

<b>RESOLUCIÓN N° 673</b> <b>FECHA: 4 DE MAYO DE 2020</b>	<b>Código: F-AM-018</b>	
	<b>Versión: 00</b>	
	<b>Página 1 de 10</b>	

**POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN**

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE SABANETA, en uso de las atribuciones constitucionales y legales y en especial las conferidas por la Ley 1801 de 2016, Acuerdo 022 de 2009 y demás normas concordantes, procede a resolver el Recurso de Apelación, previo el recuento de los hechos que le dieron origen.

**ANTECEDENTES**

**Primero. Fundamento de la solicitud.** Dio origen a la presente acción de Policía el memorando radicado en el archivo central bajo el No: 2018010001 del 9 de octubre de 2018, remitido por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, por el que se informó que el Conjunto Residencial BAMBU ubicado en la carrera 33 No. 72 sur 35, Vereda la Doctora del Municipio de Sabaneta, ejecutado por la Constructora TORRELAVEGA DEL SUR SAS, realizó la entrega de los apartamentos sin el certificado de habitabilidad.

**Segundo. De las actuaciones adelantadas.** Que, analizada la narración fáctica, jurídica y los elementos probatorios en ese momento se encontró mérito para dar trámite al proceso verbal abreviado de que trata el artículo 223 de la Ley 1801 de 2016 "Código Nacional de Policía y Convivencia", por lo que la Inspección de Policía el día 29 de octubre de 2018, profirió Auto de Iniciación de Acción de Policía, en contra de la sociedad Constructora TORRELAVEGA DEL SUR SAS y/o quien aparezca como responsable en el transcurso del proceso, por presuntos comportamientos contrarios a la integridad urbanística, cometidos durante la construcción del proyecto denominado BAMBU ubicado en la carrera 33 No. 72 sur 35, Vereda la Doctora del Municipio de Sabaneta, con lo que se vulnera lo preceptuado en el artículo 135, literal A, numeral 2 de la ley 1801 de 2016 "Código Nacional de Policía y Convivencia", corregido por el artículo 10 del Decreto Nacional 555 de 2017.

En el Auto de Iniciación de Acción Policía se programó diligencia de audiencia pública para el día diecisiete (17) de enero de 2019 a las 08:30 a.m. en el despacho de la Inspección de Policía ubicado en la Carrera 45 N° 68 Sur 61, primer piso, Palacio de Justicia del Municipio de Sabaneta, citación que fue enviada a las partes mediante radicado 20181029165313157340.

El día diecisiete (17) de enero de 2019, no se llevó a cabo la diligencia, a la cual no compareció el representante legal de la sociedad Constructora TORRELAVEGA DEL SUR SAS. Seguidamente el día 24 de enero de 2019, se procede a reanudar la audiencia y siendo la oportunidad para escuchar a los presuntos responsables, se les concedió el uso de la palabra, de la que puede resaltarse los siguientes apartes:

**RESOLUCIÓN N° 673**  
**FECHA: 4 DE MAYO DE 2020**

**Código: F-AM-018**

**Versión: 00**

**Página 2 de 10**



- De parte del señor VICTOR ALFONSO JIMENEZ JIMENEZ, quien actúa en calidad de representante legal de la sociedad Constructora TORRELAVEGA DEL SUR SAS, manifestó:

Dejamos para que conste en el expediente la certificación emitida por el ingeniero LIBARDO GALLEGO ARIAS director de la supervisión técnica de la obra BAMBU y DAVID GALLEGOMUNERA coordinador de la supervisión técnica quienes manifiestan como responsables de la supervisión técnica de la obra BAMBU, que la construcción de la estructura y elementos no estructurales se realizó de acuerdo al nivel de calidad requerido aplicando los siguientes controles:

1. Control de planos
2. Control de especificaciones
3. Control de materiales
4. Control de calidad
5. Control de la ejecución
6. Elementos no estructurales

De la misma forma, se manifiesta que dentro de las obligaciones consignadas dentro de la licencia de urbanismo y construcción se encuentra el recibo de la obra por parte de la Secretaria de Planeación, la cual deberá ser verificada una vez culmine la ejecución total del proyecto BAMBU, cabe aclarar que el proyecto fue concebido por etapas y en la actualidad solo está terminada la etapa 1, estando pendientes las etapas 2 y 3.

