

RESOLUCIÓN N° 1331 de 2018

Expediente No. 018-2017

**“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 Distritales N° 0941 de 2016, y

**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 de conformidad con lo establecido por el artículo 72 del Decreto Distrital No. 0941 de 28 de diciembre de 2016, son funciones de la Secretaría 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.” (...)
4. Que el artículo 108 de la Ley 388 de 1997. Consagra: “PROCEDIMIENTO DE IMPOSICION DE SANCIONES. Para la imposición de las sanciones previstas en este capítulo las autoridades competentes observarán los procedimientos previstos en el Código Contencioso Administrativo, en cuanto sean compatibles a lo establecido en la presente ley.

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

SARMIENTO SUAREZ MARIA LUZ ESTELLA identificada con CC 28.134.252 quien figura como propietaria del inmueble CARRERA 18 N°. 45C-09 de esta ciudad y con folio de matrícula N°. 040-457.

**III. ANÁLISIS DE HECHOS.**

1- *Que en consideración a la queja radicada bajo Código RAD-QUILLA-16-154091, se realizó visita al predio ubicado en la CARRERA 18 N°. 45C -09 de esta ciudad, donde se detectó lo siguiente “(..) Al momento de la visita en sitio no se encontraron planos ni licencia en obra, por lo cual no se puede verificar la licencia por el programa Seguimiento de Licencia, se observa servidumbre de vista, en uno de sus laterales. Lo anterior en una presunta área de infracción de 420M2.”*. Lo anterior, quedó consignado mediante Informe Técnico CU 0047-2017.

2-Que mediante Auto No. 0266-2017 de julio 21 de 2017, se ordenó la apertura de averiguación preliminar de que trata el artículo 47 del código de la Ley 1437 de 2011, en contra de la señora SARMIENTO SUAREZ MARIA LUZ ESTELLA identificada con CC 28.134.252 en calidad





propietaria del inmueble, por presuntas infracciones urbanísticas relacionadas con Parcelar, urbanizar o construir en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo preceptuado a la licencia, o cuando esta haya caducado, de conformidad con lo preceptuado por el artículo 2º de la Ley 810 de 2003 y demás normas concordantes en el inmueble ubicado en la CARRERA 18 N°. 45C -09 de esta ciudad, la cual fue debidamente comunicada mediante oficio QUILLA-17-108393 del 26 de julio de 2017 tal como consta en la guía N°. YG168609764CO.

3-Que mediante escrito QUILLA-18-029398 del 19 de febrero de 2018 este Despacho solicitó a la Curaduría N°. 2 certificar si en el inmueble ubicado en la CARRERA 18 N°. 45C -09 de esta ciudad, se otorgó licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades.

4-Que la Curaduría Urbana N°. 2 informó a esta Oficina mediante oficio radicado bajo número EXT-QUILLA-18-042041 del 09 de marzo de 2018 "... que la señora **MARIA LUZ STELLA SARMIENTO SUAREZ**, identificada con cédula de ciudadanía N°. 28.134.252 expedida en Galán (Santander) solicitó a la Curadora urbana N°. 2 del Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla, según formulario radicado en legal y debida forma el 09 de marzo de 2016 bajo código **08001-2-16-0118**; **LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN**, en las modalidades de **DEMOLICIÓN-OBRA NUEVA**, en el predio ubicado en la Carrera 18 N°. 45C-09 e identificado con el Certificado de Tradición de Matrícula Inmobiliaria N°. 040-457 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Barranquilla y Referencia Catastral N°. **01.05.0794.0008.000** jurisdicción del Distrito de Barranquilla, solicitud que fue resuelta mediante **RESOLUCIÓN N°. 432 DE JULIO DE 2016**".

-Que con relación a la información y la licencia urbanística aportada por la Curaduría Urbana N°. 2, este Despacho requirió a la Oficina de Control Urbano mediante Oficio QUILLA-18-051779 del 22 de marzo de 2018, realizar visita técnica al inmueble ubicado en la CARRERA 18 N°. 45C-09 de esta ciudad, a efectos de verificar si las obras que se adelantaron en dicho predio se acogieron a lo dispuesto en la Resolución N°. 432 de 2016 otorgada por la curaduría Urbana N°. 2 por la cual se concede licencia urbanística de construcción en las modalidades de demolición- obra nueva, según radicación 08001-2-16-0118.

