

RESOLUCIÓN No. 0236
POR LA CUAL SE IMPONE UNA SANCION POR INFRACCION A NORMAS
URBANISTICAS

EXPEDIENTE N° 542-2016

El Secretario de Control Urbano y Espacio Público, en uso de sus facultades legales y especialmente las contenidas en los Artículos 209 de la C.P., Ley 388 de 1997; Ley 810 de 2003, Ley 232 de 1995, Decreto Distrital N°0941 de 2016.

CONSIDERANDO:

Que corresponde a la Secretaría de Control Urbano y Espacio Público, dirigir la acción administrativa de la entidad, con sujeción a la ley.

Que la Constitución Política en su artículo 209 y la Ley 489 de 1998 en su artículo 3ª determinan como deber de las autoridades, coordinar sus actuaciones para el cumplimiento de los fines del Estado, teniendo en cuenta que la función administrativa está al servicio del interés general y se desarrolla bajo los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad.

Que en virtud del artículo 1 de la Ley 1437 de 2011, *Las normas de esta Parte Primera tienen como finalidad proteger y garantizar los derechos y libertades de las personas, la primacía de los intereses generales, la sujeción de las autoridades a la Constitución y demás preceptos del ordenamiento jurídico, el cumplimiento de los fines estatales, el funcionamiento eficiente y democrático de la administración, y la observancia de los deberes del Estado y de los particulares.*

Que el artículo 34 *ibidem* establece: *Las actuaciones administrativas se sujetarán al procedimiento administrativo común y principal que se establece en este Código, sin perjuicio de los procedimientos administrativos regulados por leyes especiales. En lo no previsto en dichas leyes se aplicarán las disposiciones de esta Parte Primera del Código y a su vez el artículo 43 dispone Son actos definitivos los que decidan directa o indirectamente el fondo del asunto o hagan imposible continuar la actuación*

De conformidad con lo establecido por el artículo 72 del Decreto Distrital No. 0941 de 30 de diciembre de 2016, son funciones de la Secretaría de Control Urbano y Espacio Público, entre otras: (...) "ejercer como autoridad administrativa en materia de control urbano y espacio público, de conformidad con las normas vigentes." (...)

Que el artículo 108 de la Ley 388 de 1997. Consagra: "PROCEDIMIENTO DE IMPOSICION DE SANCIONES. Para la imposición de las sanciones previstas en este capítulo las autoridades competentes observarán los procedimientos previstos en el Código Contencioso Administrativo, en cuanto sean compatibles a lo establecido en la presente ley."

II. LA INDIVIDUALIZACIÓN DE LA PERSONA A SANCIONAR

Los señores: MAGALY LLINAS DE ANDRADE, identificada con CC 22.295.919, JORGE NICOLAS ANGULO ANDRADE identificado con CC 72.270.666, en calidad de titulares del derecho real de dominio sobre el lote de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria N° 040 – 457092 a los señores: NEMIAS LEONARDO OLIVARES

BRAVO identificado con C.C. No. 8719709 y CARLOS FLORENTINO GUAYAZAN ARIZA identificado con C.C. No. 4082724, por las presuntas infracciones urbanísticas cometidas en el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 040-500974 con dirección CALLE 74B N° 22 SUR 45 (LOTE 11) M-20. Área de construcción 140.00M²

III. ANALISIS DE HECHOS RELEVANTES.

1.- Que en operativo realizado en el predio ubicado en la CALLE 74B N° 22 SUR 45 de esta ciudad, se generó el informe técnico No. 0768-2016 del día 05 de Mayo de 2016 en el cual se consignaron los resultados de la visita técnica así: *"El día 5 de mayo se realizó visita de inspección ocular a la construcción ubicada en la CALLE 74B N° 22 SUR 45 (LOTE 11) M-20, de acuerdo con el Plano Anexo de este informe, correspondiente a un lote de mayor extensión con varias mejoras constructivas, identificado con matrícula inmobiliaria N° 040-457092, referenciada catastralmente con N° 00.03.0000.0808.000, bajo el número 11, ubicación asignada por este profesional para su identificación, lo anterior a efectos de su individualización; Observándose obra en la que se desarrolla una edificación de dos plantas con un segundo piso en construcción hasta el momento de la visita con levante de block, sobre un lote de terreno que presenta la limitación de uso de suelo de expansión urbana, según lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto 212 del 28 de Febrero de 2014, plano No - G4 clasificación general suelos. Con fundamento en lo anterior la construcción se ubica dentro de los suelos de expansión donde existe la posibilidad de parcelar urbanizar o construir sobre el mismo, pero no existe plan parcial, ni Licencia de Construcción para estas obras, se configura presuntamente la conducta infractora establecida en la ley 810 de 2003. Evidenciándose esta situación se ordenó la suspensión inmediata de la obra mediante Orden de suspensión y Sellamiento de Obras N° 0228/16. Área de intervención Constructiva= 140.00 M²."*

