

Expediente: 2023634490100368E - Orfeo: 20236310104802

DILIGENCIA DE AUDIENCIA PUBLICA POR COMPORTAMIENTOS CONTRARIOS A LA INTEGRIDAD URBANISTICA.

Bogotá D.C., Once de junio de dos mil veintiséis.

Siendo las **8:10 am**, del día señalado para la continuación de la diligencia en el expediente de la referencia, la suscrita Inspectora 13 B en asocio del auxiliar administrativo se constituye en audiencia pública en el recinto del Despacho, iniciando la misma de conformidad con el art. 223 del Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, por el presunto comportamiento contrario a la integridad urbanística, **artículo 135 numeral 2** de la ley 1801 de 2016, en el inmueble de la **KR 36 # 25B-78**

Se deja constancia que la citación se envió por correo electrónico y de manera física al presunto infractor JULIO CESAR JIMENEZ MEDINA, **contando con el respectivo acuse de recibido.**

El despacho continúa con la audiencia que se había suspendido el pasado 12 de mayo del 2025. Así las cosas, y considerando que con el material que reposa en el expediente es suficiente para pronunciarse, procede el despacho a proferir el respectivo fallo, así:

1. COMPETENCIA: La competencia está dada por el art. 206 de la ley 1801 de 2016, atribuciones de los inspectores de policía, la constitución y demás normas concordantes.

2. HECHOS: La presente actuación surge por medio del memorando con radicado 20236330297781 de fecha 25 de julio del 2023, mediante el cual remite el informe técnico IT 357 el cual refiere: “Presenta ocupación total de antejardín en contra de lo establecido en el decreto 555 del 29 de diciembre de 2021 en el Artículo 128. Directrices para el manejo de espacios privados afectos al uso público.

b. Las áreas privadas afectas al uso público se conforman por los antejardines y las áreas de mitigación de impactos urbanísticos y deben cumplir con las siguientes directrices generales de diseño:

1. No se permite el cerramiento de los antejardines y demás áreas privadas afectas al uso público, y se debe garantizar la conexión y continuidad directa con el espacio público colindante.

2. No se podrán ocupar con edificaciones de carácter permanente.

De igual manera se observa que avanza con obras de ampliación sin aportar licencia urbanística ni planimetría aprobada.”

3. TRAMITE: Recibida las presentes diligencias por reparto, mediante auto del 3 de enero del 2024 la señora inspectora de la época avoca conocimiento por el artículo 135 numeral 2 de la ley 1801 de 2016, ordenando practicar audiencia pública el día 2 de febrero del 2024 a las 11:00 am. (fol.5); llegado el día y hora no se hizo presente el presunto infractor, presentando una solicitud de aplazamiento, para lo cual el despacho procede a aplazar la audiencia.

A folio 8 y ss, obra expediente 2023634490100511E, el cual se acumula al expediente por medio de auto de fecha del 12 de marzo del 2024 (fol.22)

Por medio de auto del 28 de mayo del 2024 se señala fecha para continuar la audiencia el día 28 de junio de 2024 a las 9:00 a.m. Llegado el día y hora se hace presente el señor JORGE LUIS SOLARTE, en calidad de autorizado por parte del señor JULIO CESAR JIMENEZ, por lo cual el despacho procede a rechazar la autorización otorgada toda vez que no asiste en calidad de abogado, así mismo ordena que dentro de los tres días siguientes se presente los documentos enunciados. Se programa nueva fecha para el día 10 de julio del 2024 a las 9:00 A.M.

llegado el día y hora no se hizo presente el presunto infractor, presentando una solicitud de aplazamiento, para lo cual el despacho procede a aplazar la audiencia, así mismo procede a ordenar nueva visita técnica por parte del ingeniero o arquitecto para que se coteje la licencia de construcción con lo construido.

A folio 34 y ss obra informe técnico 428-13B. Por medio de auto del 11 de febrero del 2025 se señala fecha para continuar la audiencia el día 25 de marzo del 2025 a las 10:00 a.m. Llegada la fecha programada obra informe secretarial en el que señala que no se puede llevar a cabo por cuando la inspectora encargada se encuentra atendiendo otros asuntos en la localidad de usme.

Por medio de auto del 11 de abril del 2025 se señala fecha para continuar la audiencia el día 24 de julio de 2024 a las 11:00 a.m

INSPECCION 13 B DISTRITAL DE POLICIA TEUSAQUILLO

Página 2 de 5

Expediente: 2023634490100368E - Orfeo: 20236310104802

Llegada la fecha programada obra informe secretarial en el que señala que el día 24 d4 de julio del 2025 ninguna persona se hizo presente, así como que se recibió excusa por parte del señor JULIO CESAR JIMENEZ MEDINA.

