

RESOLUCIÓN No. 0872

POR LA CUAL SE IMPONE UNA SANCION POR INFRACCION A NORMAS  
URBANISTICAS

EXPEDIENTE 575 DE 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**

TALEL CHARANEK HACHEN identificado con C.C. N° 7.918.993 y contra SHADY CHARANEK HACHEN identificado con C.C. N° 84.454.216, en calidad de propietarios del inmueble ubicado en la Carrera 49 N° 75-59, matrícula inmobiliaria 040-264981.



### III. HECHOS RELEVANTES.

1.- Mediante escrito, radicado EXT-QUILLA-16-090252 de 01 de agosto de 2016, se recibió queja de la señora FLOR DE LIMA CAMPO CERVANTES, denunciando la realización de obras de construcción en contravención a la norma urbanística en la Carrera 49 N° 75-71, en contravención a las normas en materia urbanística.

2.- Razón a lo anterior, el día 02 de septiembre de 2016, funcionarios de esta secretaría procedieron a realizar visita al inmueble ubicado en la Carrera 49 N° 75-59, originándose el Informe Técnico No. 1049-2016, en el cual se encontró: "...Al llegar al sitio donde se presentó la queja, se encontró que había sido demolido el inmueble ubicado en la carrera 49 N° 75-59, y se está construyendo columnas en concreto para un nuevo proyecto". Área de infracción: 300 MTS2.

3.- Acto seguido, mediante Auto No. 0058 de fecha 16 de febrero de 2017, 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 TALEL CHARANEK HACHEN, identificado con C.C. N° 7.918.993 y SHADY CHARANEK HACHEN identificada con C.C. N° 84.454.216, en calidad de propietarios del inmueble ubicado en la Carrera 49 N° 75-59, esta actuación se comunicó mediante aviso publicado en la página Web de la Alcaldía Distrital el 17 de abril de 2017.

4.- Posteriormente mediante acto administrativo No. 0112 de fecha 31 de mayo de 2017, se realiza la formulación de cargos contra los señores TALEL CHARANEK HACHEN, identificado con C.C. N° 7.918.993 y SHADY CHARANEK HACHEN identificada con C.C. N° 84.454.216, en calidad de propietarios del inmueble ubicado en la Carrera 49 N° 75-59, matrícula inmobiliaria 040-264981, por la presunta comisión de infracciones urbanísticas relacionadas con construir en terrenos aptos para estas actuaciones sin licencia, decisión que se notificó mediante aviso publicado en la cartelera de esta Secretaría y en la página web de la Alcaldía el día 13 de abril de 2018 ante la imposibilidad de poder notificar a los infractores personalmente o mediante aviso tal como lo dispone el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, endilgando como cargo único "*Infringir presuntamente las disposiciones establecidas en el numeral tercero del artículo 2 de la ley 810 de 2003, consistente en: construir en terrenos aptos para estas actuaciones sin licencia en un área de 300M2*".

5.- Que, mediante Auto N° 0359 de 10 de agosto de 2018, se dio traslado al presunto infractor para que presentase sus alegatos, dicho auto fue comunicado mediante aviso publicado en la página web de la Alcaldía el día 24 de septiembre de 2018.

6.- Que, una vez consultada la Ventanilla Única de Registro VUR, este despacho logro advertir que el inmueble ubicado en la Carrera 49 N° 75-71, identificado con matrícula inmobiliaria 040-264981 fue adquirido por el señor OSCAR EMILIO BAYONA CARRASCAL identificado con C.C. N° 1.944.441 a través de compraventa celebrada en la Notaria Once de Barranquilla con Escritura N° 1045 de 29 de septiembre de 2018, tal como figura en la anotación N° 18 del Certificado de Libertad y Tradición de dicho predio.

7.- Razón a lo anterior, se emite Auto N° 0032 de 27 de febrero de 2019, por el cual se vincula en calidad de tercero al señor OSCAR EMILIO BAYONA CARRASCAL identificado con C.C. N° 1.944.441, dado que en su condición de actual propietario del predio ubicado en la Carrera 49 N° 75-59 matrícula inmobiliaria 040-264981, podría llegar a verse afectado con la actuación adelantada. Dicho auto se fue comunicado con oficio QUILLA-19-043358 de 28 de febrero de 2019, recibido con guía de envío ME824795157CO de la empresa de mensajería 472 el 28 de marzo de 2019.

