



RESOLUCIÓN No. 1 4 7 8

24 JUL 2009

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción L C 09-4-0098 del 29 de enero de 2009, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

#### LA SUBSECRETARIA JURÍDICA DE LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En uso de sus facultades legales, en especial de las conferidas en los artículos 36 del Decreto Nacional 564 de 2006, 36, literal k) del Decreto Distrital 550 de 2006 y en la Resolución 0887 del 27 de octubre de 2008, emitida por el Secretario Distrital de Planeación y,

#### CONSIDERANDO

I.- Que el 19 de junio de 2008, mediante la radicación 08-4-1358 el señor **JUAN CARLOS SOLER**, identificado con la cédula de ciudadanía 79.149.549, actuando como Representante Legal de la sociedad **SIAVENTO S.A.** con el NIT 900.061.500-7 y los señores **ALVARO VILLAFANE GÓMEZ, ROCÍO ADYLE FERNÁNDEZ, RUBY ESPERANZA LEÓN, EUGENIA RIVERA DE LEÓN, JUAN DAVID PIÑEROS LEÓN, ALFREDO ENRIQUE AYALA, CLAUDIA MARCELA FORERO**, solicitaron ante la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C., Licencia de Construcción en la modalidad de Modificación, para el predio ubicado en la Calle 59 56 – 63, Interior 6, de la Urbanización La Montana de Localidad de Teusaquillo, de esta Ciudad – Dirección anterior Calle 59 43-13 interior 6 -. (Folio 2)

II.- Que el 29 de enero de 2009, la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C. otorgó la Licencia de Construcción L.C. 09-4-0098, en la modalidad de Modificación, Aprobación Planos de Alinderamiento y Cuadros de áreas PH., para el predio antes referido. (folio 184).

III.- Que mediante la radicación 34141 del 18 de febrero de 2009, la señora **MYRIAN GARCÍA**, y el señor **JAIME OVALLE SÁNCHEZ**, actuando respectivamente, en calidad de Representante Legal y Presidente del Consejo de Administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE SAN NICOLAS – DE LA URBANIZACIÓN CONJUNTO RESIDENCIAL MONTANA**, interpusieron ante la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D.C., recurso de reposición y en subsidio apelación, contra Licencia de Construcción L.C. 09-4-0098 del 29 de enero de 2009 - (folios 206 a 213) -, argumentando en síntesis lo siguiente:



Continuación de la Resolución No. 1 4 7 8 24 JUL 2009

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción L C 09-4-0098 del 29 de enero de 2009, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

En la solicitud, además de modificar la numeración o denominación de unos garajes y modificar un espacio destinado a estacionamiento, para convertirlo en depósito, se está solicitando licencia para legalizar obras que corresponden a los nuevos salones comunes y el cuarto de basuras, por consiguiente, la solicitud en realidad corresponde a una ampliación y modificación.

- La solicitud no fue radicada en legal y debida forma y, por lo mismo, no podía "(...)" haberse activado dicho expediente por parte de la Curaduría Urbana No. 4 "(...)". Esto, por cuanto:
- **No se acreditaron los pagos de impuestos prediales para los folios 50C-1320242 y 50C-1596698.**
- Al encontrarse la sociedad citada en Liquidación, "(...) debió anotarse en la casilla de titularidad del formulario de solicitud de licencia y por ende, la Curaduría Urbana 4, debió exigir la presentación de una carta suscrita por el representante legal de la sociedad solicitante en la cual se manifestara que la solicitud de licencia es necesaria para continuar con el proceso de liquidación".
- "(...) En el acta de observaciones y correcciones emitida por la Curaduría Urbana 4, se advierte que la solicitud de licencia sólo debía ser firmada por la Administradora" y, autorizaciones dadas al señor **JUAN CARLOS SOLER**, "(...) no fueron otorgadas con el formato oficial vigente en las Curadurías Urbanas de la ciudad de Bogotá. EL SEÑOR Soler no representa a la administradora del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE SAN NICOLÁS, quien por escrito radicado en esa Curaduría Urbana, desistió del trámite".
- La copia del **ACTA No. 002 DE 2007** del 26 de abril de 2007, aportada para el trámite, no autoriza de manera clara y expresa la construcción de los salones sociales y oficina de administración, ya que era necesario presentar los planos arquitectónicos por parte de la constructora.

De otro lado, la copia del **ACTA No. 003** del 16 de octubre de 2007, en el punto No. 8, menciona la APROBACIÓN CUARTO DE BASURAS, sin embargo, al "(...) leer el texto se concluye que la aprobación corresponde al lugar de ubicación de dicho cuarto, pero consideramos que el texto no es claro ya que menciona que se aprueba la ubicación del cuarto de basuras en el lugar ya aprobado por la Asamblea General Extraordinaria de 26 de abril de 2007, que como ya mencionados anteriormente, no aprobó expresamente éste punto". Además, la copia del acta que obra en el expediente, sólo cuenta con las



Continuación de la Resolución No. 1 4 7 8 24 JUL 2009

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción L C 09-4-0098 del 29 de enero de 2009, expedida por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D.C.

firmas del Presidente y de uno de los miembros de la Comisión Verificadora y, por tanto, no puede tenerse como documento válido dentro del trámite de la solicitud de licencia en cuestión.

*"Como conclusión, en el acta de observaciones y correcciones, expedida por la Curaduría Urbana 4, se exige acreditar la aprobación mediante acta en que se aprueben expresamente con un porcentaje de coeficientes superiores al 70%, es decir que el documento aportado a la solicitud de licencia, no cumplía los requisitos legales, por ende no se encuentra explicación al otorgamiento de la licencia en semejantes condiciones".*

- *"La Constructora efectuó sin el consentimiento de la ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS ni el consentimiento de la ADMINISTRADORA DEL CONJUNTO, intervenciones a varias columnas ubicadas en el sótano de las torres 7 y 8, intervención que se efectuó cuyo registro fotográfico se anexa al presente escrito, dicha intervención tampoco fue presentada en la solicitud de licencia de construcción ante la Curaduría Urbana 4, es decir, no cuenta con autorización. Tampoco se observa dentro del expediente el estudio estructural y los cálculos correspondientes que sustenten dichas intervenciones. Lo anterior genera un vicio dentro del trámite pero lo que es más preocupante, se genera un riesgo para la estabilidad estructural de las edificaciones, generando un riesgo para las vidas de las personas que habitan las torres 6 y 7, para las personas que circulan por lo sótanos.*

*Valga la pena resaltar que la construcción que efectuó la constructora, ha afectado a los propietarios de los apartamentos de la Torre 1, ubicados en el primer y segundo piso colindantes con la obra, ya que perdieron las ventanas por el costado norte. Al respecto, estos propietarios han adelantado las actuaciones policivas a través de querellas, lo cual puede reflejarse eventualmente contra el Conjunto Residencial y específicamente, contra los representantes o miembros del Consejo que en su momento apoyaron esas obras. En comunicaciones suscritas por el señor SOLER, cita los nombres de quienes, según su concepto, le aprobaron las obras".*

Dentro del expediente no obra ningún documento que acredite la aprobación de los planos arquitectónicos correspondientes a la construcción del cuarto de basuras y salones sociales.

