



RESOLUCIÓN N° 0555

**POR LA CUAL SE RESUELVE RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE
LA RESOLUCIÓN N° 00158 DE ABRIL 9 DE 2021.**

DEPENDENCIA:	SECRETARÍA DE CONTROL URBANO Y ESPACIO PÚBLICO.
EXPEDIENTE:	PROYECTO RIBERA ALTA. SOCIEDAD CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A., NIT N° 860.513.493-1
RECURRENTE:	NATALIA PRASCA VENGOECHEA
DIRECCIÓN:	CARRERA 74 N° 75-115, CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 040 -602517

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 675 de 2001, Ley 810 de 2003, Decreto No 0074 de 2021 y Decreto Acordal 0801 de 2020 y,

I. CONSIDERANDO

1.- Que la Constitución Política en su artículo 209 y la Ley 489 de 1998, 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.

2.- Que el artículo 1° de la Ley 1437 de 2011, establece que las normas consagradas en la parte primera del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo 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.

3.- Que de acuerdo a lo establecido en el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011, por regla general, contra los actos definitivos procederán los recursos de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque y el de apelación, para ante el inmediato superior administrativo o funcional con el mismo propósito.

4. Que el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, establece la obligación de la radicación de documentos para planes de vivienda por parte de las entidades responsables de la venta. Los cuales estarán a disposición de los adherentes de dichos planes en todo momento, con el objeto de que sobre ellos efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición.

5. Que de conformidad con lo establecido por el artículo 51 del Decreto No. 0801 de 07 de diciembre de 2020, son funciones de la Secretaría de Control Urbano y Espacio Público, entre otras: *“Coordinar con las dependencias de la Alcaldía Distrital, las entidades públicas y privadas, las funciones inherentes al Control Urbano y el Espacio Público, según lo establecido en la normatividad vigente”*. *“Ejercer la vigilancia y control sobre las construcciones y obras que se desarrollen en el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, de conformidad la normatividad vigente.”* Y *“Ejercer funciones de registro respecto a la propiedad horizontal, y de vigilancia,*





control y seguimiento en los regímenes de arrendamiento y enajenación, de conformidad con la normatividad vigente”.

6. Que de conformidad al Decreto No 0074 de 2021 "Por el cual se delegan unas funciones en un funcionario de la Secretaría Distrital de Control Urbano y Espacio público", se delegaron en la Asesora de Despacho entre otras, la expedición de los actos administrativos que se relacionan con las siguientes actuaciones administrativas: Numeral 7: "La expedición de los actos administrativos relacionados con la función administrativa de inspección, control y vigilancia en materia de arrendamientos, así como la expedición de los actos administrativos sancionatorios relacionados con las personas cuya actividad principal es la de arrendar bienes raíces, destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de la de terceros, o labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatario de conformidad con el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 o cualquier otra persona que tenga la calidad de arrendador o subarrendador."

II. ANTECEDENTES

Se presentan mediante EXT-QUILLA-21-091251 de fecha 27/04/2021, recurso de reposición y en subsidio apelación contra la Resolución No. 0158 de 2021 de fecha 09 de abril de 2021, "Por la cual se autoriza la venta de inmuebles destinados a vivienda - Proyecto Ribera Alta", el cual sustenta su recurso de la siguiente manera:

Que el día veinte (20) de enero de dos mil veinte (2.020) mi representada radico en debida forma ante su despacho la totalidad de los documentos de que trata el artículo 2.2.5.3.1 de la ley 1077 de 2015, en relación con el proyecto denominado CONJUNTO RESIDENCIAL RIBERA ALTA, desarrollado por la compañía en la ciudad de Barranquilla.

Que el día primero (01) de marzo de dos mil veintiuno (2.021) mi representada recibió comunicación bajo el OFICIO QUILLA-20-037001 DE FECHA 19 DE FEBRERO DE 2020. Es importante resaltar, que dicho oficio a pesar de tener fecha de febrero de 2020, fue allegada el día 1o de marzo de 2021 mediante envío al correo electrónico de uno de nuestros funcionarios. De tal suerte, la manifestación allí contenida y la solicitud de aportar documentos fue puesta en conocimiento de mi representada solo hasta esta fecha, es decir, luego de transcurrido más de un (1) año de haberse radicado en legal y debida forma la totalidad de los documentos de que trata el artículo 2.2.5.3.1 de la ley 1077 de 2015.

