

R E S O L U C I O N No. 0000032

“Por la cual se declara una infracción urbanística y se impone sanción”

I. VISTOS

Procede el despacho de esta Alcaldía Local, a pronunciarse de fondo dentro de la actuación administrativa en referencia, mediante la cual se abre investigación formal al predio ubicado en la Calle 23 No. 81-C-12 del Barrio Modelia, de la Localidad de Fontibón.

II. COMPETENCIA

El numeral 9º en su artículo 86 del Decreto Ley 1421 de 1.993, el cual asigna a los Alcaldes Locales la facultad de *“Conocer de los procesos relacionados con violación de las normas sobre construcción de obras y urbanismo e imponer las sanciones correspondientes. El Concejo Distrital podrá señalar de manera general los casos en que son apelables las decisiones que se dicten con base en esta atribución y ante quién.”*

III. ANTECEDENTES

La presente actuación administrativa se inicio, por queja interpuesta de manera ANONIMA el día 31 de julio de 2009, en la Secretaría Distrital de Gobierno de la Alcaldía Mayor de Bogotá; en la queja informan: *“En la Cl 23 No. 81C-12 del barrio Modelia se esta realizando una demolición y construcción sin los respectivos documentos de la curaduría...”* (Folio 1).

En informe de vista técnica realizada el 15 de agosto de 2009 por el Arquitecto Jameson Jesús Sosa, se observa que *“... se pudo apreciar que hay ejecución de obras en la zona de antejardín, y en la misma vivienda, con una terminación de un 70%, como reparaciones locativas, lo cual requiere de una licencia de construcción...”* (Folio 5-11).

Se anexa al expediente copia del certificado de libertad y tradición con matrícula inmobiliaria No. 50C-271047, en la cual consta que en la anotación 37, de este documento las propietarias del inmueble ubicado en la Calle 23 No. 81-C-12, son las señoras Elsa Silvia Forero identificada con cedula de ciudadanía numero 41.475.883 de Bogotá y Amparo Silva Forero identificada con cedula de ciudadanía numero 41.753.817 de Bogotá. (Folio 14-17).



Mediante auto del 30 de septiembre de 2009, este despacho avoco el conocimiento, ordenando comunicar y citar al propietario del inmueble investigado, para garantizarle el ejercicio del derecho de defensa y brindarle la oportunidad de conocer la actuación; así como permitirle aportar las pruebas que considere necesarias y pertinentes para el esclarecimiento de los hechos. Igualmente, se impuso la medida preventiva de suspensión y sellamiento de las obras ejecutadas en dicho predio. (Folio 18-19).

Mediante radicado No. 20090920088812 del 19/10/2009, las señoras Elsa Silva Forero y Amparo Silva Forero allegan a este despacho copia de la Licencia de Construcción LC 09-2-0718, con fecha de expedición del 02 de octubre de 2009, y ejecutoria del 15 de octubre de 2009, otorgada en la modalidad de obra nueva, demolición total, cerramiento, de la Curaduría Urbana No. 2; de igual forma anexan planos de alinderamiento y cuadros, áreas PH para una (1) edificación en dos (2) pisos de altura, con dos (2) unidades de vivienda, del predio urbano localizado en la Calle 23 No. 81-C-12. (Folio 22-26).

En informe de vista técnica realizada el 20 de agosto de 2009 por el Arquitecto Jameson Jesús Sosa, se observa que "... se pudo apreciar que hay ejecución de obras en la zona de antejardín, y en la misma vivienda, con una terminación de un 90%, se requiere de una nueva visita técnica para verificación de la licencia de construcción." (Folio 27-33).

El día 27 de octubre de 2009, asiste a este despacho la señora Amparo Silva Forero identificada con la cedula de ciudadanía numero 41.753.817 de Bogotá, en calidad de propietaria y como representante de su hermana Elsa Silva Forero (también propietaria) del inmueble ubicado en la Calle 23 No. 81-C-12, Barrio Modelia; a fin de rendir diligencia de descargos, en la cual manifestó: "... se hizo una obra nueva, consistente en dos apartamentos, vivienda by familiar. PREGUNTADO: Cuenta con licencia y los planos de lo que hizo. CONTESTO: S tengo licencia y planos aprobados (...) Licencia, ya se radicaron en el expediente y anexo 13 folios..." (Folio 34-49).

En informe de vista técnica realizada el 16 de marzo de 2010 por el Arquitecto Jameson Jesús Sosa, se observa que "Se hace verificación de la LC No. 09-2-0718, y se encuentran las siguientes inconsistencias según lo ejecutado en obra: 1) CERRAMIENTO ANTEJARDIN EN SITIO: Se encuentra cerramiento en portón con viga perimetral con altura de 2,60MTRS y con una mocheta de 0,70CM; lo aprobado corresponde a cerramiento tipo reja con altura de 1,80MTRS de altura y mocheta de 0,60CM. Adicional hay muro tipo culata de costado oriental cuando debe ser en reja, con mocheta de 0,70CM 2) AISLAMIENTO POSTERIOR: Lo aprobado corresponde a 5MTRS por 3,96MTRS de ancho, y analizando en sitio se encuentra aislamiento de 5MTRS por 2,40MTRS, lo que equivale a una infracción urbanística de 1,56MTRS por 5MTRS=7,8 MTRS cuadrados. 3) EN ZONA DE ANTEJARDIN: Se evidencia volumen correspondiente a paso de escaleras introducidas en este mismo aislamiento por 1,17MTRS por 0,46CM=0,53MTRS cuadrados. Igualmente se reconoce que en el proceso de construcción y verificación esta misma propietaria se adopto técnicamente lo mejor posible según lo antes ejecutado en la misma." (Folio 51-52).