- *"La sociedad solicitante SIAVENTO S.A., procede a cambiar el formulario de solicitud de licencia, aportando el No. 34384, en el cual sólo está firmando esa sociedad por intermedio de su representante señor JUAN CARLOS SOLER. Entonces, la*



Continuación de la Resolución No. 1 4 7 8 24 JUL 2009

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción L C 09-4-0098 del 29 de enero de 2009, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

*autorización de los propietarios de los bienes privados, ¿tampoco es necesaria? La pregunta es pertinente para establecer entonces a que bienes se les otorga la licencia en cuestión”.*

- Para finalizar, los recurrentes, solicitan una revisión concienzuda en cuanto al cumplimiento de los cupos de estacionamiento privados, para visitantes y para personas con movilidad reducida.

IV.- Que la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C., mediante la Resolución RES 09-4-0751 del 15 de mayo de 2009, decidió *“Reponer el acto administrativo, con el fin de corregir los nombres completos de la Sociedad Siavento S.A. en liquidación y de la señora Rocío Adyle Fernández”,* como titulares de la licencia de construcción; no reponer la Licencia de Construcción L.C. 09-4-0098 y conceder el recurso subsidiario de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación (Folios 273 a 289).

V.- Que el 3 de junio de 2009, la Curaduría Urbana 4 de Bogotá, D. C., mediante el Oficio radicado con el número 1-2009-24031, remitió el expediente 08-4-1358, a la Secretaría Distrital de Planeación, con el fin de que se decida el recurso subsidiario de apelación referido.

VI.- Que la Dirección de Trámites Administrativos, mediante Auto del 4 de junio de 2009, decidió solicitar a la Subsecretaría de Planeación Territorial, emitir concepto sobre los aspectos de orden técnico esgrimidos en el recurso subsidiario de apelación, para lo cual envió el expediente, mediante el memorando 3-2009-08604 del 4 de junio de 2009.

VII.- Que la Subsecretaría de Planeación Territorial, a través del memorando 3-2009-09933 del 24 de junio de 2009, expidió el concepto técnico – el cual hace parte integrante de la presente decisión -, en los siguientes términos:

#### **“4. CONCEPTO TÉCNICO**

(...)

*En lo concerniente a lo expuesto por el recurrente en el punto 3, destacamos que la licencia de Construcción L.C 09-4-0098 expedida el 29 de enero de 2009, por la Curaduría Urbana 4, no contempla la aprobación de ninguna ampliación de área.*



1478

24 JUL 2009

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción L C 09-4-0098 del 29 de enero de 2009, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

*Al respecto hemos verificado en el cuadro de áreas del proyecto arquitectónico, previsto en el texto del numeral 8a (SIC) de la modificación expedida el 16 de agosto de 2007 a la licencia 06-4-0506 del 26 de abril de 2006, que el área construida de 8392.70M2 se mantiene en la licencia recurrida, razón por la cual la licencia recurrida no previó aprobación para ampliación.*

*Ante la afirmación del recurrente de que se solicitó la licencia para legalizar las obras correspondientes a los nuevos salones comunes y el cuarto de basuras que son nuevas construcciones, y de modificar la numeración o denominación de unos garajes, vemos que efectivamente la solicitud inicial se planteo de una manera pero que mediante la radicación de tres comunicados mencionados por la Curaduría y existentes en el expediente, la licencia solo se expidió para la modalidad de modificación, aprobación planos de alinderamiento y cuadro áreas PH. Aclarando en la misma que la intervención aprobada consiste únicamente en modificar para reubicar los parqueaderos V1 a V7, S06C, S06D, S09 y S20 ubicados en sotano (sic) y los garajes SS51 y SS52 junto con los depósitos 6-10 y 6-11.*

*Sinembargo, la aceptación del **desestimiento** (sic) **parcial** por parte de la Curaduría Urbana, de la solicitud de licencia, es un aspecto con contenido jurídico, que consideramos debe evaluarse por la Dirección de Trámites Administrativos.*

*Destacamos que el acta **única** de correcciones y observaciones al proyecto (folios 100 y 101) había sido enviada por correo el 20 de agosto y recibida el 21 de agosto de 2008 (según consta en el expediente), que se continuó con el trámite bajo el mismo número de radicación y que vencido el plazo para cumplir con el acta, sin que obre prórroga dentro del expediente, el 23 de octubre de 2008, se radica nuevamente formulario con dos anexos que contienen la firma de los propietarios de cuatro garajes privados (S20, S09, SS52 Y SS51), certificación del ingeniero y comunicación del interesado relacionada con la intervención a realizar y mencionada por la Curaduría en la Resolución No. 09-4-0751 del 15 de mayo de 2009, entre otros, según consta en boleta de radicación anexa al expediente.*

*En lo relacionado con las intervenciones en algunas columnas de la edificación mencionadas por el recurrente en el punto 13 de su escrito, destacamos que conforme al texto de la licencia expedida, éstas no fueron aprobadas por la licencia recurrida, por lo tanto no es objeto de*



Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

1478

24 JUL 2009

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción L C 09-4-0098 del 29 de enero de 2009, expedida por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D.C.

**estudio y deben ser denunciadas ante la instancia correspondiente.**

No obstante, toda modificación debe cumplir requisitos básicos de seguridad y de interacción con la estructura principal y determinarse el grado de afectación que las adecuaciones y modificaciones arquitectónicas generen en la estructura original del edificio. En este sentido, el ingeniero diseñador de la estructura certifica según folio 130 del expediente, que "las modificaciones arquitectónicas relacionadas con la reubicación de depósitos y garajes de la torre 6 del proyecto, no afectan los cálculos y diseños existentes; por lo cual los cálculos y diseños aprobados siguen siendo vigentes."

**Con relación a lo expuesto en el punto 14 del recurso, señalamos que no se encuentran en el expediente planos arquitectónicos que comprueben la aprobación de la construcción del cuarto de basuras y salones sociales, en razón a que ésta no hace parte de las intervenciones aprobadas mediante la licencia recurrida.**

Respecto a la afirmación del recurrente (punto 18) en el sentido de que el formulario No 34384, sólo está firmando por JUAN CARLOS SOLER, representante de la Sociedad Siavento S.A., y el interrogante que plantea acerca de la necesidad de que los propietarios de los bienes privados efectuaran también la solicitud; es pertinente señalar que la licencia de construcción autoriza la reubicación de los parqueaderos **V1 a V7, S06C, S06D, S09 y S20** ubicados en sótano y los garajes **SS51 y SS52** junto con los depósitos **6-10 y 6-11**.

