



Resolución No. 2040

04 NOV 2009

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa de la Resolución 08-5-2208 del 7 de noviembre de 2008, expedida por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C.

LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En uso de sus facultades legales, en especial de las conferidas por los artículos 69 y siguientes del Código Contencioso Administrativo, 37 del Decreto Nacional 564 de 2006 y en los Decretos Distritales 191 de 2006 y 550 de 2006, y 319 de 2009 y,

CONSIDERANDO

- I. Que el 9 de septiembre de 2008, mediante la radicación 08-5-2479, los señores GABRIEL DÍAZ ARDILA, identificado con la cédula de ciudadanía 17.095.932, en representación de la sociedad OIKOS SOCIEDAD DE INVERSIONES S. A. identificada con el NIT. 8600743987 y OSCAR DAVID ACOSTA IRREÑO, como apoderado de la sociedad INVERSIONES LA CARTUJA LTDA., como titulares del derecho de dominio de los predios ubicados en la Cra. 83 No. 121 – 25 (antes Diag. 128 B No. 83 – 03) , solicitaron ante el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C., la modificación del proyecto urbanístico de la Urbanización Mirador de Suba y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para la etapa urbanizada del citado predio. (folio 1).
- II. Que el 7 de noviembre de 2008, el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C., expidió la Resolución No. 08-5-2208 *"Por la cual se concede la modificación del PROYECTO GENERAL DE URBANISMO denominado Mirador de Suba, situado en la Kr 83 121 – 25, de la Localidad de Suba de Bogotá y simultáneamente se expide la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva"*. (folio 193).
- III. Que el 30 de diciembre de 2008, mediante radicación 1-2008-53713 el doctor ALBERTO GÓMEZ MEJÍA, identificado con la cédula de ciudadanía 17.190.002 y portador de la tarjeta profesional de abogado 20736, expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en nombre y representación de la sociedad J. H. Trujillo y Cía S. en C. y como apoderado de las señoras CONSUELO SÁNCHEZ FRANCO y AURA JANET ÁNGEL PACHÓN, vecinos del proyecto, solicitó ante la Secretaría Distrital de Planeación la revocatoria directa de la Resolución 08-5-2208 del 7 de noviembre de 2008, con el fin de que la misma, sea revocada en su integridad *"(...) por las razones de ser manifiestamente violatoria de la ley y de la normativa vigente, por no estar conforme con el interés público o social, porque atenta contra él y porque con la autorización que ha otorgado se la causará agravio injustificado a los vecinos y toda la comunidad del Distrito, por el deterioro del paisaje, por la alteración que se producirá al ecosistema de los Cerros de Suba y por el riesgo de remoción en*



Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa de la Resolución 08-5-2208 del 7 de noviembre de 2008, expedida por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C.

masa que tales obras generarán en el sector". El peticionario, luego de ilustrar sobre los antecedentes urbanísticos del predio objeto de la actuación, en síntesis plantea los argumentos que a continuación se exponen:

(...)

3. Según esta decisión y conforme a los considerandos (...) están modificando el proyecto urbanístico que supuestamente había sido aprobado por medio de la resolución No. 1097 de 1996, pretermitiendo la realidad fáctica y jurídica que la tal Resolución 1097 había caducado hace más de cuatro años.

4. La ilegalidad de la actuación empieza entonces porque le dieron validez a una resolución que había perdido su vigencia. Si se releen los hechos de esta solicitud de revocación, se podrá colegir fácilmente que la Resolución No. 1097 de 1996 perdió su vigencia desde el 16 de julio de 2005 (...) ¿Cómo puede el Curador revivir un acto administrativo que, conforme a las normas legales, expedido hace doce años y que tuvo, en el mejor de los casos, caducidad hace más de cuatro años? (...)"

5. Si se revisa el numeral 6 de los hechos de esta solicitud (6. Posteriormente y como se habían vencido ya todos los plazos de la anterior licencia de urbanización, la misma urbanizadora mencionada radicó el 16 de agosto de 2005, ante la misma Curaduría Urbana No.2 bajo la referencia 05-2-1090, otra solicitud de nueva licencia), se podrá apreciar que el 16 de agosto de 2005, la sociedad Inversiones La Cartuja Ltda. Radicó ante la Curaduría Urbana 2, bajo la referencia 05-2-1090 otra solicitud de nueva licencia de urbanización para el mismo desarrollo. ¿No es suficiente evidencia que la propia peticionaria reconocía que no la asistía ningún derecho emanado de la resolución 1097?.

6. Si se lee el numeral 9 se puede constatar que el 10 de Mayo de 2006 la Curaduría Urbana No.2 por medio de la Resolución No. 06-2-0133 negó la licencia de urbanización para concluir las obras de urbanismo. Era igualmente evidente que la peticionaria debía tramitar una nueva solicitud de licencia de urbanización, porque no tenía ninguna.

7. Y así lo hizo, como se puede leer en el numeral 11, pues Inversiones La Cartuja Ltda. Presentó otra vez el 4 de agosto de 2006 ante la Curaduría No. 5 la tercera solicitud distinguida con el No. 06-5-1768 para el trámite de licencia de urbanización. Si acaso tenía algún derecho emanado de la resolución preliminar, ¿por qué presentar una tercera solicitud? Porque reconocía que no estaba vigente. Pues bien luego de algún trámite, según informó la Curaduría por medio del oficio DG-GJ-0104-06, la solicitante presentó "desistimiento de la solicitud...el día 08 de febrero de 2007."

8. ¿Qué pretendía Inversiones La Cartuja con este juego de presentar múltiples y sucesivas solicitudes de licencia de urbanización y construcción? Pues pretendía que no se le aplicase el Plan de Ordenamiento Territorial, que impide la devastación ecológica y paisajística de los Cerros de Suba.