El día 18 de junio de 2010, asiste a este despacho la señora Elsa Silva Forero identificada con la cedula de ciudadanía numero 41.475.883 de Bogotá, en calidad de propietaria del inmueble ubicado en la Calle 23 No. 81-C-12, Barrio Modelia; a fin de rendir diligencia de descargos, en la cual manifestó: "... no estoy de acuerdo porque esa pared siempre ha estado allí es del vecino, y solo nos salimos unos centímetros para poder desarrollar la escalera bien (...) si cuento con licencia No. LC 09-2-718 de fecha ejecutoria 15 de octubre de 2009 y planos aprobados, los cuales fueron presentados a esta alcaldía el 19 de octubre de 2009..." (Folio 57-59).

Silva Forero identificada con cedula de ciudadanía numero 41.753.817 de Bogotá, por ejecutar obras de construcción en el predio ubicado en la Calle 23 No. 81-C-12, Barrio Modelia de esta ciudad, no autorizadas en la licencia No. 09-2-0718 con fecha ejecutoria 15 de octubre 2009, de conformidad al concepto rendido por el arquitecto a folio 1 a 11, 51, 52. Decretando la sanción de demolición. (Folio 60-67).

Contra la Resolución sancionatoria anteriormente citada, mediante escrito de radicado No. 20110920024902 del 18 de marzo de 2011, las señoras Elisa Silva Forero y Amparo Silva, interpusieron los Recursos de Reposición y en subsidio el de apelación ante el Consejo de Justicia. (Folio 85-89). El primero de ellos se resolvió por este despacho mediante Acto Administrativo No. 487 del 11 de Junio de 2011, en el cual se dispuso confirmar la Resolución objeto del recurso y conceder la alzada ante el Superior Jerárquico. (Folio 95-99).

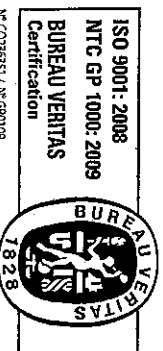
Con Acto Administrativo No. 1894 del 27 de octubre de 2011, el Consejo de Justicia resolvió el Recurso de Apelación interpuesto, ordenando revocar la Resolución 645 del 27 de Septiembre de 2010, por considerar que el fallo decisorio adolecía de la consulta de la norma de edificabilidad aplicable, deficiencia que no permitió conocer las condiciones que la Ley exige para permisibilidad de cerramientos de antejardín, características, aislamiento posterior, patio, etc.... También por la falta de motivación adecuada del acto administrativo entre otros aspectos. (Folio 109-114).

En visita de verificación de las obras adelantadas en el predio de la Calle 23 No. 81-C-12, para efectos de establecer se estas se ajustaban a la licencia 09-2-0718, realizada por la arquitecta Beatriz Helena Pérez Parra, el día 04 de Septiembre de 2014, al respecto conceptuó: *"No permien el acceso al predio, las obras realizadas siguen en el mismo estado encontrado por el arquitecto Jamesson Jesús Sosa Rodríguez, Folios 51 y 52, el cerramiento en zona de antejardín aprobado en la Licencia 09 - 2 - 0718, tiene una altura de 1.80 mts por una longitud de 23.7 mtrs. Lo encontrado fue una altura de 2.85 mtrs por la misma longitud de 23.7 para un total de 24.885 m2; en el antejardín se encontró cubierta para una infracción de 3.5 mtrs por la longitud que se encuentra cubierto es de 5.50 mtrs para un total de 19.25 mtrs con la misma infracción de volumen del punto fijo en 0.53 m2, las obras realizadas no pueden ser legalizables ya que la altura de la zona de antejardín sobre pasa lo 0.53 m2, deberá adecuarse a la norma. El aislamiento posterior no se pudo determinar, no se permitió la entrada se solicita fijar aviso de visita para que permitan el ingreso, en conclusión se encontró infracción al régimen de obras y urbanismo total de 44.665 m2"* (Folio 130-131).

En visita realizada por el arquitecto Jorge Álvaro Gómez Cortes, al predio tantas veces precisado, y habiéndose previamente programado mediante entrega de aviso el día 17 de Septiembre de 2014, a la señora Miriam Serrano, en la cual se advirtió que la visita se programó para el día 22 de Septiembre de 2016, a las 9:00A.M., en el cual conceptuó lo siguiente: *"El día de la visita el 22 de Septiembre nadie atiende en el inmueble para verificar si la obras se adecuan a la licencia de construcción 09-2-0718, se realiza inspección ocular y registro fotográfico desde el exterior donde se evidencia que una área parcial de antejardín fue cubierta (3.50x5), utilizada como garaje, es imposible verificar el aislamiento posterior y partes interiores de la casa, se concluye que el cubrimiento parcial del antejardín está generando una infracción a la norma de 3.50 x 5 para 17.5 m2 de área no legalizable."* (Folio 133-134).

