

SECRETARÍA JURÍDICA
Alcaldía de Cajicá

RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 045
(09 ABR 2019)

“LA CUAL SE IMPONE UNA MULTA Y SE CONCEDE UN TÉRMINO PARA ADECUARSE A LA NORMA POR INFRACCIÓN A LA LEY 810 DE 2003”

LA SECRETARÍA JURÍDICA DE LA ALCALDÍA DE CAJICÁ

En uso de sus atribuciones legales y reglamentarias, en especial las conferidas por el Decreto Transitorio N° 028 del 03 de mayo de 2017, por la cual el Alcalde de Cajicá le delega a la Secretaría Jurídica la función de tramitar y resolver los procesos que se adelanten por infracción a la Ley 810 de 2003 y de acuerdo a lo establecido en los artículos 47 y 74 de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y Contencioso Administrativo, procede a adoptar la decisión administrativa que en derecho corresponde, previo los siguientes,

ANTECEDENTES

La Secretaria de Gobierno da inicio a las presentes diligencias, mediante el informe técnico emitido por la Secretaria de Planeación con el AMC-MSP-0281-2016 de fecha 27 de abril de 2016 en el cual se da a conocer sobre una posible infracción urbanística en el predio ubicado en la Vereda Canelón - Vía – Chía - Carrera 9, Camino Puente Peralta, Condominio El Carretón de propiedad del señor **OMAR ORLANDO CASTRO CABALLERO**, la cual consiste en una ampliación de la casa 54, la cual no cuenta con licencia de construcción o permiso alguno, en atención a las solicitudes realizadas por la señora Ana Lucía García, Representante Legal y Administradora Condominio El Carretón PH., en los cuales se indica que se viene realizando en la casa 54 del condominio una remodelación y ampliación en dicho inmueble.

Que mediante oficio PMC-876-2016 de fecha 25 de mayo de 2016, la Personería de Cajicá, indica que realiza seguimiento y solicita informe de las actuaciones adelantadas dentro del trámite.

Que el día nueve (09) de junio de 2016 se realizó diligencia de suspensión de obra N° 07 a la casa 54 Condominio El Carretón, por realizar una remodelación en el inmueble y no acreditar la correspondiente licencia y planos aprobados por la Secretaria de Planeación.

Que el día diez (10) de junio se realiza diligencia de levantamiento de sellos a la Casa 54 Condominio El Carretón – Vereda Canelón, en atención a la solicitud que presentará ante la Oficina Jurídica de Secretaría de Gobierno el señor **OMAR**



ORLANDO CASTRO CABALLERO, identificado con la cédula de ciudadanía 79.463.143 expedida en Bogotá, quien manifiesta ser el representante legal de la sociedad **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES CASTRO GÓMEZ S.A.S.**, y por tanto firma propietaria del inmueble, presentando a su vez al despacho la Escritura Pública N° 445 de fecha 25 de febrero de 2016, indicando que la Casa N° 54 del Condominio El Carretón PH, se encuentra totalmente licenciada allegando la Resolución N° AM-0002-2016 de fecha 15 de enero de 2016 *"Por la cual se otorga licencia de construcción, modalidad ampliación, vivienda unifamiliar casa 54 Etapa II – El Carretón"*, allegando a su vez los planos del inmueble aprobados por la Secretaría de Planeación, solicitando a su vez el respeto de la construcción que viene adelantando teniendo en cuenta que la Casa N° 54 del Condominio El Carretón cumple con las normas urbanísticas, que nunca se ha desconocido las mismas, solicitando su revisión. Para lo cual, se realiza la verificación al inmueble respecto de lo licenciado conforme a lo construido y en dicha diligencia se señala que *"...en la verificación se observa la construcción en obra negra de unos baños los cuales no se encuentran aprobados en la licencia Nro. 002 de 15 de enero de 2016, ni en los planos que respaldan la misma, se procede a medir los mismos, los cuales tiene un área construido de 7,56 mts², al no estar licenciados se procede a imponer los correspondientes sellos a esta obra, dejando la correspondiente advertencia que la obra de los baños no puede continuar, y que la destrucción de los sellos originaría sanciones de tipo penal y administrativo..."* De lo cual se anexo en su momento el licenciamiento y planos aprobados, ver folios 13 a 23.

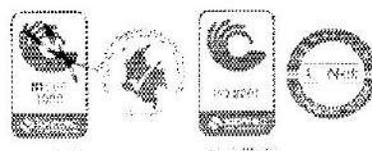
Que con el memorando AMC-MSP-0388-2016 de fecha 09 de junio de 2016 la Secretaría de Planeación, remitió copia de la solicitud emitida por la señora ANA LUCÍA GARCÍA, solicitando nueva inspección por nueva construcción a la casa 54.

Que mediante oficio PMC-1294-2016 de fecha 08 de julio de 2016, la Personería de Cajicá solicita respuesta a la solicitud efectuada. Para lo cual la Secretaría de Gobierno mediante el oficio AMC-SDG-1607-2016 de fecha 11 de julio de 2016 dio respuesta a la solicitud.

Que el día siete (07) de julio de dos mil dieciséis (2016), se avoco conocimiento y se elevó auto de cargos dentro del proceso en el cual se ordenó formular cargos en contra del señor **OMAR ORLANDO CASTRO CABALLERO**, como propietario del inmueble como presunto infractor de la norma urbanística de la construcción de una batería de baños sin licencia urbanística tipificada en el artículo 1 y 2 de la Ley 810 de 2003, se dispuso tener como interesada a la señora DANNY MARCELA MEJÍA CARDONA, identificada con cédula de ciudadanía N° 35.197.388 expedida en Chia, se decretaron pruebas y se notificó para que el investigado presentara declaración de descargos y solicitud de pruebas.