Sobre este aspecto, hacemos las siguientes apreciaciones:

En el expediente remitido para estudio se encuentra el formulario 34384 que hace parte de la licencia, firmando como titular de la misma Siavento S.A. por intermedio de su representante legal Juan Carlos Soler. Lo anterior lo sustenta el peticionario basado en el artículo 4 del reglamento de PH y lo argumenta la Curaduría Urbana en las páginas 10 y 11 de la tercera hoja que hace parte de la licencia expedida y páginas 12 y 13 de la Resolución 09-4-0751 del 15 de mayo de 2009 por la cual decide el recurso interpuesto. Al respecto, no se pronuncia esta Subsecretaría por considerar que es un aspecto de contenido jurídico.

Se registra también el anexo No 1 al formulario 3438 (sic), con fecha de radicación 23 de octubre de 2008 (fuera del plazo establecido) y firmando como



Continuación de la Resolución No. 1478

24 JUL 2009

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción L C 09-4-0098 del 29 de enero de 2009, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

*titulares de la solicitud de licencia los señores:*

- *Alvaro Villafañe Gómez y Rocío Adyle Fernández, propietario del garaje S20;*
- *Ruby Esperanza León, Eugenia Rivera de León y Juan David Piñeros León, propietario del garaje No S09;*
- *Ludwig Hans Mora Sanchez y Aurella Giovanna Garota Negri, propietario del garaje SS 52*
- *Martha Lucia Quiñones Pinzon propietario del garaje SS51.*

*De otro lado encontramos que no se encuentra dentro del expediente los folios de matrícula inmobiliaria de los parqueaderos S06C, S06D, por lo tanto no es viable verificar la titularidad de los mismo; sin embargo haciendo parte del expediente se encuentra un escrito fechado el 12 de noviembre de 2008 en el cual el señor Juan Carlos Soler, manifiesta bajo la gravedad de juramento que por error de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro no fueron asignados los folios de matrícula (sic) inmobiliaria para los garajes S 06C y S 06D; afirmando que actualmente dichos inmuebles son de propiedad de SIAVENTO S.A.*

*En el cuadro de áreas de Propiedad Horizontal aprobado el 16 de agosto de 2007, mediante la modificación a la licencia LC 06-4-0506 del 26 de abril de 2006, los garajes identificados como S06C y S06D figuran como áreas privadas construidas. La competencia para determinar la validez en el acto recurrido de reemplazar los folios de matrícula inmobiliaria respectivos por el escrito mencionado, en el cual SIAVENTO S.A, manifiesta que se mantiene como titulares de los mismos, no es de esta Subsecretaría, por lo tanto no es motivo de pronunciamiento de parte nuestra.*

*Conforme al cuadro de áreas de propiedad horizontal y el plano T6 04, aprobado en la modificación a la licencia de fecha 16 de agosto de 2007, los parqueaderos intervenidos V1 a V7 son zonas comunes y los depósitos son zonas comunes de uso exclusivo.*

*En lo referente al punto 21 del recurso interpuesto, en el cual se le solicita a la Curaduría Urbana la revisión en cuanto al cumplimiento de los cupos de*



1 4 7 8

24 JUL 2009

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción L C 09-4-0098 del 29 de enero de 2009, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

*estacionamientos privados y de visitantes, y se afirma que los cupos destinados a personas con movilidad reducida están marcados en sitios que se vendieron como estacionamientos privados, encontramos que aun cuando en los planos que hacen parte de la licencia recurrida se presenta una reubicación de los parqueaderos, se mantiene la cuota aprobada en la gestión anterior, es decir 84 parqueaderos privados y 10 de visitantes.*

*Adicionalmente observamos que todos los estacionamientos de visitantes fueron asignados como bienes privados en la gestión anterior, no obstante resaltamos que no fueron objeto de cambio de destino en la licencia en estudio, razón por la cual este aspecto no ha sido objeto de estudio.*

### CONCLUSIÓN

*Desde el punto de vista técnico-normativo que le compete a esta Subsecretaría concluimos lo siguiente, no obstante su contenido estar supeditado al razonamiento que haga la Subsecretaría Jurídica, con relación al desistimiento parcial de la solicitud.*

- 1. En cuanto a los aspectos estructurales, a la luz de la licencia 09-4-0098 y las modificaciones que esta aprueba y de acuerdo con la certificación del ingeniero diseñador, no se encuentra incumplimiento a la norma sísmo resistente NSR-98.*
- 2. Las intervenciones finalmente aprobadas no presentan ampliación de área.*
- 3. La licencia recurrida no autoriza la construcción de cuarto de basuras y salones comunales.*
- 4. No es correcta la afirmación del recurrente en el sentido de que la solicitud la firma únicamente JUAN CARLOS SOLER, representante de la Sociedad Siavento S.A, pues se encuentra en el expediente, el anexo 1 al formulario 34384 radicado el 23 de octubre de 2008, que contiene la firma de los propietarios de los garajes S20, S09, SS52 Y SS51. La procedencia de que la Sociedad Siavento solicite conjuntamente la Licencia en calidad de titular, no es objeto de estudio por parte de esta Subsecretaría.*
- 5. En lo relacionado con los parqueaderos aprobados, advertimos que se reubican algunos de ellos, mas no se varía el numero (sic) aprobado en la gestión anterior".*





Continuación de la Resolución No. 1478 24 JUL 2009

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción L C 09-4-0098 del 29 de enero de 2009, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

### RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

Corresponde a esta instancia decidir el recurso subsidiario de apelación interpuesto la señora **MYRIAN GARCÍA** y el señor **JAIME OVALLE SÁNCHEZ**, contra la Licencia de Construcción L.C. 09-4-0098 del 29 de enero de 2009, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C., a lo cual procede previas las siguientes consideraciones:

#### OPORTUNIDAD

Revisado el expediente se observa que la Licencia de Construcción L.C. 09-4-0098, del 29 de enero de 2009, fue notificada mediante Edicto el 10 de febrero de 2009, desfijado el 23 del mismo mes y año (folio 204) y, el 18 de febrero de 2009, la señora **MYRIAN GARCÍA** y el señor **JAIME OVALLE SÁNCHEZ**, interpusieron ante la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D.C. el recurso de apelación contra ésta, es decir, dentro del término legal previsto en el inciso 1º del artículo 51<sup>1</sup> del Código Contencioso Administrativo.

#### PROCEDENCIA.

El recurso de apelación es procedente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 del Decreto Nacional 564 de 2006.

#### ANÁLISIS DEL CASO.

Tomando en consideración, que la Subsecretaría de Planeación Territorial, al expedir el concepto técnico a través del memorando 3-2009-09933 del 24 de junio de 2009, expresamente supeditó la validez de su contenido al pronunciamiento que se haga respecto de la aceptación del desistimiento parcial de la solicitud de licencia<sup>2</sup>, el Despacho considera procedente estudiar de manera previa dicho tema, para lo cual, contamos con los siguientes antecedentes:

<sup>1</sup> "ART. 51. De los recursos de reposición y apelación habrá de hacerse uso, por escrito, en la diligencia de notificación personal, o dentro de los cinco (5) días siguientes a ella, o a la desfijación del edicto, o la publicación, según el caso. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo".