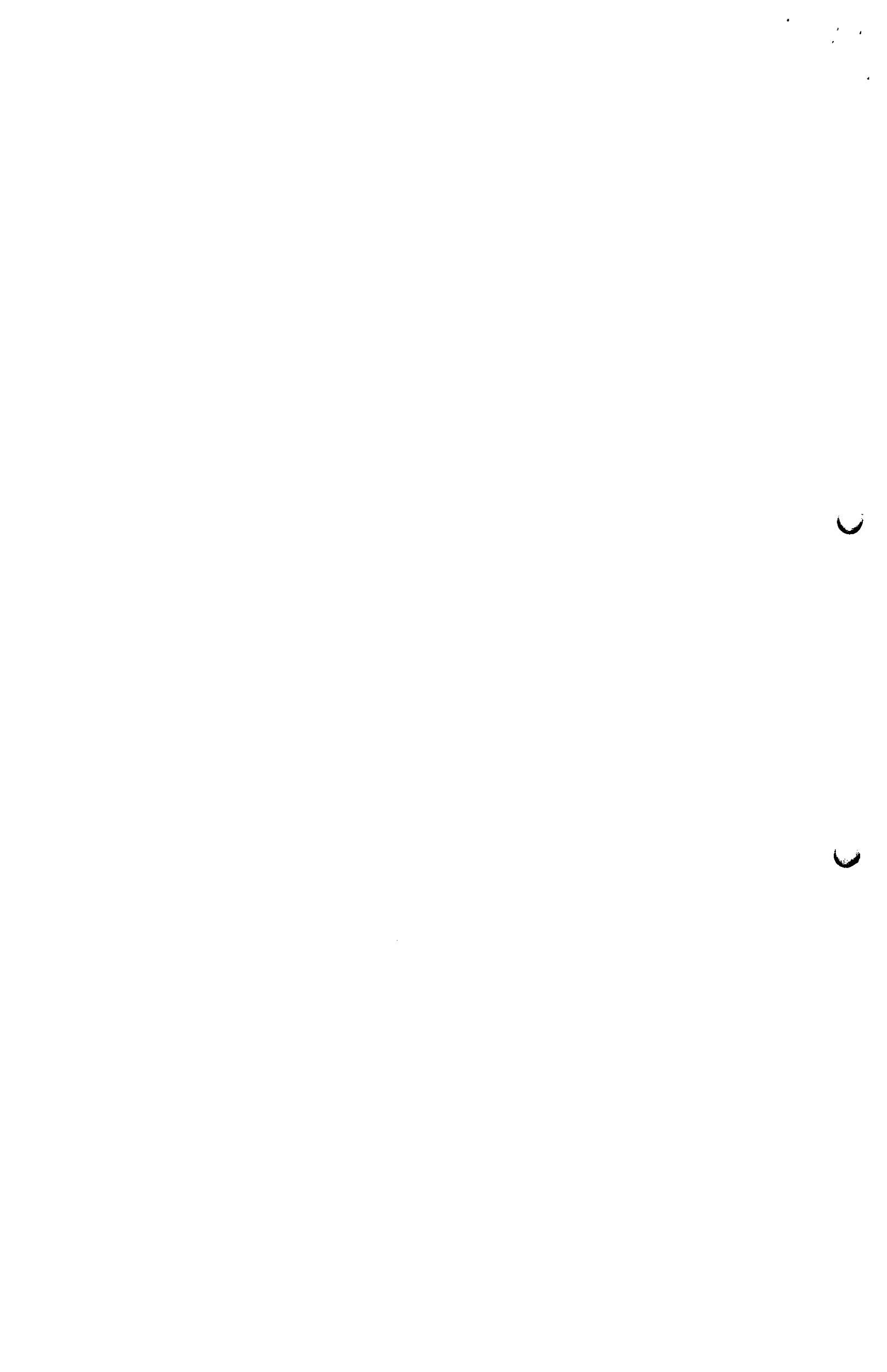
5-Que en atención a la solicitud arriba mencionada, La Oficina de Control Urbano remitió Inspección Ocular C.U N°: 0722-2018 del 24 de abril de 2018, en la cual consignó lo siguiente: *"Al momento de la visita, se evidencia una construcción de 3 pisos. Presenta retiro por la Calle 45C y adosamiento por la Carrera 18. En el primer piso se encuentra un local comercial. Es una Obra Nueva. No se pudo ingresar al predio, ni quien nos facilitara planos del proyecto, por no haber quién nos atendiera las visitas.*

***Pero revisado los Planos enviados por la Curaduría Urbana N°. 2 y que reposan en archivo de Control Urbano, se evidencio que no cumple con lo aprobado en la Resolución No. 432 de 2016, así:***

**PRIMER PISO:**

- Falta los cuatro (4) parqueaderos por dentro de la Línea de Construcción.
- Se encuentra funcionando un local comercial (tienda), que no aparece en el plano aprobado, modificando el área del parqueadero y un uso exclusivo de Vivienda Multifamiliar.
- El salón Comunal fue modificado por un apartamento.
- Falta un retiro lateral.
- Por consiguiente se presenta modificación de las Fachadas (Carrera 18 y Calle 45C).