2.- Acto seguido, mediante Auto N° 1042 de fecha 31 de octubre de 2016, se ordenó la averiguación preliminar de que trata el artículo 47 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo en contra de los señores MAGALY LLINAS DE ANDRADE identificada con C.C. 22.295.919, JORGE NICOLAS ANGULO ANDRADE identificado con C.C. 72.270.666, en calidad de titulares del derecho real de dominio sobre el lote de mayor extensión y contra TERCEROS INDETERMINADOS. El Auto fue debidamente comunicado mediante aviso publicado en cartelera y página web de la Alcaldía de Barranquilla fijado el 28 de noviembre del 2016 y desfijado el 02 de diciembre de la misma anualidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

3. Que teniendo en cuenta las pruebas recaudadas durante la averiguación preliminar, este Despacho procedió a formular Pliego de Cargos N° 0060 de 30 de marzo de 2017, en contra de los señores: MAGALY LLINAS DE ANDRADE, identificada con CC 22.295.919, JORGE NICOLAS ANGULO ANDRADE identificado con CC 72.270.666 y TERCEROS INDETERMINADOS, por la presunta comisión de infracciones urbanísticas relacionadas con construir en terrenos aptos para estas actuaciones sin licencia, en el inmueble ubicado en la CALLE 74B N° 22 SUR 45 (LOTE 11) M-20, matrícula inmobiliaria 040-457092. Notificados mediante oficio QUILLA-17-083900, con reporte de "no existe" mediante GUIA YG169144126CO de la empresa de mensajería 472, notificado página web de la Alcaldía de Barranquilla el día 30 de junio de 2017, publicado en un periódico de circulación nacional el día 30 de junio de 2017. Se notifica a la dirección de la oficina del señor Jorge Angulo mediante QUILLA-17-197778, en estado entregado con guía YG177718422CO, notificado por aviso QUILLA-18-031619, donde reportan que no existe con número de guía YG184627877CO.



0236

4. Que mediante Auto N° 0153 de 16 abril de 2016 se dispuso dar traslado a los infractores por el termino de 10 días hábiles para presentar los alegatos correspondientes, decisión que fue comunicada mediante QUILLA-18-068551 y por aviso publicado en la página web de esta Secretaría, el día 24 de mayo de 2016, en consideración a que no pudo ser comunicado a través de la empresa de mensajería 472. También se le envió a la oficina del señor Jorge Nicolás, mediante QUILLA-18-094056 el cual reporta recibido el día 25-05-2018.

5. Que mediante QUILLA-18-097455, el señor JORGE NICOLAS ANGULO ANDRADE, presento escrito manifestando lo siguiente: "...*todos los predios anotados en todos y cada uno de los autos señalados, no son de mi propiedad desde el año 2016 muchos y 2017 otros. Ustedes tienen el número de identificación del bien, que es el número de matrícula inmobiliaria 040-500974, mediante el cual pueden confirmar la propiedad en quien esta o de quien es y desde hace cuánto tiempo. No entiendo porque no corroboran la información antes de proceder a iniciar la investigación. Como no soy dueño o propietario de esos bienes, por supuesto no tengo incidencia ni responsabilidad alguna en las construcciones allí levantadas, así como tampoco tengo conocimiento si son o están bajo la ley o no (Ley 80 de 2003)...*"

MATRIZ	040-500974	CALLE 74B N°. 22 SUR 45 (LOTE 11) M-20	Año 2014: NEMIAS LEONARDO OLIVARES BRAVO. Año 2017: CARLOS FLORENTINO GUAYAZAN ARIZA.
---------------	-------------------	---	--

6. Que revisado el folio de matrícula No. 040-500974, se tiene el predio aparece a nombre de CARLOS FLORENTINO GUAYAZAN ARIZA.C.C. No. 4082724, del cual se deriva el folio No. 040-457092, donde en la anotación No. 3 del folio de matrícula No. 040-500974, se celebró contrato de compraventa mediante escritura pública No. 893 de fecha 2014-08-11 entre JORGE NICOLAS ANGULO ANDRADE a favor del señor NEMIAS LEONARDO OLIVARES BRAVO C.C. No. 8719709. Y en la anotación No. 4 de fecha 26-05-2017, se observa la celebración del contrato de compraventa elevado a escritura pública No. 1654 de 2017-05-05, entre NEMIAS LEONARDO OLIVARES BRAVO C.C. No. 8719709 a favor de CARLOS FLORENTINO GUAYAZAN ARIZA, identificado con C.C No. 4082724.