Por ultimo, obra el concepto de la Norma de Edificabilidad, de la Secretaria de Planeación Distrital, aplicable al predio de la Calle 23 No. 81-C-12, en lo que

Calle 18 No. 99 - 02
Tel. 2671866 - 2984841
Información Línea 195
www.fonitbon.gov.co



BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

N° CO26351 / N° GP0109



respecta al área de antejardín, cerramientos, entre otros aspectos. (Folio 135-137).

IV. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

En virtud de lo contemplado en el numeral 9° del artículo 86 del Decreto 1421 de 1993, que señala que corresponde a los alcaldes locales, "*Conocer de los procesos relacionados con violación de las normas sobre construcción de obras y urbanismo e imponer las sanciones correspondientes. El Concejo Distrital podrá señalar de manera general los casos en que son apelables las decisiones que se dicten con base en esta atribución y ante quién.*"

En estas circunstancias este Despacho se encuentra facultado, siendo competente para conocer y decidir de fondo en la presente actuación administrativa, además con las pruebas ordenadas y recaudadas durante la investigación y los presupuestos facticos reunidos, se analizará la posibilidad de imponer una sanción atendiendo, la carta política, y los postulados del derecho.

Cabe manifestar que dentro de las presentes diligencias el Despacho dio cumplimiento a las ritualidades propias del proceso, garantizando el ejercicio del derecho de defensa y el debido proceso al administrado, toda vez que, durante el trámite del mismo estableció e identificó la calidad que ostentan las señoras Elisa Silvia Forero identificada con cedula de ciudadanía numero 41.475.883 de Bogotá y Amparo Silva Forero identificada con cedula de ciudadanía numero 41.753.817 de Bogotá, en consecuencia responsables de la presunta infracción a determinarse; toda vez que se estableció que actúan en calidad de propietarias del inmueble objeto de investigación, por ello se citó para que expusieran sus argumentos y aportaran las pruebas que pretendían hacer valer, a folio 34,35,57,58, manifestaron de manera unánime que — *se hizo una obra nueva, consistente en dos apartamentos, vivienda by familiar, que remodelo dos apartamentos independientes y tiene una licencia y planos aprobados, que no está de acuerdo el informe de la arquitecta de fecha 16 de Marzo de 2010, porque esa pared siempre está allí, es de vecino y solo nos salieron unos centímetros para poder desarrollar la escalera bien*”, así mismo se recaudó el material probatorio suficiente para fallar en derecho. De su estudio y análisis se pretende establecer si las obras ejecutadas, se ajustan a lo autorizado en la licencia de construcción No. 09-2-0718 del 02 de Octubre de 2009, de la curaduría urbana No. 2, o por el contrario si exceden lo aprobado en la misma.

De igual manera del material probatorio recaudado obrante en el proceso es suficiente para entrar a decidir en derecho, pues en el que se vislumbra la presunta infracción al régimen de Construcción, obras y urbanismo, razones de más para destacar en el acervo probatorio obrante en el expediente, en su orden, en el que se fundamentara la decisión que ha de tomarse, entre ellas encontramos específicamente lo conceptualizado en las distintas visitas técnicas realizadas por los profesionales de apoyo de la Coordinación Normativa y Jurídica, para efectos de establecer el estado de las obras así:

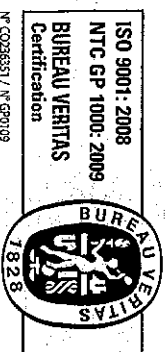
- Se anexa al expediente copia del certificado de libertad y tradición con matrícula inmobiliaria No. 50C-271047, en la cual consta que en la anotación 37, de este documento las propietarias del inmueble ubicado en

• El 10 de marzo de 2010, el arquitecto Jaimesson Jesus Susa Roubiquez, en visita técnica realizada al predio de la Calle 23 No. 81 C - 12, al respecto conceptuó aportando material fotográfico del mismo. "Se hace verificación de la LC No. 09-2-0718, y se encuentran las siguientes inconsistencias según lo ejecutado en obra: 1) **CERRAMIENTO ANTEJARDIN EN SITIO:** Se encuentra cerramiento en portón con viga perimetral con altura de 2,60MTRS y con una mocheta de 0,70CM. lo aprobado corresponde a cerramiento tipo reja con altura de 1,80MTRS de altura y mocheta de 0,60CM. Adicional hay muro tipo curiata de costado oriental cuando debe ser en reja, con mocheta de 0,70CM 2) **AISLAMIENTO POSTERIOR:** Lo aprobado corresponde a 5MTRS por 3,96MTRS de ancho, y analizando en sitio se encuentra aislamiento de 5MTRS por 2,40MTRS, lo que equivale a una infracción urbanística de 1,56MTRS por 5MTRS=7,8 MTRS cuadrados. 3) **EN ZONA DE ANTEJARDIN:** Se evidencia volumen correspondiente a paso de escaleras introducidas en este mismo aislamiento por 1,17MTRS por 0,46CM=0,53MTRS cuadrados. Igualmente se reconoce que en el proceso de construcción y verificación esta misma propietaria se adopto técnicamente lo mejor posible según lo antes ejecutado en la misma."