8.- Finalmente, a través de Auto N° 0149 de 15 de julio de 2019, se corrige un error de

transcripción involuntario en el Auto de Traslado para Alegar N° 0359 de 10 de agosto de 2018, por cuanto el número de cedula 84.454.216, con el que se identificó a TALEL CHARANEK HACHEN, pertenece a SHADY CHARANEK HACHEN identificada con C.C. N° 84.454.216, amén de que en el mencionado Auto no se le corrió traslado a esta última; razón por la cual se dispuso dejar sin efectos el Auto N° 0359 de 2018, y correr traslado para alegar a las partes implicadas por el termino de 10 días, con el fin de controvertir las actuaciones adelantadas y el ejercicio del derecho a la defensa.

#### IV. PRUEBAS

Obran como prueba los siguientes documentos:

1. Informe Técnico C.U. N° 1049 de fecha 02 de septiembre de 2016, suscrito por la Oficina de Control Urbano de la Secretaría de Control Urbano y Espacio Público y sus anexos.
2. Certificado de Libertad y Tradición obtenido de la Ventanilla Única de Registro (VUR), donde consta la propiedad del inmueble ubicado en la Carrera 49 N° 75-59, matrícula inmobiliaria 040-264981.
3. Radicado EXT-QUILLA-17-025032 por el cual la Curaduría Urbana N° 1 certifica a este despacho que respecto del predio ubicado en la Carrera 49 N° 75-59 no existe solicitud, como tampoco licencia de construcción que autorice la realización de obras en el mismo.
4. Auto N° 0032 de 27 de febrero de 2019, por el cual se vincula a la investigación 575 de 2016 al señor OSCAR EMILIO BAYONA CARRASCAL, en calidad de tercero que pudiese verse afectado con la decisión adoptada por este despacho.
5. Certificación por medio electrónico de las bases de las curadurías que reposan en esta secretaria de fecha 24 de abril de 2019, donde la oficina de Control Urbano informa a este despacho que no existe licencia de construcción expedida a favor del inmueble ubicado en la Carrera 49 N° 75-59.

#### VI. CONSIDERACIONES:

Con fundamento en la investigación administrativa adelantada, se establecen las siguientes consideraciones que anticipan la materialización de infracciones urbanísticas así:

Que de conformidad a lo consignado en el Informe Técnico N° 1049-2016, se constató la realización de obras sin licencia consistentes en la demolición y construcción de columnas en concreto para proyecto nuevo en el predio objeto de investigación, razón por la cual se formularon cargos mediante acto administrativo 0112 de 31 de mayo de 2017, contra los señores TALEL CHARANEK HACHEN identificado con C.C. N° 7.918.993 y contra SHADY CHARANEK HACHEN identificado con C.C. N° 84.454.216, en calidad de propietarios del inmueble ubicado en la Carrera 49 N° 75-59, matrícula inmobiliaria 040-264981, por la presunta comisión de infracciones urbanísticas relacionadas con parcelar, urbanizar o construir en terrenos aptos para estas actuaciones sin licencia, en el inmueble ubicado en la Carrera 49 N° 75-59. Dicho acto se notificó mediante aviso fijado en la página web de la Alcaldía Distrital el 13 de abril de 2018.

Que en este orden de ideas, conviene traer a colación lo preceptuado Decreto 212 de 2014 en su I Artículo 481(LIBRO IV (CUARTO) ESTATUTO URBANÍSTICO TITULO I) *“CUMPLIMIENTO DE LICENCIA. La expedición de la licencia urbanística implica la certificación del cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones en que se fundamenta y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo antes de su intervención. Todo proyecto y los estudios técnicos para su construcción,*



*ampliación, modificación y/o remodelación requiere, previo al inicio de obras, licencia urbanística en la modalidad correspondiente expedida por un curador urbano y ser asesorados o realizados por profesionales competentes en la materia, titulados y matriculados, según las disposiciones establecidas en el Decreto Nacional 1469 de 2010 y las normas que lo modifiquen y/o complementen”.*