7. Que este despacho, con fundamento en el principio de buena fe consagrado en el artículo 83 de la Constitución Política "*Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas*", procederá a vincular formalmente dentro de la investigación 542-2016, a los señores: NEMIAS LEONARDO OLIVARES BRAVO identificado con C.C. No. 8719709 en el año 2014 y en el Año 2017: CARLOS FLORENTINO GUAYAZAN ARIZA identificado con C.C No. 4082724, con fundamento en los hechos expuestos.

8. Que se formuló el pliego de cargos N° 0071 de fecha 31 de Agosto de 2018, en contra de los señores: NEMIAS LEONARDO OLIVARES BRAVO identificado con C.C. No. 8719709 y CARLOS FLORENTINO GUAYAZAN ARIZA identificado con C.C No. 4082724, por las presuntas infracciones urbanísticas cometidas en el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 040-500974 con dirección CALLE 74B N°. 22 SUR 45 (LOTE 11) M-20, citación que se realizó mediante oficio QUILLA-18-162824, no recibido con numero de guía YG202297746CO, notificado por aviso mediante QUILLA-18-197463, y publicado por página web de la Alcaldía de Barranquilla el día 08 de noviembre de 2018.

9. Que mediante Auto N° 0025 de fecha 20 de febrero de 2019 se dispuso dar traslado a los infractores por el termino de 10 días hábiles para presentar los alegatos correspondientes, decisión que fue comunicada mediante QUILLA-19-037712, reportando no existe con guía YG219286977CO, notificado en página web de fecha 25-02-2019, enviado notificación igualmente a la dirección del señor JORGE NICOLAS ANGULO ANDRADE, recibido el día 14-03-2019.

Que encontrándose agotadas las etapas establecidas en la ley para el proceso sancionatorio corresponde proferir decisión que ponga fin a la presente actuación.

IV. PRUEBAS

Obran como prueba los siguientes documentos:

1. Informe Técnico No. 0765-2016C.U., de fecha 5 de mayo de 2016, suscrito por el área técnica de la Secretaría de Control Urbano y Espacio Público.
2. Estado jurídico del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 040 – 457092, obtenido de la Ventanilla Única de Registro-VUR.
3. Estado jurídico del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 040-500974, obtenido de la Ventanilla Única de Registro-VUR.
4. Base de datos de licencias expedidas por las curadurías urbanas de la ciudad de Barranquilla obrante en esta Secretaría en la cual se observa que no se ha expedido licencia de construcción en ninguna de sus modalidades respecto del inmueble objeto de visita.
5. Oficio QUILLA-16-165294 a través del cual el Jefe de la Oficina de Desarrollo Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación informa a este Despacho que el predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 040-461667 no ha presentado solicitud de plan parcial y por tanto no se encuentra en estudio ni es de aquellos que ya fueron adoptados mediante decreto.
6. Que mediante QUILLA-18-097455, el señor JORGE NICOLAS ANGULO ANDRADE, presento escrito manifestando lo siguiente: *“...todos los predios anotados en todos y cada uno de los autos señalados, no son de mi propiedad desde el año 2016 muchos y 2017 otros. Ustedes tienen el número de identificación del bien, que es el número de matrícula inmobiliaria 040-500974, mediante el cual pueden confirmar la propiedad en quien esta o de quien es y desde hace cuánto tiempo. No entiendo porque no corroboran la información antes de proceder a iniciar la investigación. Como no soy dueño o propietario de esos bienes, por supuesto no tengo incidencia ni responsabilidad alguna en las construcciones allí levantadas, así como tampoco tengo conocimiento si son o están bajo la ley o no (Ley 80 de 2003)...”*

V. NORMAS INCUMPLIDAS Y QUE SOPORTAN LA PRESENTE ACTUACION.

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

“Artículo 2.2.6.1.1.7: 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..."

Que el Artículo 118. PLANES PARCIALES. DEL DECRETO No. 0212 DE 2014 POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA 2012-2032: *"Son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales"*.

Mediante el plan parcial se establecerá el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación, ya sea en suelo urbano o en suelo de expansión.