• Visita de verificación de las obras adelantadas en el predio de la Calle 23 No. 81-C-12, para efectos de establecer se estas se ajustaban a la licencia 09-2-0718, realizada por la arquitecta Beatriz Helena Pérez Parra, el día 04 de Septiembre de 2014, al respecto conceptuó: "...el cerramiento en zona de antejardín aprobado en la Licencia 09 - 2 - 0718, tiene una altura de 1,80 mts por una longitud de 23,7 mtrs. Lo encontrado fue una altura de 2,85 mtrs por la misma longitud de 23,7 para un total de 24,885 m2; en el antejardín se encontró cubierta para una infracción de 3,5 mtrs por la longitud que se encuentra cubierto es de 5,50 mtrs para un total de área de 19,25 mtrs con la misma infracción de volumen del punto fijo en 0,53 m2, las obras realizadas no pueden ser legalizables ya que la altura de la zona de antejardín sobre pasa lo 0,53 m2, deberá adecuarse a la norma. El aislamiento posterior no se pudo determinar, no se permitió la entrada se solicita fijar aviso de visita para que permitan el ingreso, en conclusión se encontró infracción al régimen de obras y urbanismo total de 44,665 m2"

- Visita realizada por el arquitecto Jorge Alvaro Gómez Cortes, al predio tantas veces precisado, y habiéndose previamente programado mediante entrega de aviso el día 17 de Septiembre de 2014, a la señora Miriam Serrano, en la cual se advirtió que la visita se programó para el día 22 de Septiembre de 2016, a las 9:00A.M., en el cual conceptuó lo siguiente: "... se realiza inspección ocular y registro fotográfico desde el exterior donde se evidencia que una área parcial de antejardín fue cubierta (3,50x5), utilizada como garaje, es imposible verificar el aislamiento posterior y partes interiores de la casa, se concluye que el cubrimiento parcial del antejardín está generando una infracción a la norma de 3.50 x 5 para 17.5 m2 de área no legalizable."
- Por ultimo, obra el concepto de la Norma de Edificabilidad, de la Secretaria de Planeación Distrital, aplicable al predio de la Calle 23 No. 81-C-12, en lo que respecta al área de antejardín, cerramientos, entre otros aspectos.

De lo anterior, se determina que según informes técnicos rendidos por los profesionales adscritos a esta Alcaldía Local, respecto del predio ubicado en la Calle 23 No. 81-C-12, se logro evidenciar y corroborar en lo sucesivo que efectivamente se ejecutaron obras de construcción excediendo los parámetros aprobados en la licencia, pues las mismas no fueron autorizadas o ejecutadas conforme a esta, por tanto no cuentan con la Licencia o permiso y planos aprobados por una Curaduría Urbana, y sus propietarias, están enteradas de esta ocurrencia, toda vez que la diligencia de expresión de opiniones lo manifiestan. Así las cosas, se infringe la normatividad vigente antes citada, de conformidad a lo previsto en el artículo 1 de la Ley 810 del 2003.





Este despacho, cuenta con el material probatorio suficiente que arroja la plena certeza de la realización de unas obras, excediendo los parámetros aprobados e la licencia de construcción y planos aprobados por la Curaduría Urbana No. 2, como quedo ampliamente expuesto, por estos hechos se procede a considerar si son constitutivos de infracción urbanística. Una vez expuestas las anteriores consideración se entra a determinar si en efecto se configura o no infracción urbanística, y la sanción que de ser el caso que en derecho corresponde aplicar.

- **De la infracción urbanística:**

La infracción urbanística se configura cuando mediante una determinada obra se contravienen los reglamentos urbanísticos en la medida que no se obtiene los permisos que la norma exige o cuando la construcción realizada no se ajusta a los parámetros establecidos o autorizados, lo que da lugar a la imposición de medidas correctivas o sancionatorias.

En este estado del proceso, veremos si efectivamente la ejecución de las obras aquí denunciadas. Contraviene el ordenamiento jurídico contenido en el numeral 1º de la ley 388 de 1997, modificado por el artículo 182 del Decreto 019 de 2012, que a la letra reza:

"1. 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."

Las leyes urbanísticas apuntan a un ordenado crecimiento de la Ciudad y propugnan por la racionalidad del desarrollo urbano, para que este se de acorde a unos derroteros de expansión territorial consignados en los planes de ordenamiento. El propósito del legislador al hacer exigibles ciertos documentos, a manera de requisitos para la ejecución de construcciones, es le de impedir que estas vayan en contravía de esos planes de crecimiento urbano. La realización de construcción sin el lleno de estos requisitos legales, constituye una infracción urbanística.

De otra parte, de acuerdo a lo dispuesto en la norma de edificabilidad para el predio de la Calle 23 No. 81-C-12, cuanta con la siguiente zonificación UPZ No. 114 MODELIA, reglamentada bajo el Decreto 903 del 4 de diciembre de 2001, en la fecha normativa No. 114-02, edificabilidad permitida, especifica para el sector normativo 2 el subsector de edificabilidad G, que cita lo siguiente:

El Decreto 903 del 04 de diciembre de 2001, prevé al respecto lo siguiente:

- Índice máximo de ocupación 0.70
- Índice máximo de construcción 2.1
- Altura máxima permitida 3

Aplica nota 1, se permite la reducción del antejardín en predios esquineros en su lado de mayor longitud hasta 2m mínimos, empatando con la dimensión reglamentaria del antejardín.