1331

**SEGUNDO PISO:**

- *Modificación de la planta arquitectónica, presenta en plano un Hall de reparto que no existe.*
- *Modificación en la ubicación de los accesos, a los apartamentos.*
- *Modificación de las áreas totales y diseño de los apartamentos, al adicionar modificando el área de balcón y sala.*
- *Por consiguiente se presenta modificación de las Fachadas (Carrera 18 y Calle 45C).*

**TERCER PISO:**

- *Modificación de la planta arquitectónica, presenta en plano un Hall de reparto que no existe.*
- *Modificación en la ubicación de los accesos, a los apartamentos (el en plano aprobado solo existe un apartamento).*
- *Modificación de las áreas totales y diseño del apartamentos, al adicionar modificando el área de balcones, alcoba principal y sala.*
- *Por consiguiente se presenta modificación de las Fachadas (Carrera 18 y Calle 45C).*

***En general, presenta modificación de la Licencia aprobada inicialmente, sin el área de parqueaderos, con más espacios de los aceptados, de cuatro (4) apartamentos a seis (6) apartamentos y un (1) local comercial”.***

6-Que teniendo en cuenta las pruebas recaudadas en la etapa de averiguación preliminar, este despacho consideró que existían méritos para continuar con la actuación administrativa, por lo cual formuló Pliego de Cargos N° 0037 del 29 de mayo de 2018 e en contra de la señora SARMIENTO SUAREZ MARIA LUZ ESTELLA identificada con CC 28.134.252 en calidad de propietaria del inmueble identificado con matricula inmobiliaria N° 040 – 457 y ubicado en la CARRERA 18 N°. 45C-09, en los siguientes términos: **CARGO ÚNICO:** *Construir en terrenos aptos para estas actuaciones en contravención a lo señalado en la licencia, en un área de 420 metros cuadrados, con modificación de áreas del primer, segundo y tercer piso por no estar acorde con lo aprobado en la Resolución N°. 432 de 2016 expedida por la Curaduría Urbana N°. 2, de conformidad a lo establecido en el artículo 2 numeral 4 de la Ley 810 de 2003, actuación notificada mediante Aviso QUILLA-18-104092 del 13 de junio de 2018, tal como consta en la guía N°. YG195702300CO de la empresa de mensajería 4-72.*

7-Que este Despacho con fundamento en lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley 1437 de 2011 resolvió correr traslado para alegar mediante Auto N°. 0404 del 04 de septiembre de 2018 por el término de 10 días a la presunta infractora, decisión que fue comunicada el 17 de septiembre de 2018 según consta en la guía N°. YG203247511CO de la empresa de mensajería 4-72.

8- A su turno, la señora MARÍA LUZ STELLA SARMIENTO SUAREZ mediante radicado EXT-QUILLA-18-164352 del 02 de octubre de 2018 presentó alegatos, en el cual manifestó *...que inició construcción de una unidad residencial con adecuación de 6 apartamentos con sus respectivos planos arquitectónicos y estructurales ubicado en la dirección Carrera 18 N°. 45C-09 por anterior y dada las características de las construcciones fue omitido los correspondientes parqueaderos...por tratar de subsanar dicho inconveniente inició el proceso de tramitar mediante solicitud de Licencia Urbanística de Construcción según radicación 08001-2-16-0118, la cual concluyó con la Resolución N°. 432 de fecha 19 de julio de 2016 que por lo tanto anexa.*

2

3

## ACERVO PROBATORIO

Obran en el expediente como prueba los siguientes documentos:

1. Informe Técnico N° 0047-2017 y Orden de suspensión y sellamiento de obras N°. 0020 de fecha 16 de enero de 2017, realizado por la Oficina de Control Urbano de esta Secretaría y sus anexos.
2. Estado Jurídico y datos básicos del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 040 - 457 de esta ciudad expedido por el VUR.
3. Copia de la Resolución N°. 432-2016 del 19 de julio de 2016, por la cual se concede licencia urbanística de construcción, en las modalidades de demolición- obra nueva. Según radicación 08001-2-16-0118.
4. Informe de Inspección Ocular C.U N°. 0722-2018 del 24 de abril de 2018 y Acta de Visita – Seguimiento del Control Urbano y/o Espacio Público O.C.U 0734.

