

# GACETA DISTRITAL



No. 522 • Junio 19 de 2018

Órgano Oficial de Publicación del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla





# CONTENIDO

**RESOLUCION No. 0124 de 2018 (Junio 01 de 2018) ..... 3**  
POR LA CUAL SE RESUELVE RECURSO DE APELACIÓN IMPETRADO CONTRA EL ACTO ADMINISTRATIVO NO.064 DEL 29 DE ENERO DE 2018 EXPEDIDA POR LA CURADURÍA URBANA NO. 1 DE BARRANQUILLA



QUILLA-18-107763

Barranquilla, junio 19 de 2018

Señor  
**YASSER QUINTERO CARRASCAL**  
C 30 4B - 250  
Ciudad.

ASUNTO. Notificación por aviso.  
Resolución 0124 de Junio 1 de 2018.

Cordial saludo.

Teniendo en cuenta que no ha sido posible realizar la notificación personal del Acto Administrativo del asunto después de haberse enviado citación, (Oficio QUILLA-18-099965), sin que la misma hubiese sido atendida, se procede a notificar decisión administrativa mediante aviso en los términos dispuesto por el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo: **"Si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso que se remitirá a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, acompañado de copia íntegra del acto administrativo. El aviso deberá indicar la fecha y la del acto que se notifica, la autoridad que lo expidió, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse, los plazos respectivos y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino"**.

**ACTO QUE SE NOTIFICA:** Resolución 0124 de junio 1 de 2018 \* Por el cual se resuelve recurso de apelación impetrado contra la Resolución 064 de enero 29 de 2018, expedida por la Curaduría Urbana No.1 de Barranquilla ".

**AUTORIDAD QUE EXPIDIO EL ACTO ADMINISTRATIVO:** Secretaria Jurídica del Distrito de Barranquilla, doctor JORGE PADILLA SUNDHEIN.

**ADVERTENCIA:** La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente de la entrega del presente aviso. En contra del acto administrativo que se notifica, no proceden recursos en sede administrativa.

Se adjunta copia íntegra de la Resolución 124 de Junio 01 de 2018

Atentamente,



**PEDRO OLIVEROS RODRIGUEZ**  
Asesor.

**RESOLUCIÓN SECRETARÍA JURÍDICA DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA****RESOLUCION No. 0124 de 2018**  
**(Junio 01 de 2018)****POR LA CUAL SE RESUELVE RECURSO DE APELACIÓN IMPETRADO CONTRA EL ACTO ADMINISTRATIVO 064 DEL 29 DE ENERO DE 2018 EXPEDIDA POR LA CURADURÍA URBANA No. 1 DE BARRANQUILLA**

**EL SECRETARIO JURÍDICO DISTRITAL DEL DEIP DE BARRANQUILLA,** actuando como Secretario de Planeación Ad Hoc de conformidad con el Decreto 167 de 2018, en uso de facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas en los artículos 2, 209, 287, 288 y 311 de la Constitución Política de 1991, la Ley 388 de 1997, la Ley 1437 de 2011, la Ley 1617 de 2013, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, y en especial el Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 021 de 2014, el Decreto Distrital 941 de 2016 y el Decreto No. 0167 de 2018, procede a resolver el recurso de apelación interpuesto contra Resolución 064 de enero 29 de 2018, expedida por la Curaduría Urbana No. 1 de Barranquilla y

**CONSIDERANDO****1. ANTECEDENTES**

La Curaduría Urbana No. 1 de Barranquilla expidió licencia urbanística No. 049 del 23 de enero de 2015 *"Por la cual se aprueba un proyecto de construcción a desarrollar por etapas y se concede licencia urbanística de construcción en la modalidad obra nueva para la etapa 1, según radicado 080001 - 1 - 14 -0155"* en las modalidades de demolición y ampliación, según Código de Radicado 08001-2-17- 0246, a favor de la Sociedad CHAR HERMANOS LIMITADA representada legalmente por el señor José Manuel Carbonell Gómez, identificado con la cédula No. 3,744.773, para construir Etapa 1 del proyecto Centro Comercial "Barranquilla Plaza" en el predio ubicado en la calle 30 No. 4B - 50 de esta ciudad, con la Matrícula inmobiliaria 040-63686 de la Oficina de Instrumentos Públicos y con Referencia Catastral 01.06.0462.0002.000. La Resolución 049 de enero 23 de 2015 quedó debidamente ejecutoriada el 20 de febrero de 2015.

La Resolución 049 de enero 23 de 2015, fue objeto de una prórroga mediante licencia urbanística 044 de febrero 03 de 2017, ampliándose el término de vigencia de la primera, hasta el 20 de febrero de 2018.

Que mediante Resolución 064 de enero 29 de 2018, la Curaduría Urbana No. 1 de Barranquilla modificó los artículos primero, segundo, tercero de la licencia urbanística de construcción otorgada mediante Resolución 049 de enero 23 de 2015.

**POR LA CUAL SE RESUELVE RECURSO DE APELACIÓN IMPETRADO CONTRA LA RESOLUCIÓN 064 DE ENERO 29 DE 2018, EXPEDIDA POR LA CURADURÍA URBANA No. 1 DE BARRANQUILLA.**

Que la Resolución 064 de 2018 tuvo como antecedente la solicitud que hizo el señor JUAN ALBERTO PULIDO ARANGO, identificado con la cedula de ciudadanía 70.876.189 expedida en el municipio de La Estrella (Antioquia), quien el 16 de agosto de 2017 radicó en legal y debida forma, bajo el Código 08001-1-17 – 0457, petición a la Curaduría Urbana No. 1 la modificación de la Resolución 049 de 2015.

Que las modificaciones asumidas en la Resolución 064 de 2018 previamente fueron consideradas por la Secretaría Distrital de Planeación por tratarse de un cambio al EBI (Esquema Básico de Implantación) que había sido aprobado por la misma dependencia distrital el día 9 de diciembre de 2015, el cual sirvió de fundamento a la licencia concedida por Resolución 049 de enero 23 de 2015. El oficio de aprobación a la modificación del EBI es el C20151209 – 135695.

Que en contra de la Resolución 064 de enero 29 de 2018 el señor YASSER QUINTERO CARRASCAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 72.309.561 expedida en Puerto Colombia, interpuso recurso de reposición, en subsidio apelación, actuando en su condición de administrador y propietario de la Estación de Servicios Automotriz Atlántico que funciona al lado del lote a desarrollar, pero además, propietario del predio colindante.

**2. DEL RECURSO DE REPOSICIÓN EN SUBSIDIO DE APELACIÓN CONTRA LA RESOLUCIÓN 064 DE ENERO 29 DE 2018.**

En contra del acto administrativo expedido por la Curaduría Urbana No. 1, Resolución 064 de enero 29 de 2018 se interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación con base en los siguientes fundamentos de hecho y de derecho.

**2.1. Violación a la Resolución 40278 de abril 4 de 2017 del Ministerio de Minas:** El opositor a la Resolución 064 de 2018, manifiesta que se da una violación a la Resolución 40278 de abril 4 de 2017 del Ministerio de Minas, teniendo en cuenta que en el predio colindante de la calle 30 No. 4 B – 250 y calle 30 No. 4 B – 300, funcionan unos establecimientos de comercio, entre estos, la estación de servicios automotriz "Atlántico", la cual se dedica desde el año 1993, al comercio al por menor, venta de combustible, gas y lubricantes para automotores. Para el desarrollo de sus actividades, en la estación tiene instalado unos tanques de almacenamiento de combustibles y un compresor de Gas natural

**POR LA CUAL SE RESUELVE RECURSO DE APELACIÓN IMPETRADO CONTRA LA RESOLUCIÓN 064 DE ENERO 29 DE 2018, EXPEDIDA POR LA CURADURÍA URBANA No. 1 DE BARRANQUILLA.**

vehicular, el cual, éste último se encuentra próximo a la pared colindante con el proyecto Centro Comercial "Alegra Barranquilla".