<sup>2</sup> Al efecto, la Subsecretaría de Planeación Territorial señaló:  
*Desde el punto de vista técnico-normativo que le compete a esta Subsecretaría concluimos lo siguiente, no obstante su contenido estar supeditado al razonamiento que haga la Subsecretaría Jurídica, con relación al desistimiento parcial de la solicitud*". (Sublíneas y negrillas fuera de texto).



1 4 7 8

24 JUL 2009

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción L C 09-4-0098 del 29 de enero de 2009, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

La solicitud de licencia 08-4-1358, fue presentada del 19 de junio de 2008. Allí se indica que la misma, corresponde a una Licencia de Construcción en la modalidad de Modificación, para el predio ubicado en la Calle 59 56 – 63, Interior 6, de la Urbanización La Montaña de Localidad de Teusaquillo, de esta ciudad. – Dirección anterior Calle 59 43-13 interior 6 -. (Folios 2 - 4).

En desarrollo del trámite, el 15 de agosto de 2009, la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D.C., expidió la respectiva Acta de Observaciones y Correcciones a la radicación 08-4-1358, señalando lo siguiente:

*"Teniendo cuenta lo dispuesto por el artículo 3 del Decreto 4397 de 2006; y los documentos y planos aportados por usted (es), **me permito informarles que en el término de treinta (30) días hábiles deberá dar corrección a la totalidad de las observaciones técnicas que se relacionan a continuación:***

#### OBSERVACIONES ARQUITECTÓNICAS/URBANÍSTICAS.

*Se debe anexar oficio aclaratorio donde se señale la totalidad de intervenciones solicitadas. Señalar en plano las intervenciones solicitadas.*

(...)

#### OBSERVACIONES JURÍDICAS

*El acta de Asamblea de copropietarios aportada<sup>3</sup> no aprueba la totalidad (sic) de las intervenciones a realizar, las cuales deben ser aprobadas expresamente y deben estar señaladas de forma precisa y clara determinando la aprobación correspondiente por un porcentaje de coeficientes de copropiedad superiores al 70%,*

*El (formulario debe ser firmado por la administradora del Conjunto Residencial y no por la Sociedad Constructora.*

(...)

---

<sup>3</sup> A la radicación 08-4-1358 del 19 de junio de 2008, mediante la cual se solicita la modificación de licencia que nos ocupa, se anexaron copias de las Actas Nos. 002 del 26 de abril de 2007 de la Asamblea General de Propietarios por Delegados y 003 del 16 de octubre de 2007 de la Asamblea General Extraordinaria. (folios 50 a 63).



Continuación de la Resolución No. 1478 24 JUL 2009

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción L C 09-4-0098 del 29 de enero de 2009, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

#### OBSERVACIONES GENERALES

*Se debe actualizar el medio magnético de acuerdo a los planos definitivos: Arquitectónicos y de Alinderramiento, si la solicitud incluye este trámite". (folio 100).*

El 15 de Septiembre de 2008, **JUAN CARLOS SOLER RODRÍGUEZ**, actuando como ingeniero, radicó la aclaración solicitada en el Acta de Observaciones y Correcciones, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C. 15 de agosto de 2009, manifestando:

*"Con la presente nos permitimos aclarar cuales son las modificaciones de proyecto Conjunto Residencial Parques de San Nicolás, correspondiente al expediente arriba mencionado y se atienden los requerimientos solicitados en el acta de observaciones y correcciones de fecha 14 de enero de 2008 (Sic).*

*Estas consisten en:*

- 1. En este trámite se está modificando las licencias de construcción N° LC 04-4-0398, LC 06-4-0506 Y LC 97-5-0130*
- 2. En sótano, bajo la torre 6, se reubica los garajes privados S-06C, S-06D, S-09 y el S-20 con los garajes para visitantes V-01, V2, V-05, V-06 y V-07*
- 3. El garaje S-06D se amplía.*
- 4. En semisótano, bajo la torre 6, el garaje privado SS-51, SS-52 y los depósitos 6-10 y 6-11 se desplazan 20 centímetros.*
- 5. En sótano, bajo la torre 8, se elimina el garaje S 62 y este se convierte en depósitos comunes de uso exclusivo*
- 6. En semisótano, bajo la torre 8, el garaje SS-12 se modifica*
- 7. Se cambia la nomenclatura (numeración), de los apartamentos de la torre 8.*
- 8. Se modifica el área comunal aprobada con la licencia expedida para la torre 1 y modificada en la licencia de la torre 8, reubicándose, a donde había sido aprobada inicialmente con la licencia de la torre 1 pero que fue construida incompleta.*
- 9. Se ajusta el cuadro general de áreas*
- 10. Se hace los correspondientes ajustes en planos de alinderramiento y cuadro de áreas de propiedad horizontal.*



Continuación de la Resolución No. 1478

24 JUL 2009

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción L C 09-4-0098 del 29 de enero de 2009, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

11. Se aclara que como el proyecto en su totalidad tiene 8 torres, fue tramitada y expedida una licencia de construcción para cada torre respectivamente.

12. Igualmente aclaramos que no se está haciendo ampliaciones en las áreas construidas de ninguna de las torres ni en las áreas de sótano ni semisótano.

13. No se está modificando ninguna escalera del proyecto". (folio 118).

Como se puede observar, en esta oportunidad el interesado no se refiere al Acta de autorización expedida por la Asamblea de Copropietarios.

Con fecha 1º de octubre de 2008, actuando como representante legal de **SIAVENTO S.A.**, el señor **JUAN CARLOS SOLER RODRÍGUEZ**, presentó una nueva carta aclaratoria, en la cual expresó:

*"Con la radicación de la referencia solicitamos en modalidad de modificación, la sustitución de garajes privados por otros comunes y viceversa, conservando el número de garajes tanto privados como comunes otorgados en la licencia No. 07-4-1061, así como el cambio de ubicación del área de equipamiento comunal "salones comunales".*

*La solicitud presentada en la medida que involucraba el cambio de ubicación del área de equipamiento comunal "salones comunales", solicitadas y aprobadas por la Asamblea de Copropietarios del Conjunto Residencial Parques de San Nicolás, se hizo de manera conjunta con la Representante Legal de la Copropiedad, la señora Myriam García.*

*Recientemente conocimos una comunicación que la señora García envió a su despacho, donde se retracta de su decisión y manifiesta su desaprobación a la solicitud; decisión intempestiva y contraria a la voluntad de la Asamblea General de Copropietarios, que no es nuestro interés cuestionar por ahora.*

*Sin embargo, en aras de buscar una solución a este impasse, (sic) **desistimos parcialmente de la solicitud**, en lo que atañe únicamente el cambio de ubicación del área de equipamiento comunal "salones comunales"; mantenemos nuestra solicitud respecto de cambios de garajes.*

**Es de anotar que para tal modificación no se requiere la autorización de la copropiedad**, por cuanto en el artículo cuarto del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial contenido en la Escritura Pública No. 1874 del 12 mayo de 2006, se estableció: "Artículo 4.-REFORMAS: (...) **La reforma del Reglamento** que se derivare de la modificación de unidades privadas se hará por