Consecuencia de lo anterior, y con el ánimo de aclarar la aseveración contenida en tal oficio, mi representada procedió a radicar el día doce (12) de marzo de dos mil veintiuno (2.021) por medio del correo electrónico, escrito contentivo de contestación a la mencionada comunicación a la cual se le asignó el radicado EXT-QUILLA-21-057971.

En virtud de lo esbozado anteriormente respetuosamente solicitamos a la Secretaría Distrital de Control Urbano y Espacio Público revocar el acto administrativo falsamente motivado de fecha nueve (09) de abril de dos mil veintiuno (2.021), y en su lugar proceda a emitir un acto administrativo en el que ratifique que CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A., radicó en debida forma el día veinte (20) de enero de dos mil veinte (2.020) la totalidad de documentos requeridos para obtener permiso de enajenador, razón por la cual transcurridos quince (15) días hábiles desde dicha situación, se entendió otorgado el permiso de ventas, de conformidad con lo establecido en la ley.



III. OPORTUNIDAD Y PROCEDENCIA

Teniendo en cuenta que la interposición del recurso contra la Resolución No. 0158 de 2021 de fecha 09 de abril de 2021, expedido por la Secretaría Distrital de Control Urbano y Espacio Público, se realizó mediante escrito EXT-QUILLA-21-091251 de fecha 27/04/2021, el mismo se entiende presentado dentro de la oportunidad y término legal establecido en la Ley 1437 de 2011 para tales efectos.

No obstante, lo anterior, en lo atinente al recurso subsidiario de apelación debe exponerse las siguientes consideraciones:

Sentencia C-372 de 2002, emitida por la Honorable Corte Constitucional establece lo siguiente en torno a la delegación. DELEGACION DE FUNCIONES ADMINISTRATIVAS-Acto de delegación. La delegación requiere de un acto formal de delegación, en el cual se exprese la decisión del delegante, el objeto de la delegación, el delegatario y las condiciones de tiempo, modo y lugar para el ejercicio de la delegación. Sobre este requisito señaló la Corte que: "la posibilidad de transferir su competencia – no la titularidad de la función – en algún campo, se perfecciona con la manifestación positiva del funcionario delegante de su intención de hacerlo, a través de un acto administrativo motivado, en el que determina si su voluntad de delegar la competencia es limitada o ilimitada en el tiempo o general o específica".

DELEGACION DE FUNCIONES ADMINISTRATIVAS-Decisiones del delegatario. El delegatario toma dos tipos de decisiones: unas, para el cumplimiento de las funciones del empleo del cual es titular, y otras, en ejercicio de la competencia delegada, para el cumplimiento de las correspondientes funciones del empleo del delegante. En estricto sentido, es frente a estas últimas que se actúa en calidad de delegatario pues en el primer evento él no es delegatario sino el titular de su empleo. Además, las decisiones que toma en calidad de delegatario tienen el mismo nivel y la misma fuerza vinculante como si la decisión hubiese sido tomada por el delegante y, se asume, "que el delegado es el autor real de las actuaciones que ejecuta en uso de las competencias delegadas, y ante él se elevan las solicitudes y se surten los recursos a que haya lugar, como si él fuera el titular mismo de la función".

En el mismo sentido, con relación a la procedencia de recursos de alzada contra actos administrativos de acuerdo al artículo 74 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo señala:

ARTÍCULO 74. RECURSOS CONTRA LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS. Por regla general, contra los actos definitivos procederán los siguientes recursos:

1. El de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.
2. El de apelación, para ante el inmediato superior administrativo o funcional con el mismo propósito.

