

RESOLUCION (100)

Por medio de la cual se resuelve una Sanción Urbanística.

El Alcalde Municipal de Sopó, Cundinamarca, en uso de las atribuciones que le confiere la Constitución Política, Ley 136 de 1994, la Ley 388 de 1997, el Acuerdo 012 de 2007, el Decreto 080 de 2010, y demás normas concordantes y

CONSIDERANDO

Que la señora LEONILDE CRISTINA RODRIGUEZ ACOSTA, identificada con la cédula de ciudadanía No. 39.819.428 expedida en Sopó, es propietaria del inmueble identificado con Cédula Catastral No. 01-00-0014-00110-000 y Matricula Inmobiliaria 176-41072 localizado en la Carrera 4 No. 1-70 de Sopó.

Que el día 7 de mayo de 2009 se realizó acta de verificación en la cual se observó que se estaba cambiando la cubierta y se estaban demoliendo algunas puertas internas de la construcción, sin tener ningún tipo de licencia.

Que el 21 de mayo de 2009, fue radicado por parte de la señora Leonilde Cristina Rodríguez Acosta, ante la Subsecretaria de Planeación y Urbanismo, bajo el No. 98 formulario de solicitud de licencia, en la modalidad de modificación, con relación al predio identificado con Cédula Catastral No. 01-00-0014-00110-000 y Matricula Inmobiliaria 176-41072 localizado en la Carrera 4 No. 1-70 de Sopó.

Que el día 9 de junio de 2009 mediante SPU-1022-09 se realizó requerimiento respecto a la solicitud de licencia con número de radicación 98.

Que el 5 de agosto de 2009 mediante SPU-1393-09 se archivó el expediente con radicación número 98, por vencimiento de términos según Decreto 564 de 2006 y oficio SPU-1022-09, al no cumplir con el requerimiento realizado.

Que el 19 de agosto de 2009, fue radicado nuevamente por parte de la señora Leonilde Cristina Rodríguez Acosta, ante la Subsecretaria de Planeación y Urbanismo, bajo el No. 163 formulario de solicitud de licencias, en la modalidad de modificación.

Que el día 22 de septiembre de 2009 mediante oficio SPU 1720-09 se remitió a éste Despacho el Informe de seguimiento de infracción urbanística con el fin de dar inicio a los tramites pertinentes.

Que mediante oficio SAJA 1967-09 de fecha 15 de octubre de 2009 se devolvieron los documentos allegados mediante oficio SPU 1720-09 con el fin de que se informará el resultado del estudio que se efectuaba por parte de la Subsecretaria de Planeación y Urbanismo.

Que en oficio SPU 2158-09 recibido el 19 de noviembre de 2009 se dio respuesta al oficio SAJA 1967-09 y se anexaron los documentos correspondientes que sustentan que el día 17 de noviembre de 2009 mediante oficio SPU-2151-09 se archivó el expediente con radicación número 163, por vencimiento de términos según Decreto





564 de 2006 y oficio SPU-1753-09 del 25 de septiembre de 2009, al no cumplir con el requerimiento realizado.

Que mediante Auto de fecha 19 de noviembre de 2009 el Alcalde Municipal avoca conocimiento del proceso de sanción urbanística debido a adecuación de una construcción existente para locales comerciales sin ningún tipo de licencia en el predio de propiedad de la señora LEONILDE CRISTINA RODRIGUEZ ACOSTA.

Que mediante D.A.-467-09 de fecha 23 de noviembre de 2009 se realizó citación para notificación del proceso del Sanción Urbanística iniciado por este Despacho.

Que el día 18 de diciembre de 2009 quedó en firme el Auto por medio del cual se avoca conocimiento, al ser desfijado el edicto de notificación fijado en cartelera y en la pagina Web www.sopo-cundinamarca.gov.co, al no haberse podido surtir la notificación personal.

Que el día 17 de diciembre de 2009 el Secretario para Asuntos Jurídicos y Administrativos, en asocio de la Subsecretaria de Planeación y Urbanismo realizó visita de inspección ocular al predio ubicado en la Carrera 4 N° 1-70, dando cumplimiento al despacho comisorio dispuesto en Auto de fecha 19 de noviembre de 2009.