Frente a las quejas efectuadas por la comunidad cabe aclarar, que la constructora como se pudo verificar en campo está garantizando el suministro de los servicios públicos domiciliarios en su totalidad prestados por EPM, como se pudo constatar también el shut de basuras, está debidamente construido de la torre 1 y fue entregado a la administración provisional del conjunto residencial, igualmente se cuenta con acceso peatonal para discapacitados

.....”

Dentro de la diligencia, se solicitaron y decretaron las siguientes pruebas:

- Inspección ocular al inmueble en mención, en la cual se constató que el proyecto BAMBU, cuenta con servicios de acueducto, alcantarillado y energía prestados por EPM.

**Tercero. De las decisiones de primera instancia.** En decisión de primera instancia se declaró responsable a la sociedad CONSTRUCCIONES TORRELAVEGA DEL SUR SAS, identificada con Nit 900147743-0 representada legalmente por el señor VICTOR ALFONSO JIMENEZ JIMENEZ, por infringir el artículo 135 literal A numeral 2 de la Ley 1801 de 2016, al Ocupar la torre número uno (1) del proyecto denominado BAMBU ubicado en la carrera 33 No. 72 sur 35, Vereda la Doctora del Municipio de Sabaneta, sin el certificado de ocupación.

**RESOLUCIÓN N° 673**  
**FECHA: 4 DE MAYO DE 2020**

**Código: F-AM-018**

**Versión: 00**

**Página 3 de 10**



En consecuencia, se impuso medida correctiva de multa especial en cuantía equivalente a la suma de CIENTO CINCUENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL CUATROSCIENTOS PESOS (\$156.248.400).

**Cuarto. De la interposición de los recursos.** Contra la anterior decisión, se concedieron los recursos de ley. El representante legal de la sociedad declarada responsable interpone los recursos de Reposición y Apelación, oportunidad en la que no se repuso en su integridad la decisión, sustentada en el material probatorio del cual se disponía. Y se concede el recurso de apelación en efecto suspensivo.

**Quinto. Del trámite del recurso de apelación.** Allegado el expediente a las oficinas de la Alcaldía Municipal, antes de resolver el recurso de apelación, Que de conformidad a la Ley 1801 de 2016, artículo 205 numeral 8°, corresponde al Alcalde Municipal, resolver el recurso de apelación dentro del procedimiento verbal abreviado.

**Sexto. Del análisis de los fundamentos del recurso.** Teniendo en cuenta que al presente proceso contravencional le es aplicable la ley 1801 de 2016, con fundamento al artículo 239, el cual dispone:

*“APLICACIÓN DE LA LEY. Los procedimientos por contravenciones al régimen de Policía, así como los procedimientos administrativos sustituidos por la presente ley, que a la fecha de la entrada en vigencia de la misma se estén surtiendo, serán adelantados hasta su finalización, conforme a la legislación vigente a la fecha de ocurrencia de los hechos que motivaron su iniciación”.*

Se recibió el oficio con radicado 2020008058 por el cual la abogada ANA CRISTINA MORA ACOSTA, el día 19 de marzo de 2020, presenta sustentación del recurso de apelación solicitando se revoque el fallo que declaro infractor a la sociedad CONSTRUCCIONES TORRELAVEGA DEL SUR SAS, identificada con Nit 900147743-0.

Así las cosas, el problema jurídico que se presenta consiste en determinar si el proyecto BAMBU, requería o no el permiso de ocupación, tratándose de un proyecto por etapas.

### **DEL RECURSO DE APELACION**

En el presente caso para este Despacho, nos encontramos frente un caso de edificaciones conformadas por unidades estructuralmente independientes en cuyo caso, una vez terminadas estas, se podrá expedir un certificado técnico de ocupación por unidad estructuralmente independiente. Y es este el argumento que a lo largo del presente proceso la sociedad CONSTRUCCIONES TORRELAVEGA DEL SUR SAS, ha alegado, en sus argumentos cuando hizo uso del recurso de reposición, indico la apoderada de la sociedad

**RESOLUCIÓN N° 673**  
**FECHA: 4 DE MAYO DE 2020**

**Código: F-AM-018**

**Versión: 00**

**Página 4 de 10**



que cumplió con el deber legal de protocolizar mediante escritura pública el certificado técnico de ocupación según lo ordenado en el decreto 1203 de 2017.

Este Despacho le dará especial importancia a la prueba denominada *CERTIFICACION BAMBU TORRE 1*, del cual se deja constancia que el Ingeniero LIBARDO GALLEGO ARIAS, certificaron que la construcción de la estructura y elementos no estructurales de la citada obra están dentro de los niveles de calidad exigidos en la norma y se ejecutó de conformidad con planos diseños y especificaciones técnicas.