Que el Artículo 119. Del P.O.T, FUNCIONES DE LOS PLANES PARCIALES. Como instrumentos de planificación complementarios, los planes parciales organizan y reorganizar espacialmente una zona o sector del territorio geográfico mediante el diseño o redistribución del trazado urbano a partir de una escala urbana adecuada y con la aplicación lógica de los instrumentos de gestión. El Plan Parcial cumplirá las siguientes funciones:

1. Garantizar el desarrollo adecuado de las operaciones estratégicas, macro proyectos, planes maestros y planes zonales sobre la estructura urbana existente.
2. Desarrollar y complementar las previsiones del Plan de Ordenamiento Territorial.
3. Integrar en el territorio las decisiones de otros instrumentos de planeamiento, de manera que se logre la integración de las intervenciones sectoriales y se programen de manera coordinada la ejecución de las obras de infraestructura vial y de servicios públicos domiciliarios y la generación de espacio público.
4. Concretar en un diseño urbanístico y en objetivos, directrices y normas, la estrategia de ordenamiento territorial, incluyendo los sistemas de áreas protegidas, de espacio público, de movilidad, de dotación de servicios y de equipamientos, y la política habitacional, y la red de centralidades.
5. Establecer la programación temporal de la incorporación de suelo de expansión para usos urbanos, el desarrollo o consolidación de los usos urbanos o la ejecución de los programas de renovación, u otros similares, en armonía con los programas de inversión de las distintas entidades públicas y con las actuaciones privadas.
6. Adoptar y definir las condiciones específicas de aplicación de los distintos instrumentos de gestión del suelo.
7. Definir los ámbitos espaciales de distribución equitativa de las cargas y beneficios, en los distintos niveles de reparto, de conformidad con las cargas que deben ser asumidas por los propietarios de suelo, en los términos de la ley y de la presente revisión del Plan de Ordenamiento Territorial.
8. Definir de manera específica los índices de ocupación y de construcción, los usos y otras normas urbanísticas asumidas como aprovechamientos o beneficios urbanísticos, dentro del sistema de distribución equitativa o de reparto y las condiciones de participación de los diferentes partícipes o aportantes al plan parcial.
9. Establecer las condiciones para la conformación, delimitación y ejecución o gestión de las unidades de actuación urbanística o cualquier otro sistema de gestión integrada,

0236

garantizando la equidad en el sistema de reparto de las cargas en función de los beneficios.

10. Establecer las condiciones de participación de los propietarios de suelo, las entidades del Estado y de inversionistas o promotores privados cuando los propietarios no tengan la capacidad financiera y técnica de acometer directamente el desarrollo del respectivo proyecto.

11. Las demás definidas en la ley.

La infracción de la norma previamente transcrita encuadra en los supuestos de hecho establecidos en el artículo 104 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 2 numeral 3 de la Ley 810 de 2003, el cual señala:

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

VI. CONSIDERACIONES:

Que en el presente proceso sancionatorio el pliego de cargos fue formulado por la comisión de infracciones urbanísticas relacionadas con construir en terrenos aptos para estas actuaciones sin licencia, en suelo clasificado como de expansión urbana; por lo cual la obtención de la licencia urbanística está supeditada a la aprobación de un plan parcial ante la autoridad competente, que en el caso concreto es la Secretaría de Planeación Distrital.

Que respecto a dicho cargo, el artículo 1 de la Ley 810 de 2003 dispone que *"infracciones urbanísticas: toda actuación de construcción, ampliación, modificación, adecuación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación, que contravenga los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan incluyendo los planes parciales, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de la eventual responsabilidad civil y penal de los infractores."*

Que el DECRETO 1077 DE 2015, ARTÍCULO 2.2.2.1.4.1.2, establece: *Zonas y predios sujetos a las actuaciones de urbanización. Se someterán a las actuaciones de urbanización todos los predios urbanizables no urbanizados a los que se les haya asignado el tratamiento urbanístico de desarrollo y a los predios sin urbanizar a los que se les haya asignado un tratamiento urbanístico distinto.*

Parágrafo. En todo caso, se excluirán de las actuaciones de urbanización las zonas clasificadas como suelo de protección según lo previsto en el artículo 35 de la Ley 388 de 1997; los predios que se hayan desarrollado por procesos de urbanización o construcción con fundamento en actos administrativos expedidos por las autoridades

competentes; las zonas o barrios consolidados con edificaciones, y los asentamientos de hecho que deban ser objeto de procesos de legalización y regularización urbanística previstos en la ley. (Decreto 4065 de 2008, art. 3).