Que en la visita antes mencionada se evidenció que existe una construcción cuya fachada fue modificada según documento obrante a folio dos (2) de la presente actuación.

Que dentro de la diligencia de inspección ocular la señora Leonilde Rodríguez Acosta, propietaria del bien en mención, acepta haber iniciado obras sin tener la correspondiente licencia.

Que el día 27 de abril de 2010 se realizó nueva visita por parte de María Claudia Garzón, Subsecretaria de Planeación y Urbanismo, y Carlos Fernando Reyes Moreno, Secretaria para Asuntos Jurídicos y Administrativos, donde se observa intervención en la fachada así:

- Renovación del portón: Dimensión 2.50 x 2.50 m.
- Renovación del portón: Dimensión 1.30 x 2.50 m.
- Renovación del portón: Dimensión 2.50 x 2.50 m.

Por lo que se determina que la totalidad de la intervención es de 15.75 M2.

Que del día 6 de mayo de 2010 rindió descargos la señora Leonilde Cristina Rodríguez, en dicha diligencia informó cuales eran las intervenciones que se habían realizado así *"son dos puertas para dos locales comerciales y una para vivienda (...)* Antes había 3 puertas ventana y una para entrar a la vivienda y estaban terriblemente feas, podridas.", no se expresaron medidas de intervención y anexó copia de la Resolución 019 de 2010 (Por medio de la cual se otorga licencia de ampliación y adecuación a Zona de Comercio ACI- Intervención fachada).



CONSIDERACIONES LEGALES

De conformidad con la Ley 388 de 1997, artículo segundo, el ordenamiento del territorio se fundamenta en tres principios, a saber: 1) La función social y ecológica de la propiedad; 2) La prevalencia del interés general sobre el particular y, 3) La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Posteriormente en su artículo tercero dispone que el ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines: 1) Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios; 2) Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible; 3) Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural y, 4) Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales.

Ahora bien, el artículo 15 de dicho ordenamiento establece que las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos.

Así, el artículo 99 de la Ley 388 de 1997 señala que se requiere licencia para realizar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, para adelantar urbanización y parcelación de terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, igualmente para el loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo, así como para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento.

Ahora, de conformidad con la Ley 810 de 2003, artículo 8, no requieren licencia de construcción las reparaciones o mejoras locativas, consideradas como aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato, sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales y formales, y/o volumetría.

De otra parte, el artículo 1 de la mencionada Ley señala que 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. Agrega que dichas sanciones se consideran graves o leves según se afecte el interés tutelado de dichas normas. Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales, institucionales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que el encerramiento, la intervención o la ocupación

temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento, instalaciones o construcciones, sin la respectiva licencia.

Para garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas que propendan por el desarrollo armónico de la ciudad y la intervención del espacio físico del municipio, es obligación de este Despacho con sujeción al Plan Básico de Ordenamiento Territorial y las normas urbanísticas con base en las que se desarrolla y que lo complementan, verificar y aplicar la sanción correspondiente al responsable de la infracción, tal y como lo dispone el artículo 104 de la Ley 388 de 1997.

El artículo 103 de la Ley 388 de 1997 establece:

"INFRACCIÓN URBANÍSTICA:

...

En los casos de actuaciones urbanísticas, respecto de las cuales no se acredite la existencia de la licencia correspondiente o que no se ajuste a ella, el alcalde o su delegado, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de todas las obras respectivas, hasta cuando se acredite plenamente que han cesado las causas que hubieren dado lugar a la medida

...".

ANÁLISIS DEL PRESENTE CASO

Como se señaló anteriormente, la licencia se requiere no solo para la construcción de obra nueva, sino también para **adelantar obras de ampliación, modificación y demolición de edificaciones** y, no requieren licencia de construcción las reparaciones o mejoras locativas, consideradas como aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato. Según Acta de Verificación de fecha 07 de mayo de 09 señala que: "*Se deja constancia que en el sitio se observa: Cambio de cubierta y demolición de puertas*", posteriormente, en Visita de Inspección Ocular del día 17 de diciembre de 2009 se advierte que: "*En el sitio se evidencia que existe una construcción cuya fachada fue modificada según documento obrante a folio dos (2) de la presente actuación*"; luego en la segunda Visita de Inspección consta que: "*Se observa intervención en la fachada de la siguiente forma:*

1) Renovación del portón: Dimensión 2.50 x 2.50 m.

