

RESOLUCIÓN No. **55**

FECHA **23 ABR. 2018**

Expediente: 011 - 2018
Asunto: *Infracción al régimen de obras*
Presunto Infractor: **A & M INVERSIONES INMOBILIARIAS S.A.S**
EDER LIBARDO ZULUAGA GARCIA
GUILLERMO LEON QUINTERO OCAMPO
JAVIER AUGUSTO QUINTERO OCAMPO
GUSTAVO ADOLFO GOMEZ ESMERAL

“POR MEDIO DE LA CUAL SE FORMULAN CARGOS”
LA ALCALDÍA LOCAL DE LOS MÁRTIRES

Que el artículo 86 del Decreto Ley 1421 de 1993 en sus numerales 1°- 6°- 9° y 11 enuncian las atribuciones de los Alcaldes Locales, indicando que deben cumplir y hacer cumplir la Constitución, la ley y las demás normas. Así mismo los faculta para conocer de los procesos relacionados con la violación de las normas sobre construcción de obras y urbanismo e imponer las sanciones correspondientes. En el mismo sentido, el artículo 108 de la Ley 388/97 señala que el procedimiento a seguir para estas actuaciones administrativas es el previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. En concordancia, con el artículo 2° de la Ley 810 de 2003 que modificó el artículo 104 de la ley 388/97, el cual dispuso que las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de sanciones a los responsables por parte de los alcaldes municipales y Distritales. Por su parte el artículo 63 del Decreto Distrital 1469 de 2010, dispone que corresponde a los Alcaldes Municipales o Distritales directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas.

ANTECEDENTES

Mediante requerimiento No. 11240, radicado 2016-142-000625-2 del día 01 de febrero de 2016, el ciudadano señor JAIRO BERNAL denunció que en la carrera 15 No 15 - 65 se realizó una demolición y construcción de un parqueadero.

Atendiendo la queja formulada, la Alcaldía Local de Los Mártires profiere auto de prácticas de pruebas suscrito el día 10 de febrero de 2016, en el cual dispone, comisionar al profesional de apoyo técnico a fin de que se realice la visita al predio, oficiar a las entidades pertinentes para que suministren la información respecto al predio y citar al propietario a fin de rendir diligencia de expresión de opinión. Con lo dispuesto se comisiono al arquitecto Diego Caicedo, para que realice la visita técnica al predio, quien materializo la orden de trabajo el día 27 de mayo de 2016 a



RESOLUCIÓN No. 55

FECHA 23 ABR. 2018

la dirección indicada (carrera 15 No. 15 – 65), lugar donde se levantó el primer informe técnico No. DC-005-2016, quien observa:

*“... Al momento de visita, en el lugar no se están ejecutando obras, tampoco se encuentran escombros que evidencien demoliciones, actualmente funciona un parqueadero pero no se puede determinar la vetustez.-**Vetustez:** N.A; **Área de Infracción;** N.A. **Predio en construcción;** **Requiere licencia de construcción:** Si...” (Fol. 16-17)*

Así mismo se realizó la diligencia de expresión de opinión al señor SANTIAGO GAMBA RONDON, el día 01 de marzo, quien manifestó que Él hizo transferencia por escritura pública en un 40% sobre el inmueble ubicado en la carrera 15 No 15 – 65, al señor ALBERTO PAMPLONA, y que cuando se transfirió el bien inmueble no había internamente dentro del predio construcción nueva o algo así que le afectara.

En los oficios emitidos -certificado de tradición, entre otros- por las entidades competentes se evidencia en su contenido que los propietarios del predio ubicado en la carrera 15 No 15 – 63/65, (Chip: AAA0072WFHY- matricula inmobiliaria No: 50C-451403) para ese entonces (25 de noviembre de 2015) era la firma A & M INVERSIONES INMOBILIARIAS S.A.S.