Si miramos la Resolución 407 de septiembre 23 de 2015, la cual expide una licencia urbanística general y subdivisión de un predio, a favor de la sociedad CONSTRUCCIONES TORRELAVEGA DEL SUR SAS, en el numeral 4 de los considerandos, se indica que se trata de un proyecto por etapas, que en el caso concreto es de 4 etapas.

La apoderada de la sociedad CONSTRUCCIONES TORRELAVEGA DEL SUR SAS, ANA CRISTINA MORA ACOSTA, mediante radicado 2020008058, indica en su escrito de apelación:

Como se manifestó a lo largo del proceso, la sociedad CONSTRUCCIONES TORRELAVEGA DEL SUR S.A.S., al desarrollar un proyecto de más de 2000 metros construido, no requería el permiso de ocupación expedido por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de Sabaneta, sino el certificado térmico de ocupación, previa la entrega y ocupación de los inmuebles que hacen parte del proyecto Bambú.

Dicho certificado fue protocolizado mediante escritura publica, la cual se anexa al presente escrito, dando cumplimiento a la normativa nacional.

Sin embargo, conforme con el principio de legalidad, debido proceso y el de reserva de ley, se observa que la licencia de construcción está fundamentada en el Decreto Nacional 1469 de 2010 hoy Decreto 1077 de 2015. La aplicación de esta norma, ha sido discutida y se tiene que la Superintendencia de Servicios Públicos domiciliarios, ha expuesto una línea conceptual expresada en los Conceptos SSPD-OJU-2009-001 y SSPD-OJ-2012-738, de que puede extractarse:

*“El derecho de acceso a los servicios públicos tiene unos límites en la prevalencia del interés general y en la defensa de otros bienes jurídicos de orden constitucional prevalente como la protección de un ambiente sano, el ordenamiento urbano, el derecho a la propiedad, la seguridad, la salubridad y el orden público.*

*Con este propósito, las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997 regulan la planeación y desarrollo del suelo urbano. Esta última señala como principios del ordenamiento territorial la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés*

**RESOLUCIÓN N° 673**  
**FECHA: 4 DE MAYO DE 2020**

**Código: F-AM-018**

**Versión: 00**

**Página 5 de 10**



*general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.*

*De manera concreta, el artículo 34 de la ley 388 de 1997 dispone que los municipios y distritos deberían establecer las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberían contar con la infraestructura de espacio público, de infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requerida para este tipo de suelo.*

*En igual sentido, el artículo 35 de la ley en estudio, definió suelo de protección como aquel constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras, para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.*

*Igualmente, el artículo 104 de la ley 388 de 1997, modificado por el artículo 2 de la Ley 810 de 2003, dispone que serían sancionados con la suspensión del servicio público en los términos de la ley 142 de 1994, quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o no parcelables.*

*Conforme a estas disposiciones, aquellas zonas que configuren alto riesgo por el tipo de suelo, formen parte de las riveras de un río, o zonas donde técnicamente es imposible llevar los servicios públicos o que no hayan sido definidas como áreas de mejoramiento integral, estarían por fuera del perímetro de prestación de los servicios públicos domiciliarios y por tanto no serían susceptibles de solicitud de conexión o prestación en dichos sectores.*

*De lo anterior se concluye que dentro de la función pública del ordenamiento del territorio municipal o distrital, las entidades correspondientes, mediante acciones de carácter urbanístico determinan las zonas no urbanizables que presenten riesgos para la localización de asentamientos humanos por amenazas naturales, o que de otra forma presenten condiciones insalubres para vivienda.*

*De conformidad con lo anterior, por virtud de la ley se han creado restricciones del derecho de acceso a los servicios públicos tales como el ordenamiento urbano, teniendo en cuenta que esta prohibido el desarrollo de actividades y usos urbanos en áreas en las cuales previamente no se ha surtido el proceso de incorporación al suelo urbano, lo cual significa que dichos espacios deben contar con infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requerida para este tipo de suelo, con el objeto de posibilitar el acceso al servicio público o en zonas que se encuentren por fuera del denominado perímetro de servicio".*

**RESOLUCIÓN N° 673**  
**FECHA: 4 DE MAYO DE 2020**

**Código: F-AM-018**

**Versión: 00**

**Página 6 de 10**



Así pues, el artículo 53 del Decreto 1469 de 2010 es claro en señalar que no es posible supeditar la conexión de los servicios públicos domiciliarios a la obtención del permiso de ocupación, teniendo en cuenta que la conexión al servicio únicamente se sujetará al cumplimiento del régimen de los servicios públicos domiciliarios previsto en la Ley 142 de 1994, siendo dos conceptos diferentes, el permiso de ocupación es un trámite que verifica el cabal cumplimiento de las obras construidas conforme a la licencia de construcción otorgada.