El recurrente de la licencia, manifiesta que para la fecha de la instalación de los equipos a que se refiere en el párrafo anterior, se cumplió con los retiros mínimos que estipulaba la norma, la que, actualmente fue modificada por la resolución 40278 de abril 4 de 2017 expedida por el Ministerio de Minas y Energía, la cual cambió las condiciones de seguridad y retiros del área de compresores y otros elementos para obras nuevas de estaciones de servicios u obras nuevas colindantes a una estación de servicios. La obra nueva licenciada, no estaría cumpliendo con la Resolución 40278 de 2017. No se estaría cumpliendo con los retiros o distancias de retiro del área de compresor, lo que pondría en riesgo las vidas de las personas que en un futuro se encuentren cercanas a éstas áreas en la eventualidad de ocurrir un siniestro.

También acusa el recurrente, que ya se han presentado situaciones de afectación de manera directa, ya que, por donde circulan los tubos de gas, el terreno ha cedido, con rotura de placa de piso junto a la pared colindante, debido a que la resolución recurrida no lo ha tenido en cuenta.

La situación tendría origen en el hecho, según el impugnante, que en el estudio geotécnico realizado en el año 2009, el titular de la licencia no tuvo en cuenta la existencia de la estación de servicio automotriz Atlántico y omitió incluirla dentro de los predios colindantes con la obra nueva. Advierte el señor Yasser Quintero, que el Plan de manejo de contingencias de la construcción nueva, debe contemplar los riesgos en la estación de servicio como parte integral de su documento correspondiente. La norma citada se encuentra en vigencia para la fecha en que se modifica la licencia urbanística de construcción, por lo tanto es de obligatorio cumplimiento y no ha sido tomada en cuenta en la Resolución 064 de 2018, violando así el derecho al debido proceso.

**2.2 Carencia de licencia urbanística de construcción del proyecto Centro Comercial Alegra Barranquilla etapa 1B:** Se alega en el recurso que el proyecto Centro Comercial "ALEGRA BARRANQUILLA" ha iniciado obras



**POR LA CUAL SE RESUELVE RECURSO DE APELACIÓN IMPETRADO CONTRA LA RESOLUCIÓN 064 DE ENERO 29 DE 2018, EXPEDIDA POR LA CURADURÍA URBANA No. 1 DE BARRANQUILLA.**

civiles de construcción consistentes en armar hierros y bases para fundir zapatas y vigas de amarre, además ya han vertido concretos, dando como manifiesto el inicio de sus obras con lo cual estarían violando normas urbanísticas de construcción, ya que carecen de licencia para la face 1 B (sic). Según el recurrente, el Proyecto Centro Comercial Alegria Barranquilla, solo cuenta con la licencia urbanística de remoción y movimientos de tierra, que no los faculta para iniciar y desarrollar obras de construcción en la zona colindante con el predio de la calle 30 No. 4 B – 250.

**2.3. Aguas Lluvias:** Según los argumentos del recurso, la Resolución 064 de 2018, no contempla una solución clara y técnicamente viable en el proyecto, para el cauce de los arroyos de la carrera 8, carrera 4 B, calle y de los establecimientos de comercio de la zona, incluyendo el del recurrente de la licencia.

Se afirma en el recurso, que el arroyo de la carrera 8 al momento de llegar a la calle 30, se estrella y el sistema de captación del mismo es insuficiente, lo que trae como consecuencia, un represamiento de las aguas inundando todo a su alrededor. Estas corrientes se desplazan por la calle 30 y llegan y atraviesan literalmente por toda la mitad del predio del recurrente y desemboca en el predio del proyecto Centro Comercial Alegria Barranquilla".

Señala el recurrente, que la alcaldía en su momento construyó unos canales paralelos a la calle 30 para recoger las aguas de los alrededores y enviarlas a un desagüe que actualmente existe, pero que con el movimiento de tierra del proyecto por parte de los contratistas con sus máquinas alteraron esos cauces naturales y realizaron excavaciones con remoción de tierras. Todavía existe el desagüe que recoge las aguas de la calle 30 y de los arroyos de la carrera 8 y 4 B entre el establecimiento Estación Atlántico y la antigua UPJ.

Manifiesta el señor Yasser Quintero su preocupación con la llegada del invierno, pues según su afirmación, todas las aguas lluvias generarían una represión y estancamiento porque el canal es la única solución que tiene el municipio para drenar el área donde llegan estas aguas. Además,



**POR LA CUAL SE RESUELVE RECURSO DE APELACIÓN IMPETRADO CONTRA LA RESOLUCIÓN 064 DE ENERO 29 DE 2018, EXPEDIDA POR LA CURADURÍA URBANA No. 1 DE BARRANQUILLA.**

expresa que las aguas lluvias recolectadas por los techos de la construcción en la estación de servicio y de las instalaciones vecinas donde funciona la UPJ, vierten las aguas al mismo canal, ya que es de uso público. Señala que la Resolución de licencia no contempla, por ninguna parte, el problema que se avecina con el taponamiento y obstrucción que hizo el Centro Comercial "Alegra Barranquilla".

**2.4.- Alcantarillado:** También es motivo de cuestionamiento en el recurso, el hecho que en la Resolución que se apela, se omite tener en cuenta la servidumbre legal de aguas de alcantarillas o aguas servidas, establecida en la Resolución 173 del 13 de septiembre de 1999 suscrita entre el Jefe de Control Urbano de la Alcaldía Distrital de Barranquilla y la señora Fanny Carrascal de Quintero, acogiendo propuesta del señor Jaime Gutiérrez, quien actuó en representación de la Sociedad Inmobiliaria Char, para la instalación de los tubos de desagüe de aguas residuales y las cuales se conectan con la red de alcantarillado de esta ciudad.

Señala el opositor, que ha sido intervenido uno de los manholes en donde conectaron una zanja con el fin de recoger los caudales de agua lluvia provenientes de la calle 30, Arroyo de la carrera 8, desbordamiento de la carrera 4 B; lo cual causaría un colapso en la red de alcantarillado del predio vecino del recurrente y de la comunidad del barrio Santa Helena que ocasionaría problemas de salubridad en la mencionada comunidad y a los trabajadores de su establecimiento de comercio.

**2.5.-** Otra razón de oposición que llama la atención del impugnante, es que la Resolución 064 de 2018 de la Curaduría urbana No. 1 de Barranquilla, no informan sobre las características que deberán tener los muros que colindarán con el inmueble vecino en el que funciona el establecimiento de comercio – Motel La Flecha y una estación de servicios, puesto que expresa que los muros son tipo pantalla de los cuales, no se sabe la altura y su configuración estructural, por lo que se hacen las siguientes objeciones:

- Según asesores del opositor de la licencia, los muros pantallas deben tener unos anclajes en el subsuelo que, dependiendo de su altura, así se determina el largo del anclaje. Estos anclajes se realizan con topes los cuales extraen el material que para este caso es tierra y lo reemplaza por una malla de varillas rellenas de concretos.
- Las maniobras son de carácter invasivo sobre los predios colindantes, lo cual, ocasionaría graves daños en su predio ya que los tanques de combustibles, las



**POR LA CUAL SE RESUELVE RECURSO DE APELACIÓN IMPETRADO CONTRA LA RESOLUCIÓN 064 DE ENERO 29 DE 2018, EXPEDIDA POR LA CURADURÍA URBANA No. 1 DE BARRANQUILLA.**

tuberías de líquidos como las de gas, se encuentran enterradas, corriendo el riesgo de perforarlas y causar daños de gran magnitud.