Por lo expuesto en el informe técnico DC-005-2016, se hace meritorio realizar una nueva visita técnica de control, orden de trabajo materializada 15 de febrero de 2018 por la arquitecta DIANA ALEXANDRA JIMENEZ ARIZA quien manifiesta en su informe No 8- 08/18, (folio 31-34) lo siguiente:

“... En atención al memorando No 20186430000693, se realiza visita a la dirección que se registró como: Carrera 15 No 15-65 Barrio San Victorino, y del cual se presenta la siguiente información: La fachada del predio es un portón metálico, pañete rustico y dos rejas que dan acceso a local de venta de repuestos y accesorios. La fachada de segundo piso es en ladrillo a la vista con carpintería metálica, y cubierta con teja de zinc. En el primer piso tiene un portón metálico (acceso a garaje) y dos accesos a local de venta y repuesto de motos. El día de la visita se evidencio al ingresar al local, por el estado de las obras que se realizó ampliación, modificación estructural y arquitectónica con una vetustez menor a dos años, debido a que los pisos están hechos en porcelanato, se observa cielos rasos en drywall y las lámparas de luz son recientes.

No me permitieron el ingreso al segundo piso ni al interior del primer piso de la parte posterior, para verificar que no han realizado ningún tipo de obra, debido a que no se encontraba la dueña.

De acuerdo a Streetview del año 2015 se puede observar al realizar zoom que dentro del predio a esa fecha se están ejecutando actividades de demolición.

Por lo anterior se define que SI EXISTE POSIBLE INFRACCION AL REGIMEN DE OBRAS Y URBANISMO dado que las obras realizadas requieren el trámite de licencia de construcción y que a la fecha de la visita no es aportada, se calcula el área de infracción del predio en este caso de 542.85 m2 (dado que no se identifica el área del segundo piso)...”

Es de aclarar que para el momento de radicada la querrela, el predio se encontraba en propiedad de la firma -A & M INVERSIONES INMOBILIARIAS S.A.S, en la actualidad por transferencia realizada el 28 de febrero de 2017, según certificado de tradición y libertad, a través de compraventa a los señores EDER LIBARDO



RESOLUCIÓN No. 55

FECHA 23 ABR. 2018

ZULUAGA GARCIA, GUILLERMO LEON QUINTERO OCAMPO, JAVIER AUGUSTO QUINTERO OCAMPO y GUSTAVO ADOLFO GOMEZ ESMERAL, como consta en los folios 35 y 36 del compilado del expediente, por lo que se harán parte de la presente actuación administrativas los anteriores y nuevos propietarios del predio objeto de esta actuación.

DESCRIPCIÓN Y DETERMINACIÓN DE LA CONDUCTA INVESTIGADA

En este sentido es importante recalcar que, en la presente actuación administrativa se dará aplicación a las disposiciones consagradas en la Ley 810 de 2003 y no las de la Ley 1801 de 2016, en razón al contenido mismo del artículo 242 y 243 del último precepto normativo, pues de éste se desprende que su vigencia es a partir del 30 de enero de 2017; que para el presente, caso se cumple, teniendo en cuenta la época de los hechos presuntos de infracción de las normas urbanísticas, así mismo, el procedimiento que regirá para continuar con las presentes diligencias, será el reglado por la Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes.

Que revisado los Informes Técnicos, es preciso indicar en primera instancia que según el informe DC-005-2016 de mayo de 2016 (folio 16-17) no se evidenció que se estuviera ejecutando obra alguna; si fue posible determinar según el último informe técnico 08/18 que se realizó el 15 de febrero de 2018, que en año 2015 si se ejecutaron obras lo que hace meritorio imponer una infracción por 542.85 M42 (ver folio 31 a 34), material probatorio que obra dentro de las presentes diligencias y que refieren al predio ubicado en la Carrera 15 No 15- 65 de esta ciudad.

Dicho según este último informe técnico realizado por la ingeniera DIANA ALEXANDRA JIMENEZ ARIZA, las mencionadas obras de ampliación, modificación estructural y arquitectónica, requieren de licencia de construcción y que a la fecha de la visita no se aportó, lo que da lugar a formular cargos por las presuntas conductas realizadas, que infringen las normas urbanísticas.

DISPOSICIONES PRESUNTAMENTE VULNERADAS

Que la normatividad aplicable en la actividad de la construcción está regulada entre otros por los siguientes preceptos normativos: Artículo 1 de la Ley 810 de 2003, Artículos 60 y 61 del Decreto Ley 2150 de 1995, Artículos 182 y 183 del Decreto 19 de 2012 y el Decreto 1469 de 2010, expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C.