Sin embargo, es claro que, aunque la inaplicación de una norma no significa anulación porque con ello se estaría desconociendo el principio de legalidad que se fundamenta sobre la presunción de que todo lo editado por la Administración es válido y no se debe cuestionar sino por la jurisdicción competente. Además, el principio de legalidad exige que las decisiones de la Administración tengan una exigibilidad de oficio y que sean de obligatorio cumplimiento. Por el contrario, en el presente caso, sin pronunciarnos sobre el alcance de la validez y vigencia de la licencia de construcción, en especial en el artículo 12, se tiene que el mismo no puede servir de fundamento para imponer una sanción, pues se estaría agravando una condición a su titular, que como bien ilustró al Despacho, la norma que sirve de validez para la misma es el Decreto 1469 de 2019, no se permitía supeditar la conexión de servicios públicos domiciliarios a la obtención de permiso de ocupación y/o demás mecanismos de control urbano del orden municipal o distrital.

Este Despacho debe hacer explícito que en virtud del principio de favorabilidad, contenido en el artículo 137 de la Ley 1801 de 2.016, que reza:

*ARTÍCULO 137. PRINCIPIO DE FAVORABILIDAD. Las infracciones urbanísticas que no hayan originado actos administrativos en firme, a la fecha de expedición de este Código, se decidirán con base en estas normas, en cuanto sean más favorables para el infractor.*

*Las multas se tasarán en salarios mínimos legales mensuales o diarios vigentes, a la fecha de ocurrencia de los hechos que motivaron la imposición de la misma.*

*En cualquiera de los eventos de infracción urbanística, si el presunto infractor probare el restablecimiento del orden urbanístico, antes de que la declaratoria de infractor quede en firme, no habrá lugar a la imposición de multas.*

Estimamos que la norma más favorable, es entender que no resulta procedente la exigencia del artículo 13 de la Licencia de Construcción, cuando se tiene evidencia que su formulación incluye un yerro.

En consecuencia y en mérito de lo expuesto el Alcalde del Municipio de Sabaneta,

**RESOLUCIÓN N° 673**  
**FECHA: 4 DE MAYO DE 2020**

**Código: F-AM-018**

**Versión: 00**

**Página 7 de 7**



### RESUELVE

**PRIMERO: REVOCAR** el acto administrativo proferido por la Inspección de Policía en el cual se declaró infractor a sociedad CONSTRUCCIONES TORRELAVEGA DEL SUR SAS con NIT 900147743-0 representado legalmente por el señor VICTOR ALFONSO JIMENEZ JIMENEZ y/o quien haga sus veces, por infringir el artículo 135 literal A numeral 2 de la Ley 1801 de 2016, al ocupar la torre número uno (1) del proyecto denominado BAMBU ubicado en la carrera 33 No. 72 sur 35 del Municipio de Sabaneta.

**SEGUNDO: REVOCAR** la medida correctiva de multa especial por valor de CIENTO CINCUENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL CUATROSCIENTOS PESOS (\$156.248.400).

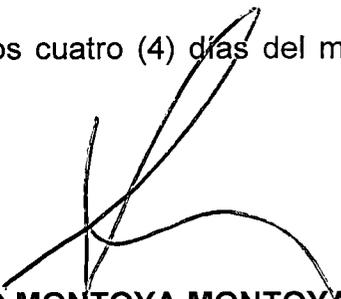
**TERCERO:** Notificar la presente resolución al infractor de acuerdo a la dirección aportada en el expediente.

**CUARTO:** Contra la presente Resolución no procede recurso alguno.

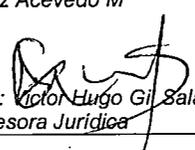
**QUINTO:** Una vez en firme la presente decisión, devuélvase la actuación al Despacho de origen para lo de su competencia.

### NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Dada en el municipio de Sabaneta a los cuatro (4) días del mes de mayo del año dos mil veinte (2020).

  
**SANTIAGO MONTOYA MONTOYA**  
Alcalde Municipal

  
Elaboró: Maryluz Acevedo M  
Asesor Jurídico

  
Aprobó y revisó: Víctor Hugo Gil Salazar  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