- Lo anterior genera limitaciones en el desarrollo del predio, ya que se contempla construir y al momento de hacer la cimentación y las excavaciones, según el recurrente, se van a encontrar los anclajes y tendrían que cortarlos, ya que se se les ha pedido ningún tipo de autorización y no está dispuesto a otorgarlo.

**2.6.-** También se expresa por parte del recurrente que se omite en el acto administrativo de licencia, el plan de acción ante un eventual colapso, calamidad o emergencia que pudiese ocurrir en el desarrollo de las obras. Dice el recurrente que si bien en su predio el titular de la licencia puede hacer lo que le parezca, su accionar en desarrollo de las obras, con movimientos de tierra, construcción, sus contratistas y trabajadores directos los afectan de manera directa por ser vecinos colindantes. La afectación es presente y futura de manera directa, y hasta la fecha no han socializado sobre el tema a los vecinos colindantes.

**2.7.-** Al apelante de la Resolución 064 de 2018 le preocupan las medidas de mitigación para el manejo del material particulado, como arena o polvo, que va a generar la obra, los cuales causarían problemas respiratorios y pulmonares a las personas que laboran en la zona colindante; expresa que tampoco se sabe si van a colocar barreras de contención para evitar caídas de elementos de construcción como ladrillos, martillos u otros.

**2.8** Manifiesta el recurrente que no sabe, qué tipo de diseños van a implementar sobre el lado que colinda con el inmueble de su propiedad y establecimiento de comercio, porque al utilizar ventanas, balcones u otros, puedan afectar el derecho a la privacidad y libre desarrollo de su empresa.

**2.9.-** Expresa el recurso que se da a conocer en la resolución cuestionada, el Plan de mitigación de Movilidad y Ruido (sic) en la operación de la logística de cargue y descargue de mercancía. La Resolución no indica donde va a quedar la zona de cargue y descargue de mercancías, las cuales van a ser administrada y abastecerán a un almacén de cadena o gran superficie, lo cual le preocupa, por el impacto negativo que eso generaría sobre el predio vecino, debido al alto nivel de ruidos en horas de la madrugada, congestión vehicular por parte de camiones, los cuales generan caos por donde llegan, según el recurrente. Se suma a todo lo indicado, la proliferación de roedores, insectos y otros. No se tiene certeza de donde dispondrán los desechos de basuras, ya sea de tipo orgánica,



**POR LA CUAL SE RESUELVE RECURSO DE APELACIÓN IMPETRADO CONTRA LA RESOLUCIÓN 064 DE ENERO 29 DE 2018, EXPEDIDA POR LA CURADURÍA URBANA No. 1 DE BARRANQUILLA.**

plástica, cartón, vidrio y/o residuos peligrosos, los cuales. Esperan no sea colindantes con el predio del impugnante de la licencia, porque produce plagas y malos olores.

**2.10.-** El señor Yasser Quintero llama la atención sobre la plusvalía que producirá a los predios vecinos, la construcción del Centro Comercial Alegria. Le preocupa que la Alcaldía del Distrito de Barranquilla, no proteja a los vecinos propietarios, de un alza desmedida de impuesto predial, al subir la base de valorización (sic) de los predios, al tratar de igualar las condiciones del entorno con la nueva obra.

El opositor a la licencia, solicita la revocatoria de la misma.

**2.11.-** En la parte final de su escrito, el recurrente recusa al señor Alcalde de Barranquilla Alejandro Char Chaljub, a quien considera impedido para conocer del recurso de alzada, por ser la familia Char parte interesada en el proyecto a construir como propietaria del predio a desarrollar; para probar lo anterior, se acredita el Certificado de la Cámara de Comercio y el Certificado de Tradición.

### **3. TRASLADO DEL RECURSO AL TITULAR DE LA LICENCIA Y SU CONCEPTO SOBRE EL MISMO.**

Mediante Oficio CU1 – 0258 – 18 de fecha 01 de marzo de 2017 Y EN cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.6.1.2.3.9, el Curador Urbano No. 1 de Barranquilla, dio traslado del recurso presentado por el señor YASSER QUINTERO CARRASCAL al titular de la licencia, para que se pronunciara sobre los términos de los mismos, quien a través de apoderado Dr. Jhon Humberto Manosalva Díaz, manifestó:

**3.1** Al descorrer el traslado, inicialmente el apoderado hace una presentación cronológica de los antecedentes de la actuación administrativa.

**3.2** El señor Jhon Humberto Manosalva Díaz, llama la atención en el hecho de que el señor Yasser Quintero Carrascal, haya presentado objeciones al trámite de modificación de licencia de construcción vigente, y no se hubiese hecho parte, ni haya presentado oposición alguna en la expedición de la Licencia 049 de enero 23 de 2015. Pero que además, alegue desconocer el proyecto y la forma en que éste interactúa con su establecimiento, toda vez que parte de su inmueble ha sido tomado en arriendo para tener allí la sala de ventas del proyecto, sitio en el cual se ha

**POR LA CUAL SE RESUELVE RECURSO DE APELACIÓN IMPETRADO CONTRA LA RESOLUCIÓN 064 DE ENERO 29 DE 2018, EXPEDIDA POR LA CURADURÍA URBANA No. 1 DE BARRANQUILLA.**

exhibido maqueta, planos, imágenes tridimensionales del Centro Comercial "Alegra".

**3.3** Afirma quien descurre el traslado del recurso, que con la modificación de la licencia de construcción otorgada mediante Resolución No. 049 de 2015, no se ha desconocido la Resolución 4-0278 de abril 4 de 2017 del Ministerio de Minas y Energía, toda vez que los párrafos del artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el decreto 1203 de 2017, establece:

Parágrafo 1º: Las licencias y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas y modificaciones.

Se entiende por prórroga de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando con las normas urbanísticas arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública.

Cualquier modificación de licencia de construcción vigente, en apego al anterior precepto, es absolutamente legal ceñida a derecho y debe resolverse con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición, por lo que, con la modificación, no se desconoció la Resolución 40278 del 4 de abril de 2017, puesto que ésta fue expedida con posterioridad a la fecha de radicación de la solicitud de licencia de construcción del proyecto Centro Comercial Barranquilla Plaza, por ello no podía exigirse su aplicación y cumplimiento.

**3.4** Por otro lado, el apoderado de la Sociedad titular de la licencia de modificación 064 de 2018, destaca que la Resolución 40278 de abril de 2017 *"Por la cual se expide el reglamento técnico aplicables a las estaciones de servicios que suministran gas natural comprimido para uso vehicular y se dictan otras disposiciones"*, no es aplicable para el licenciamiento del Centro Comercial, toda vez que dentro de su uso u actividades, no se encuentra el suministro de gas natural comprimido para uso vehicular doméstico, comercial o industrial.

**3.5** Expresa el representante de los titulares de la licencia, que Sería bueno saber si los tanques de almacenamiento de combustible y el compresor de gas natural vehicular, que manifiesta el recurrente, se están instalando en



**POR LA CUAL SE RESUELVE RECURSO DE APELACIÓN IMPETRADO CONTRA LA RESOLUCIÓN 064 DE ENERO 29 DE 2018, EXPEDIDA POR LA CURADURÍA URBANA No. 1 DE BARRANQUILLA.**

su establecimiento, cumplen o no con los estándares fijados en la mencionada resolución contenidos en el artículo 5, numeral 5.1.3 se establecen las distancias horizontales mínimas de seguridad para estaciones construidas con anterioridad al 28 de octubre de 2005.

**3.6** Señala el representante de la sociedad, titular de la licencia, que no es cierto lo que manifiesta el opositor, que para el diseño y la ejecución del proyecto del Centro Comercial Barranquilla Plaza, se ha desconocido la estación de Servicio preexistente, lo cual carece de fundamento, porque para la aprobación del Esquema Básico de Implantación se allegaron todos los estudios requeridos.