*“Artículo 484. SANCIONES URBANÍSTICAS. El incumplimiento de cualquiera de las condiciones establecidas por el presente Estatuto, los instrumentos reglamentarios y complementarios y/o las licencias urbanísticas, acarreará la exigencia y aplicación de las sanciones urbanísticas de ley previstas para cada uno de los casos, las cuales podrán ser aplicadas por la Secretaría de Control Urbano y Espacio Público, la Secretaría de Gobierno y/o las autoridades designadas para ello”.*

Resulta pertinente, además de lo anterior precisar el carácter pericial que reviste los informes técnicos, pues estos soportan y sirven de medio probatorio para iniciar el proceso administrativo sancionatorio, en concordancia con el Artículo 2.2.6.1.4.11. del Decreto 1077 de 2015, que determina la competencia de control urbano “(…)la inspección y seguimiento de los proyectos se realizará mediante inspecciones periódicas durante y después de la ejecución de las obras, de lo cual se dejará constancia en un acta suscrita por el visitador y el responsable de la obra. Dichas actas de visita harán las veces de dictamen pericial, en los procesos relacionados por la violación de las licencias(… )”.

Que en este orden de ideas, es evidente para este Despacho que de las pruebas aportadas al proceso, así como las verificaciones respectivas realizadas en las distintas visitas de inspección ocular, contenidas en los informes N° 1049 de 2016, los cuales tienen el carácter de dictamen pericial, denotan como el infractor ha realizado construcciones que violan las normas legales vigentes en materia de urbanismo en el inmueble ubicado en la Carrera 49 N° 75-59, matrícula inmobiliaria 040-264981, de esta ciudad al adelantar la construcción de obras en sin licencia, máxime cuando este despacho cuenta con la consulta realizada a las bases de las curadurías que reposan en esta secretaria, consigna por la oficina de Control Urbano a través de medio electrónico el 24 de abril de 2019. Razón por la cual se le declarará infractor por este cargo y se impondrán las sanciones señaladas en la Ley.

Ahora bien, respecto del señor OSCAR EMILIO BAYONA CARRASCAL identificado con C.C. N° 1.944.441, este despacho, se abstendrá de imponer una sanción pecuniaria, dado el carácter de “*Ultima Ratio*” del derecho sancionador; por cuanto la función de la norma que origina el derecho administrativo de carácter sancionatorio es regular a los administrados, a fin de que estos subsanen las faltas a la administración, esto con el objeto de garantizar el debido proceso, dado que se trata de terceros que podrían llegar a verse afectados por la decisión adoptada por este despacho; por cuanto la transferencia del derecho real de domino, a través de la compraventa celebrada en la Notaria Once de Barranquilla, con escritura N° 1045 de 29 de septiembre de 2019, anotación N° 18 del Certificado de Libertad y Tradición del folio de matrícula 040-264981, se realizó con posterioridad al levantamiento del Informe Técnico C.U. No. 1049 de 2016.

Sin embargo, lo manifestado no exime al señor OSCAR EMILIO BAYONA CARRASCAL de la responsabilidad que emana del carácter de propietarios del bien inmueble en estudio, pues existe un vínculo jurídico derivado del ejercicio de su derecho real de domino, adquirido con la solemnidad que exige el registro de la compraventa ante la oficina de Instrumentos Públicos, haciéndose no solo titular del derecho, sino además adquiriendo con ello las obligaciones derivadas de tal ejercicio. Por lo que en el caso concreto el comportamiento antijurídico contradictorio de la norma urbanista acarrea para ellos una obligación de hacer en las condiciones descritas precedentemente.

Cabe resaltar, que dentro del proceso de la referencia se consagraron todas las garantías procesales, y que se obró de conformidad a lo establecido en el Artículo 29 de nuestra Constitución Política, y en virtud de lo establecido la Ley 1437 de 2011, (CPACA), los

l

señores TALEL CHARANEK HACHEN identificado con C.C. N° 7.918.993 y contra SHADY CHARANEK HACHEN identificado con C.C. N° 84.454.216, no hicieron uso del derecho a la defensa y por tal no lograron demostrar en derecho la inexistencia de los cargos endilgados, por el contrario esta Secretaría pudo establecer de conformidad a lo precedente la comisión de la conducta contraventora, razón por la cual este despacho procederá a sancionar por infracción a normas urbanísticas a los señores TALEL CHARANEK HACHEN identificado con C.C. N° 7.918.993 y contra SHADY CHARANEK HACHEN identificado con C.C. N° 84.454.216, en calidad de propietarios del inmueble ubicado en la Carrera 49 N° 75-59, matrícula inmobiliaria 040-264981.