En este sentido, ha de precisarse que el artículo primero de la Ley 810 de 2003 que modificó el artículo 103 de la Ley 388 de 1997, señala lo siguiente:

“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. Para efectos de



RESOLUCIÓN No. 55

FECHA 23 ABR. 2018

la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas”.

Por otro y teniendo en cuenta lo reglado en el Decreto 1469 de 2010, mediante el cual se reglamenta las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones, reza:

“(…)

“Artículo 7°. 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:

- 1. Obra nueva.** Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total.
- 2. Ampliación.** Es la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.
- 3. Adecuación.** Es la autorización para cambiar el uso de una edificación o parte de ella, garantizando a 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.
- 5. Restauración.** Es la autorización para adelantar las obras tendientes a recuperar y adaptar un inmueble o parte de este, con el fin de conservar y revelar sus valores estéticos, históricos y simbólicos. Se fundamenta en el respeto por su integridad y autenticidad. Esta modalidad de licencia incluirá las liberaciones o demoliciones parciales de agregados de los bienes de interés cultural aprobadas por parte de la autoridad competente en los anteproyectos que autoricen su intervención.
- 6. Reforzamiento Estructural.** Es la autorización para intervenir o reforzar la estructura de uno o varios inmuebles, con el objeto de acondicionarlos a niveles adecuados de seguridad sismorresistente de acuerdo con los requisitos de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan y el Reglamento colombiano de construcción sismorresistente y la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Esta modalidad de licencia se podrá otorgar sin perjuicio del posterior cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes, actos de legalización y/o el reconocimiento de edificaciones construidas sin licencia, siempre y cuando en este último caso la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reforzamiento y no se encuentre en ninguna de las situaciones previstas en el artículo 65 del presente decreto. Cuando se tramite sin incluir ninguna otra modalidad de licencia, su expedición no implicará aprobación de usos ni autorización para ejecutar obras diferentes a las del reforzamiento estructural.
- 7. Demolición.** Es la autorización para derribar total o parcialmente una o varias edificaciones existentes en uno o varios predios y deberá concederse de manera simultánea con cualquiera otra modalidad de licencia de construcción.



RESOLUCIÓN No. 55

FECHA 23 ABR. 2018

No se requerirá esta modalidad de licencia cuando se trate de programas o proyectos de renovación urbana, del cumplimiento de orden judicial o administrativa, o de la ejecución de obras de infraestructura vial o de servicios públicos domiciliarios que se encuentren contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

8. Reconstrucción. Es la autorización que se otorga para volver a construir edificaciones que contaban con licencia o con acto de reconocimiento y que fueron afectadas por la ocurrencia de algún siniestro. Esta modalidad de licencia se limitará a autorizar la reconstrucción de la edificación en las mismas condiciones aprobadas por la licencia original, los actos de reconocimientos y sus modificaciones.

9. Cerramiento. Es la autorización para encerrar de manera permanente un predio de propiedad privada.

Parágrafo 1°. La solicitud de licencia de construcción podrá incluir la petición para adelantar obras en una o varias de las modalidades descritas en este artículo.

Parágrafo 2°. Podrán desarrollarse por etapas los proyectos de construcción para los cuales se solicite licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, siempre y cuando se someta al régimen de propiedad horizontal establecido por la Ley 675 de 2001 o la norma que la modifique, adicione o sustituya. Para este caso, en el plano general del proyecto se identificará el área objeto de aprobación para la respectiva etapa, así como el área que queda destinada para futuro desarrollo, y la definición de la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas. En la licencia de construcción de la última etapa se aprobará un plano general que establecerá el cuadro de áreas definitivo de todo el proyecto.

La reglamentación urbanística con la que se apruebe el plano general del proyecto y de la primera etapa servirá de fundamento para la expedición de las licencias de construcción de las demás etapas, aun cuando las normas urbanísticas hayan cambiado y, siempre que la licencia de construcción para a nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior.