Que mediante oficio PMC-1356-2016 de fecha 14 de julio de 2016, la Personería de Cajicá, solicita informe de las acciones tomadas en el proceso, para lo cual la Secretaría de Gobierno mediante el oficio AMC-SDG-1742-2016 de fecha 28 de julio de 2016 dio respuesta a la solicitud.

Que con el oficio AMC-SDG-1871-2016 de fecha 09 de agosto de 2016, se citó para la notificación del auto de cargos al señor **OMAR ORLANDO CASTRO CABALLERO**, quien se notificó personalmente el día 11 de agosto de 2016 del auto de cargos proferido por la Dirección Jurídica de la Secretaría de Gobierno.



ESTAMOS
CUMPLIENDO
ESTAMOS
VIVIENDO
CAJICÁ
NUESTRO
COMPROMISO

Que con escrito radicado con fecha 02 de septiembre de 2016, el señor **OMAR ORLANDO CASTRO CABALLERO** respondió al auto de cargos indicando que adquirió la casa N° 54 del Condominio El Carretón a través de compra realizada a la señora **DANIELA MEJÍA**, la cual contaba con una licencia de construcción aprobada en la modalidad de ampliación, que se comenzó la obra según planos aprobados, con la construcción de una habitación con su respectivo baño en el segundo piso, realizando mantenimiento y remodelación a la primera planta considerando que no requería licencia adicional, que en la zona externa de la casa junto al BBQ se encontraba construida una perrera encerrada en malla y base en concreto la cual aprovecho convirtiéndola en baño, por ser más útil, razón por la cual no consideró tramitar la licencia en un espacio que se encontraba construido. Indico a su vez que se encontraba tramitando la respectiva licencia de construcción para ajustarse a la normatividad requerida, la cual no había sido posible adelantar por estar en trámite la escrituración y registro del predio a su nombre.

Que por auto de fecha veintisiete (27) de diciembre de 2016 se dispuso la fecha para realizar diligencia de inspección ocular al inmueble para efectuarse el día 17 de febrero de dos mil diecisiete (2017), se ofició al señor **OMAR ORLANDO CASTRO**, para que atendiera la diligencia y se ofició a la Secretaría de Planeación para que acompañara la diligencia y emitiera su concepto técnico respecto a la infracción e indicará si existía proyecto de licencia y/o acto administrativo para la obra ejecutada en el predio casa 54 del Condominio El Carretón.

Que mediante oficio PMC-2017-0279 de fecha 26 de enero de 2017, la Personería de Cajicá, solicita informe de las actuaciones adelantadas y el estado actual del proceso, el cual es respondido con el oficio AMC-SJUR-017-2017 de fecha 08 de febrero de 2017 en el cual la Secretaría Jurídica informa al Personero de Cajicá los avances del proceso.

Que con el informe secretarial de fecha veinte (20) de febrero de 2017 se deja constancia que no se pudo llevar a cabo diligencia por no contar con vehículo para su realización. Por tal razón, se dispuso por auto practicar diligencia de inspección ocular para el día tres (03) de abril de 2017, al predio y comunicar al infractor para que atendiera la diligencia.

Que el día tres (03) de abril de 2017, con el fin de dar cumplimiento al auto del día veinte (20) de febrero y realizar la diligencia de inspección ocular se dirigieron los miembros de la Secretaría Jurídica a el Condominio El Carretón sin lograr llevar a cabo la diligencia porque no había quien atendiera la misma.

Que con auto de fecha dos (02) de mayo de 2017 se dispuso practicar diligencia de inspección ocular para el día 08 de mayo de 2017 y comunicar al presunto infractor, diligencia que no pudo llevarse a cabo porque no había quien atendiera la diligencia, dejando constancia que no se pudo observar el estado de la construcción.

Que por auto del veintidós (22) de junio de 2017 se dispuso correr el traslado para la presentación alegatos de conclusión, el cual se notificó personalmente mediante el oficio AMC-SJUR-530-2017 de fecha 11 de julio de 2017 y mediante aviso con el oficio AMC-SJUR-836-2017 de fecha 23 de agosto de 2017.



Que el día 18 de septiembre de 2017, se dejó la correspondiente constancia que venció el término para la presentación de alegatos de conclusión, sin haberse allegados los mismos por parte del infractor.

Que mediante oficio PMC-2017-2548 de fecha 22 de septiembre de 2017, la Personería de Cajicá, solicita información del estado actual del proceso, el cual fue respondido mediante el oficio AMC-SJUR-1070-2017 de fecha 02 de octubre de 2017, en el que se informa el estado del proceso y de las acciones tomadas en el mismo.

Que el día seis (06) de febrero de 2018, se dejó constancia secretarial en la cual se indica en qué estado se encuentra el trámite y se procede mediante auto a decretar pruebas dentro del proceso en atención a lo establecido en el artículo 40 de la Ley 1437 de 2011 del C.P.A.C.A. ordenando oficiar a la Secretaría de Planeación con el fin de determinar si en dicha dependencia se ha tramitado licencia de construcción de ampliación, reconocimiento adicional al inmueble casa 54 Condominio El Carretón y a la Oficina de Instrumentos Públicos de Zipaquirá a fin de establecer la propiedad del inmueble, además de las pruebas que sean conducentes y pertinentes.

