En el caso que nos ocupa las normas urbanísticas infringidas son las contenidas de una parte en el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 del 2015 modificado por el artículo 5° del decreto 2218 de 2015 el cual dispone:

*“Licencia de construcción y sus modalidades: Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes: ... 2. **Ampliación.** La autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, entendiéndose por construida la parte edificada que corresponde a la suma de superficies pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar. Edificación que incremente construida aprobarse construcción existente, en todo caso, la sumatoria de debe al potencial de construcción permitido predio o predios objeto de la licencia según lo definido en las normas urbanísticas.*

Así mismo lo dispuesto en el artículo 104 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 2 numeral 3 de la Ley 810 de 2003, el cual señala:

“Las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones a los responsables que a continuación se determina, por parte de los alcaldes municipales y distritales, el gobernador del departamento de San Andrés y Providencia o el funcionario que reciba la delegación, quienes las graduarán de acuerdo con la gravedad y magnitud de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren: ... 3.- Multas sucesivas que oscilarán entre diez (10) y veinte (20) salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de

l

1711

intervención sobre el suelo o por metro cuadrado de construcción según sea el caso, sin que en ningún caso la multa supere las trescientas (300) salarios mínimos mensuales legales vigentes, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994... También se aplicará esta sanción a quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción prevista en la presente ley. En estos casos la sanción no podrá ser inferior a los setenta (70) salarios mínimos mensuales legales vigentes...

CONSIDERACIONES:

Revisado el expediente, se observa que en el presente proceso sancionatorio el pliego de cargos fue formulado por la comisión de la infracción urbanística al propietario del inmueble ubicado en la Carrera 43 No. 69-200, en la se evidencio una obra en un avance del 50% ejecutada, se realizó demolición de todas las paredes internas en la primera planta a la segunda no se tuvo acceso, sin presentar licencia con un área de infracción de 1000 mts², lo cual se fundamenta en lo consignado en el informe técnico No. 0422 de fecha 20 de Abril de 2016, los cuales tienen la calidad de peritazgo, en el que se constataron las obras anteriormente descritas.

Que consultada la base de datos del consolidado de las licencias en los archivos de la Secretaría de Control Urbano y Espacio Público, se pudo constatar que no existe registro de la expedición de licencia de construcción a favor del propietario del predio ubicado en la Carrera 43 No. 69-200 de esta ciudad, objeto de la presente actuación administrativa.

Que el procedimiento administrativo sancionatorio adelantado por esta Secretaría, se ha dado en el marco de otorgar oportunidad al investigado propietario del inmueble ubicado en la Carrera 43 No. 69-200 de esta ciudad, quienes han manifestado en los descargos presentados que las obras realizadas corresponde a reparaciones locativas en el inmueble objeto de investigación, correspondieron a las solicitadas en el concepto de norma presentado ante la curaduría urbana No. 2, que consistían en cambio de piso y plantilla, mantenimiento de cubierta, cambio de cielo raso, instalaciones eléctricas, reparaciones hidráulicas sanitarias, estuco y pintura general.

Que de acuerdo a lo anterior considera el Despacho que las obras realizadas en el inmueble ubicado en la Carrera 43 No. 69-200, si requieren licencia de acuerdo al DECRETO 1077 DEL 2015 ARTÍCULO 2.2.6.1.1.1 Licencia urbanística. *Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente. Igualmente se requerirá licencia para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amueblamiento o para la intervención del mismo salvo que la ocupación u obra se ejecute en cumplimiento de las funciones de las entidades públicas competentes.*

La licencia urbanística es el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios.