No habrá apelación de las decisiones de los Ministros, Directores de Departamento Administrativo, superintendentes y representantes legales de las entidades descentralizadas ni de los directores u organismos superiores de los órganos constitucionales autónomos. Tampoco serán apelables aquellas decisiones proferidas por los representantes legales y jefes superiores de las entidades y organismos del nivel territorial.



En suma, y de acuerdo con lo transcrito, la Resolución No. 0158 de 2021 de fecha 09 de abril de 2021, no es susceptible de recurso de apelación pues al ser expedida en virtud de una delegación conferida para la materia por parte del Alcalde Distrital, tal instancia no procede contra dicho acto.

IV. SUSTENTACION DEL RECURSO

Basa su petición la accionante, manifestando que el Acto Administrativo recurrido se encuentra falsamente motivado, por lo que argumenta:

“Como claramente se desprende de lo esbozado por el máximo tribunal en materia administrativa, nos encontramos frente a un acto administrativo viciado de falsa motivación por cuanto el despacho (i) emitió una resolución en la cual desconoce lo establecido en la ley, esto es el artículo 2.2.5.3.1 de la ley 1077 de 2015, y (ii) no tuvo en cuenta los argumentos entregados por CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A. en escrito radicado bajo el número EXT-QUILLA-21-057971 de fecha doce (12) de marzo de dos mil veintiuno (2.021), lo cual en suma son factores determinantes para motivar el acto emanado por la Secretaría Distrital de Control Urbano y Espacio Público.

Aunado a lo anterior, el hecho de que se omitiera lo esbozado por mi representada en el radicado de antaño ocasiono que en la expedición de la RESOLUCIÓN N°0158 DE 2021 DE FECHA 09 DE ABRIL DE 2021 se obviara el hecho de mencionar que EL PERMISO DE VENTAS FUE RADICADO EN DEBIDA FORMA POR CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A. EL DÍA VEINTE (20) DE ENERO DE DOS MIL VEINTE (2.020), razón por la cual transcurridos quince (15) días hábiles desde dicha situación, se entendió otorgado el permiso de ventas, de conformidad con lo establecido en la ley.

Lo anterior, demuestra con claridad que la resolución recurrida se encuentra falsamente motivada, pues si la Secretaría Distrital de Control Urbano y Espacio Público. Hubiera tenido en cuenta la mencionada situación fáctica, la decisión se habría afectado de manera sustancial, y en consecuencia el acto administrativo hubiera sido expedido en el sentido de ratificar que EL PERMISO DE VENTAS FUE RADICADO EN DEBIDA FORMA POR CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A. EL DÍA VEINTE (20) DE ENERO DE DOS MIL VEINTE (2.020).

Así que, los motivos que sirvieron de sustento para generar la resolución que otorgo un permiso un ventas, tal como se ha demostrado a lo largo del presente escrito, carecen de fundamento fáctico, jurídico y probatorio. En este mismo orden de ideas y con base en que i) el despacho usa como objeto de motivación otorgar un permiso de ventas en el año dos mil veintiuno (2.021) cuando los documentos requeridos por norma fueron radicados en el dos mil veinte (2.020); ii) se OMITIÓ el hecho que el día doce (12) de marzo de dos mil veintiuno (2.021) por medio del correo electrónico, se radicó escrito contentivo de contestación al oficio QUILLA-20-037001 DE FECHA 19 DE FEBRERO DE 2020, consideramos que la decisión adoptaba por el despacho contiene una errónea valoración probatoria y, en consecuencia, una falsa motivación.

V. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

En primera instancia, con el propósito de despejar las posibles dudas de los recurrentes acerca del ejercicio de las funciones y facultades ejercidas por la Secretaria Distrital de Control urbano y Espacio Público acerca del particular, en necesario anotar que el Decreto 0801-2020 señala entre las mismas en su artículo 51: “Ejercer funciones de registro respecto a la propiedad horizontal, y de vigilancia, control y seguimiento en los



regímenes de arrendamiento y enajenación, de conformidad con la normatividad vigente” y “Ejercer la vigilancia, inspección y control al régimen de enajenación en el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, de conformidad con la normatividad vigente”.