Que la citada normatividad en su: **ARTÍCULO 2.2.2.1.4.1.3 Condiciones para adelantar la actuación de urbanización.** Para efectos de lo previsto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, las actuaciones de urbanización en predios urbanizables no urbanizados se adelantarán teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

1. En suelo de expansión urbana: Mediante la adopción del respectivo plan parcial, en todos los casos.
2. En suelo urbano:
 - 2.1 Mediante la adopción de plan parcial cuando se requiera de la gestión asociada de los propietarios de predios mediante unidades de actuación urbanística o se trate de macroyectos u otras operaciones urbanas especiales.
 - 2.2 Mediante la aprobación de un proyecto urbanístico general o licencia de urbanización sin trámite de plan parcial, cuando el predio o predios cuenten con disponibilidad inmediata de servicios públicos y cumpla con alguno de los siguientes requisitos:
 - 2.2.1 Se trate de predio(s) localizado(s) en zonas cuya área no supere las diez (10) hectáreas netas urbanizables, delimitadas por áreas consolidadas o urbanizadas o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes y garanticen las condiciones de accesibilidad y continuidad del trazado vial.
 - 2.2.2 Se trate de un sólo predio cuya área supere las diez (10) hectáreas netas urbanizables, que para su desarrollo no requiera de gestión asociada y se apruebe como un sólo proyecto urbanístico general de acuerdo con lo dispuesto en el presente decreto.
 - 2.2.3 Las disposiciones sobre tamaño de predios y áreas de que tratan los numerales 2.2.1. y 2.2.2., sólo serán de aplicación en los municipios y distritos que hayan adoptado los planes de ordenamiento previsto en el literal a) del artículo 9 de la Ley 388 de 1997. No obstante, la actuación de urbanización deberá llevarse a cabo mediante plan parcial cuando no se cumpla alguno de los requisitos de que tratan los numerales 2.2.1. y 2.2.2.

Parágrafo 1. En todo caso, para adelantar el trámite de urbanización sin plan parcial el municipio o distrito debe contar con la reglamentación del tratamiento urbanístico de desarrollo en los términos de que trata la presente Subsección.

Parágrafo 2. También se requerirá plan parcial siempre que el predio o predios objeto de la actuación de urbanización se encuentre en alguna de las situaciones previstas en el artículo del presente decreto que hace referencia a los planes parciales objeto de concertación con la autoridad ambiental.

Parágrafo 3. La adopción de los planes parciales se sujetará a lo previsto en el presente decreto en relación con planes parciales.

Lo anterior, evidencia que la aprobación del plan parcial es un requisito de estricto cumplimiento, para adelantar obras de construcción en suelos calificados como de expansión urbana, que en las obras desarrolladas en el lote de terreno ubicado en la CALLE 74B N°. 22 SUR 45 (LOTE 11) M-20, se adelantaron las obras de construcción sin solicitar ante la autoridad competente la aprobación del respectivo plan parcial.

Que en este orden, la administración actúa bajo la observancia de las normas constitucionales y distritales que regulan la aplicación del debido proceso y el correcto

funcionamiento de la función administrativa. En el caso que nos ocupa el asentamiento de la Urbanización Sevilla Real, se encuentra en contravención de las normas urbanísticas en materia de construcción. Por no contar con un plan parcial debidamente aprobado previa comercialización de los predios.

Por su parte el Decreto 2181 de 2006, que reglamenta parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997, en su artículo primero trata del ámbito de aplicación. (Subrogado por el art. 1, Decreto Nacional 4300 de 2007) *"Las disposiciones contenidas en el presente decreto reglamenta de manera general la formulación y adopción de los planes parciales de que trata el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, y de manera especial, el contenido de los planes parciales para las áreas sujetas a tratamiento de desarrollo dentro del perímetro urbano y las áreas comprendidas en el suelo de expansión urbana para su incorporación al perímetro urbano, en concordancia con las determinaciones de los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que los desarrollen o complementen. y se dictan otras disposiciones en materia urbanística"*.

Que el artículo 2, numeral 12 del Decreto citado, define el Plan Parcial como *"el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macro proyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la Ley 388 de 1997"*.

Mediante el plan parcial se establece el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación".

Que a nivel local el Decreto 0212 de 2014, en su artículo 15, define el suelo de Expansión Urbana: *"como el suelo Distrital que puede ser incorporado como suelo urbano en la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial o en el futuro, una vez asegurado el cubrimiento de los sistemas generales, especialmente en lo que se refiere a los servicios públicos"*.

Que a su vez, el Parágrafo 2, del mismo artículo trata dice que " la incorporación del suelo de expansión urbana al suelo urbano, solo podrá realizarse a través de la formulación, adopción y expedición de un plan parcial de conformidad con la ley 388 de 1997; y se entenderá efectivamente incorporado al suelo urbano una vez se hayan ejecutado las obras de urbanismo y se hayan cumplido las obligaciones establecidas en el plan parcial correspondiente de conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional 2181 de 2006 modificado por el Decreto 4300 de 2007 y por el Decreto Nacional 1478 de 2013".