Que en el caso que nos ocupa las normas urbanísticas infringidas son las contenidas en el ARTÍCULO 2.2.6.1.1.7 DEL DECRETO 1077 DE MAYO 26 DE 2015. MODIFICADO POR EL ARTÍCULO 5 DEL DECRETO 2218 DE NOVIEMBRE 18 DE 2015, el cual dispone: "Artículo 2.2.6.1.1.7. Licencia de construcción y sus modalidades. Es la autorización para edificaciones, áreas de circulación y zonas comunitarias en uno o varios de conformidad con lo previsto en el Plan Ordenamiento Territorial, los instrumentos lo desarrollen y complementen, Planes de Manejo y Protección de de Interés Cultural, y

normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. 3. **Adecuación.** Es la autorización para cambiar el uso de una edificación o parte de ella, garantizando la permanencia total o parcial del inmueble original. 4. **Modificación.** Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.

Con relación a los descargos presentados de acuerdo a las pruebas fotográficas que reposan en el Informe técnico No. 0422 de fecha 20 de Abril de 2016, se evidencia infracción urbanística por la construcción realizada en el inmueble ubicado en la Carrera 43 No. 69-200, en la que se evidencio una obra en un avance del 50% ejecutada, se realizó demolición de todas las paredes internas en la primera planta sin presentar licencia con un área de infracción de 1000 mts², lo cual se corrobora con las fotografías anexas al informe técnico las cuales se observa vehículos de maquinaria pesada mezclador y transportador de concreto "mixers" y retroexcavadora pajarita.

Que para las obras realizadas se requería licencia de construcción de **Adecuación:** Que es la autorización para cambiar el uso de una edificación o parte de ella, garantizando la permanencia total o parcial del inmueble original y de **Modificación:** Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.

Así mismo se colocaron los sellos de suspensión de obra por parte de funcionarios de la Secretaría de Control Urbano y Espacio Público, al probarse que las obras realizadas requerían licencia de construcción al verificarse la demolición de todas las paredes internas de la primera planta del inmueble.

En este orden de ideas, es evidente para este Despacho que de las pruebas aportadas al proceso, las obras realizadas no son de aquella consideradas como reformas locativas, toda vez que no se trataron de obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato, sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales y formales, y/o volumetría, lo que se evidencio en la inspección ocular anexos fotográficos son obras de adecuación y modificación del inmueble como la demolición de un muro interno las cuales requieren licencia de construcción.

Por lo que se concluye que el propietario y tenedor del bien inmueble objeto de la presente actuación adelantaron actuaciones que violaron las normas legales vigentes en materia de urbanismo por la construcción realizada sin licencia en un área de 1000 metros cuadrados. Hecho demostrable con el acta de suspensión, el informe técnico, los registros fotográficos del inmueble, y la ausencia de licencia de construcción, razón por la cual se les declarará infractor por este cargo.

GRADUACIÓN DE LA SANCIÓN

Consecuencia de lo anterior, es procedente imponer la sanción demarcada bajo los parámetros que la norma exige por adelantar ampliaciones de un predio sin la licencia respectiva, teniendo en cuenta lo dispuesto en el parágrafo del artículo 104 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 2 de la Ley 810 de 2003 y lo dispuesto en el artículo 50 de la ley 1437 de 2011, se impondrá la sanción siguiente así:

INFRACCIÓN CONSTRUCCIÓN SIN LICENCIA

Área de presunta infracción:	1000 Mts ² .
Valor SMMMLV:	781.242
Graduación de la sanción:	Multas sucesivas que oscilarán entre diez (10) y veinte (20) salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de intervención sobre el suelo o por metro cuadrado de construcción según sea el caso, sin que en ningún caso la multa supere los trescientos (300) salarios mínimos mensuales legales vigentes.
Sanción Mínima	\$ 234.372.600

21

1711

Parágrafo: El número de metros cuadrados de infracción en el presente caso, supera la sanción máxima establecida en el artículo 104 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 2 numeral 3 de la Ley 810 de 2003, por lo que se interpone la sanción sobre los trescientos (300) salarios mínimos legales vigentes.