### 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 en contravención a lo preceptuado en la 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 persisten en la conducta contraventora a 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 2018	No. de metros cuadrados por construir en terrenos aptos para estas actuaciones sin licencia	Graduación de la sanción: 8 - 15 SMDLV	TOTAL
<b>\$27.603</b>	<b>300 Mts2</b>	<b>10 SMDLV</b>	<b>\$ 82.809.000</b>

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO:** Declárese infractor de las normas urbanísticas del Distrito de Barranquilla a los señores TALEL CHARANEK HACHEN identificado con C.C. N° 7.918.993 y contra SHADY CHARANEK HACHEN identificado con C.C. N° 84.454.216, en calidad de propietarios del inmueble ubicado en la Carrera 49 N° 75-59, matrícula inmobiliaria 040-264981, por construir en terrenos aptos para estas actuaciones sin licencia en un área de 300 Mts2, de conformidad con lo manifiesto en la motiva de la presente providencia.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Sanciónese a los señores TALEL CHARANEK HACHEN identificado con C.C. N° 7.918.993 y contra SHADY CHARANEK HACHEN identificado con C.C. N° 84.454.216, en calidad de propietarios del inmueble ubicado en la Carrera 49 N° 75-59, matrícula inmobiliaria 040-264981, al pago de multa equivalente a la suma de OCHENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS NUEVE MIL PESOS (\$82.809.000) por construir en terrenos aptos para estas actuaciones sin licencia a favor del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla.

**ARTÍCULO TERCERO:** Se le concede a los señores TALEL CHARANEK HACHEN identificado con C.C. N° 7.918.993 y SHADY CHARANEK HACHEN identificado con C.C. N° 84.454.216 y OSCAR EMILIO BAYONA CARRASCAL identificado con C.C. N° 1.944.441, un plazo de sesenta (60) días para tramitar la licencia de construcción respectiva. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia, se procederá a oficiar a la oficina de Control Urbano para que realice la demolición de las obras ejecutadas en el inmueble ubicado en la Carrera 49 N° 75-59, matrícula inmobiliaria 040-264981, a costas de los propietarios y/o terceros vinculados al proceso.

0872

**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 TALEL CHARANEK HACHEN identificado con C.C. N° 7.918.993 y contra SHADY CHARANEK HACHEN identificado con C.C. N° 84.454.216 y OSCAR EMILIO BAYONA CARRASCAL identificado con C.C. N° 1.944.441, 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.

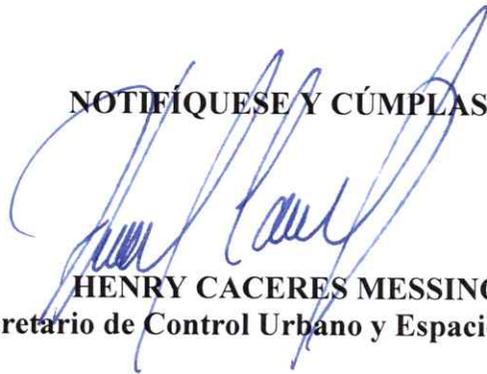
**ARTÍCULO SEXTO:** Contra la presente decisión procede el recurso de reposición y en subsidio apelación, en los términos establecidos por el artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

**ARTÍCULO SEPTIMO:** Oficiése a la oficina de registro de instrumentos públicos de Barranquilla a fin de que registre en el folio de matrícula N° 040-264981 el contenido de la presente resolución.

Dada en Barranquilla, a los

20 AGO. 2019

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**HENRY CACERES MESSINO**  
Secretario de Control Urbano y Espacio Público.

Revisó: PASZ  
Proyectó: MATC