ARTICULO 111°. Modifíquese el artículo 16 del Decreto 0154 de 2000 en la parte Correspondiente al Estatuto Urbanístico Distrital, el cual quedará así: **CONCEPTO.** Es la determinación de acciones e instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones emanadas del Plan de Ordenamiento Territorial, para áreas específicas del suelo urbano y para las incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse como resultado de Unidades de Actuación Urbanística UAU, macro proyectos u otras operaciones urbanas especiales. Los Planes Parciales buscan equilibrar el desarrollo físico, económico y social de la población a través de la organización espacial de zonas, distritos o sectores específicos que conforman las Piezas, las Centralidades, los CAES y los Polígonos del Distrito Especial de Barranquilla. El aspecto físico de los Planes Parciales está encaminado a facilitar e

21

inducir la planificación y reglamentación en detalle de los elementos de la estructura urbana con mayor precisión, para que ello redunde en un mejor desarrollo físico del sector.

Que de conformidad a lo consignado en él se generó el informe técnico No. 0768-2016 del día 05 de Mayo de 2016 en el cual se consignaron los resultados de la visita técnica así: *"El día 5 de mayo se realizó visita de inspección ocular a la construcción ubicada en la CALLE 74B N°. 22 SUR 45 (LOTE 11) M-20, de acuerdo con el Plano Anexo de este informe, correspondiente a un lote de mayor extensión con varias mejoras constructivas, identificado con matrícula inmobiliaria N° 040-457092, referenciada catastralmente con N° 00.03.0000.0808.000, bajo el número 11, ubicación asignada por este profesional para su identificación, lo anterior a efectos de su individualización; Observándose obra en la que se desarrolla una edificación de dos plantas con un segundo piso en construcción hasta el momento de la visita con levante de block, sobre un lote de terreno que presenta la limitación de uso de suelo de expansión urbana, según lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto 212 del 28 de Febrero de 2014, plano No – G4 clasificación general suelos. Con fundamento en lo anterior la construcción se ubica dentro de los suelos de expansión donde existe la posibilidad de parcelar urbanizar o construir sobre el mismo, pero no existe plan parcial, ni Licencia de Construcción para estas obras, se configura presuntamente la conducta infractora establecida en la ley 810 de 2003. Evidenciándose esta situación se ordenó la suspensión inmediata de la obra mediante Orden de suspensión y Sellamiento de Obras N° 0228/16. Área de intervención Constructiva= 140.00 M²."* Se desarrollaron en contravención a lo anteriormente preceptuado, por cuanto se trata de un lote de terreno que presenta limitación de uso de suelo de expansión urbana, por lo cual como se ha venido mencionando necesitaba de la aprobación previa ante la autoridad de Planeación de un Plan Parcial, que permitiera hacer urbanizable en legal forma dicho terreno, y consecuentemente obtener la respectiva licencia de construcción, que a su vez debió ser tramitada por los adquirentes del predio.

Que este Despacho mediante QUILLA-16-162801, de fecha 24 de noviembre de 2016, presentó oficio a la oficina de Planeación de la Alcaldía de Barranquilla, donde le informa del proceso que cursa en dicha secretaría y *"solicita información respecto con las construcciones adelantadas en el lote de mayor extensión identificado con la matrícula inmobiliaria N° 040-457092 (Urbanización Sevilla Real), de propiedad de los señores MAGALY LLINAS DE ANDRADE y JORGE NICOLAS ANGULO ANDRADE, con fin de que certifique si dicho lote cuenta con un plan parcial que permita obras constructivas en el mismo, lo anterior, teniendo en cuenta que se trata de un lote de terreno que presenta la limitación de uso de suelo de expansión urbano, según lo establecido en el plan de ordenamiento territorial"*.

Que en respuesta a dicho oficio la Secretaria de Planeación de la Alcaldía de Barranquilla, mediante QUILLA-16-165294, informa que: *"...el predio objeto de la solicitud no hace parte de ninguno de los planes parciales, que se hayan radicados ante nuestra dependencia y que se encuentran en etapa de formulación, como tampoco de aquellos que ya fueron adoptados mediante decretos"*.