En mérito de lo expuesto, este Despacho.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Declárese infractor de las normas urbanísticas del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, a la sociedad JERONIMO MARTINS COLOMBIA S.A.S. Nit. 900.480.569-1, en calidad de tenedor del inmueble ubicado en la Carrera 43 No. 69-200 de esta ciudad, y al señor JOSE IVAN DUQUE GÓMEZ, identificado con la cedula de ciudadanía No. 84.069.091, en calidad de propietario del inmueble ubicado en la Carrera 43 No. 69-200 de esta ciudad, bajo matrícula inmobiliaria No. 040-99768, por la infracción urbanística al construir en terrenos aptos para estas actuaciones sin licencia de construcción en un área de 1000 metros cuadrados, y de acuerdo con lo expresado en la parte considerativa de la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Sanciónese a la sociedad JERONIMO MARTINS COLOMBIA S.A.S. Nit. 900.480.569-1, en calidad de tenedor del inmueble ubicado en la Carrera 43 No. 69-200 de esta ciudad, y al señor JOSE IVAN DUQUE GÓMEZ, identificado con la cedula de ciudadanía No. 84.069.091, en calidad de propietario del inmueble ubicado en la Carrera 43 No. 69-200 de esta ciudad, bajo matrícula inmobiliaria No. 040-99768, al pago de multa equivalente a la suma de DOSCIENTOS TREINTA CUATRO MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS PESOS M/L (\$234.372.600) a favor del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla.

Parágrafo: El número de metros cuadrados de infracción en el presente caso, supera la sanción máxima establecida en el artículo 104 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 2 numeral 3 de la Ley 810 de 2003, por lo que se interpone la sanción sobre los trescientos (300) salarios mínimos legales vigentes.

ARTÍCULO TERCERO: Concédase a la sociedad JERONIMO MARTINS COLOMBIA S.A.S. Nit. 900.480.569-1, en calidad de tenedor del inmueble ubicado en la Carrera 43 No. 69-200 de esta ciudad, y al señor JOSE IVAN DUQUE GÓMEZ, identificado con la cedula de ciudadanía No. 84.069.091, en calidad de propietario del inmueble ubicado en la Carrera 43 No. 69-200 de esta ciudad, bajo matrícula inmobiliaria No. 040-99768, para que un plazo de sesenta (60) días se adecúe a las normas obteniendo la licencia correspondiente. Si vencido este plazo no se hubiere obtenido la licencia, se ordena la demolición de las obras ejecutadas en el inmueble en mención, a costa del infractor a través de la Oficina de Control Urbano de esta Secretaría en coordinación con Inspección de Policía y la Policía Metropolitana de Barranquilla.

ARTÍCULO CUARTO: Oficiése a la Oficina de Instrumentos Públicos para que registre en el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-99768, el proceso sancionatorio contenido en el expediente 0307-2016 por presuntas infracciones urbanísticas cometidas en el inmueble ubicado en la Carrera 43 No. 69-200 de esta ciudad.

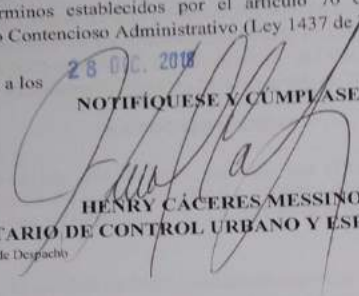
ARTÍCULO QUINTO: El presente acto administrativo prestará mérito ejecutivo por jurisdicción coactiva una vez quede ejecutoriado a favor del Distrito de Barranquilla, de conformidad con las disposiciones del artículo 99 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y demás normas concordantes y aplicables.

ARTÍCULO SEXTO: El pago de la multa que se impone deberá ser acreditado ante la Secretaría de Control Urbano y Espacio Público, a través de recibo oficial de pago dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ejecutoria de la presente resolución.

ARTÍCULO SEPTIMO: Contra la presente decisión procede el recurso de reposición y apelación, en los términos establecidos por el artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

Dado en Barranquilla, a los 28 DIC. 2018

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE


HENRY CÁCERES MESSINO

SECRETARIO DE CONTROL URBANO Y ESPACIO PÚBLICO.

Revisó: Carlos Vergara -Asesor de Despacho
Proyectó: Eduardo L. G.