Por medio de auto del 5 de marzo del 2026 la inspectora requiere con el fin de establecer con claridad la situación actual del predio, se solicita practicar una nueva visita por parte de la profesional de apoyo y se aclare si esta construido el antejardín y que are tiene intervenida, se coteje lo construido con lo aprobado en la licencia y si existe contravención.

A folio 65 y ss obra informe técnico 1041-13B. Por medio de auto del 23 de abril del 2026 se señala fecha para continuar la audiencia el día 12 de mayo del 2026 a las 9:00 a.m. Llegado el día y hora se hace presente la doctora MIRYAM TORO AREVALO en calidad de apoderada del BANCO OCCIDENTE, así mismo obra solicitud de aplazamiento de la audiencia. El despacho ordena aclarar los informes técnicos con el fin de que se establezca el área de infracción dado que no coinciden entre informes técnicos, así mismo el despacho deja advertencia de que en caso de que el presunto infractor JULIO CSAR JIMEENZ MEDINA no asista en la próxima audiencia, se tendrá por ciertos los hechos tal como establece el parágrafo primero del artículo 223 de la ley 1801 del 2016. Se procede a suspender la audiencia y se fija nueva fecha para el día 11 de junio del 2026.

4. PROBLEMA JURÍDICO: Surge del memorando remitido por la Inspección 13B, que fue enmarcada en el art. 135 literal A) *Parcelar, urbanizar, demoler, intervenir, o construir: 2. Con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia.* Y que correspondió por reparto a la Inspección 13 B de Policía. La señora inspectora de la época a folio 5 avoca conocimiento por el mismo artículo 135 literal A) numeral 2 de la ley 1801 de 2016. Para lo cual se tendrá que determinar si el comportamiento contrario a la integridad urbanística corresponde con los hechos que originaron la queja de acuerdo con los informes técnicos que reposan en el expediente.

5. VALORACION PROBATORIA: Obran en el plenario: Informe técnico 357 con fecha visita 6 de junio del 2023, Informe técnico 457 con fecha visita 28 de agosto del 2023. Certificado catastral del predio donde aparece como propietario JAIME HUMBERTO POVEDA PINEDA y YULI YOLANDA VIRGUEZ MARTINEZ de fecha 26/01/2024. Escrito radicado 20246310050022 de fecha 7 de julio del 2024 en donde aporta licencia de construcción. Informe técnico 482 – 13B con fecha visita 7 de noviembre del 2024. Informe técnico 1041 – 13B con fecha visita 9 de abril del 2026. Informe técnico 1154 – 13B con fecha visita 12 de mayo del 2026.

La valoración se realiza con las pruebas obrantes en el expediente de ser conducentes, procedentes y útiles para el asunto, en principio de la sana crítica y de la libertad probatoria.

El informe técnico aclaratorio señala que la edificación cuenta con un quinto piso actualmente construido, que no se encuentra aprobado en la licencia de construcción aportada en el año 2024. La licencia vigente solo contempla cuatro (4) pisos. No obstante lo anterior, durante la visita de campo del 12 de mayo de 2026 no fue posible verificar en detalle las condiciones de dicho nivel, toda vez que los responsables del inmueble no facilitaron el acceso ni aportaron los planos arquitectónicos ni la licencia de construcción.

Conforme al área de ocupación registrada en el Certificado Catastral, se estimó que el área correspondiente al quinto piso es de aproximadamente 96,0 m², tomando como referencia el área total del primer piso contemplada en la licencia de construcción. El informe indica que el área total en condición de contravención asciende a los 168,95 m².

Sobre la posibilidad de legalización de dicho piso adicional, el informe técnico precisa que, de conformidad con el artículo 304 del Decreto Distrital 555 de 2021 POT, los proyectos tramitados directamente mediante licencia urbanística que no incluyan la totalidad de los predios de una manzana podrán alcanzar un índice de construcción efectivo máximo de cinco (5,0), lo cual permitiría inferir una altura máxima aproximada de hasta cinco (5) pisos. Sin embargo, tal inferencia no resulta concluyente, dado que no se cuenta con los actos administrativos de licenciamiento que permitan esclarecer de manera precisa las condiciones aprobadas para la edificación.