Que con fundamento en lo anterior la construcción se ubica dentro de los suelos de expansión donde existe la posibilidad de parcelar urbanizar o construir sobre el mismo, *pero no existe Plan Parcial, ni Licencia de Construcción para estas obras, configurándose la conducta infractora establecida en la Ley 810 de 2003, artículo 2*

0236

Que lo anterior, es un requisito indispensable y de estricto cumplimiento para la legalización de la mencionada urbanización, por cuanto la misma se encuentra ubicada en suelo de expansión urbana. Por ello, al no contar con la aprobación se hace imposible que legalmente cuente con una nomenclatura, consecuentemente con el debido registro ante la oficina de instrumentos públicos y su respectivo folio de matrícula inmobiliaria que lo identifique y con ella la aprobación de la licencia urbanística de construcción.

Que revisado el folio de matrícula No. 040-457092, donde se encuentra el folio matriz No. 040-370305 de donde se derivan más de 50 folios de matrícula, se observa que se encuentra en calidad de propietarios los señores: MAGALY LLINAS DE ANDRADE, identificada con CC 22.295.919, JORGE NICOLAS ANGULO ANDRADE identificado con CC 72.270.666.

Que en la anotación No. 2 y 3 del folio de matricula No. 040-457092 se observa que mediante escritura pública No. 419 de fecha 2010-04-23 de la Notaria 12 de Barranquilla, se realizó división material y adjudicación a favor de la señora MAGALY LLINAS DE ANDRADE. Igualmente dentro del presente folio se observa en la anotación No.4 escritura pública No.900 de fecha 2010-06-16, celebración de contrato de cuota sobre el 55.5% (compraventa de derecho de cuota), entre MAGALY LLINAS DE ANDRADE a favor del señor JORGE NICOLAS ANGULO ANDRADE.

Que en la anotación No. 5 del folio de matricula No. 040-457092 se observa celebración de escritura publica No. 0982 de 2010-06-24 de la notaria No. 12 de Barranquilla se celebró un loteo entre los señores MAGALY LLINAS DE ANDRADE, identificada con CC 22.295.919, JORGE NICOLAS ANGULO ANDRADE identificado con CC 72.270.666.

Que revisado el folio de matrícula No. 040-500974, se tiene el predio aparece a nombre de CARLOS FLORENTINO GUAYAZAN ARIZA.C.C. No. 4082724, del cual se deriva el folio No. 040-457092, donde en la anotación No. 3 del folio de matrícula No. 040-500974, se celebró contrato de compraventa mediante escritura pública No. 893 de fecha 2014-08-11 entre JORGE NICOLAS ANGULO ANDRADE a favor del señor NEMIAS LEONARDO OLIVARES BRAVO C.C. No. 8719709. Y en la anotación No. 4 de fecha 26-05-2017, se observa la celebración del contrato de compraventa elevado a escritura pública No. 1654 de 2017-05-05, entre NEMIAS LEONARDO OLIVARES BRAVO C.C. No. 8719709 a favor de CARLOS FLORENTINO GUAYAZAN ARIZA, identificado con C.C. No. 4082724.

Que revisado el folio de matrícula No. 040-500974, del cual se deriva el folio matriz 040-457092, actualmente se encuentra en estado Activo.

Que en este orden de ideas, es evidente para este Despacho que de las pruebas aportadas al proceso, denotan como el infractor ha realizado construcciones que violan las normas legales vigentes en materia de urbanismo en el inmueble ubicado en *CALLE 74B N° 22 SUR 45 (LOTE 11) M-20*, identificado con matrícula inmobiliaria N° 040-500974, de esta ciudad al adelantar obras de construcción sin licencia en terrenos clasificados como de expansión urbana sin contar con la respectiva aprobación de un plan parcial y consecuentemente sin obtener licencia urbanística de construcción, razón por la cual se le declarará infractor por este cargo y se impondrán las sanciones señaladas en la Ley.



VII. GRADUACIÓN DE LA SANCIÓN

Consecuencia de lo anterior, es procedente imponer la sanción demarcada bajo los parámetros que la norma exige por construir en terrenos aptos para estas actuaciones sin licencia, teniendo en cuenta lo dispuesto en el parágrafo del artículo 104 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 2 de la Ley 810 de 2003 y lo dispuesto en el artículo 50 de la ley 1437 de 2011, por lo cual y teniendo en cuenta que los infractores no hicieron las gestiones para obtener la licencia de construcción urbanística, se impondrá la sanción siguiente así:

Sanción correspondiente a construir en terrenos aptos para estas actuaciones sin licencia:

Valor del Salario Mínimo Diario en el 2019	No. de metros cuadrados por construir en terrenos aptos para estas actuaciones sin licencia	Graduación de la sanción: 10 – 20 SMDLV	TOTAL
\$27.603	140.00 Mts ²	20 SMDLV	\$ 77.288.400

En mérito de lo expuesto, este despacho,

DISPONE:

ARTÍCULO PRIMERO: Declárese infractor de las normas urbanísticas del Distrito de Barranquilla a los señores: MAGALY LLINAS DE ANDRADE, identificada con CC 22.295.919, JORGE NICOLAS ANGULO ANDRADE identificado con CC 72.270.666, en calidad de titulares del derecho real de dominio sobre el lote de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria N° 040 – 457092 y a los señores: NEMIAS LEONARDO OLIVARES BRAVO identificado con C.C. No. 8719709 y CARLOS FLORENTINO GUAYAZAN ARIZA identificado con C.C No. 4082724, por las presuntas infracciones urbanísticas cometidas en el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 040-500974 con dirección CALLE 74B N°. 22 SUR 45 (LOTE 11) M-20, (suelo clasificado como de expansión urbana), en terrenos aptos para estas actuaciones sin licencia en un área de 140.00 Mts², de conformidad con lo manifestado en la motiva de la presente providencia.

ARTÍCULO SEGUNDO: Sanciónese a los señores: MAGALY LLINAS DE ANDRADE, identificada con CC 22.295.919, JORGE NICOLAS ANGULO ANDRADE identificado con CC 72.270.666, en calidad de titulares del derecho real de dominio sobre el lote de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria N° 040 – 457092 y a los señores: NEMIAS LEONARDO OLIVARES BRAVO identificado con C.C. No. 8719709 y CARLOS FLORENTINO GUAYAZAN ARIZA identificado con C.C No. 4082724, por las presuntas infracciones urbanísticas cometidas en el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 040-500974 con dirección CALLE 74B N°. 22 SUR 45 (LOTE 11) M-20, al pago de multa equivalente a la suma de **SETENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$77.288.400)** por construir en terrenos aptos para estas actuaciones sin licencia a favor del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla.

1



BARRANQUILLA



0236

ARTÍCULO TERCERO: Se le concede a los infractores, un plazo de ocho (8) meses para que se adecue a la norma establecida en el Decreto 0212 de 2014 referente a la tramitación y aprobación de un Plan Parcial ante la Secretaria de Planeación de la Alcaldía de Barranquilla a fin de legalizar las obras construidas en contravención al POT y la Ley 810 de 2003, y en consecuencia tramitar la licencia de construcción. Si vencido este plazo no se hubiere ajustado a la norma, se procederá a oficiar a la oficina de Control Urbano para que realice la demolición de las obras ejecutadas en el inmueble ubicado en **CALLE 74B N°. 22 SUR 45 (LOTE 11) M-20**, identificado con matrícula inmobiliaria N° 040 - 500974 y 040-457092, a costas de los propietarios y/o poseedores vinculados al proceso y declarados infractores.

ARTÍCULO CUARTO: El presente acto administrativo prestará mérito ejecutivo una vez quede ejecutoriado a favor del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, de conformidad con las disposiciones del artículo 99 Código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo y demás normas concordantes y aplicables y el pago de la multa que se impone deberá ser acreditado ante la Secretaria de Control Urbano y Espacio Público, a través de recibo oficial de pago dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ejecutoria de la presente resolución.

ARTÍCULO QUINTO: Notifíquese personalmente de la presente a los señores: MAGALY LLINAS DE ANDRADE, identificada con CC 22.295.919, JORGE NICOLAS ANGULO ANDRADE identificado con CC 72.270.666 y a los señores: NEMIAS LEONARDO OLIVARES BRAVO identificado con C.C. No. 8719709 y CARLOS FLORENTINO GUAYAZAN ARIZA identificado con C.C No. 4082724, por las presuntas infracciones urbanísticas cometidas en el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 040-500974 con dirección CALLE 74B N°. 22 SUR 45 (LOTE 11) M-20, conforme lo dispuesto por el artículo 68 del C.P.A.C.A (Ley 1437 de 2011). Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, ésta se hará por medio de aviso que se remitirá a la dirección de notificación que reposa en el expediente y/o correo electrónico del propietario del predio, acompañando el aviso de una copia integral del presente Acto Administrativo.

ARTÍCULO SEXTO: Oficiase a la Oficina de Instrumentos Públicos para que registre en los folios correspondientes al No. 040 - 457092 y 040-500974, el proceso sancionatorio contenido en el expediente 542-2016 por presuntas infracciones urbanísticas cometidas en la CALLE 74B N°. 22 SUR 45 (LOTE 11) M-20 de esta ciudad.

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

Dada en Barranquilla, a los

02 ABR. 2019

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

HENRY CACERES MESSINO

SECRETARIO DE CONTROL URBANO Y ESPACIO PÚBLICO

Revisó: PSZ
Proyectó: JG