2) Renovación del portón: Dimensión 1.30 x 2.50 m.

3) Renovación del portón: Dimensión 2.50 x 2.50 m.

-La actividad realizada es comercial en 2 locales y una estructura de vivienda.

-El total de la intervención es de 15.75 M2."

En diligencia de descargos rendida por la señora Leonilde Cristina Rodrigues Acosta el día seis (6) de mayo de 2010 expresó frente a la pregunta que si realizó alguna adecuación a la fachada del predio de su propiedad: "*Si, señor. Yo lo hice porque le pregunte al arquitecto que si se podía tumbar y el dijo que por orden de planeación que si*", agregó "*Antes había 3 puertas ventana y una para entrar a la vivienda y estaban terriblemente feas, y podridas*".

Teniendo en cuenta la fecha de expedición de la Resolución No 19 de febrero 10 de 2010 y que la obra se realizó antes de obtener la autorización necesaria, es evidente que se realizó la modificación sin ningún tipo de licencia.

En el inciso primero del numeral 3 del artículo 104 de la Ley 388 de 1997 se estipula:
"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".

De conformidad con lo expresado en el inciso anterior se procede a realizar la cuantificación de la multa de la siguiente manera:

SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE:	\$ 535.600
SALARIO MÍNIMO LEGAL DIARIO VIGENTE:	\$ 17.853,33
VALOR DE DIEZ SALARIOS DIARIOS VIGENTES:	\$ 178.533,33
ÁREA TOTAL DE INTERVENCIÓN:	15.75 M2
MONTO DE LA MULTA: ($\$178.533,33 \times 15.75\text{M}2$)	\$ 2.811.900

Ahora según estipula el artículo 105 de la misma Ley, el infractor cuenta con 60 días para adecuarse a la norma y obtener la correspondiente licencia, si vencido este plazo no ha obtenido la licencia, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas, a costa del interesado, teniendo en cuenta que la sancionada en el presente proveído anexó la Resolución 19 de 2010, por medio de la cual se otorga licencia de ampliación y adecuación a Zona de Comercio ACI- Intervención Fachada, no se tomara en cuenta este artículo al momento de resolver el presente proceso.

En merito de la anteriormente expuesto,

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO, IMPONER sanción urbanística de multa a Leonilde Cristina Rodríguez Acosta en cuantía de **DOS MILLONES OCHOCIENTOS ONCE MIL NOVECIENTOS PESOS M/CTE (\$2.811.900)**, por adecuación de una construcción existente al modificar la fachada sin ningún tipo de licencia, contraviniendo así las normas urbanísticas.

ARTICULO SEGUNDO, Notificar el contenido de la presente Resolución a la señora **LEONILDE CRISTINA RODRIGUEZ ACOSTA**, informándole que contra la misma procede el recurso de reposición ante el señor Alcalde Municipal de Sopó, del cual podrá hacerse uso, en la diligencia de notificación personal, o dentro de los cinco (5) días siguientes a ella. (Artículo 51 de Código Contencioso Administrativo).

ARTICULO TERCERO, Una vez ejecutoriada la presente Resolución la señora **LEONILDE CRISTINA RODRIGUEZ ACOSTA**, dispone de diez (10) días hábiles para cancelar la multa impuesta en la Subsecretaría de Tesorería de la Alcaldía Municipal de Sopó.

ARTICULO CUARTO, En caso de renuencia al pago de la multa, se enviará copia del acto administrativo y su respectiva notificación a la Subsecretaría de Tesorería



Municipal para su cobro por Jurisdicción Coactiva, conforme a lo establecido en la norma.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Dada en Sopó, Cundinamarca, a los **04 FEB 2011**



WILLIAM OCTAVIO VENEGAS RAMIREZ
Alcalde Municipal.