Que mediante oficio PMC-2018-073 de fecha 24 de enero de 2018, la Personería de Cajicá, solicita informe de la decisión de fondo tomada dentro del proceso la cual se respondió con el oficio AMC-SJUR-201 del 14 de febrero de 2018 informándole que una vez se produjere el fallo se informaba del mismo.

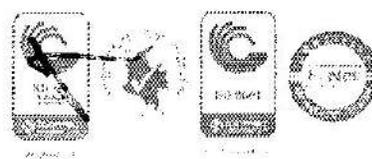
Que mediante el memorando AMC-SJUR-132 del 14 de febrero de 2018, se requirió información a la Secretaría de Planeación del municipio, para establecer la existencia de licenciamiento adicional solicitado por el señor **OMAR ORLANDO CASTRO CABALLERO** a esa dependencia.

Que con el oficio AMC-SJUR-203 de 14 de febrero de 2018 la Secretaría Jurídica, solicita a la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Zipaquirá remitir copia del certificado de tradición del predio objeto de trámite identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 176-110255.

Que mediante oficio PMC-2018-422 de fecha 20 de febrero de 2018, la Personería de Cajicá, solicita indicar fecha de vencimiento de la presentación de alegatos e informar sobre la actuación dentro del proceso, la cual se respondió con el oficio AMC-SJUR-291 del 28 de febrero de 2018 informándole que el proceso se encontraba en etapa de pruebas de conformidad a lo establecido en el artículo 40 de la Ley 1437 de 2011 del C.P.A.C.A, así como al momento de agotarse dicha etapa se elaboraría el correspondiente fallo.

Que con el memorando AMC-MSP-0174-2018 del 22 de febrero de 2018, la Secretaría de Planeación informó a la Secretaría Jurídica que no se encontró ningún trámite adelantado bajo el nombre del señor **OMAR ORLANDO CASTRO CABALLERO**, o algunos de los datos proporcionados Casa 54 Etapa II, Condominio El Carretón.

Que con oficio N° 1762018EE00567 del 28 de febrero de 2018, la Oficina de Instrumentos Públicos de Zipaquirá remite copia del certificado de libertad N° 176-110255, en el cual se puede establecer que el propietario del inmueble actual es de la entidad **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES CASTRO GOMEZ S.A.S.**



Que mediante oficio PMC-879-2018 de fecha 02 de abril de 2018, la Personería de Cajicá, solicita informe del trámite adelantado en el proceso, informando a su vez mediante oficio AMC-SJUR-472 del 20 de abril de 2018 informándole que el proceso se encontraba en etapa de pruebas que una vez recaudadas todas las pruebas se realizaría el correspondiente fallo.

Que teniendo en cuenta la información allegada al expediente se solicitó a la Secretaría de Planeación con el memorando AMC-SJUR-263 del 03 de abril de 2018 solicitando información para establecer si se tramita licencia de construcción de ampliación, reconocimiento en cualquiera de sus modalidades en la Casa 54, Etapa II, Condómino El Carretón, a nombre de **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES CASTRO GOMEZ S.A.S.** o a nombre del señor **FERNANDO ALBERTO CASTRO CABALLERO**, el cual fue contestado con el memorando AMC-MSP-0486-2018 de fecha 07 de mayo de 2018 indicando que no se encontró ningún trámite al respecto.

Que mediante oficio PMC-2018-1786 de fecha 18 de junio de 2018, la Personería de Cajicá, solicita información del estado actual del proceso, el cual se respondió indicando que esta para la elaboración de fallo.

Que el día 30 de julio de 2018, la Personería de Cajicá, realiza visita especial al proceso la cual fue atendida por la secretaria y en la cual se registró el trámite surtido en el mismo.

Que el día 24 de agosto de 2018, se decretó auto por el cual se decreta nulidad dentro de las diligencias a partir del auto que avoca conocimiento y eleva auto de cargos, porque dentro de las diligencias se procedió a formular cargos contra **OMAR ORLANDO CASTRO CABALLERO**, identificado con la cédula de ciudadanía 79.463.143 expedida en Bogotá, en calidad de propietario del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 176-110255 siendo el inmueble de propiedad de **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES CASTRO GOMÉZ S.A.S.**, con el Nit. 9006707496, entidad representada por el señor **OMAR ORLANDO CASTRO CABALLERO**, en calidad de representante legal considerando que se debía subsanar dicho error en atención al principio constitucional del debido proceso, y garantizando con ello el derecho de contradicción en el mismo, manteniendo incólumes las pruebas adelantadas en el proceso y oficiando al señor **OMAR ORLANDO CASTRO CABALLERO**, en calidad de representante legal de **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES CASTRO GOMÉZ S.A.S.**

Que con el oficio AMC-SJUR-892 de 31 de agosto de 2018 la Secretaría Jurídica, emite comunicación de citación para notificar al señor **OMAR ORLANDO CASTRO CABALLERO**, la cual fue recepcionada el día 11 de septiembre de 2018. Igualmente se procedió a notificar mediante con el oficio AMC-SJUR 1041 del 08 de octubre de 2018 por aviso al señor **OMAR ORLANDO CASTRO CABALLERO**, en calidad de representante legal de **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES CASTRO GOMÉZ S.A.S.**, a la Casa 54 del Condominio El Carretón, la cual fue recepcionada el día 11 de octubre de 2018.