**3.7** Sobre la "presunta carencia de licencia urbanística de construcción del proyecto Centro Comercial "Alegra Barranquilla", Etapa 1 B, señala que dos argumentos desvirtúan ese alegato del recurrente: I).- Desconocimiento de los actos administrativos legalmente expedidos por la Curaduría Urbana Primera de Barranquilla, y II) – Falta de certeza en cuanto a lo manifestado por el recurrente.

Se desconocen los actos administrativos: La Resolución 049 de 23 de enero de 2015, mediante la cual Curaduría Urbana Primera de Barranquilla aprobó el desarrollo por etapas y otorgó Licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva para la etapa I del proyecto Centro Comercial Barranquilla Plaza.

Resolución 044 de 03 de febrero de 2017, mediante la cual la Curaduría urbana No. 1 de Barranquilla prorrogó la Licencia de Construcción otorgada en el año 2015.

Resolución 695 de 04 de diciembre de 2017, mediante la cual Curaduría Urbana No. 1 de Barranquilla, autorizó las actividades y obras necesarias para realizar movimiento de tierra en el proyecto Centro Comercial Alegra Barranquilla.

**Falta de certeza:** Con unas fotografías aduce la ejecución de obras sin licencia, lo que no se puede determinar de manera exacta donde se usarían las estructuras allí armadas. Además, desconoce el recurrente que la autoridad encargada del control urbano y de obras en la ciudad de Barranquilla, no es la Curaduría urbana y que los hechos por él manifestados no constituyen causal para la negación de la presente

**POR LA CUAL SE RESUELVE RECURSO DE APELACIÓN IMPETRADO CONTRA LA RESOLUCIÓN 064 DE ENERO 29 DE 2018, EXPEDIDA POR LA CURADURÍA URBANA No. 1 DE BARRANQUILLA.**

modificación de licencia de construcción vigente.

**3.8 Con respecto a las aguas lluvias,** manifiesta el señor Jhon Humberto Manosalva Díaz que con ese alegato, el señor Yasser Quintero Carrascal evidencia que desconoce la existencia del Esquema Básico de implantación, donde se trató este tema.

Señala, entonces, que no es de recibo atender lo dicho por el recurrente ya que en ningún momento se han desatendido las necesidades puntuales de la ciudad y mucho menos se ha dado la espalda al fenómeno hídrico que se presenta en torno a los arroyos. Además menciona, que la figura de licencia de construcción no es propicia para regular temas de manejo hidrológico y fluvial de sectores urbanos, por lo que no debe ser tenido en cuenta ese razonamiento del recurrente en este escenario.

**3.9 SOBRE EL ALCANTARILLADO:** señala el señor Jhon Humberto Manosalva Díaz, que el recurrente afirma, de la licencia modificatoria, que la Resolución 064 de 2018, desconoce la servidumbre de aguas de alcantarillado, aguas servidas legalmente establecidas en la Resolución 173 de 13 de septiembre de 1999, a lo que el representante de los titulares de la licencia menciona que sobre ese tema el acuerdo conciliatorio consignado en dicha resolución, no se puede considerar como una servidumbre legal, pero en ningún momento el proyecto "Alegra..." desconoce los términos allí consignados.

Manifiesta el señor Jhon Humberto Manosalva que la supuesta servidumbre no tiene que ver con la licencia de construcción que se recurrió, porque la licencia de construcción es el acto administrativo definido en el artículo 2.2.6.1.1.7. Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 4 del decreto 1203 de 2017, como 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 y los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

**3.10** Con respecto a las características de los muros que colindan con el establecimiento del vecino, señala el representante del titular de la licencia que esta es otra razón a que se refiere el impugnante de la licencia, al advertir que en ella se omite informar las características de los

**POR LA CUAL SE RESUELVE RECURSO DE APELACIÓN IMPETRADO CONTRA LA RESOLUCIÓN 064 DE ENERO 29 DE 2018, EXPEDIDA POR LA CURADURÍA URBANA No. 1 DE BARRANQUILLA.**

muros que colindan con su predio, que deberá tratarse como estructura de muro tipo pantalla y expresa que eso es una suposición del señor Yasser Quintero, que no concuerdan con la realidad de los muros que se construirán, los cuales no se encuentran anclados con topos y los describe a continuación así:

Sistema estructural: Muro de contención convencional en concreto reforzado. No anclado, con espesores entre 30 y 45 centímetros, apuntalado en la corona y diseñado de acuerdo con los empujes de terreno indicados en el estudio de suelos.

Materiales: Resistencia a la compresión del concreto  $f_c=28.0$  MPa (280 Kg/Cm<sup>2</sup>) y resistencia a la fluencia del acero  $f_y= 420.0$  MPa (4300 KgCm<sup>2</sup>).

Proceso constructivo: excavación de acuerdo con las recomendaciones del estudio de suelos del nivel actual del terreno al nivel de la cimentación NE-520 o NE-7.10

Expresa que posteriormente se realizará el armado y fundida de la zarpa del muro, dejando previsto el refuerzo del cuerpo del muro de contención para fundirse posteriormente hasta el nivel del piso 1 NE-0.07. Una vez se cuente con el apuntalamiento de la placa de nivel 1 y el concreto del muro alcance el 100% de su resistencia, se realizarán los rellenos en el espaldar del muro de contención.

**3.11** Expresa el representante de los titulares de la licencia que también acusa el recurrente que la resolución de licencia modificatoria, no prevé un plan de acción ante el eventual colapso, calamidad o emergencia que pudiese ocurrir en el desarrollo de la obra, lo cual desconoce que:

En el proyecto Alegria se da cumplimiento a lo ordenado en la Licencia de construcción inicial en concordancia con el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el Decreto 1203 de 2017 que destaca como obligación del titular de una licencia urbanística de construcción, "ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas. . "



**POR LA CUAL SE RESUELVE RECURSO DE APELACIÓN IMPETRADO CONTRA LA RESOLUCIÓN 064 DE ENERO 29 DE 2018, EXPEDIDA POR LA CURADURÍA URBANA No. 1 DE BARRANQUILLA.**

**3.12** Con relación al tema del derecho a la privacidad a que hace referencia el recurrente, el apoderado del titular de la licencia manifiesta que *"en las licencias de construcción no exige a la autoridad verificar temas relativos al "derecho a la privacidad", por lo que este argumento del recurrente no debe ser tenido en cuenta"*.

**3.13** Respecto al tema de la movilidad y a la zona de cargue y descargue que acusa el opositor, considera quien descurre el traslado del recurso, que la resolución que se recurre, no es el acto administrativo llamado a regular los temas de movilidad vehicular en torno al proyecto porque la ley no lo exige, por lo que este argumento no debe ser tenido en cuenta para la expedición de la licencia de construcción".

**3.14** El defensor de la licencia urbanística otorgada mediante Resolución 064 de 2018, pide a la Curaduría Urbana que se confirme el acto administrativo.

**4. DE LO RESUELTO POR LA CURADURÍA URBANA NO. 1 DE BARRANQUILLA EN RESOLUCIÓN 157 DE 2018, POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA LA RESOLUCIÓN 064 DE 2018.**

**4.1** El Curador Urbano No. 1 al estudiar el recurso de reposición, confirmó su acto administrativo, sosteniendo que su actuación administrativa y su decisión están enmarcadas dentro de las normas que regulan el procedimiento y sustento jurídico para la expedición de la licencia urbanística que se impugna. Las normas, son, la Ley 388 de 1998, el Decreto Nacional 1469 de 2010, el Decreto Nacional 1077 de 2015, que compila las normas de Ordenamiento Territorial, y la Ley 1437 de 2011, o código de procedimiento administrativo y contencioso administrativo – CPACA.