Durante la visita de campo se constató que el antejardín del inmueble se encuentra endurecido, cubierto y cerrado, siendo utilizado actualmente como área de recepción y sala de espera del establecimiento de alojamiento, donde se realiza el registro de los huéspedes. El área intervenida fue estimada en aproximadamente 33,9 m², asociados a las obras de endurecimiento, cerramiento y cubrimiento.

INSPECCION 13 B DISTRITAL DE POLICIA TEUSAQUILLO

Página 3 de 5

Expediente: 2023634490100368E - Orfeo: 20236310104802

Esta circunstancia es corroborada por el registro fotográfico histórico de Google Maps, que evidencia que desde el año 2012 el antejardín ha permanecido en condiciones de ocupación similares a las actuales, registrándose únicamente modificaciones de carácter arquitectónico y estético cambio de materiales de fachada, entre otros, pero manteniéndose de manera continua su uso privado como parte integral del funcionamiento del hotel.

Desde el punto de vista normativo, el informe aclaratorio es explícito en señalar que la ocupación del antejardín no cumple con las disposiciones urbanísticas aplicables al predio. En efecto, el Decreto Distrital 555 de 2021 – Plan de Ordenamiento Territorial (POT) prohíbe expresamente la construcción de cubiertas, edificaciones o cerramientos en la franja de antejardín, y exige que dicha área permanezca libre de construcción, razón por la cual este despacho remitirá dicho informe técnico al área gestión policiva con el fin de que apeturar expediente por el artículo 135 numeral 3 de la ley 1801 del 2016.

Así las cosas, se encuentra probado el comportamiento contrario a la integridad urbanística definido en el artículo 135 literal A numeral 2 de la Ley 1801 de 2016 - CNSCC, que dice:

ARTÍCULO 135. COMPORTAMIENTOS CONTRARIOS A LA INTEGRIDAD URBANÍSTICA. *Los siguientes comportamientos, relacionados con bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público y el espacio público, son contrarios a la convivencia pues afectan la integridad urbanística y por lo tanto no deben realizarse, según la modalidad señalada:*

A) Parcelar, urbanizar, demoler, intervenir o construir:
2. Con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia.

Las medidas correctivas para quien incurre en este comportamiento están descritas en el párrafo séptimo del mismo artículo 135, así:

PARÁGRAFO 7o. *Quien incurra en uno o más de los comportamientos antes señalados, será objeto de la aplicación de las siguientes medidas correctivas mantenimiento de inmueble; Remoción de muebles.*

Numeral 3 *Multa especial por infracción urbanística; Demolición de obra; Construcción, cerramiento, reparación o mantenimiento de inmueble; Remoción de bienes.*

El artículo 181 del citado CNSCC establece la clasificación de las multas especiales en tres tipos, para el presente asunto por infracción urbanística en que el predio objeto de queja es un inmueble residencial de estrato 3, corresponde al numeral 2 literal b.

2. Infracción urbanística. *A quien incurra en cualquiera de las infracciones urbanísticas señaladas en el Libro II del presente Código o en las disposiciones normativas vigentes, se le impondrá además de otras medidas correctivas que sean aplicables y las sanciones de tipo penal a que haya lugar, multa por metro cuadrado de construcción bajo cubierta, de área de suelo afectado o urbanizado o de intervención sobre el suelo, según la gravedad del comportamiento, de conformidad con el estrato en que se encuentre ubicado el inmueble, así:*

b) Estratos 3 y 4: *de ocho (8) a veinte (20) salarios mínimos legales mensuales vigentes;*

Para el estrato tres la multa mínima es de ocho salarios mínimos legales mensuales vigentes para el año 2025 cuando se conoció de la presente queja, por lo que para no hacer más gravosa la situación de los presuntos infractores, se parte de la mínima, es decir, ocho SMMLV por metro cuadrado de construcción bajo cubierta, que para este caso son 168,95 metros cuadrados de infracción, lo que daría como resultado una multa de \$ \$890.880.000. Por lo que la multa máxima corresponde a 200 SMMLV, que para el año 2023 equivale a \$232.000.000. Para mayor claridad se muestra en el siguiente cuadro:

Expediente: 2023634490100368E - Orfeo: 20236310104802

Liquidación Multa especial - Infracción Urbanística		
Descripción	Año	Valores
a. SMMLV	2023	\$ 1.160.000
b. SMMLV x metro		8
c. Valor multa x Metro	(a x b)	\$ 9.280.000
d. Metros de infracción		96
e. Total Multa	(c x d)	\$ 890.880.000
Multa máxima en SMMLV	200	\$ 232.000.000
Multa a imponer		\$ 232.000.000
UVB (Valor -->)	2026	\$ 12.110
Multa en UVB		19.157,72
Resolución 3488 de 2025 del Minhacienda fija el valor UVB para 2026 en \$12.110		
El Plan Nacional de Desarrollo - Ley 2294 de 2023 Art.313 creó la UVB		

6. RESPUESTA AL PROBLEMA JURIDICO: Que, de acuerdo con las pruebas conducentes pertinentes y útiles, da cuenta el despacho que a la fecha existe un comportamiento contrario a la integridad urbanística referente a la cubierta del aislamiento posterior.