Que el día 27 de octubre de 2018, mediante auto de cargos se avoco conocimiento y elevo auto de cargos dentro del proceso N° 005 de 2016 por infracción a las normas urbanísticas, formulando auto de cargos contra el señor **OMAR ORLANDO CASTRO CABALLERO**, en calidad de representante legal o



quien haga sus veces de la firma **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES CASTRO GOMÉZ S.A.S.**, diligencia mediante la cual se ordenó tener como pruebas el informe técnico de fecha 27 de abril de 2016, se ordenó la práctica de las pruebas, la notificación del acto administrativo al señor **OMAR ORLANDO CASTRO CABALLERO**, en calidad de representante legal de **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES CASTRO GOMÉZ S.A.S.**

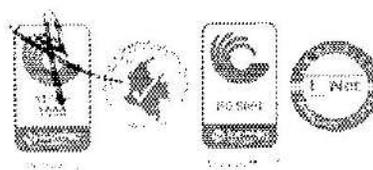
Que dando cumplimiento al auto de cargos emitido el día 27 de octubre de 2018, la Secretaría Jurídica se solicitó a la Secretaría de Planeación con el memorando AMC-SJUR-906 del 22 de noviembre de 2018 solicitando diligencia de inspección ocular e información para establecer si se tramita licencia de construcción de ampliación, reconocimiento en cualquiera de sus modalidades en la Casa 54, Etapa II, Condómino El Carretón, a nombre del señor **OMAR ORLANDO CASTRO CABALLERO**, en calidad de representante legal de **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES CASTRO GOMÉZ S.A.S.** el cual fue contestado con el memorando AMC-MSP-1437-2018 de fecha 12 de diciembre de 2018, indicando que se realizó visita técnica al inmueble el 10 de diciembre de 2018 al predio con folio de matrícula N° 176-110255 de propiedad de **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES CASTRO GOMÉZ S.A.S.**, diligencia en la que no fueron verificadas las intervenciones desarrolladas puesto que no fue posible acceder a la edificación para ratificar lo construido.

Que mediante oficio AMC-SJUR-1156 de fecha 22 de noviembre de 2018, se realizó solicitud a la Cámara y Comercio de Zipaquirá, con el fin de obtener información y copia del certificado de existencia y representación legal de la firma **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES CASTRO GOMÉZ S.A.S.**, el cual respondió con el radicado de salida N° CRS0042746 de fecha 28 de noviembre de 2018 y se pudo establecer que el representante legal de la sociedad es el señor **OMAR ORLANDO CASTRO CABALLERO**, identificado con la cédula de ciudadanía N° 79.463.143 expedida en Bogotá.

Que con el oficio AMC-SJUR-1155 del 22 de noviembre de 2018, se citó al señor **OMAR ORLANDO CASTRO CABALLERO**, en calidad de representante legal de **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES CASTRO GOMÉZ S.A.S.**, para ser notificado del auto de cargos proferido dentro del proceso el cual fue recepcionado el día 23 de noviembre de 2018.

Que con el oficio AMC-SJUR-1263 de fecha 10 de diciembre de 2018, se requirió mediante la notificación por aviso al señor **OMAR ORLANDO CASTRO CABALLERO**, en calidad de representante legal de **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES CASTRO GOMÉZ S.A.S.**, la cual fue recepcionada el 11 de diciembre de 2018, para lo cual se realizó la respectiva constancia de desfijación del aviso el día 20 de diciembre de 2018.

Que el día 28 de diciembre de 2018 se dejó constancia que culminó la etapa probatoria dentro del proceso, para lo cual se emitió auto que corre traslado para la presentación de alegatos de conclusión en el proceso administrativo oficiando al señor **OMAR ORLANDO CASTRO CABALLERO**, en calidad de representante legal de **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES CASTRO GOMÉZ S.A.S.**, mediante el oficio AMC-SJUR-1298 del 02 de enero de 2019.



ESTAMOS
CUMPLIENDO
ESTAMOS
VIVIENDO
CAJICA
NUESTRO
COMPROMISO

Que mediante el oficio AMC-SJUR-0151 del 11 de marzo de 2019, se requirió mediante aviso al señor **OMAR ORLANDO CASTRO CABALLERO**, en calidad de representante legal de **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES CASTRO GOMEZ S.A.S.**, la cual fue recepcionada el día 21 de marzo de 2019, para lo cual se dejó constancia de desfijación de fecha 02 de abril de 2019.

Que culminada esta etapa probatoria y observando que el señor **OMAR ORLANDO CASTRO CABALLERO**, en calidad de representante legal de **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES CASTRO GOMEZ S.A.S.**, o quien hiciera sus veces, no se pronunció, pese a ser requerido en diferentes oportunidades por este despacho, procede a realizar las siguientes:

CONSIDERACIONES

Que es función de la autoridad de policía proteger los derechos y garantías de las personas que habitan el territorio previniendo las perturbaciones que atenten contra el legítimo ejercicio de estos derechos y garantías con sujeción a la Constitución Nacional, las Leyes, ordenanzas, y los reglamentos de policía, y que de conformidad con el mencionado cuerpo de normas compete a este despacho conocer de las contravenciones comunes entre ellas las infracciones a las normas urbanísticas, que dieron origen al presente proceso en razón al informe técnico elaborado por la Secretaria de Planeación de Cajicá quien pone en conocimiento sobre la posible infracción urbanística del predio Casa 54 del Condominio El Carretón PH., ubicado en la Vereda Canelón Vía – Chía - Carrera 9, Camino Puente Peralta del municipio de Cajicá, en el cual se tiene como presunto infractor al señor **OMAR ORLANDO CASTRO CABALLERO**, en calidad de representante legal de **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES CASTRO GOMEZ S.A.S.**, entidad identificada con el Nit. 900670749-6.