**4.2** Expresa la Curaduría Urbana No. 1 de Barranquilla que en la solicitud de licencia urbanística de construcción, el titular de la misma procedió de acuerdo a lo expresado en el Decreto 1077 de 2015 y aportó la documentación y los planos técnicos requeridos de acuerdo a la clase de licencia solicitada. Además, se le dio estricto cumplimiento a lo estipulado por el Decreto 1077 de 2015 y al Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en el sentido de comunicar y citar a los vecinos colindantes del inmueble objeto de la solicitud; así mismo, a los



**POR LA CUAL SE RESUELVE RECURSO DE APELACIÓN IMPETRADO CONTRA LA RESOLUCIÓN 064 DE ENERO 29 DE 2018, EXPEDIDA POR LA CURADURÍA URBANA No. 1 DE BARRANQUILLA.**

terceros con la instalación de la valla en la que se advierte sobre la iniciación del trámite administrativo, para que se hicieran parte y pudieran hacer valer sus derechos, formulando las objeciones a la expedición de la licencia solicitada, dejándose constancia de la instalación de la valla desde el día siguiente a la fecha de radicación en legal y debida forma y de las citaciones que se encuentran en el expediente.

**4.3** En respuesta a las razones que esgrime en su recurso el señor Yasser Quintero Carrascal, el Curador Urbano No. 1 de Barranquilla, le da respuesta en los siguientes términos:

**4.3.1** Respecto a la Resolución 4-0278 de abril 4 de 2017 del Ministerio de Minas y Energía, es posterior a la Resolución 064 de 29 de enero de 2018 expedida por la Curaduría Urbana No. 1 de Barranquilla por el cual se aprobó la modificación de la Licencia de Construcción otorgada mediante Resolución 049 de enero 23 de 2015 en la Modalidad de Obra Nueva para la Etapa J del Proyecto Centro Comercial Barranquilla Plaza; es decir, que para el presente caso no aplica.

**4.3.2** Con respecto a la falta de licencia, se expresa el curador diciendo que el carecer de licencia urbanística de construcción del proyecto Centro Comercial Alegra Barranquilla – Etapa 1B, no lo verifica la Curaduría urbana, ya que no es la autoridad policiva ni de control urbano, por lo tanto, lo único que hace la Curaduría es certificar los actos administrativo expedidos por ella para el proyecto.

**4.3.3** A los temas de “aguas lluvias” y “alcantarillado”, el Curador manifiesta: La Secretaría Distrital de Planeación, en los mencionados conceptos con los cuales aprobaron el correspondiente Esquema Básico de implantación (EBI), incorporan y validan el estudio hidrológico – hidráulico y diseño de escorrentía que atraviesa el lote calle 30 elaborado por la firma CONCEP SAS, el cual no contempla modificaciones, ni variaciones de capacidad, especificación, vertimiento, ni caudal. Señala el Curador Urbano No. 1 que con oficio C20140930-38663 de septiembre 30 de 2014, la Secretaría Distrital de Planeación de Barranquilla emitió el concepto favorable al esquema Básico de Implantación del centro Comercial Barranquilla Plaza y que posteriormente, por oficio C20151209-135695 de diciembre 09 de 2015, la



**POR LA CUAL SE RESUELVE RECURSO DE APELACIÓN IMPETRADO CONTRA LA RESOLUCIÓN 064 DE ENERO 29 DE 2018, EXPEDIDA POR LA CURADURÍA URBANA No. 1 DE BARRANQUILLA.**

Secretaría Distrital de Planeación de Barranquilla, emitió concepto favorable a la modificación del esquema Básico de Implantación del Centro Comercial Barranquilla Plaza.

**4.3.4** En cuanto a las preocupaciones del recurrente frente al desarrollo de las obras, el Curador Urbano No. 1 precisa que la Resolución 049 del 23 de enero de 2015 en su artículo quinto le impuso la obligación al titular de la licencia, durante el desarrollo de las obras: 1.- *"Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas de elementos constitutivos del espacio público..."* Por lo que el Curador Urbano No. 1 expresa que en caso de no cumplir con las obligaciones, es la Secretaría de Control Urbano y Espacio Público de la Alcaldía de Barranquilla, la encargada de ejercer vigilancia durante la ejecución de las obras y sancionar a quien infrinja las normas urbanísticas.

**4.3.5** Con relación a las escorrentías de aguas lluvias, la primera instancia se defiende con fundamento en el Decreto 2811 de 1974 *"Por el cual se dicta el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente"*. En el Título IV y especialmente el artículo 110, el cual señala: *"La servidumbre de recibir aguas se regirá por el artículo 891 del Código Civil que a la letra dice: "ARTICULO 891: SERVIDUMBRE DE AGUAS: "El predio inferior está sujeto a recibir las aguas que descienden del predio superior naturalmente, es decir, sin que la mano del hombre contribuya a ello.*

*No se puede por consiguiente, dirigir un albañil o acequia sobre el predio vecino, sin o se ha constituido esta servidumbre especial.*

*En el predio servil no se puede hacer cosa alguna que estorbe la servidumbre natural, ni (sic) el predio dominante, que las grave"*.

**4.3.6** En lo que tiene que ver con las especificaciones técnicas de los muros que colindan con el establecimiento de comercio del recurrente, el Curador Urbano señala que en los planos estructurales, los cuales hacen parte integral de la Resolución 157 del 20 de marzo de 2018, se muestran las características de los muros colindantes y que, atendiendo a lo acostumbrado en este tipo de estructuras, el proceso constructivo, determina muros tipo pantalla que se construirán, los cuales no se

**POR LA CUAL SE RESUELVE RECURSO DE APELACIÓN IMPETRADO CONTRA LA RESOLUCIÓN 064 DE ENERO 29 DE 2018, EXPEDIDA POR LA CURADURÍA URBANA No. 1 DE BARRANQUILLA.**

encuentran anclados con topos.

En su consideración sobre el tema de los muros, la primera instancia describe las especificaciones técnicas de aquellos, se refiere a los materiales y su resistencia, así como al proceso constructivo y al armado y fundida de la zarpa del muro.

**4.3.7** Sobre el "Plan de Acción ante el eventual colapso" y sobre el "Plan de mitigación y medidas de protección", el Curador Urbano manifiesta que esos no son exigibles para la solicitud de licencia urbanística, de conformidad al Decreto Nacional 1077 de 2015 y el precepto constitucional que reza, no deben exigirse más requisitos sino únicamente los establecidos en la Ley.

**4.3.8** En cuanto al desconocimiento de los diseños del proyecto, para saber si hacia el lado colindante con su inmueble van a utilizar ventanas o balcones u otros, afectando el derecho a su privacidad y libre desarrollo de su empresa, invocados por el opositor a la Resolución 064 de 2018, es un asunto que para el Curador Urbano que expidió la Licencia resulta imposible que lo desconozca el señor Yasser Quintero, puesto que para la redacción del recurso de reposición y en subsidio apelación acudió a la Curaduría Urbana No. 1 de Barranquilla, y tuvo acceso y copia de los planos que sustentan el acto administrativo de licenciamiento.

**4.3.9** Acerca de la exigencia de un "Plan de Mitigación de Movilidad y Ruido en la operación logística de cargue y descargue de mercancía", considera la Curaduría urbana que no son documentos exigibles para la solicitud de licencia urbanística, de conformidad a lo señalado en el Decreto nacional 1077 de 2015, particularmente el artículo 2.2.6.1.2.1.12 Construcción de edificaciones para usos de gran impacto: De conformidad con lo establecido por el artículo 101 de la Ley 769 de 2002, " las nuevas edificaciones y las que se amplíen o adecuen para el desarrollo de uso comerciales, dotacionales, institucionales e industriales que generen modificaciones al sistema de tránsito que impacten negativamente la movilidad circundante y la de su zona de influencia, o se constituyen en un polo importante generador de viajes, deberán contar con un estudio de tránsito aprobado por la autoridad competente, en el que se definan las medidas para prevenir o mitigar los

**POR LA CUAL SE RESUELVE RECURSO DE APELACIÓN IMPETRADO CONTRA LA RESOLUCIÓN 064 DE ENERO 29 DE 2018, EXPEDIDA POR LA CURADURÍA URBANA No. 1 DE BARRANQUILLA.**

*citados impactos".*

Señala el Curador Urbano que estos estudios sólo son exigibles en aquellos municipios y distritos cuyos planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, hayan definido las escalas y condiciones en los que estos usos deben contar con el citado estudio, teniendo en cuenta los términos y procedimientos para tramitar su aprobación por parte de la autoridad de tránsito competente.