Aplica nota 3, se permite cerramiento de antejardín.

No obstante si el predio objeto de consulta, cuenta con licencia de construcción aprobada, los usos o edificabilidad autorizados o permisos son los consignados en la misma.

La aplicación en el asunto de normas vigentes como es el Decreto 903 del 04 de diciembre de 2001, el Decreto 190 del 2004, en concordancia con las citadas a continuación:

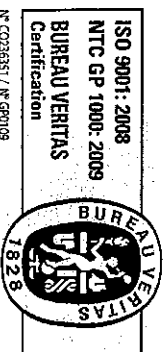
- Naturaleza de los antejardines:

El artículo 5 de la Ley 9 de 1989 consagra que se entendía por espacio público *“Entiéndese por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses, individuales de los habitantes.”*

El artículo 270 del Decreto 190 de 2004, normas aplicables a los antejardines (artículo 260 del Decreto 619 de 2000, modificando por el artículo 196 del Decreto 469 de 2003), al respecto dispone:

1. No se permite el estacionamiento de vehículos en antejardín.
2. Los antejardines en áreas residenciales deberán ser empalizadas y arborizados, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.
3. Los antejardines no se pueden cubrir ni construir.
4. No se permiten escaleras ni rampas en los antejardines.
5. En zonas con uso comercial y de servicios, en las cuales se permita el uso temporal del antejardín, éste se deberá tratarse en material duro, continuo, sin obstáculos ni desniveles para el peatón y mediante un diseño unificado en los costados de manzana. Sólo podrán ubicarse los elementos de mobiliario urbano adoptados por la Administración Distrital.
6. Únicamente se permitirán los usos que no requirieran almacenaje o desarrollo de construcciones especializadas. La autorización de este es uso temporal y exclusiva del Instituto de Desarrollo Urbano (IDU).
7. Los antejardines de los establecimientos comerciales podrán habilitarse para el uso temporal, cuando en la vía en la cual se desarrolla la actividad comercial, se haya construido el respectivo proyecto integral de recuperación del espacio público, incluyendo dichos antejardines.

Calle 18 No. 99 - 02
Tel. 2671866 - 2984841
Información Línea 195
www.fonitdon.gov.co



BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



8. En ningún caso el uso temporal del antejardín podrá interferir la circulación peatonal sobre el andén.
9. El uso del antejardín no confiere derechos adicionales sobre el espacio utilizado.
10. No se permite el cerramiento de antejardines en zonas con uso comercial y de servicios.
11. En áreas residenciales se permitirá el cerramiento de antejardines, cuando así lo establezca la respectiva ficha normativa y se cumpla como mínimo con las siguientes condiciones: - 90% de transparencia, - 1.60 metros de altura máxima, con un posible zócalo hasta de 0.40 metros. La aprobación de estos cerramientos es exclusiva de las Curadurías Urbanas.
12. En predios institucionales, el cerramiento del antejardín se definirá mediante el respectivo Plan Maestro de Equipamiento, o el correspondiente Plan de Implantación o de Regularización y de Manejo.
13. En los bienes de interés cultural, el cerramiento de los antejardines dependerá de las características arquitectónicas, urbanísticas e históricas del inmueble. En los casos en que los propietarios pretendan realizar cerramientos cuyas características sean diferentes a las permitidas en los demás numerales de este artículo, será necesaria la aprobación de la intervención por parte del DAPD, quien podrá solicitar el concepto técnico del Comité Técnico Asesor de Patrimonio.
14. En predios institucionales, el cerramiento del antejardín se definirá mediante el respectivo Plan Maestro de Equipamiento, o el correspondiente Plan de Implantación o de Regularización y de Manejo.

De otra parte, el Decreto 1504 de 1998 "por el cual se reglamenta el manejo del espacio público en los planes de ordenamiento territorial", señala cuales son los elementos constitutivos de espacio público. Así, en los literales d) y e) del numeral 2º del artículo 5º dispone:

- b. Son también elementos constitutivos del espacio público las áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada que por su localización y condiciones ambientales y paisajísticas, sean incorporadas como tales en los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen, tales como cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, antejardines, cerramientos;
- c. De igual forma se considera parte integral del perfil vial, y por ende del espacio público, los antejardines de propiedad privada."

Se concluye que el antejardín hace parte de los elementos arquitectónicos de inmuebles privados que se encuentran afectados a espacio público, destinados a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales, las normas que los rigen se considerarán jerárquicamente superiores a las que regulan los demás aspectos del predio particular, por tanto siendo jurídicamente inviable su construcción o cerramiento.