Parágrafo 3°. La licencia de construcción en la modalidad de obra nueva también podrá contemplar la autorización para construir edificaciones de carácter temporal destinadas exclusivamente a salas de ventas, las cuales deberán ser construidas dentro del paramento de construcción y no se computarán dentro de los índices de ocupación y/o construcción adoptados en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

En los casos en que simultáneamente se aprueben licencias de urbanización y de construcción, la sala de ventas se podrá ubicar temporalmente en las zonas destinadas para cesión pública. No obstante, para poder entregar materialmente estas zonas a los municipios y distritos, será necesario adecuar y/o dotar la zona de cesión en los términos aprobados en la respectiva licencia de urbanización.

En todo caso, el constructor responsable queda obligado a demoler la construcción temporal antes de dos (2) años, contados a partir de la fecha de ejecutoria de la licencia. Si vencido este plazo no se hubiere demolido la construcción temporal, la autoridad competente para ejercer el control urbano procederá a ordenar la demolición de dichas obras con cargo al titular de la licencia, sin perjuicio de la imposición de las sanciones urbanísticas a que haya lugar.

Parágrafo 4°. Los titulares de licencias de parcelación y urbanización tendrán derecho a que se les expida la correspondiente licencia de construcción con base en las normas urbanísticas y reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia de parcelación o urbanización, siempre y cuando se presente alguna de las siguientes condiciones: a) Que la solicitud de licencia de construcción se radique en legal y debida forma durante la vigencia de la licencia de parcelación o urbanización, o;

RESOLUCIÓN No. 55

FECHA 23 ABR. 2018

b). Que el titular de la licencia haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la misma y entregado y dotado las cesiones correspondientes.

(...)"

En virtud de la normatividad anteriormente citada, y de todas las piezas procesales que obran al interior del expediente y que hacen parte de la presente actuación administrativa, se evaluará por la presunta infracción a lo contemplado en el artículo 99 de la ley 388 de 1997, el artículo 182 del Decreto 19 de 2012, y artículo 1,2 de la ley 810 de 2003, a la firma **-A & M INVERSIONES INMOBILIARIAS S.A.S.** en calidad de propietarios para el momento de la queja y a los señores **EDER LIBARDO ZULUAGA GARCIA, GUILLERMO LEON QUINTERO OCAMPO, JAVIER AUGUSTO QUINTERO OCAMPO y GUSTAVO ADOLFO GOMEZ ESMERAL**, en calidad de actuales propietarios del predio ubicado en la carrera 15 No 15 - 65 por la construcción en un área de 542.85 m² (Área legalizable), como así expresa el último informe técnico; como corolario, las sanciones a imponer, si fuere el caso, por infringir las normas urbanísticas mencionadas, son las que se encuentran consagradas en el artículo 104 de la ley 810 de 2003, que modificó lo dispuesto en el artículo 66 de la ley 9^o de 1989, y se transcribe a continuación:

"[...] 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 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 [...]"

5. La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia, o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada 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. [...]"

Concluido las averiguaciones preliminares, este despacho,

RESUELVE

PRIMERO: Formular cargos en contra la firma **-A & M INVERSIONES INMOBILIARIAS S.A.S.** con Nit 900.430.839-1, en calidad de propietarios para el momento de la queja y a los señores **EDER LIBARDO ZULUAGA GARCIA, GUILLERMO LEON QUINTERO OCAMPO, JAVIER AUGUSTO QUINTERO OCAMPO y GUSTAVO ADOLFO GOMEZ ESMERAL**. En calidad de actuales propietarios, identificados con la cédula de ciudadanía No. 1.045.021.524, 70.698.732, 78.761.945 y 1.090.413.671, respectivamente, en calidad de propietarios del inmueble ubicado en la carrera 15 No 15 - 65, identificado con matrícula inmobiliaria No 50C-451403, por su presunta responsabilidad en las intervenciones descritas en el informe técnico NO 08/18, con relación a las intervenciones realizadas, consistentes en la aparente infracción a lo dispuesto en

RESOLUCIÓN No. 55 FECHA 23 ABR. 2018

la legislación nacional vigente, puntualmente al régimen urbanístico, de conformidad con la parte motiva del presente proveído.