Para lo cual es preciso establecer que la infracción a la norma urbanística se configura cuando se adelantan actuaciones de construcción en cualquiera de sus modalidades, sin la obtención previa de los conceptos, permisos o licencias que la ley exige, o cuando la obra realizada no se ajusta a lo autorizado por la autoridad municipal competente, lo que da lugar a la imposición de medidas correctivas y sanciones. (Caso a aplicar)

Así las cosas, se hace necesario en primer lugar mencionar el artículo 103 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 1 de la Ley 810 de 2003, el cual establece que se entiende por infracción urbanística:

“Artículo 103. 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. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por 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.

Los municipios y distritos establecerán qué tipo de amoblamiento sobre el espacio público requiere de la licencia a que se refiere este artículo, así como los procedimientos y condiciones para su expedición.

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.

...”

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) del municipio de Cajicá Acuerdo N° 016 del 27 de diciembre de 2014 regula el tema concerniente al desarrollo por construcción en el artículo 95, de la siguiente manera:

“Artículo 95. DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN. *El desarrollo por construcción es el proceso por el cual un lote o predio es objeto de licencia construcción, ampliación, adecuación, reforzamiento estructural, modificación, demolición de edificaciones existentes, con destino a vivienda, comercio, industria, establecimientos institucionales y recreativos u otros, según el uso permitido en el área de actividad en donde este se localiza. En consecuencia, el desarrollo por construcción busca completar el proceso de desarrollo en áreas urbanizadas no edificadas, actualizar la estructura urbana de sectores ya desarrollados o conservarla.*

Para adelantar el proceso de construcción se requiere licencia expedida por la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces, en los términos reglamentados en el Decreto 1469 de 2010 o las normas que lo modifiquen, sustituya o derogueen”
(Subrayado fuera del texto)

Se deriva de esta disposición que cualquier tipo de construcción que se pretenda realizar para los distintos destinos relacionados anteriormente deberá contar con la respectiva licencia de construcción.

Ahora bien, la facultad sancionatoria de la administración tiene por finalidad preservar el orden jurídico institucional, mediante la asignación de competencias a la administración que le permitan imponer tanto a los funcionarios públicos como a particulares el cumplimiento inclusive por medios punitivos de una conducta que contribuya a la realización de sus fines. Así las cosas, la potestad sancionadora como expresión del poder punitivo del Estado encuentra su fundamento en el artículo 29 de la Constitución Política en la cual se establece el debido proceso al que se deben ajustar las actuaciones administrativas.

Al respecto la Honorable Corte Constitucional en Sentencia C-412 de 2015 Magistrado Sustanciador ALBERTO ROJAS RÍOS indica:

“(...) Para el ejercicio de la potestad sancionatoria a cargo de la administración se requiere: (i) una ley previa que determine los supuestos que dan lugar a la sanción, así como la definición de los destinatarios de la misma, sin que necesariamente estén desarrollados todos los elementos del tipo sancionatorio, ya que es válida la habilitación al ejecutivo con las limitaciones que la propia ley impone; (ii) que exista proporcionalidad entre la conducta o hecho y la sanción



prevista, de tal forma que se asegure tanto al administrado como al funcionario competente, un marco de referencia que permita la determinación de la sanción en el caso concreto, y (iii) que el procedimiento administrativo se desarrolle conforme a la normatividad existente, en procura de garantizar el debido proceso”.

En la misma sentencia, la Corte Constitucional se pronunció sobre el alcance del principio de tipicidad en los siguientes términos:

“(…) Uno de los principios esenciales comprendidos en el artículo 29 de la Constitución Política es el principio de tipicidad, que se manifiesta en la “exigencia de descripción específica y precisa por la norma creadora de las infracciones y de las sanciones, de las conductas que pueden ser sancionadas y del contenido material de las sanciones que puede imponerse por la comisión de cada conducta, así como la correlación entre unas y otras.

Para que se pueda predicar el cumplimiento del contenido del principio de tipicidad, se habrán de reunir tres elementos, a saber:

- (i) Que la conducta sancionable esté descrita de manera específica y precisa, bien porque la misma esté determinada en el mismo cuerpo normativo o sea determinable a partir de la aplicación de otras normas jurídicas;*
- (ii) Que exista una sanción cuyo contenido material este definido en la ley;*
- (iii) Que exista correlación entre la conducta y la sanción;”*

Que en la Ley 1437 de 2011 el artículo 47 es claro en señalar los requisitos del acto administrativo que formula cargos en las actuaciones administrativas de naturaleza sancionatoria:

“(…) Cuando como resultado de averiguaciones preliminares, la autoridad establezca que existen méritos para adelantar un procedimiento sancionatorio, así lo comunicará al interesado. Concluidas las averiguaciones preliminares, si fuere del caso, formulará cargos mediante acto administrativo en el que señalará, con precisión y claridad, los hechos que lo originan, las personas naturales o jurídicas objeto de la investigación, las disposiciones presuntamente vulneradas y las sanciones o medidas que serían procedentes. Este acto administrativo deberá ser notificado personalmente a los investigados. Contra esta decisión no procede recurso.”

Así las cosas, y en virtud del ya mencionado artículo 103 de la ley 388 de 1997, modificado por el artículo 1° de la Ley 810 de 2003, en el presente acto administrativo se busca establecer si el representante legal señor **OMAR ORLANDO CASTRO CABALLERO**, de la entidad **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES CASTRO GOMÉZ S.A.S.**, infringió las anteriores normas urbanísticas en concordancia con el ya citado artículo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Cajicá.