En virtud de lo cual, se recibió la solicitud EXT-QUILLA-20-009624 a la cual se le dio alcance mediante radicado EXT-QUILLA-20-18507 y que tenían como finalidad el otorgamiento del permiso para anuncio y enajenación del proyecto conjunto residencial ribera alta por parte de CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A. sociedad inscrita en el Registro de Enajenadores de Vivienda del Distrito de Barranquilla con el número SCUEP N° 325-13. A los cuales se dio respuesta mediante radicado QUILLA-20-015728 de enero 29 de 2020 enviado a la Señora LEIDY PEREZ GORDILLO, AUXILIAR ADMINISTRATIVA a la dirección CL 134 N° 72 - 31 - BOGOTÁ D.C. y QUILLA-20-037001 de febrero 19 2020 dirigido a la Señora ANA CRISTINA PARDO OCHOA, Representante Legal Suplente de CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A. a la CALLE 134 N 72-31.

Revisado los archivos que reposan en este Despacho, se encontró que median Auto No. 008 de 04 de mayo de 2020, “Por la cual se autoriza la venta de inmuebles destinados a vivienda -Proyecto Ribera Alta”, se había otorgado permiso de venta del proyecto Ribera Alta, ubicado en la carrera 74 N° 75-115, con Matrícula Inmobiliaria N° 040 -602517 a la sociedad Constructora Bolívar S.A., con Nit N° 860.513.493-1, representada legalmente por la señora ANA CRISTINA PARDO OCHOA, identificado con cédula de ciudadanía N° 42.747650, con el objetivo de poder anunciar y/o enajenar las 512 unidades aprobadas mediante Resolución N° 823 del 2 de diciembre de 2019.

En respuesta a lo anterior, la Secretaría de Control Urbano y Espacio Público luego de realizar la verificación correspondiente, procederá a revocar el Acto Administrativo recurrido, en el cual se otorga el permiso solicitado Resolución No. 0158 de 09 de abril del 2021, “POR LA CUAL SE AUTORIZA LA VENTA DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA -PROYECTO RIBERA ALTA-”, toda vez que efectivamente los radicados iniciales anexaron la documentación requerida, y al estar completa había generado ya un acto administrativo.

En virtud de lo anterior, se tiene que, en el año 2020, se generó a través de un auto el permiso de venta de inmueble destinados a vivienda -Proyecto Ribera Alta, acto administrativo diferente a la modalidad incluida en base de datos de registro a través de los cuales se genera este tipo de permiso, creando una confusión y generando un error involuntario igualmente en la generación del número de la preventa asignado, existiendo una duplicidad por ser único expediente en el mes de mayo del año 2020, así las cosas su recurso es procedente y se dejará sin efecto la Resolución No. 00158 de Abril 9 de 2021.

En mérito de lo cual, este Despacho.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Dejar sin efecto la Resolución No. 0158 de 2021 de fecha 09 de abril de 2021, por la cual se Otorgar permiso de venta del proyecto Ribera Alta, ubicado en la carrera 74 N° 75-115, con Matrícula Inmobiliaria N° 040 -602517 a la sociedad Constructora Bolívar S.A., con Nit N° 860.513.493-1, representada legalmente por el señor Carlos Alfonso Sierra Galindo, identificado con cédula de ciudadanía N° 19.262.328, con el objetivo de poder anunciar y/o enajenar las 512 unidades aprobadas mediante Resolución N° 823 del 2 de diciembre de 2019 y modificada mediante Resolución N° 422 del 24 de julio de 2020.



0555

ARTICULO SEGUNDO: Realizar la corrección del número de preventa, el cual quedara así A-1720-20.

ARTICULO TERCERO: Notificar el contenido del presente acto administrativo a las partes interesadas, de conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTICULO CUARTO: Contra el presente Acto Administrativo no proceden recursos.

Dado en Barranquilla, 24 AGO 2021

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

GINA PAOLA RODRÍGUEZ OJEDA

Asesora de Despacho

Secretaría Distrital de Control Urbano y Espacio Público

Aprobó: GRO