1 4 7 8

24 JUL 2009

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción L C 09-4-0098 del 29 de enero de 2009, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

*el propietario respectivo con los requisitos estipulados en este Reglamento. El constructor, se reserva el derecho de hacer reformas y legalizarlas durante la construcción y como consecuencia de ajustes técnicos de la obra por su propia cuenta sin necesidad de ningún tipo de quorum". (Sublíneas y negrillas fuera de texto). (Boleta de Radicación de Documentos, páginas 120-121).*

El 29 de enero de 2009, la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C. otorgó la Licencia de Construcción L.C. 09-4-0098, en la modalidad de Modificación, Aprobación Planos de Alinderamiento y Cuadros de Áreas Propiedad Horizontal, indicando en las OBSERVACIONES GENERALES, lo siguiente:

*"SON PARTE INTEGRAL DE ESTA LICENCIA LOS PLANOS APROBADOS, LAS OBSERVACIONES Y EL FORMULARIO DE SOLICITUD No 34384. SE CONCEDE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA MODIFICACIÓN CONSISTENTE EN LA REUBICACIÓN DE LOS PARQUEADEROS V1 A V7, SO6C, SO6D, SO9 Y S20 UBICADOS EN SÓTANO Y LOS GARAJES SS51 Y SS52 JUNTO CON LOS DEPÓSITOS 6-10 Y 6-11 UBICADOS EN SEMISÓTANO; SE MANTIENEN LOS DEMÁS ASPECTOS DE GESTIONES ANTERIORES. EL SECTOR NORMATIVO DONDE SE LOCALIZA EL PREDIO NO ES GENERADOR DE PLUSVALÍA SEGÚN ARTICULO 13 DECRETO N° 928 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2001. REGLAMENTARIO DE LA UPZ N° 106 LA ESMERALDA EL PREDIO SE ENCUENTRA EN TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA, ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL NETO. DENTRO DEL TRÁMITE ADMINISTRATIVO SE HIZO PARTE LA SEÑORA MIRIAM GARCÍA RUIZ POR MEDIO DE LAS COMUNICACIONES RADICADAS LOS DÍAS 25 DE AGOSTO 22 DE OCTUBRE Y 22 DE DICIEMBRE DE 2008 (...) FORMULANDO OBJECIONES QUE SERAN RESUELTAS EN LA TERCERA HOJA (...).*

*SE APRUEBAN LOS PLANOS DE ALINDERAMIENTO Y CUADRO DE ÁREAS PARA SOMETIMIENTO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE CONFORMIDAD CON LA LEY 675/2001. LA APROBACIÓN DE CURADURÍA NO ES VALIDACIÓN A LAS CALIDADES DEL DISEÑO ARQUITECTÓNICO.*

*VIGENCIA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE VENTICUATRO (24) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE SU EJECUTORIA". (folio 184). (Sublíneas y negrillas fuera de texto).*

De acuerdo con lo señalado en las observaciones generales, en la tercera hoja de la Licencia de Construcción L.C. 09-4-0098 del 29 de enero de 2009, se respondieron las objeciones de la representante legal del Conjunto Residencia Parques de San Nicolás, señora **MIRIAM GARCÍA RUIZ**, plantando en síntesis lo siguiente, respecto del tema que nos ocupa:



Continuación de la Resolución No. 1 4 7 8

24 JUL 2009

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción L C 09-4-0098 del 29 de enero de 2009, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

Los interesados, mediante la comunicación del 29 de septiembre de 2008, desisten "(...) *parcialmente de la solicitud de licencia en lo que se refiere al cambio de ubicación del área de equipamiento comunal, manteniendo la solicitud respecto de la reubicación de parqueaderos*". Posteriormente, el 23 de octubre de 2008, "(...) *se desiste igualmente de la reubicación de los parqueaderos ubicados en la Torre 8*".

(...)

Teniendo en cuenta el desistimiento parcial de la solicitud de licencia, es claro que los requerimientos y observaciones establecidos en el acta de observaciones y correcciones (...) no debían ser cumplidos en su totalidad, toda vez que estos correspondían al planteamiento original del proyecto".

De otro lado, cuando se soliciten licencias de conformidad con lo establecido en el numeral 5 del Decreto Nacional 564 del 2006<sup>4</sup>, las mismas deben acoger lo establecido en el respectivo reglamento y, "(...) *dentro del trámite administrativo se aportó el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial Parques de San Nicolás Etapa VIII, constituido por la escritura pública No. 1874 el 12 de Mayo de 2.006 otorgado en la Notaría 28 de Bogotá, en donde en su artículo cuarto dispone, lo siguiente*<sup>5</sup>:

(...)

Con fundamento en lo anterior, **el constructor inicial se reserva la facultad de realizar modificaciones o reformas durante la construcción, venta y entrega, de la totalidad de las unidades privadas, sin requerir autorización de**

<sup>4</sup> "Artículo 22. Documentos adicionales para la licencia de construcción. Cuando se trate de licencia de construcción, además de los requisitos señalados en el artículo 18 del presente decreto, se deberán aportar los siguientes documentos:

(...)

5. Cuando se trate de licencias para la ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, copia del acta del órgano competente de administración de la propiedad horizontal o del documento que haga sus veces, según lo disponga el respectivo reglamento de propiedad horizontal vigente, autorizando la ejecución de las obras solicitadas. Estas licencias deberán acoger lo establecido en los respectivos reglamentos".

<sup>5</sup> "**Artículo 4.- REFORMAS:** Toda reforma de este reglamento deberá elevarse a Escritura Pública e inscribirse en la Oficina de Instrumentos Públicos del círculo de Bogotá. Esta reforma deberá referirse solamente a aspectos generales y requerirá el voto unánime de los coeficientes totales del Edificio. **La reforma del Reglamento** que se derivare de la modificación de unidades privadas se hará por el propietario respectivo con los requisitos estipulados en este Reglamento. El constructor, se reserva el derecho de hacer reformas y legalizarlas durante la construcción y durante todo el periodo de ventas y entrega de las unidades privadas como consecuencia de ajustes técnicos de la obra por su propia cuenta sin necesidad de ningún tipo de quorum".



Continuación de la Resolución No. 1 4 7 8 24 JUL 2009

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción L C 09-4-0098 del 29 de enero de 2009, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

**cualquier órgano de la administración de la copropiedad ni de la Asamblea General de Copropietarios.**

*Si bien es cierto que por tratarse de bienes privados se requiere la firma de los titulares del derecho de dominio de los garajes objeto de solicitud de licencia, no es necesaria la aprobación por parte de la Asamblea General de Copropietarios teniendo en cuenta la reserva de derechos del propietario inicial consagrada en el reglamento de propiedad horizontal, el cual establece los derechos y obligaciones de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal". (Sublíneas y negrillas fuera de texto).*

Agrega la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C., que al no haberse entregado por parte del constructor las zonas comunes del interior 6, ni haberse recibido las mismas por parte de los copropietarios, no se requería de la firma del Representante Legal del Conjunto.