EL CASO CONCRETO

Que la Secretaría Jurídica atendiendo los criterios anteriormente expuestos, dio inicio al presente proceso profiriendo auto de cargos de fecha veintisiete (27) de octubre de dos mil dieciocho (2018), contra el señor **OMAR ORLANDO CASTRO CABALLERO**, identificado con la cédula de ciudadanía N° 79.463.143 expedida en Bogotá, o quien haga sus veces, en calidad de representante legal de la



entidad **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES CASTRO GOMÉZ S.A.S.**, en razón al informe técnico realizado por la Secretaría de Planeación radicado con el AMC-MSP-0281-2016 de fecha 27 de abril de 2016, en el cual se pone en conocimiento una posible infracción urbanística en el predio ubicado en la Vereda Canelón - Vía – Chía - Carrera 9, Camino Puente Peralta del **Condominio El Carretón PH**, Casa 54, la cual fue constatada por los funcionarios de la Alcaldía Municipal consiste en la construcción en obra negra de unos baños los cuales no se encuentran aprobados en la Resolución N° 0002-2016 del 15 de enero de 2016, los cuales constan de un área construida de siete metros con cincuenta y seis centímetros cuadrados (7,56 mts2).

Que para determinar la existencia de una posible infracción urbanística se hace necesario hacer las siguientes precisiones:

Que el día 10 de junio de 2016, el señor **OMAR ORLANDO CASTRO CABALLERO**, representante legal de la sociedad **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES CASTRO GOMÉZ S.A.S.**, firma propietaria del inmueble, acreditó al despacho la Resolución N° AM-0002-2016 de fecha 15 de enero de 2016 *"Por la cual se otorga licencia de construcción, modalidad ampliación, vivienda unifamiliar casa 54 Etapa II – El Carretón"*, respecto a la construcción efectuada en la casa 54 del Condominio El Carretón, en la cual no se encuentra inmersa la construcción de los baños, y de acuerdo a la manifestación efectuada a través del escrito allegado al proceso el día 02 de septiembre de 2016, por el representante legal de la entidad no se ha tramitado la licencia respectiva para ajustar la construcción de los baños al ordenamiento previsto en el PBOT.

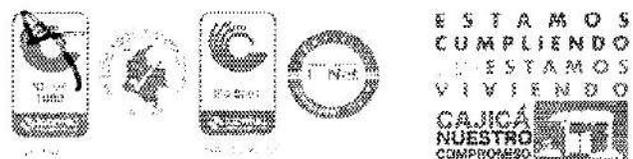
Que una vez revisadas las piezas documentales obrantes dentro del expediente que nos ocupa encontramos respecto a los documentos de carácter técnico:

Informe técnico realizado por la Secretaría de Planeación de fecha 20 de abril de 2018, en el cual indica que se realizó visita al predio en la cual se indica *"Construcción de área para baño en bloque en mampostería confinada. No hay pañete, pintura ni techo. Aproximadamente en 7.60 m2."*

Igualmente, se pudo establecer en la diligencia efectuada al predio el día 10 de junio de 2016 la cual fue realizada por los funcionarios de la Alcaldía Municipal en la que se pudo establecer la construcción en obra negra de unos baños los cuales no se encuentran aprobados mediante la Resolución N° 0002-2016 del 15 de enero de 2016, y que constan de un área construida de siete punto cincuenta y seis metros cuadrados (7,56 mts2), diligencia que permitió establecer la trasgresión a la norma urbanística (Ley 810 de 2003) y al Plan Básico de Ordenamiento Territorial – PBOT – de Cajica (Acuerdo N° 016 de 2014), por tanto procedería la imposición de la sanción pecuniaria contemplada en el artículo 2°, numeral 4 de la Ley 810 de 2003, el cual modifica el artículo 104 de la Ley 388 de 1997.

Así se establece en las diligencias efectuadas, que la infracción de la norma urbanística en el caso concreto consiste en la construcción sin licencia o en su defecto en el reconocimiento de la construcción efectuada en el predio objeto de debate.

Para lo cual el numeral 4 del artículo 2° de la Ley 810 de 2003 prevé:



4. Multas sucesivas que oscilan entre ocho (8) y quince (15) salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de intervención sobre el suelo o por metros cuadrados de construcción según sea el caso, sin que en ningún caso la multa supere los doscientos (200) salarios mínimos legales vigentes para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando esta haya caducado, y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes usen o destinen un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos del suelo. (Subrayado fuera de texto)

...

Que el dictamen pericial se encuentra regulado en la Ley 1564 de 2012 "Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones" en su artículo 226 el cual determinó que todo dictamen debe ser "claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones".

Que el señor **OMAR ORLANDO CASTRO CABALLERO** o quien haga sus veces, en calidad de representante legal de la sociedad **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES CASTRO GOMÉZ S.A.S.**, firma propietaria del inmueble, no presentó al despacho los descargos, ni los alegatos de conclusión correspondientes al proceso, a pesar de haberse surtido las notificaciones respectivas.

I. DE LA INFRACCIÓN A LA NORMA URBANÍSTICA

De acuerdo a la actuación procesal adelantada, se observa que la construcción efectuada en el predio Casa 54 del Condominio El Carretón PH, ubicado en la vereda Canelón del municipio de Cajicá, correspondiente a un área adicional de construcción de siete punto cincuenta y seis metros cuadrados (7.56 mts²), que no se encuentra licenciada como se establece en la diligencia de inspección y levantamiento de sellos efectuada el día 10 de junio de 2016, constituyéndose la infracción de la norma urbanística consistente en la construcción de los baños que no se encuentran aprobados mediante la Resolución N° 0002-2016 del 15 de enero de 2016, y que no soportan el debido licenciamiento o en su defecto reconocimiento alguno por parte de la Secretaría de Planeación del municipio, en dicho predio.