Dichos estudios serán exigibles por parte de los municipios y distritos en el momento de comenzar la ejecución de la obra autorizada en la licencia de construcción.

Cuando de la aprobación del estudio resulten variaciones al proyecto arquitectónico se deberá tramitar la modificación a la licencia de construcción aprobada".

**4.3.10** Con relación al tema de la Plusvalía planteado por quien recurre la licencia, la Curaduría Urbana No. 1 se apoya en el artículo 181 del Decreto 019 de 2012, el cual establece: *Exigibilidad y cobro de la participación en la plusvalía: el artículo 83 de la Ley 388 de 1997 quedará así: Exigibilidad y cobro de la participación: La participación en la plusvalía sólo le será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto de plusvalía en el momento en que se presente cualquiera de las siguientes situaciones previstas en el mismo artículo".*

**4.3.11** Finalmente el Curador Urbano No. 1 sostiene que las respuestas dadas al recurrente más el análisis del expediente que contiene la actuación administrativa de la licencia otorgada, definitivamente no conducen ni permiten revocar la Resolución 064 de 2018, por lo que confirmó su decisión y concedió la apelación en subsidio.

## **5. CONSIDERACIONES DE LA SECRETARÍA JURÍDICA**

**5.1 Competencia del Secretario Jurídico del Distrito de Barranquilla para conocer del recurso de apelación.**



**POR LA CUAL SE RESUELVE RECURSO DE APELACIÓN IMPETRADO CONTRA LA RESOLUCIÓN 064 DE ENERO 29 DE 2018, EXPEDIDA POR LA CURADURÍA URBANA No. 1 DE BARRANQUILLA.**

Si bien, el Artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 dispone en su numeral 2 que el recurso de apelación contra los actos que concedan o nieguen las solicitudes de licencias de construcción, en sus diferentes modalidades, es de conocimiento y competencia de las Oficina de Planeación. Mediante Decreto Distrital No. 0167 de 2018: *"POR MEDIO DE LA CUAL SE ACEPTA UN IMPEDIMENTO DE LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA Y SE HACE UNA DESIGNACIÓN"*, se resolvió aceptar el impedimento presentado por la Dra. Margarita Zaher Saieh, Secretaria Distrital de Planeación, para conocer de cualquier asunto relacionado con la sociedad Aceptar el impedimento presentado por la Dra. Margarita Zaher Saieh, Secretaria Distrital de Planeación, para conocer de cualquier asunto relacionado con la sociedad CHAR HERMANOS LIMITADA y/o para atender cualquier solicitud o gestión donde tenga interés el señor José Manuel Carbonell Gómez identificado con cedula de ciudadanía No. 3.744.773

Que en el mismo decreto se decidió designar como Secretario de Planeación Distrital Ad Hoc al Secretario Jurídico del Distrito de Barranquilla, código y grado 020-05, para que asuma el conocimiento de los asuntos respecto de los cuales ha sido aceptado el impedimento de la Dra. Margarita Zaher Saieh, Secretaria Distrital de Planeación, razón por la cual el presente recurso será desatado y resuelto por el Secretario Jurídico del Distrito de Barranquilla, quien actúa como Secretario de Planeación Ad Hoc.

## **5.2 Procedencia del recurso**

Para efectos de la procedencia del recurso contra la Resolución 064 de enero 29 de 2018 tenemos en cuenta que el recurrente se notificó de la Resolución 064 el día 14 de febrero de 2018 y el recurso fue presentado el 28 de febrero de 2018, lo que indica que fue presentado dentro del término legal para hacerlo de acuerdo al artículo 69 de la Ley 1437 de 2015.

## **5.3 DECISIÓN DE FONDO.**



**POR LA CUAL SE RESUELVE RECURSO DE APELACIÓN IMPETRADO CONTRA LA RESOLUCIÓN 064 DE ENERO 29 DE 2018, EXPEDIDA POR LA CURADURÍA URBANA No. 1 DE BARRANQUILLA.**

La doctrina nacional del derecho, desarrolla la naturaleza de los recursos administrativos en sede administrativa, y sostiene que constituyen: 1- una garantía a los derechos de los ciudadanos, por cuanto permiten que aquellos puedan controvertir las decisiones evitándose un largo proceso en la jurisdicción administrativa; 2- Un privilegio para la Administración, ya que a través de los recursos las autoridades administrativas, pueden revisar sus propias decisiones y corregir los errores en los que pueda llegar a incurrir, sin que el juez intervenga y, 3- Es una herramienta que favorece la descongestión judicial.

En el procedimiento que regula el estudio y otorgamiento de licencias urbanísticas en sus diferentes modalidades, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 prevé que una vez expedido el acto administrativo que resuelve de fondo la solicitud de una licencia urbanística, deberá notificarse a los vecinos colindantes al predio a desarrollar, y a todos los terceros que se hayan constituido en parte, durante la actuación administrativa.

Realizada la notificación en legal y debida forma, dentro de los 10 días siguientes podrán los interesados, presentar recursos en sede administrativa, dando a conocer los argumentos que tengan para oponerse a la concesión de la licencia, buscando aclaración, modificación, adición o revocación del acto administrativo que la concede.

El estudio y expedición de licencias urbanística es una función que el Estado colombiano la ha confiado a los Curadores Urbanos, quienes son particulares encargados de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole. Contra las decisiones que asumen los Curadores Urbanos, proceden los recursos de reposición y en subsidio apelación. Este último, para el caso del Distrito de Barranquilla, le compete resolverlo al Secretario Jurídico Distrital de Barranquilla quien actúa como Secretaria Distrital de Planeación Ad Hoc por expreso mandato del Decreto 167 de 2018, ante delegación que hace el señor Alcalde, como ya se expresó.

**POR LA CUAL SE RESUELVE RECURSO DE APELACIÓN IMPETRADO CONTRA LA RESOLUCIÓN 064 DE ENERO 29 DE 2018, EXPEDIDA POR LA CURADURÍA URBANA No. 1 DE BARRANQUILLA.**

**5.3.1 Recusación Alcalde del Distrito, Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla:** Considera este despacho que el primer tema que se debe abordar es lo relacionado en la parte final del escrito de recurso, en el que el señor YASSER QUINTERO CARRASCAL recusa al señor Alcalde de Barranquilla Alejandro Char Chaljub, para conocer del recurso de alzada, por ser la familia Char parte interesada en el proyecto a construir.

Sobre el particular, este despacho considera que no tiene asidero la recusación, ya que la decisión que se ha de tomar es de competencia, por expresa disposición legal, de la Secretaría Distrital de Planeación, y esto es así por disposición del Artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 el cual expresa que:

*“Contra los actos que concedan o nieguen las solicitudes de licencias procederá el recurso de reposición y en subsidio apelación:*

*1. El de reposición, ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital que lo expidió, para que lo aclare, modifique o revoque.*

*2. El de apelación, ante la oficina de planeación o en su defecto ante el alcalde municipal, para que lo aclare, modifique o revoque. El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición”. (...)*

Además de lo anterior, dicha competencia está asignada a la Secretaría Distrital de Planeación por delegación prevista en el Decreto Acordal 941 de 2016.