Finalmente, concluye que "(...) los titulares de la licencia de construcción en la modalidad de modificación son los titulares del derecho de dominio de los parqueaderos que son objeto de intervención y el representante legal de la sociedad constructora, que por virtud de la cláusula mencionada se encuentra plenamente facultado para realizar la solicitud".

Conviene señalar, que el planteamiento anterior, fue reiterado en su integridad por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C., en la Resolución RES 09-4-0751 del 15 de mayo de 2009, al decidir el recurso de reposición interpuesto - por la señora **MYRIAN GARCÍA** y el señor **JAIME OVALLE SÁNCHEZ**, quienes actúan en calidad de Representante Legal y Presidente del Consejo de Administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE SAN NICOLÁS**, respectivamente - contra la Licencia de Construcción L.C. 09-4-0098 del 29 de enero de 2009.

De acuerdo con lo expuesto, la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C., considera que en virtud de los desistimientos contenidos en las aclaraciones, no se debía cumplir con la totalidad de los requerimientos formulados en dicha Acta. Además, estima la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C., que al haberse desistido parcialmente de la solicitud de licencia respecto de las intervenciones planteadas inicialmente en la torre 8 y lo relacionado con el área de equipamiento comunal, no se requería de la firma del Representante Legal del Conjunto, ni la autorización de la Asamblea General de Copropietarios, "teniendo en cuenta la reserva de derechos del propietario inicial consagrada en el reglamento de propiedad horizontal". En este sentido, la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C., señala que la firma de los titulares del derecho de dominio de los garajes objeto de solicitud de licencia si era necesaria, pero no la aprobación por parte de la Asamblea General de Copropietarios, ya que de acuerdo con lo establecido en el reglamento de Propiedad Horizontal, el constructor inicial se reservó "la facultad de realizar modificaciones o reformas durante la construcción", sin autorización alguna de cualquier



Continuación de la Resolución No. 1 4 7 8 24 JUL 2009

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción L C 09-4-0098 del 29 de enero de 2009, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

órgano de la administración de la copropiedad o de la Asamblea General de Copropietarios, hasta que se produzca la venta y entrega de la totalidad de las unidades privadas. Lo afirmado se refuerza, señalando que a la fecha no se ha efectuado la entrega las zonas comunes del interior 6, ni las mismas han sido recibidas por parte de los copropietarios.

Estudiada la situación planteada, el Despacho no comparte las consideraciones de la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C., por las siguientes razones:

1. De acuerdo con lo previsto en el inciso 5 del artículo 22 del Decreto Nacional 564 de 2006, **siempre que un bien esté sometido al régimen de propiedad horizontal**, por ese solo hecho, se debe aportar como documento adicional de la solicitud de licencia de construcción, la copia del acta o del documento que haga sus veces, **mediante la cual se autorizan las obras solicitadas, por parte del órgano competente de la administración de la propiedad horizontal**. Esto, ya "(...) se trate de licencias para la ampliación, adecuación, **modificación**, reforzamiento estructural o demolición". La norma citada, textualmente señala:

*"Artículo 22. Documentos adicionales para la licencia de construcción. Cuando se trate de licencia de construcción, además de los requisitos señalados en el artículo 18 del presente decreto, **se deberán aportar los siguientes documentos**:*

*(...)*

*5. **Cuando se trate de licencias para la ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, copia del acta del órgano competente de administración de la propiedad horizontal o del documento que haga sus veces, según lo disponga el respectivo reglamento de propiedad horizontal vigente, autorizando la ejecución de las obras solicitadas.** Estas licencias deberán acoger lo establecido en los respectivos reglamentos".*

Como puede apreciarse, la norma es clara al señalar el **deber de aportar dicha acta o documento que haga sus veces**, el cumplimiento de este requisito no es opcional y, por lo mismo, dicha obligación no puede ser objeto de regulación, en el reglamento de Propiedad Horizontal y, menos de supresión por parte de éste. Lo que puede ser opcional, es el medio a través del cual se da la autorización, ya que la misma puede constar en un acta, o otro documento, "(...) según lo disponga el respectivo reglamento de propiedad horizontal vigente". Acorde con lo expuesto, se reitera, que de conformidad con las normas vigentes, siempre que se solicite una licencia de construcción respecto de un bien que se encuentre sometido al régimen de propiedad horizontal, se deberá de manera obligatoria aportar la correspondiente





Continuación de la Resolución No. 1478 24 JUL 2009

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción L C 09-4-0098 del 29 de enero de 2009, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

autorización, otorgada por el órgano competente de la administración de la propiedad horizontal, sin importar que la intervención solicitada se realice sobre bienes de propiedad privada o respecto de bienes comunes.

2. Afirma la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C., que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4º del reglamento de Propiedad Horizontal, el constructor inicial se reservó **"la facultad de realizar modificaciones o reformas durante la construcción"**, sin autorización alguna de cualquier órgano de la administración de la copropiedad o de la Asamblea General de Copropietarios y, que por lo mismo, *"(...) los titulares de la licencia de construcción en la modalidad de modificación son los titulares del derecho de dominio de los parqueaderos que son objeto de intervención y el representante de la sociedad constructora, que por virtud de la cláusula mencionada se encuentra plenamente facultado para realizar la solicitud"*,

Al respecto, es pertinente transcribir el citado artículo 4º del reglamento de Propiedad Horizontal, el cual a la letra dice:

**"Artículo 4.- REFORMAS: Toda reforma de este (sic) reglamento deberá elevarse a Escritura Pública e inscribirse en la Oficina de Instrumentos Públicos del círculo de de Bogotá. Esta reforma deberá referirse solamente a aspectos generales y requerirá el voto unánime de los coeficientes totales del Edificio. La reforma del Reglamento que se derivare de la modificación de unidades privadas se hará por el propietario respectivo con los requisitos estipulados en este Reglamento. El constructor, se reserva el derecho de hacer reformas y legalizarlas durante la construcción y durante todo el periodo de ventas y entrega de las unidades privadas como consecuencia de ajustes técnicos de la obra por su propia cuenta sin necesidad de ningún tipo de quorum"** (Sublíneas y negrillas fuera de texto). (folio 121)

Para el Despacho, es claro que el artículo transcrito, habla de **las reformas al reglamento Propiedad Horizontal**, las cuales, siempre debe elevarse a Escritura Pública, debidamente inscrita en Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. y, pueden provenir de tres situaciones diferentes. Así:

- Las que refieren solamente a aspectos generales, las cuales, requieren *"el voto unánime de los coeficientes totales del Edificio"*.
- Las que tienen que ver con modificación de unidades privadas, que deben ser adelantadas *"por el propietario respectivo"*.