### NORMAS INFRINGIDAS:

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 modificado por el 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.*

La infracción de la norma previamente transcrita encuadra en los supuestos de hecho establecidos en el artículo 104 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 2 numeral 4 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:*

*...4. Multas sucesivas que oscilan entre ocho (8) y quince (15) salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de intervención sobre el suelo o por metros cuadrados de construcción según sea el caso, sin que en ningún caso la multa supere los doscientos (200) salarios mínimos legales vigentes para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando esta haya caducado, y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.*





## VI. CONSIDERACIONES:

El pliego de cargos fue formulado por la comisión de infracciones urbanísticas relacionadas con construir en terrenos aptos para estas actuaciones sin licencia.

Respecto al cargo relacionado con construir en terrenos aptos para estas actuaciones sin licencia, el artículo 1 de la Ley 810 de 2003 dispone que *“infracciones urbanísticas: toda actuación de construcción, ampliación, modificación, adecuación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación, que contravenga los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan incluyendo los planes parciales, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de la eventual responsabilidad civil y penal de los infractores.”*

En el presente caso, tal como se señaló en la queja EXT-QUILLA-16-154091 del 29 de diciembre remitida por la Curaduría N°. 2 en la que informó a este Despacho que mediante Resolución N°. 432 del 15 de julio de 2016 se expidió licencia de construcción, la cual aprobó: Demolición total de la edificación existente-obra nueva, consistente en la construcción de vivienda multifamiliar de tres (3) pisos, diseñada así: primer piso: parqueaderos, equipamiento comunal y vivienda 101. Segundo piso: viviendas 201 y 202. Tercer piso: vivienda 301, actuaciones constatadas mediante Informe Técnico C.U N°. 0047-2017 del 16 de enero de 2017 en donde inicialmente no se encontró licencia ni planos, no obstante, el 24 de abril de 2018 a través del Informe de Inspección Ocular C.U N°. 0722-2018 se verificó que las obras de construcción adelantadas en el predio ubicado en la CARRERA 18 N°. 45C-09 no se ajustaron a lo decretado en la Resolución N°. 432 del 15 de julio de 2016, por lo que se encontró lo siguiente:

### **PRIMER PISO:**

- *Falta los cuatro (4) parqueaderos por dentro de la Línea de Construcción.*
- *Se encuentra funcionando un local comercial (tienda), que no aparece en el plano aprobado, modificando el área del parqueadero y un uso exclusivo de Vivienda Multifamiliar.*
- *El salón Comunal fue modificado por un apartamento.*
- *Falta un retiro lateral.*
- *Por consiguiente se presenta modificación de las Fachadas (Carrera 18 y Calle 45C).*

### **SEGUNDO PISO:**

- *Modificación de la planta arquitectónica, presenta en plano un Hall de reparto que no existe.*
- *Modificación en la ubicación de los accesos, a los apartamentos.*
- *Modificación de las áreas totales y diseño de los apartamentos, al adicionar modificando el área de balcón y sala.*
- *Por consiguiente se presenta modificación de las Fachadas (Carrera 18 y Calle 45C).*

### **TERCER PISO:**

- *Modificación de la planta arquitectónica, presenta en plano un Hall de reparto que no existe.*
- *Modificación en la ubicación de los accesos, a los apartamentos (el en plano aprobado solo existe un apartamento).*
- *Modificación de las áreas totales y diseño del apartamentos, al adicionar modificando el área de balcones, alcoba principal y sala.*
- *Por consiguiente se presenta modificación de las Fachadas (Carrera 18 y Calle 45C).*

*En general, presenta modificación de la Licencia aprobada inicialmente, sin el área de parqueaderos, con más espacios de los aceptados, de cuatro (4) apartamentos a seis (6)*

2

3

*apartamentos y un (1) local comercial*". Lo anterior, fue desarrollado en una presunta área de infracción de 420 M2, y transgrede lo aprobado en la Resolución N°. 432 del 15 de julio de 2016