7. FUNDAMENTOS DE DERECHO. Se tienen por tales el artículo 135, literal A, numeral 2, de la Ley 1801 de 2016 –Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana–, el cual se configura en el presente caso por cuanto se constató que el inmueble ubicado en la Carrera 36 No. 25B – 78 presenta la ejecución de un quinto piso no contemplado en la licencia de construcción vigente, así como la ocupación del antejardín mediante obras de endurecimiento, cubrimiento y cerramiento, todo ello sin el respectivo amparo en acto de licenciamiento.

8. DECISIÓN DEL CASO. El despacho teniendo en cuenta todo lo anterior, no existiendo nulidades que deba conocer y de las pruebas legalmente obtenidas y aportadas,

DECISIÓN:

PRIMERO: Declarar infractores solidarios por incurrir en el comportamiento contrario a la integridad urbanística señalado en el artículo 135 literal A numeral 2 de la Ley 1801 de 2016, al señor JULIO CESAR JIMENEZ MEDINA identificado con la CC. 79861435 en calidad de poseedor, y al BANCO OCCIDENTE identificado con el NIT: 890.300.279-4, en calidad de propietario del inmueble, por haber construido un quinto piso adicional a lo aprobado en la licencia de construcción.

SEGUNDO: Imponer al señor JULIO CESAR JIMENEZ MEDINA identificado con la CC. 79861435 en calidad de poseedor , y al BANCO OCCIDENTE identificado con el NIT: 890.300.279-4,, medida correctiva de multa especial por infracción urbanística por valor de DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$232.000.000), equivalente a 19.157,72 UVB (Unidades de Valor Básico establecida en la ley 2294 de 2023 art.313), que en atención al numeral 5 del artículo 223 de la ley 1801 de 2016, deberán pagar a favor de Bogotá Distrito Capital dentro de los siguientes cinco días hábiles contados a partir de la ejecutoria; en cumplimiento del artículo 182 de la misma norma, si transcurridos 90 días desde la imposición de la multa sin que esta hubiera sido pagada se procederá al cobro coactivo, incluyendo sus intereses por mora y costos del cobro coactivo. En caso de incumplimiento es una suma expresa, clara y exigible por la Secretaría de Seguridad y Convivencia y la Secretaría Distrital de Hacienda.

TERCERO: Ordenar a los infractores restablecer el orden urbanístico demoliendo lo construido que no fue aprobado en la licencia de construcción, para lo cual se concederá un término de (60) sesenta días.

CUARTO: Remitir copia del último informe técnico obrante en el expediente y copia de la presente providencia al área de gestión policiva de la Alcaldía local de Teusaquillo con el fin de que se someta a reparto por el posible comportamiento contrario contemplado en el artículo 135 numeral 3 de ley 1801 del 2016.

QUINTO: Procede el recurso de reposición y apelación en audiencia. El recurso de apelación procede ante la Secretaría Distrital de Planeación,

INSPECCION 13 B DISTRITAL DE POLICIA TEUSAQUILLO

Página 5 de 5

Expediente: 2023634490100368E - Orfeo: 20236310104802

SEXTO: Advertir que el incumplimiento a las órdenes de policía tiene alcance penal al tenor del artículo 224 de la ley 1801 de 2016, y artículo 47 de la ley 1453 de 2011, fraude a resolución judicial o administrativa de policía. Notifíquese por estrado y cúmplase. Notificado en estrados queda en firme la decisión.

Para garantizar el cumplimiento de las medidas, remítase copia a la dirección y correo electrónico de los infractores, y efectúese el registro en los aplicativos correspondientes. Se termina el procedimiento Verbal Abreviado y se ordena el archivo del expediente. No siendo otro el objeto de la presente se firma la presente por quienes aquí intervinieron, siendo las 11:55 am.

NELSA BAYONA CÓRDOBA
Inspectora 13 B Distrital de Policía

NORBERTO PEÑA PINZÓN
Auxiliar administrativo