Ahora bien, de acuerdo a los documentos y antecedentes del caso sometido a estudio, observamos que en un momento dado de las actuaciones administrativas relacionados con las licencias expedidas por el Curador Urbano No. 1 de Barranquilla, para la construcción del proyecto Barranquilla Plaza, se identifica como representante legal de la sociedad Char Hermanos, al señor José Manuel Carbonell Gómez, conyuge de la actual Secretaria Distrital de Planeación, quien se ha declarado impedida



**POR LA CUAL SE RESUELVE RECURSO DE APELACIÓN IMPETRADO CONTRA LA RESOLUCIÓN 064 DE ENERO 29 DE 2018, EXPEDIDA POR LA CURADURÍA URBANA No. 1 DE BARRANQUILLA.**

para conocer y/o asumir decisiones relacionadas con cualquier asunto que involucre a la sociedad CHAR HERMANOS LIMITADA y/o para atender cualquier solicitud o gestión, donde tenga interés el señor JOSE MANUEL CARBONELL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 3.744.773. El impedimento quedó establecido en el Decreto Distrital 0167 de 2018, acto administrativo que a su vez, designa como Secretario de Planeación Distrital Ad-Hoc al Secretario Jurídico del Distrito para que asuma el conocimiento de los asuntos respecto de los cuales ha sido aceptada la causal de impedimento comentada.

Por las razones anotadas, no será el señor Alcalde distrital quien asuma el conocimiento del recurso de apelación en contra de licencias urbanísticas, ni asumirá pronunciamiento alguno sobre ellos, como quiera que esa función en la administración distrital, siempre ha sido delegada.

Precisada la competencia para asumir la decisión en segunda instancia, procedemos a analizar cada uno de las razones del apelante.

**5.3.2** Lo primero que argumenta el impugnante de la modificación de la licencia urbanística, es que con ella, se ha violado la Resolución 40278 de abril 4 de 2017 del Ministerio de Minas y Energía, "Por el cual se expide el reglamento técnico aplicables a las estaciones de servicios que suministran gas natural comprimido para uso vehicular y se dictan otras disposiciones". Teniendo en cuenta el objeto (art. 1) y el campo de aplicación (art. 2) de la norma precitada, no es aplicable para el proyecto objeto de estudio, ya que la obra a construir no es una estación de servicio. Adicionalmente, observamos que el acto administrativo de licencia urbanística en la Modalidad de Obra Nueva para desarrollar el proyecto de Centro Comercial, es la Resolución 049 de enero 23 de 2015 y para entonces, no existía la norma que invoca el recurrente, o sea la Resolución 40278 de 2017. La Resolución 064 de 2018 que es objeto de recursos, es una modificación de la Resolución 049 de 2015. Es decir, que la objeción a que se refiere el recurrente, debió argumentarse frente a la expedición del segundo acto administrativo mencionado, que fue cuando se determinaron los retiros y las características del proyecto aprobado.

**5.3.3 INICIACIÓN DE OBRAS SIN LICENCIAS:** El alegato de haberse iniciado



**POR LA CUAL SE RESUELVE RECURSO DE APELACIÓN IMPETRADO CONTRA LA RESOLUCIÓN 064 DE ENERO 29 DE 2018, EXPEDIDA POR LA CURADURÍA URBANA No. 1 DE BARRANQUILLA.**

la construcción consistente en obras civiles de armar hierros y bases para fundir zapatas y vigas de amarre, entre otras acciones, careciendo de licencia urbanística aprobada, es un tema que no impide el estudio de una licencia por parte del Curador Urbano, ya que eso es una responsabilidad de quien asume la realización de obras sin la autorización debida, y el control de esa irregular actividad asumida por un particular, es de la Secretaría de Control urbano y Espacio Público. Pero a este despacho le llama la atención que la aseveración del recurrente es parte del recurso contra la licencia de modificación, desconociéndose que para el momento de radicación de la impugnación, ya las obras están autorizadas con la Resolución 049 de 2015.

**5.3.4 EL CASO DE LAS AGUAS LLUVIAS O ESCORRENTIAS:** No es cierto que el proyecto omita una propuesta y un compromiso relacionado con las escorrentías. Ya que en el Esquema Básico de Implantación – EBI – que es parte de la licencia inicialmente concedida a través de la Resolución 049 de 2015, modificada por Resolución 064 de 2018, ambas articuladas con el EBI aprobado por la Secretaría Distrital de Planeación a través del Departamento de Desarrollo Territorial -, Oficio C 2014 – 0930 – 38663, y en éste último documento, a folio 7 se lee que sobre la carrera 4B se está (sic) proyectando la canalización de las escorrentías pluviales, según estudio hidrológicos presentado.

El Esquema Básico de Implantación, inicialmente aprobado por la Secretaría de Planeación y en la propuesta de modificación, posteriormente aprobada también, con relación al tema de escorrentías y del canal de aguas lluvias del a calle 30 con la carrera 8, los beneficiarios de la licencia urbanística de construcción, antes de iniciar su trámite, presentaron conceptos pertinentes a través de la Sociedad Construcciones Civiles Estudios y Proyectos S.A.S. – CONCEPT S.A.S -. Los documentos se identifican así: Concepto Técnico para la modificación del trazado del canal de aguas lluvias en el lote de la calle 30 en Barranquilla. Fecha: agosto 22 de 2014. El segundo: Concepto técnico para la rectificación del trazado de la escorrentía en el lote de la calle 30 en Barranquilla. Fecha: septiembre 10 de 2014.

Por otro lado, este despacho ha verificado que en el documento que contiene aprobación del EBIS por parte de la Secretaría de Distrital de





**POR LA CUAL SE RESUELVE RECURSO DE APELACIÓN IMPETRADO CONTRA LA RESOLUCIÓN 064 DE ENERO 29 DE 2018, EXPEDIDA POR LA CURADURÍA URBANA No. 1 DE BARRANQUILLA.**

Planeación, a folio 8 se señala: " Dada la gran superficie de lote sobre el cual se está proyectando la edificación y el sector donde se localiza, el solicitante aportó Estudio Hidrológico-Hidráulico y Diseño de Canal para recolección de las escorrentías pluviales y rectificación de trazado de la escorrentía que atraviesa el lote de la calle 30 elaborado por la firma CONCEPS S.A.S. el cual se debe tener en cuenta para el encausamiento de estas corrientes de agua". Se reitera, que los EBIS como parte complementaria de la licencia otorgada y de la modificada que se recurre, si contempla soluciones a las escorrentías por aguas lluvia, como resultado de un estudio avalado por la Secretaría Distrital de Planeación a través del Departamento de Desarrollo territorial.

**5.3.5 ALCANTARILLADO:** El recurrente a la concesión de la licencia 064 de 2018 acusa que el Curador Urbano No. 1 omitió tener en cuenta lo previsto en la Resolución 173 de septiembre 13 de 1999 expedida por el jefe de Control Urbano de Distrito de esa época. Sobre el particular, debemos precisar que el acto administrativo citado, fue una solución para las condiciones del sector y los predios en aquel momento, a partir de unos hechos relacionados con construcción de muros de cerramientos sin atender los retiros respecto a un canal de aguas negras existente.

En atención al conflicto entre vecinos, propietarios de predios cercanos o colindantes con el canal de aguas, se dispuso una solución concertada, pero con la condición de acogerse las propuestas de cada uno de las partes, que para el caso objeto de estudio, merece atención especial de este despacho la idea que propuso el Representante Legal de la Sociedad Inmobiliaria Char, abogado Jaime Gutiérrez Medina, aceptada por el Jefe de Control Urbano, en el sentido de "comprometerse en un futuro a levantar el muro de cerramiento a una distancia de 2.00 metros de la orilla del canal; este hecho se concretará al ir (sic) a desarrollar algún plan urbanístico en este lote". Esto quiere decir, que con el proyecto de Construcción del Centro Comercial "Alegra" que involucra al predio de la Sociedad Char Hermanos, entre otros, se estaría dando lo previsto en la Resolución 173 de 1999, pero en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial adoptado en el año 2014, por lo que no observamos ninguna irregularidad ni omisión a la precitada resolución.