Cabe destacar que la licencia de construcción es un requisito que exige el PBOT Cajicá (Acuerdo N° 16 de diciembre 27 de 2014) para el desarrollo e intervención de la construcción como en este caso en concreto.

Dado que se tiene probado que el señor **OMAR ORLANDO CASTRO CABALLERO**, identificado con la cédula de ciudadanía N° 79.463.143 expedida en Bogotá, representante legal de la sociedad **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES CASTRO GOMÉZ S.A.S.**, actuó en contravención de la



ley, se debe imponer como consecuencia la respectiva sanción en cumplimiento al artículo 1 de la Ley 810 de 2003, modificado por el artículo 103 de la ley 388 de 1997, el cual establece:

Artículo 103. 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. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por 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.

Los municipios y distritos establecerán qué tipo de amoblamiento sobre el espacio público requiere de la licencia a que se refiere este artículo, así como los procedimientos y condiciones para su expedición.

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.”
(Subrayado fuera de texto)

II. SANCIÓN A IMPONER.

Una vez probado que el señor señor **OMAR ORLANDO CASTRO CABALLERO**, identificado con la cédula de ciudadanía N° 79.463.143 expedida en Bogotá, representante legal de la sociedad **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES CASTRO GÓMEZ S.A.S.**, infringió la norma urbanística como consecuencia de la construcción de un área adicional de siete punto cincuenta y seis metros cuadrados (7.56 mts²), que no se encuentra licenciada y contraviniendo lo aprobado mediante la Resolución N° AM-0002-2016 de fecha 15 de enero de 2016 *“Por la cual se otorga licencia de construcción, modalidad ampliación, vivienda unifamiliar casa 54 Etapa II – El Carretón”*, en el predio Casa 54 del Condominio El Carretón PH, ubicado en el vereda canelón del municipio de Cajicá, así la sanción a imponer debe ser la consagrada en el artículo 2, numeral 4 de la Ley 810 de 2003, el cual modifica el artículo 104 de la ley 388 de 1997:

“4. Multas sucesivas que oscilan entre ocho (8) y quince (15) salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de intervención sobre el suelo o por metros cuadrados de construcción según sea el caso, sin que en ningún caso la multa supere los doscientos (200) salarios mínimos legales vigentes para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando esta haya caducado, y la



suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

Como consecuencia de lo anterior, la sanción a imponer será la siguiente:

De conformidad a lo establecido mediante la inspección ocular realizada el día diez (10) de junio de dos mil dieciséis (2016) en la cual se estableció que el área intervenida en la casa 54 del Condominio El Carretón ubicado en la Vereda Canelón - Vía - Chia - Carrera 9, Camino Puente Peralta con matrícula inmobiliaria 176-110255 y con cédula catastral 00-00-0005-3035-852 corresponde a un área construida de siete punto cincuenta y seis metros cuadrados (7,56 mts²).

Se procede imponer la sanción concerniente en multa así: Salario mínimo mensual legal vigente para el año 2016 = Seiscientos Ochenta y Nueve Mil Cuatrocientos Cincuenta y Cinco Pesos (\$ 689.455.00) M/cte., por lo tanto el Salario Mínimo Diario Legal Vigente para el año 2016 es de **VEINTIDÓS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y UN PESOS CON OCHENTA Y TRES CENTAVOS (\$22.981,83) M/CTE.**

EL TOTAL MULTA A IMPONER CORRESPONDE A = \$ 22.981.83.00 X 8 SDMLV x 7,56 mts² = UN MILLÓN TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y UN PESOS (\$1.389.941.00) M/CTE.

Que el valor de la respectiva multa deberá ser consignado a favor del municipio de Cajicá en la entidad bancaria Bancolombia en la cuenta corriente N° 33527549048, dentro de los diez (10) días siguientes, a la declaratoria de firmeza del presente acto administrativo conforme lo establece el artículo 87 de la Ley 1437 de 2011, so pena de remitirse el mismo a la Secretaría de Hacienda Municipal a fin de surtirse el trámite de su competencia.

Una vez impuesta la respectiva sanción, se considera pertinente poner en conocimiento al infractor, el artículo 3 de la Ley 810 de 2003, el cual modifica el artículo 105 del Decreto 1469 de 2010.

"En los casos previstos en el numeral 3 del artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ratificará la medida policiva de suspensión y sellamiento de las obras y se dispondrá de un plazo de sesenta (60) días para que el infractor se adecue a las normas obteniendo la licencia correspondiente. Si vencido este plazo no se hubiere obtenido la licencia, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y la imposición de las multas sucesivas en la cuantía que corresponda, teniendo en cuenta la gravedad de la conducta infractora, además de la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

Con base en lo anterior, se previene para que dentro del término de sesenta (60) días el infractor se adecue a las normas obteniendo la licencia correspondiente so pena de que, vencido este término sin obtener dicha licencia, se proceda a demoler el predio objeto de sanción.