Cabe destacar, que en relación con los informes de los profesionales adscritos acompañados de registro fotográfico obrante a folios 5-11, 27-33, 51-52, 131 y 134, determinan las la infracción por la intervención realizadas en el área de antejardín y aislamiento posterior, inicialmente el 15/08/2009, se evidencia "se pudo apreciar que hay ejecución de obras en la zona de antejardín, y en la misma vivienda, con una terminación de un 70%. como reparaciones locativas. lo cual requiere de una licencia de construcción 05M2", después el

de la licencia de construcción"; posteriormente el 13/03/2010, determino, "Se hace verificación de la LC No. 09-2-0718, y se encuentran las siguientes inconsistencias según lo ejecutado en obra: 1) **CERRAMIENTO ANTEJARDIN EN SITIO:** Se encuentra cerramiento en portón con viga perimetral con altura de 2.60MTRS y con una mocheta de 0,70CM, lo aprobado corresponde a cerramiento tipo reja con altura de 1,80MTRS de altura y mocheta de 0,60CM. Adicional hay muro tipo culata de costado oriental cuando debe ser en reja, con mocheta de 0,70CM 2) **AISLAMIENTO POSTERIOR:** Lo aprobado corresponde a 5MTRS por 3,96MTRS de ancho, y analizando en sitio se encuentra aislamiento de 5MTRS por 2,40MTRS, lo que equivale a una infracción urbanística de 1,56MTRS por 5MTRS=7,8 MTRS cuadrados. 3) **EN ZONA DE ANTEJARDIN:** Se evidencia volumen correspondiente a paso de escaleras introducidas en este mismo aislamiento por 1,17MTRS por 0,46CM=0,53MTRS cuadrados. Igualmente se reconoce que en el proceso de construcción y verificación esta misma propietaria se adopto técnicamente lo mejor posible según lo antes ejecutado en la misma". De igual forma el 04/09/214 se conceptuó: "...el cerramiento en zona de antejardín aprobado en la Licencia 09 – 2 – 0718, tiene una altura de 1.80 mts por una longitud de 23.7 mts. Lo encontrado fue una altura de 2.85 mtrs por la misma longitud de 23.7 para un total de 24.885 m2; en el antejardín se encontró cubierta para una infracción de 3.5 mtrs por la longitud que se encuentra cubierto es de 5.50 mtrs para un total de área de 19.25 mtrs con la misma infracción de volumen del punto fijo en 0.53 m2, las obras realizadas no pueden ser legalizables ya que la altura de la zona de antejardín sobre pasa lo 0.53 m2, deberá adecuarse a la norma. El aislamiento posterior no se pudo determinar, no se permitió la entrada se solicita fijar aviso de visita para que permitan el ingreso, en conclusión se encontró infracción al régimen de obras y urbanismo total de 44.665 m2?" Por último se tiene la vista del 22/09/216 "... se realiza inspección ocular y registro fotográfico desde el exterior donde se evidencia que una área parcial de antejardín fue cubierta (3.50x5), utilizada como garaje, es imposible verificar el aislamiento posterior y partes interiores de la casa, se concluye que el cubrimiento parcial del antejardín está generando una infracción a la norma de 3.50 x 5 para 17.5 m2 de área no legalizable".

En estas circunstancias de las obras ejecutadas en el inmueble de la Calle 23 No. 81-C-12, analizando dichos informes de cada una de las visitas técnicas realizadas, en los cuales se observa la secuencia de las intervenciones apoyado además con el registro fotográfico y seguimiento de la aplicación GOOGLE MAPS y el sistema SINUPOT, de ahí se permite deducir que en la realización de dichas obras existió continuidad.

En consecuencia de lo anterior, consultando los informes citados, en las distintas visitas realizadas al predio investigado, para establecer si las obras ejecutadas se adecuaron a la licencia de construcción o por lo contrario, si las obras allí ejecutadas excedieron los parámetros aprobados por la Curaduría Urbana; en este respecto no cabe duda alguna para este despacho que las obras adelantadas en el predio de la Calle 23 No. 81-C-12, si bien es cierto contaban con licencia de construcción No. 09-2-0718, se evidencio que las mismas no se ajustan a los parámetros establecidos en dicha licencia. De igual forma, tampoco existe voluntad por parte de las propietarias del inmueble de adecuar las obras, por el contrario, en las ultimas visitas no permitieron el ingreso, pese a dejárseles aviso, ocultando con ello las mismas para que no fueran verificadas, y así poder burlar la autoridad, lo cual es una señal que nos indica que efectivamente lo construido no esta autorizado en dicha licencia, hechos que fueron plenamente probados y confirmados por los profesionales adscritos.

100 984 97



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
GOBIERNO, SEGURIDAD Y CONVIVENCIA
MUNICIPALIDAD DE BOGOTÁ

Actuación Administrativa 07712009

Ahora bien, analizando el recaudo probatorio se logra dilucidar que aunque si se logra corroborar que se realizo una construcción en el área de aislamiento posterior y que esta cuenta con infracción al régimen de obras, a la presente fecha esta misma no se podrá fallar, toda vez que al pasar mas de 7 años de construido se aplica la caducidad para sancionar por la vetustez de las mismas.

Con lo anterior se deduce que para el momento en que la Alcaldía tuvo conocimiento de los hechos para el año 2009, ya las intervenciones en el área de aislamiento posterior se encontraban adelantadas y para el año 2010 estaban terminadas al 100%, según se desprende de lo manifestado por el informe técnico rendido, ello contribuye a disminuir aun mas el transcurso del tiempo desafortunadamente para impedir que la administración imponga las sanciones.