**POR LA CUAL SE RESUELVE RECURSO DE APELACIÓN IMPETRADO CONTRA LA RESOLUCIÓN 064 DE ENERO 29 DE 2018, EXPEDIDA POR LA CURADURÍA URBANA No. 1 DE BARRANQUILLA.**

Lo anterior, nos conduce a puntualizar que los actos administrativos de licencias se componen de dos partes, una es el texto escrito representado en una resolución, y la otra, son los planos que se aprueban al igual que los estudios y demás documentos que sean necesarios. En este sentido, la licencia es un todo. En el presente caso, tenemos un estudio de suelo, un esquema básico de implantación, planos estructurales, planos arquitectónicos un certificado de alineamiento y la Resolución 064 de 2018. En los estudios se prevé las soluciones a las aguas negras y en el alineamiento se disponen los retiros que deberá acatar el titular de la licencia concedida.

**5.3.6 CARACTERÍSTICAS DE MUROS DE LA COLINDANCIA CON EL INMUEBLE DEL RECORRENTE:** El argumento del recurrente es contradictorio en sí mismo, ya que por un lado acusa la omisión en la resolución de las características de los muros de las colindancias, y seguidamente presume que serán los muros tipo pantalla y entra en explicaciones de índole técnico aportado por sus asesores, dando por descontado que de ese modo serán construido dichos muros.

Sobre el tema, volvemos a precisar, que en el texto de una resolución de licencia, no se consigna las características y especificaciones técnicas de muros perimetrales, ya que ello es tema de los estudios específicos que aporta el interesado para la expedición de la licencia, en los planos estructurales y el de los cálculos ídem. En efecto, en el documento que contiene estudio de suelo, aportado para la licencia objeto de cuestionamiento, en el punto 15.0 se refiere a MUROS DE CONTENCIÓN (Página 24) y hacen una descripción de las especificaciones técnicas de los muros perimetrales e inclusive, en el punto 16.2 se prevé un CONTROL TIPOGRÁFICO en el que se establece: Se llevará un control tipográfico detallado de las estructuras vecinas, fondo de excavación y vías. Las lecturas se harán con nivel de precisión y/o distanciómetro con una periodicidad semanal.

Por ser el estudio de suelos parte de los documentos técnicos aportados por el peticionario de la Licencia Urbanística otorgada, es complementaria de ella, y es responsabilidad del titular de la licencia y quienes ejecuten la obra, hacer ese seguimiento y control topográfico aludido, lo que debe transmitir tranquilidad a los propietarios de inmuebles vecinos.

**POR LA CUAL SE RESUELVE RECURSO DE APELACIÓN IMPETRADO CONTRA LA RESOLUCIÓN 064 DE ENERO 29 DE 2018, EXPEDIDA POR LA CURADURÍA URBANA No. 1 DE BARRANQUILLA.**

En todo caso, el titular de la licencia concedida, está en el deber de levantar un acta de vecindad, como quedó escrito en la parte considerativa de la Resolución 064 de 2018, ante de iniciar las obras, y ella servirá para conocer la situación o estado de los inmuebles vecinos, para que, en caso de una eventualidad, sirva de antecedente para determinar o resolver las responsabilidades civiles extra- contractuales. Tampoco este argumento del recurrente, sería impedimento para continuar el trámite y otorgamiento de la licencia urbanística modificatoria.

**5.3.7** Por otro lado, respecto al señalamiento del recurrente que hasta la fecha no ha sido socializado la realización de las obras, no es asimilada por este despacho, porque en el expediente y en los actos administrativos de licencias urbanísticas relacionados con el proyecto, está probado que se instaló la valla informativa en el sitio de la obra, que es el primer paso para dar a conocer a la comunidad, la solicitud de una licencia ante el curador urbano para desarrollar un proyecto urbanístico o arquitectónico. Pero adicionalmente, existen pruebas en el expediente que los vecinos fueron enterados de la actuación administrativa en la Curaduría, y miembros de la comunidad, entre ellos, Armando Luis Meléndez, identificado con la cedula de ciudadanía 72.135.415 y Guillermo Chiquillo, identificado con la cedula de ciudadanía No. 3.690.725 presentaron objeciones oportunas, las cuales fueron resueltas por el Curador Urbano.

**5.3.8** Respecto a la OMISIÓN DE UN PLAN DE ACCION ANTE EVENTUAL COLAPSO, CALAMIDAD O EMERGENCIA EN DESARROLLO DE LAS OBRAS, se considera que una obra de la envergadura de un Centro Comercial como el que ha sido licenciado, el responsable del proyecto, prevé un plan de contingencia para actuar en caso de situaciones de calamidad o emergencia. Precisamente, desde la Resolución de licencia 049 de 2015 en los artículos 5° y 6° al titular de la licencia se le imponen obligaciones de ejecución de las obras con medidas de seguridad y protección ambiental.

**5.3.9** Con relación al derecho a la privacidad, el recurrente manifiesta desconocer qué tipo de diseño van a implementar sobre el lado que colinda con su propiedad, pero lo cierto es que ninguna construcción puede ser aprobada por parte de los Curadores Urbanos, autorizando instalación de balcones o ventanas que causen servidumbre de vista hacia predios vecinos, como bien se estipula en el artículo 505 del Decreto 0212 del 28 de febrero de 2014 que adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla y se corrobora en el texto del artículo 508 ibidem: **SERVIDUMBRES VISUALES**. En ningún caso se permiten servidumbres visuales. La visibilidad hacia y desde el exterior debe ser controlada

**POR LA CUAL SE RESUELVE RECURSO DE APELACIÓN IMPETRADO CONTRA LA RESOLUCIÓN 064 DE ENERO 29 DE 2018, EXPEDIDA POR LA CURADURÍA URBANA No. 1 DE BARRANQUILLA.**

de modo que se garantice el derecho a la privacidad personal y familiar. La norma transcrita está en concordancia con la prohibición, que sobre el tema establece el Código Civil Colombiano.

**5.3.10** El tema de plusvalía que invoca el recurrente, no es un tema que corresponda a las competencias del Curador Urbano, por lo que consideramos, no tiene incidencia para efectos del estudio y concesión de la resolución 064 de 2018.

En mérito a los analizado anteriormente, este despacho

#### RESUELVE

**Artículo 1:** Confirmar en todas sus partes la Resolución 064 de enero 29 de 2018 expedida por la Curaduría Urbana No 1 de Barranquilla por la cual se modifica la licencia urbanística de construcción otorgada mediante Resolución No. 049 del 23 de enero de 2015, según radicación 08001-1-14-0155"

**Artículo 2:** Notifíquese la presente decisión al titular de la licencia que se confirma, señor ARMANDO LUIS MELENDEZ ONORO, identificado con la cedula de ciudadanía No. 72,135.415, así como al señor YASSER QUINTERO CARRASCAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 72,309.561 expedida en Puerto Colombia, en su condición de recurrente.

**Artículo 3:** Una vez notificada las partes enunciadas en el artículo que precede sobre la presente decisión de segunda instancia, procédase a remitir el expediente a la oficina de origen para lo de su competencia

**Artículo 4:** Contra la presente decisión no procede recurso alguno.

#### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en el Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla el primero (01) de junio de dos mil dieciocho (2018).

  
**JORGE PADILLA SUNDHEIN**  
Secretario Jurídico Distrital

Proyectó: Pedro Oliveros Rodríguez  
Asesor Jurídico.

Revisó: Guillermo Acosta Corcho  
Asesor Secretaría Jurídica



# Página en Blanco



**BARRANQUILLA**  
**CAPITAL**  
**DE VIDA**