1 4 7 8

24 JUL 2009

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción L C 09-4-0098 del 29 de enero de 2009, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

- Las reformas al reglamento de Propiedad Horizontal, que se derivan de **"ajustes técnicos de la obra"**, **"durante la construcción"** y **durante todo el periodo de ventas y entrega de las unidades privadas**, las cuales puede hacer el constructor, (...) *por su propia cuenta sin necesidad de ningún tipo de quórum*. Por el contenido de la norma y, por el contexto en el que se inscribe el texto analizado, es evidente que las reformas citadas, **no hacen referencia a la construcción**, como entiende la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C., sino al reglamento de Propiedad Horizontal.

Así las cosas, de conformidad con el análisis realizado en los puntos anteriores, el Despacho concluye, que para el caso, por tratarse de una solicitud de licencia de construcción relacionada con un inmueble sometido al régimen de Propiedad Horizontal, debió darse cumplimiento al numeral 5 del artículo 22 del Decreto Nacional 564 del 2006, allegando la correspondiente autorización, subsanando en consecuencia la observación formulada en el al Acta de Observaciones y Correcciones, del 15 de agosto de 2009, en la cual se indicaba que el Acta de Asamblea de Copropietarios aportada, no aprobaba la totalidad de las intervenciones a realizar.

Lo anterior, especialmente si se toma en cuenta, que la Licencia de Construcción LC 09-4-0098 del 29 de enero de 2009, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C., involucra bienes de carácter privado y comunal, contemplando incluso el paso de bienes comunales a privados y viceversa, según se puede apreciar en el cuadro siguiente:

PARQUEADEROS	INTERVENCIÓN AUTORIZA
V1 y V2	Pasan a ser el garaje privado doble S09.
V3 y V4	Cambian de numeración por V01 y V02.
V5	Se une al garaje para convertirlo en privado doble.
V6 y V7	Pasan a ser el garaje privado doble S06C
S06C	Se convierte en los garajes para visitantes V03 y V04.
S06D	Se amplía uniéndose con el garaje para visitantes V05 volviéndose privado doble.
S09	Se convierte en los garajes para visitantes V05 y V06
S20	Pasa a ser el garaje para visitantes V07.
SS51	Se desplaza 20 centímetros.
SS52	Se desplaza 20 centímetros.
DEPÓSITOS	
6-10	Se desplaza 20 centímetros.
6-11	Se desplaza 20 centímetros.

Es claro que de acuerdo con lo determinado en el Cuadro de Áreas de la Propiedad Horizontal objeto de intervención, los depósitos y los parqueaderos de visitantes, son bienes comunes<sup>6</sup> (folio 132) y, por lo mismo, se encuentran regulados por lo previsto en los artículo

<sup>6</sup> "Bienes comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad,



1478

24 JUL 2009

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción L C 09-4-0098 del 29 de enero de 2009, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

20 y 21 de la Ley 675 de 2001, "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal", que en lo pertinente señalan:

**"ARTÍCULO 20.** Desafectación de bienes comunes no esenciales. Previa autorización de las autoridades municipales o distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de un conjunto o edificio, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal. En todo caso, la desafectación de parqueaderos, de visitantes o de usuarios, estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos con la misma destinación, previo cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables en el municipio o distrito del que se trate.

(...)

**ARTÍCULO 21.** Procedimiento para la desafectación de bienes comunes. La desafectación de bienes comunes no esenciales implicará una reforma al reglamento de propiedad horizontal, que se realizará por medio de escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de la asamblea general de propietarios y las aprobaciones que hayan sido indispensables obtener de conformidad con el artículo precedente. Una vez otorgada esta escritura, se registrará en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la cual abrirá el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente". (Sublíneas y negrillas fuera de texto). En la decisión de desafectar un bien común no esencial se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes en los coeficientes de copropiedad y módulos de contribución, como efecto de la incorporación de nuevos bienes privados al edificio o conjunto. En este caso los coeficientes y módulo se calcularán teniendo en cuenta los criterios establecidos en el capítulo VII del título primero de esta ley".

Las normas transcritas, reiteran lo señalado en precedencia, en cuanto a que se debe contar con la respectiva autorización, expedida por el órgano competente de la administración de la

---

funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular"

*Bienes comunes esenciales:* Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel. Artículo 3º de la Ley 675 de 2001. Definiciones.



Continuación de la Resolución No. 1478 24 JUL 2009

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción L C 09-4-0098 del 29 de enero de 2009, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

propiedad horizontal

3. De otro lado, respecto del desistimiento parcial de la solicitud 08-4-1358, radicada el 19 de junio de 2008, el Despacho encuentra que el mimo no era procedente debido a que este fue presentado únicamente por el señor **JUAN CARLOS SOLER**, en calidad de Representante Legal de la sociedad **SIAVENTO S.A.** y, la petición referida inicialmente fue radicada y firmada, además, por **ALVARO VILLAFANE GÓMEZ, ROCÍO ADYLE FERNÁNDEZ, RUBY ESPERANZA LEÓN, EUGENIA RIVERA DE LEÓN, JUAN DAVID PIÑEROS LEÓN, ALFREDO ENRIQUE AYALA y CLAUDIA MARCELA FORERO**, en consecuencia, no era posible aceptar dicho desistimiento, sin la participación de todas las personas interesadas.

Se podría afirmar que los señores antes referidos, otorgaron poder al señor **JUAN CARLOS SOLER** para que actuara en su nombre y representación, sin embargo, esto no es acertado, debido a que de una parte, el señor **SOLER**, en ningún momento, manifestó que intervenía en nombre de los señores **ALVARO VILLAFANE GÓMEZ, ROCÍO ADYLE FERNÁNDEZ, RUBY ESPERANZA LEÓN, EUGENIA RIVERA DE LEÓN, JUAN DAVID PIÑEROS LEÓN, ALFREDO ENRIQUE AYALA, CLAUDIA MARCELA FORERO**. Su participación fue hecha siempre, únicamente como Representante Legal de **SIAVENTO S.A.**

De otro lado, a folios 47 a 49, obran los escritos mediante los cuales los referidos señores de manera concreta autorizaron al señor **JUAN CARLOS SOLER**:

Personas que autorizan	Gestión encomendada
<b>ALFREDO ENRIQUE AYALA CLAUDIA MARCELA FORERO</b>	<i>(...) para que a nuestro nombre firme y gestione lo correspondiente a la modificación de Licencia de Construcción del proyecto <b>PARQUES DE SAN NICOLÁS INTERIOR Interior (SIC) 6 Y 8</b>. En dicho trámite se modifica el <b>Garaje No. SS 12</b> actualmente de nuestra propiedad el cual cambia sus dependencias de dos (2) unidades de parqueo a: un (1) parqueo y un (1) depósito.</i>
<b>ALVARO VILLAFANE GÓMEZ ROCÍO ADYLE FERNÁNDEZ</b>	<i>(...) para que a nuestro nombre firme y gestione lo correspondiente a la modificación de Licencia de Construcción del proyecto <b>PARQUES DE SAN NICOLÁS INTERIOR Interior (SIC) 6 Y 8</b>. En dicho trámite se modifica el <b>Garaje No. S 20</b> actualmente de nuestra propiedad el cual cambia de uso y pasa a ser visitante (sic). En consecuencia, me será asignado el <b>Garaje No. 8</b>.</i>
<b>RUBY ESPERANZA LEÓN EUGENIA RIVERA DE LEÓN JUAN DAVID PIÑEROS LEÓN</b>	<i>(...) para que a nuestro nombre firme y gestione lo correspondiente a la modificación de Licencia de Construcción del proyecto <b>PARQUES DE SAN NICOLÁS INTERIOR Interior (SIC) 6 Y 8</b>. En</i>