- **Caducidad:**

De otra parte, frente a la caducidad de la acción por parte de la Administración para imponer sanción, se tiene que es deber de la administración proceder a imponer la sanción dentro del termino establecido en el artículo 38 del C.C.A., que es de tres (3) años, contados a partir de la fecha en que se produjo el ultimo hecho generador de infracción, con el fin de garantizar el derecho al debido proceso lo cual en el presente caso ha de estudiarse.

- **Procedencia de la caducidad respecto de la facultad sancionatorio de la administración:**

El fenómeno jurídico de la caducidad encuentra fundamento en que a la administración se le imponen unas obligaciones relacionadas con el cumplimiento de sus deberes. La inacción de la administración en el cumplimiento de dichos deberes, dentro de los términos señalados por las leyes procesales en materia de actuación administrativa, comporta la imposibilidad de ejercer la facultad para imponer la respectiva sanción. Así lo consagra el legislador en el artículo 38 del Código Contencioso Administrativo, que indica "*Caducidad respecto de las sanciones. Salvo disposición especial en contrario, la facultad que tienen las autoridades administrativas para imponer sanciones caduca a los tres (3) años de producido el acto que pueda ocasionarlas*".

Por tanto, el término de tres (3) años previsto en el artículo 38 de C.C.A., para la caducidad de la facultad sancionatoria de la administración, en este caso, deben computarse a partir de la última vez que los actores realizan las conductas constitutivas de infracción al régimen de obras, previsto en las normas urbanísticas.

El artículo 38 del C.C.A., se refiere entonces a la facultad que tiene la administración para imponer la sanción, es decir, esta cuenta con un término de tres años para adelantar la actuación administrativa correspondiente e imponer la sanción en firme a que haya lugar de ser el caso, o proceder al archivo de las diligencias respectivas. De tal forma lo ha expresado inequívocamente el Honorable Consejo de Estado así: "*De acuerdo con lo previsto en el artículo 38 del Código Contencioso Administrativo, dentro los tres (3) años siguientes a la comisión de la infracción, previstos por el legislador como termino de caducidad de la facultad sancionatoria la administración deberá profirir, notificar y*

obras ejecutadas en el área de aislamiento posterior, tienen una vetustez superior a los tres años, hecho que definitivamente infliere directamente en la decisión de fondo a tomar, independientemente del área construida.

Valorando este material probatorio se concluye, que las obras efectuadas en el aislamiento posterior de la actuación administrativa, estaba completamente terminado para el año 2010, para lo cual debió fallarse antes del 2013, perdiendo así la administración la facultad para sancionar el caso de dicha ejecución.

En atención a lo anterior, se configura así la infracción al predio ubicado en la Calle 23 No. 81-C-12, quedando probada la ejecución de obras en el mismo, excediendo lo aprobado en la licencia de construcción No. 09-2-0718, infringiendo el régimen de obras y urbanismo previsto en la Ley 810 del 2003.

V. SANCIONES O MEDIDAS QUE SERIAN PROCEDENTES

El artículo 1 de la Ley 810 de 2003, que modificó el artículo 103 de la Ley 388 de 1997, señala: "**Artículo 1:** El Artículo 103 de la Ley 388 de 1997 quedará así: " Toda actuación de construcción, ampliación, modificación, adecuación ly 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. ... "

La implementación de esas sanciones, pretende darle un carácter coercitivo a las exigencias legales en materia de construcción y urbanismo, facilitando el control al desarrollo de las ciudades y municipios, todo a fin de que estos crezcan de acuerdo a cierta planeación, para que su expansión no sea anárquica. El resultado de esas gestiones de control, inspección y vigilancia del crecimiento urbano, no ha de ser otro que el de restringir el desorden urbanístico, garantizando un desarrollo acorde con la idea de planeación.

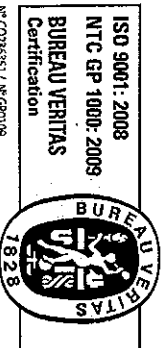
Expuesto lo anterior, procede el Despacho a estudiar a la luz de lo ordenado por el artículo 2 numeral 5º. de la Ley 810 de 2003, modificatorio del artículo 104 de la Ley 388 de 1997, que contempla entre las sanciones urbanísticas que deben ser impuestas a los infractores del régimen de obras, construcción y urbanismo, el cual preceptúa que:

"5. La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia, o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutadas en contravención a la licencia, a costa del interesado, pudiéndose cobrar por jurisdicción coactiva si es del caso, cuando sea evidente que el infractor no se puede adecuar a la norma..."

Por otra parte, a al luz de lo ordenado por el artículo 2º numeral 3º de la Ley 810 de 2003, modificatorio del artículo 104 de la Ley 388 de 1997 que contempla las sanciones urbanísticas que deben ser impuestas a los infractores del régimen de obras, construcción y urbanismo, el cual preceptúa:

3. 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

Calle 18 No. 99 - 02
Tel. 2671866 - 2984841
Información Línea 195
www.fonction.gov.co



Nº CD26351 / N-OP0109

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



* ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.
GOBIERNO, SEGURIDAD Y CONVIVENCIA
NUMERA LOCAL DE FOTOCOPIA

Actuación Administrativa 07712009

de construcción según sea el caso, sin que en ningún caso la multa supere los trescientos (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.