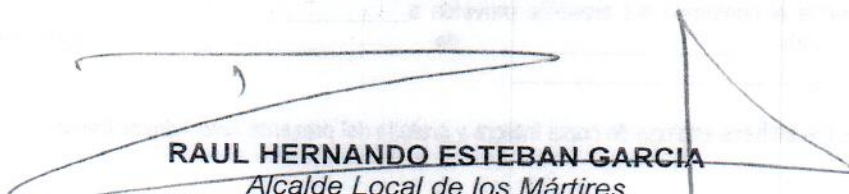
SEGUNDO: Informar la firma **-A & M INVERSIONES INMOBILIARIAS S.A.S.** con Nit 900.430.839-1, en calidad de propietarios para el momento de la queja y a los señores **EDER LIBARDO ZULUAGA GARCIA, GUILLERMO LEON QUINTERO OCAMPO, JAVIER AUGUSTO QUINTERO OCAMPO y GUSTAVO ADOLFO GOMEZ ESMERAL.** identificados con la cédula de ciudadanía No. 1.045.021.524, 70.698.732, 78.761.945 y 1.090.413.671, en calidad de propietarios, que en el término de quince (15) días hábiles, contados a partir de la notificación de la presente providencia, tiene plenas facultades legales en virtud del artículo 47 inciso tercero de la ley 1437 de 2011, de presentar descargos directamente, o por medio de apoderado, por las imputaciones que le aparecen, en el mismo sentido podrá solicitar y aportar las pruebas que considere necesarias y en todo caso, que sean conducentes y pertinentes.



CUARTO: Notificar el contenido del presente proveído a los interesados de conformidad con los artículos 67 y subsiguientes de la ley 1437 de 2011

QUINTO: Practicar las demás diligencias necesarias para el total esclarecimiento de los hechos

SEXTO: En contra del presente proveído no procede recurso alguno, ello de conformidad con lo señalado en el artículo 47 del código procesal administrativo y de lo contencioso administrativo - ley 1437 de 2011 -, aplicado a la luz de su artículo 308.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


RAUL HERNANDO ESTEBAN GARCIA
Alcalde Local de los Mártires

GESTION	NOMBRE	FIRMA
Proyectó	Ana Jeanneett Moreno Rodriguez - Contratista - Asesoría de Obras	
Revisó	David Murcia Suarez - Profesional Especializado - Asesoría de Obras	
Aprobó	Rafael Soler Ayala - Profesional Especializado - Área de Gestión Policiva Jurídica	

Hoy _____, Notifique personalmente el contenido del presente proveído anterior al agente del Ministerio Público, quien enterado(a) firma como aparece.

Agente del Ministerio Público

Quien comunica _____

NOTIFICACION PERSONAL



RESOLUCIÓN No. _____ FECHA _____

- En Bogotá D.C. a los _____, siendo las _____ se notificó personalmente el contenido del presente proveído a _____, quien se identifica con _____ de _____ y domiciliado (a) en _____

Dejando constancia que se hace entrega de copia íntegra y gratuita del presente Acto Administrativo al notificado (a).
CONSTE.

Notificado(a) _____

Quien Notifica _____

- En Bogotá D.C. a los _____, siendo las _____ se notificó personalmente el contenido del presente proveído a _____, quien se identifica con _____ de _____ y domiciliado (a) en _____

Dejando constancia que se hace entrega de copia íntegra y gratuita del presente Acto Administrativo al notificado (a).
CONSTE.

Notificado(a) _____

Quien Notifica _____

- En Bogotá D.C. a los _____, siendo las _____ se notificó personalmente el contenido del presente proveído a _____, quien se identifica con _____ de _____ y domiciliado (a) en _____

Dejando constancia que se hace entrega de copia íntegra y gratuita del presente Acto Administrativo al notificado (a).
CONSTE.

Notificado(a) _____

Quien Notifica _____

- En Bogotá D.C. a los _____, siendo las _____ se notificó personalmente el contenido del presente proveído a _____, quien se identifica con _____ de _____ y domiciliado (a) en _____

Dejando constancia que se hace entrega de copia íntegra y gratuita del presente Acto Administrativo al notificado (a).
CONSTE.

Notificado(a) _____

Quien Notifica _____

- En Bogotá D.C. a los _____, siendo las _____ se notificó personalmente el contenido del presente proveído a _____, quien se identifica con _____ de _____ y domiciliado (a) en _____

Dejando constancia que se hace entrega de copia íntegra y gratuita del presente Acto Administrativo al notificado (a).

CONSTE.

Notificado(a) _____

Quien Notifica _____