Continuación de la Resolución No. 1 4 7 8

24 JUL 2009

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción L C 09-4-0098 del 29 de enero de 2009, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

<i>dicho trámite se modifica el Garaje No. S 09 actualmente de nuestra propiedad el cual pasa de bien privado a bien común. En consecuencia, me será asignado el actual Garaje V01-V02 conservando la numeración de S09.</i>
--

Como puede apreciarse, la autorización otorgada no contiene la de desistir, ni total, ni parcialmente de la solicitud, sino la de obtener la licencia en los términos y condiciones allí señalados.

Por las mismas razones, no se encuentra el fundamento legal que se tuvo la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C., para excluir como titulares de la Licencia de Construcción L C 09-4-0098 del 29 de enero de 2009, a los señores **ALFREDO ENRIQUE AYALA** y **CLAUDIA MARCELA FORERO**, cuando éstos, desde un principio firmaron la radicación 08-4-1358 del 19 de junio de 2008 y, durante la actuación, no manifestaron su intención de desistir al trámite.

De igual forma, el Despacho no encuentra ajustado al procedimiento, el hecho de que la licencia se haya otorgado a nombre de los señores **LUDWIG HANS MORA SÁNCHEZ**, **AURELLA GIOVANNA GAROTA NEGRI** y **MARTHA LUCÍA QUIÑONES PINZÓN**, cuando ellos no figuran como solicitantes en la radicación 08-4-1358 del 19 de junio de 2008.

4. En relación con el mismo tema, conviene advertir que la autorización de los señores **ALVARO VILLAFañE GÓMEZ** y **ROCÍO ADYLE FERNÁNDEZ**, fue dada con la finalidad de que el Garaje S 20 de propiedad de los poderdantes, con motivo de la modificación de la licencia pasara a estacionamiento de visitantes y, en su reemplazo, les fuera "asignado el Garaje No. 8".

Lo anterior, no se cumplió a cabalidad, debido a que si bien es cierto, en la licencia recurrida el garaje S 20 privado, pasó a ser el garaje V07 para visitantes, respecto del garaje 8 no se tomó ninguna decisión, por cuanto el titular de éste, finalmente no fue vinculado al trámite. Esto, debido a que, a pesar de haberse aportado inicialmente el folio de matrícula inmobiliaria 50C – 1664218, correspondiente al garaje S 08 Interior 6, su titular - señor **JUAN BAUTISTA MARTÍNEZ SABOGAL**, no firmó la solicitud, no obstante que en el Acta de Observaciones y Correcciones del 15 de agosto de 2008, se les indicó a los interesados que faltaba dicha firma.

5. Por otra parte, tampoco se considera legalmente procedente, que se haya otorgado la Licencia de Construcción L C 09-4-0098 del 29 de enero de 2009, sin contar con el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria de los garajes privados S06C y S06D, los cuales de acuerdo con lo autorizado en la modificación, cambian de la siguiente forma:



Continuación de la Resolución No. 1 4 7 8

24 JUL 2009

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción L C 09-4-0098 del 29 de enero de 2009, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

<b>S06C</b>	Se convierte en los garajes para visitantes V03 y V04.
<b>S06D</b>	Se amplía uniéndose con el garaje para visitantes V05 volviéndose privado doble.

Lo anterior, contraviene lo dispuesto en el numeral 1º del artículo 18 del Decreto Nacional 564 del 2006, el cual dispone:

*"Artículo 18. Documentos. Toda solicitud de licencia urbanística deberá acompañarse de los siguientes documentos:*

*1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes antes de la fecha de la solicitud.*

*(...)"*. (Sublíneas y negrillas fuera de texto).

Por lo expuesto, se concluye que la Licencia de Construcción L C 09-4-0098 del 29 de enero de 2009, no fue expedida en legal y debida forma y, en consecuencia, debe revocarse.

En mérito de lo expuesto,

#### RESUELVE

**ARTÍCULO 1º.** Revocar la Licencia de Construcción L.C. 09-4-0098, del 29 de enero de 2009, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C., en la modalidad de Modificación, Aprobación Planos de Alindramiento y Cuadros de Áreas de Propiedad Horizontal, para el predio ubicado en la Calle 59 43-13 Interior 6 (Anterior) Calle 59 43-63 Interior 6 (Actual) y otros, de la Urbanización La Montana de Localidad de Teusaquillo, de esta ciudad.

**ARTÍCULO 2º.** Notificar la presente decisión a la señora **MYRIAN GARCÍA**, y el señor **JAIME OVALLE SÁNCHEZ**, en calidad de Representante Legal y Presidente del Consejo de Administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE SAN NICOLÁS**, respectivamente o, a quien haga sus veces, advirtiéndoles que contra la misma no procede ningún recurso.



Continuación de la Resolución No. 1478

24 JUL 2009

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción L C 09-4-0098 del 29 de enero de 2009, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

**ARTÍCULO 3º.** Notificar la presente resolución a los señores el señor **JUAN CARLOS SOLER**, en calidad de representante legal de la sociedad **SIAVENTO S.A. - EN LIQUIDACION** o, a quien haga sus veces y, a los señores **ALVARO VILLAFANE GÓMEZ, ROCÍO ADYLE FERNÁNDEZ, RUBY ESPERANZA LEÓN, EUGENIA RIVERA DE LEÓN, JUAN DAVID PIÑEROS LEÓN, ALFREDO ENRIQUE AYALA, CLAUDIA MARCELA FORERO, LUDWIG HANS MORA SÁNCHEZ, AURELLA GIOVANNA GAROTA NEGRI y MARTHA LUCÍA QUIÑONES PINZÓN**, advirtiéndoles que contra la misma no procede ningún recurso y, en consecuencia, queda agotada la vía gubernativa.

**ARTÍCULO 4º.** En firme, remitir copia de la presente providencia a la Alcaldía Local de Teusaquillo de esta ciudad, para lo de su competencia.

**ARTÍCULO 5º.** Enviar el expediente a la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D.C., luego de haber surtido el proceso de notificación correspondiente.

Dada en Bogotá D.C., a los 24 JUL 2009

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

*Beatriz Helena Prada Vargas*  
**BEATRIZ HELENA PRADA VARGAS**  
Subsecretaria Jurídica

Revisó: Clara del Pilar Giner García.  
Directora de Trámites Administrativos.

Proyectó: Juan de Jesús Vega F.  
Profesional Especializado Grado 27.

10-VII-09.