De acuerdo a lo anterior, es pertinente declara infractoras del régimen de obras, construcción y urbanismo, a las señoras Elsa Silvia Forero identificada con cedula de ciudadanía numero 41.475.883 de Bogotá y Amparo Silva Forero identificada con cedula de ciudadanía numero 41.753.817 de Bogotá, y proceder a imponer la sanción de demolición de las obras de construcción realizadas en el predio ubicado en la Calle 23 No. 81-C-12 consistentes en: "Cubrimiento de antejardín, infracción 3,5 MTRS por la longitud que se encuentra cubierto es de 5,50 MTRS por un total de área de 19,25 MTRS2." Por no cumplir con lo autorizado en la licencia de construcción No. 09-2-0718, y planos aprobados por Curaduría Urbana No. 2. Lo anterior de conformidad con lo preceptuado en el numeral 5° del artículo 2° de la Ley 810 del 2003 y el artículo 14 del Decreto 736 de 1993.

En virtud de lo anterior, la Alcaldesa Local de Fontibón.

RESUELVE

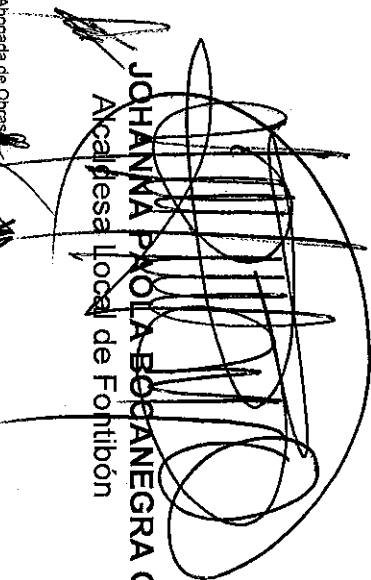
PRIMERO: Declarar infractoras del régimen de obras y urbanismo a las señoras Elsa Silvia Forero identificada con cedula de ciudadanía numero 41.475.883 de Bogotá y Amparo Silva Forero identificada con cedula de ciudadanía numero 41.753.817 de Bogotá, por haber ejecutado obras de construcción en el predio ubicado en la Calle 23 No. 81-C-12 consistentes en "Cubrimiento de antejardín, infracción 3,5 MTRS por la longitud que se encuentra cubierto es de 5,50 MTRS por un total de área de 19,25 MTRS2." excediendo lo autorizado en la licencia de construcción No. 09-2-0718, y planos aprobados por Curaduría Urbana No. 2.

SEGUNDO: Imponer a las señoras Elsa Silvia Forero identificada con cedula de ciudadanía numero 41.475.883 de Bogotá y Amparo Silva Forero identificada con cedula de ciudadanía numero 41.753.817 de Bogotá, la sanción de demolición de las obras ejecutadas en la Calle 23 No. 81-C-12 de esta ciudad de la localidad de Fontibón, consistente en "Cubrimiento de antejardín, infracción 3,5 MTRS por la longitud que se encuentra cubierto es de 5,50 MTRS por un total de área de 19,25 MTRS2." excediendo lo autorizado en la licencia de construcción No. 09-2-0718, y planos aprobados por Curaduría Urbana No. 2.

TERCERO: Advertir a las infractoras, que de conformidad con lo establecido en el Inc. 1° del artículo 105 de la ley 388 de 1997, modificado por el artículo 3 de la Ley 810 de 2003, que dentro de los sesenta (60) días de ejecutoriado éste fallo debe adecuarse a las normas urbanísticas, para lo cual deben demoler la obra de cerramiento adelantada en la zona de antejardín y aislamiento posterior del inmueble, como lo es "Cubrimiento de antejardín, infracción 3,5 MTRS por la longitud que se encuentra cubierto es de 5,50 MTRS por un total de área de 19,25 MTRS2." al no estar acorde a lo expedido en Licencia de Construcción No. 09-2-0718, y planos aprobados por Curaduría Urbana No. 2. Si vencido éste plazo, los infractores no realizan lo solicitado, se procederá a ordenar la demolición de la obra ejecutada a costa del infractor y la imposición de multas sucesivas del Artículo 65 del Código Contencioso Administrativo.

resolucion.

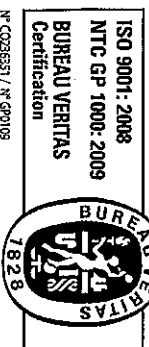
NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE,


JOHANNA PAOLA BOSANEGRA OLAYA
Alcaldeesa Local de Fontibón

Proveído: Lesly Melissa Peñañoza Peña- Abogada de Obreros
Revisó: María del Pilar Jiménez- Profesional especializada.
Revisó y Aprobó: Ana Alexandra Guerrero Daza- Coordinadora Jurídica
Erwin Gaeth- Asesor del despacho.

MAR 2017

Calle 18 No. 99 - 02
Tel. 2671866 - 2984841
Información Línea 195
www.fontibon.gov.co



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

1105 9284 91

2301010

1105 9284 91

2301010

2301010