En mérito de lo anteriormente expuesto, la Secretaría Jurídica de la Alcaldía de Cajicá en uso de sus atribuciones y facultades,



RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR al señor **OMAR ORLANDO CASTRO CABALLERO**, identificado con la cédula de ciudadanía 79.463.143 expedida en Bogotá y/o a quien haga sus veces, en su calidad de representante legal de la sociedad **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES CASTRO GOMÉZ S.A.S.**, identificada con el Nit. 900670749-6, como contraventor de la Ley 810 de 2003, de conformidad con la parte motiva del presente acto administrativo, infringiendo la norma como consecuencia de la construcción de un área adicional de siete punto cincuenta y seis metros cuadrados (7.56 mts²), que no se encuentra licenciada y contraviniendo lo aprobado mediante la Resolución N° AM-0002-2016 de fecha 15 de enero de 2016 "Por la cual se otorga licencia de construcción, modalidad ampliación, vivienda unifamiliar casa 54 Etapa II - El Carretón", en el predio Casa 54 del Condominio El Carretón PH, ubicado en el vereda Canelón del municipio de Cajicá, predio identificado con la matrícula inmobiliaria 176-110255 y con cédula catastral 00-00-0005-3035-852.

ARTÍCULO SEGUNDO: IMPONER al señor **OMAR ORLANDO CASTRO CABALLERO**, identificado con la cédula de ciudadanía 79.463.143 expedida en Bogotá y/o a quien haga sus veces, en su calidad de representante legal de la sociedad **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES CASTRO GOMÉZ S.A.S.**, identificada con el Nit. 900670749-6, la **MULTA** por el valor de **UN MILLÓN TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y UN PESOS (\$1.389.941.00) M/CTE.M/CTE.**, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo, suma que debe ser cancelada a favor del municipio de Cajicá en la entidad bancaria Bancolombia en la cuenta corriente N° 33527549048, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria del presente acto.

ARTÍCULO TERCERO: CONCEDER un plazo de sesenta días (60) contados a partir de la notificación del presente acto administrativo, para que el señor **OMAR ORLANDO CASTRO CABALLERO**, identificado con la cédula de ciudadanía 79.463.143 expedida en Bogotá y/o a quien haga sus veces, en su calidad de representante legal de la sociedad **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES CASTRO GOMÉZ S.A.S.**, identificada con el Nit. 900670749-6 para que adecue las obras a la licencia correspondiente o trámite el licenciamiento según sea del caso. Si vencido este plazo no se hubiere obtenido la licencia o trámite, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a su costa y la imposición de las multas sucesivas en la cuantía que corresponda según lo establecido en el artículo 3 de la Ley 810 de 2003.

ARTÍCULO CUARTO: INFORMESE al señor **OMAR ORLANDO CASTRO CABALLERO**, identificado con la cédula de ciudadanía 79.463.143 expedida en Bogotá y/o a quien haga sus veces, en su calidad de representante legal de la sociedad **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES CASTRO GOMÉZ S.A.S.**, identificada con el Nit. 900670749-6, que una vez se haya dado cumplimiento a lo ordenado en esta resolución, el mismo deberá allegarse para que forme parte del proceso, la certificación expedida por la Secretaría de Planeación donde conste que la infracción ha sido superada.



ARTÍCULO QUINTO: ORDENASE al respectivo Inspector de Policía N° 1 de Cajicá, para que una vez vencido el plazo descrito en los artículos anteriores, verifique el cumplimiento de lo aquí ordenado.

ARTÍCULO SEXTO: COMUNIQUESE a la señora Ana Lucía García, en su calidad de Representante Legal y Administradora del Condominio El Carretón PH., o quien haga sus veces de la presente decisión.

PARÁGRAFO: En caso de incumplimiento por parte del infractor, el respectivo Inspector de Policía N° 1 de Cajicá queda comisionado para proceder a realizar la respectiva demolición con el apoyo humano y técnico de la Secretaría de Infraestructura y Obras Públicas y de la fuerza pública de ser necesario, todo ello a costa del infractor señor **OMAR ORLANDO CASTRO CABALLERO**, identificado con la cédula de ciudadanía 79.463.143 expedida en Bogotá y/o a quien haga sus veces, en su calidad de representante legal de la sociedad **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES CASTRO GOMÉZ S.A.S.**, identificada con el Nit. 900670749-6.

ARTÍCULO SÉPTIMO: REMITIR copia del presente acto administrativo a la Secretaría de Hacienda para lo de su competencia, una vez se encuentre en firme el presente acto administrativo.

ARTÍCULO OCTAVO: NOTIFICAR al señor **OMAR ORLANDO CASTRO CABALLERO**, identificado con la cédula de ciudadanía 79.463.143 expedida en Bogotá y/o a quien haga sus veces, en su calidad de representante legal de la sociedad **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES CASTRO GOMÉZ S.A.S.**, identificada con el Nit. 900670749-6, haciéndole saber que, en caso de inconformidad con la presente resolución, puede interponer por escrito el recurso de reposición dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación, ante el mismo funcionario que la profirió conforme a lo establecido en los artículos 74 y 76 del CPACA (Ley 1437 de 2011).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



JUAN RICARDO ALFONSO ROJAS
SECRETARIO JURÍDICO

"Estamos cumpliendo con justicia, educación, deporte, medio ambiente, para lograr un mejor futuro para todos los cajiqueños, Nuestro Compromiso y el de todos"

Proyecto: Martha Yaneth Albornoz S. Profesional Universitario - S.A.
Revisó y aprobó: Juan Ricardo Alfonso Rojas, Secretario Jurídico
Proceso Administrativo N° 095-2016.



**ESTAMOS
CUMPLIENDO
LO ESTAMOS
VIVIENDO
CAJICA
NUESTRO
COMPROMISO**