Confirma la investigada en sus alegatos las transgresiones urbanísticas, al haber manifestado que realizó seis apartamentos sin parqueaderos, y al allegar la licencia urbanística, de la cual este Despacho ya tiene conocimiento. Lo anterior da cuenta que existen suficientes elementos probatorios que demuestra la comisión de infracciones de carácter urbanístico, y no hay prueba que contraríe los hechos desatados en el presente proceso, hechos configurados con la modificación en la totalidad del predio, dada la construcción para un local comercial y salón comunal modificado, segundo piso un hall de reparto, modificación de los accesos a los apartamentos, modificación de las áreas y modificación en el área del balcón y sala. Y en el tercer piso un hall de reparto, modificación de las áreas y modificación en el área del balcón, alcoba principal y sala. Las actuaciones realizadas evidentemente vulneran la normatividad urbanística, por no cumplir lo decretado en la Resolución N°. 432 de 2016 expedida por la Curaduría Urbana N°. 2. debiéndose en consecuencia imponer las sanciones establecidas en la ley.

### III. GRADUACIÓN DE LA SANCIÓN

Consecuencia de lo anterior, es procedente imponer la sanción demarcada bajo los parámetros que la norma exige por construir en terrenos aptos para estas actuaciones sin licencia, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 103 modificado por el artículo 1 de la Ley 810 de 2003, la cual advierte que las actuaciones de construcción, ampliación, modificación, adecuación y demolición de edificaciones de urbanización y parcelación que contravenga los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan incluyendo los planes parciales, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables.

Corresponde el parágrafo del artículo 104 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 2 de la misma ley, y lo dispuesto en el artículo 50 de la ley 1437 de 2011, por lo cual y teniendo en cuenta que al momento de imponer sanción no se ha adecuado a lo establecido en la licencia, sin embargo, se han adelantado acciones tendientes a minimizar el impacto negativo en cuanto a la construcción sin licencia, se impondrá la sanción siguiente sanción así:

Valor del Salario Mínimo Diario en el 2018	No. de metros cuadrados por construir en terrenos aptos para estas actuaciones sin licencia	Graduación de la sanción: 10 – 20 SMDLV	TOTAL
\$26.041	420 Mt2	20 SMDLV	*\$ 156.246.000

*\* La sanción impuesta obedece a lo establecido en el artículo 2 numeral 4, la cual señala que en ningún caso la multa superara los doscientos (200) salarios mínimos legales vigentes para quienes contravengan lo preceptuado en la licencia.*

2/ En mérito de lo expuesto, este Despacho.

2

3

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Declárese infractora de las normas urbanísticas del Distrito de Barranquilla a la señora SARMIENTO SUAREZ MARIA LUZ ESTELLA identificada con CC 28.134.252 en calidad de propietaria del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 040 - 457 y ubicado en la CARRERA 18 N°. 45C-09.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Sanciónese a la señora SARMIENTO SUAREZ MARIA LUZ ESTELLA identificada con CC 28.134.252, al pago de multa equivalente de la suma de CIENTO CINCUENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL PESOS (\$156.246.000m/l) por construir en terrenos aptos para estas actuaciones en contravención a la licencia a favor del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla.

**ARTÍCULO TERCERO:** Se le concede a la infractora, un plazo de sesenta (60) días que se adecue a la licencia de construcción otorgada mediante Resolución N° 432-2016 expedida por la Curaduría Urbana N° 2. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia, se procederá a oficiar a la Oficina de Control Urbano para que realice la demolición de las obras ejecutadas en el inmueble ubicado en la CARRERA 18 N°. 45C-09 de esta ciudad, a costas de los propietarios y/o poseedores vinculados al proceso y declarados infractores.

**ARTÍCULO CUARTO:** 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.

**ARTICULO QUINTO:** Notifíquese personalmente de la presente decisión a la señora SARMIENTO SUAREZ MARIA LUZ ESTELLA, conforme lo dispuesto por el artículo 68 y subsiguientes del C.P.A.C.A (Ley 1437 de 2011).

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

**ARTÍCULO SÉPTIMO:** Oficiése a la Oficina de Instrumentos Públicos de Barranquilla a fin que registre en el folio de matrícula N° 040-457 el contenido de la presente resolución.

Dado en Barranquilla, a los 30 de mayo de 2016

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**HENRY CACERES MESSINO**

**SECRETARIO DE CONTROL URBANO Y ESPACIO PÚBLICO**

Revisó: PASZ - Asesora

Proyectó: JBellido

2

3