9. El primer inciso del artículo 41 del decreto 564 de 2006 tal como fue modificado por el artículo 7 del decreto 4397 de 2006 dispuso que "las licencias de urbanización, parcelación y construcción, tendrán una vigencia de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden



Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa de la Resolución 08-5-2208 del 7 de noviembre de 2008, expedida por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C.

en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas.

10. La parte pertinente del artículo 43 del decreto 564 de 2006 dispone:

(...)

sea que este derecho puede ejercerse por una sola vez y con esta "Licencia jurídica" se le permite al peticionario cumplir las obligaciones que debió dejar satisfechas cuando se le otorgó la licencia original. Pero la peticionaria lo hizo cuatro veces y el Curador le dio validez a un acto administrativo caduco.

11. A su turno el Decreto 327 de 2004, reglamentario del Tratamiento de Desarrollo del Plan de Ordenamiento Territorial, aplicable para los predios urbanizables no urbanizados, que no deban formular Plan Parcial, debe aplicarse en su integridad en el presente caso (...).

13. Es innegable que para lo que pretendía la peticionaria ha debido tramitar una nueva licencia de urbanización, que no la tiene ni la tenía, como lo hemos demostrado en este escrito y conforme a las claras estipulaciones del artículo 4º y concordantes del decreto 564 de 2006. Este caso es una clara violación del derecho urbano. Lo sorprendente es que el entonces Curador Urbano No. 5 resolvió ilegalmente darle vigencia jurídica a un acto administrativo caducado, cuya caducidad había reconocido la propia beneficiaria de la decisión en tres oportunidades... (...) La norma como ya lo hemos copiado, permite, por una sola vez, intentar prolongar en el tiempo la vigencia del derecho otorgado. Aquí la peticionaria lo hizo tres veces. (...)

14. ¿Y cómo la despacharon favorablemente? Pues le retorcieron el sentido al decreto 327 de 2004 que en su artículo 9º literal c permite convertir un proyecto sin licencia o con licencia vencida en un proyecto por etapas. ¿Y cuales etapas? Pues como hicieron subrepticamente las obras de urbanismo, en su totalidad, como lo certificó la propia Secretaría de Planeación, lograron partir el proyecto en dos: el 90% de la primera etapa ya ejecutado: y la segunda el 10% para hacer un plan parcial (...).

15. (...) A lo largo de este prolongado proceso de peticiones sucesivas de licencias de urbanización y construcción se ha variado el nombre del proyecto, de la peticionaria y la dirección en la cual se desarrollarían las obras, al punto que en la comunicación a los vecinos se indica que el peticionario es uno y al conceder la licencia aparece el segundo. Y en la una indican una dirección y en la resolución aparece mágicamente otra.

17. (...) Ahora, mágicamente, la Curaduría No. 5 "descubre" en el cuarto trámite, con base en el certificado que le expide la Secretaría de Planeación en diciembre de 2006, que las obras de urbanismo previstas en el plano S533/4-01 "se encontraron ejecutadas". Claro, las hicieron ilegal y clandestinamente"

18. En el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito, contenido por el Decreto 190 del 22 de Junio de 2004, "por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003", se dispuso:



Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa de la Resolución 08-5-2208 del 7 de noviembre de 2008, expedida por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C.

Artículo 362. Normas generales del Tratamiento de Desarrollo (artículo 352 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 239 del Decreto 469 de 2003).

Los predios sujetos a este tratamiento deberán cumplir los siguientes requisitos:

...7. Zonas especiales de ocupación, construcción y densidad restringidas

Se determinan en suelo urbano las siguientes zonas especiales sometidas a restricciones respecto del número de viviendas por hectárea, la ocupación y la construcción permitidas:

...

La edificabilidad en los cerros de Suba será la resultante de la aplicación de las siguientes condiciones:

RANGO 4 - A:

Aplica en las siguientes áreas:

1) Entre las cotas 2650 a la cota 2670.

INDICE	Básica	En proyectos con gestión asociada mediante plan parcial
<i>Altura máxima</i>	<i>2 pisos</i>	<i>2 pisos</i>
<i>Densidad en viviendas.</i>	<i>5 v / Ha N. U.</i>	<i>10 v / Ha N. U.</i>

(...) Los inmuebles que hacen parte de esta urbanización están localizados por encima de la cota 2.650. Inclusive en el oficio 0815-2006-0044 que la Gerente de la Zona 1 de la Empresa de Acueducto de Bogotá le remite el 24 de enero de 2006 al peticionario de la licencia, le manifiesta que el servicio de acueducto solo se podrá prestar "para la parte del predio que se encuentra localizada por debajo de la cota 2.700"

"19. (...) La norma del POT que restringe las construcciones en altura en los cerros de Suba entró en vigencia el 23 de diciembre de 2003, fecha de la publicación del Decreto 649 (Sic). O sea que cuando la peticionaria reinició los trámites en agosto de 2005 ya le eran aplicables para ese lote, in íntegrum, las estipulaciones del POT. O sea que el POT solo permite construcciones de dos pisos y el Curador Urbano No. 5 le autorizó cinco pisos; y la densidad permitida en el POT es de cinco viviendas por hectárea y el Curador No. 5 le autorizó veinte. (...) "

- IV. Que el 8 de enero de 2009, mediante radicación 2-2009-00957, la Dirección de Trámites Administrativos de la Subsecretaría Jurídica solicitó a la Curaduría Urbana 5 de Bogotá, D. C. el expediente que dio origen a la Resolución objeto de estudio.
- V. Que el 16 de enero de 2009, mediante radicación 1-2009-01404, la Personería Delegada para el Medio Ambiente y el Desarrollo Urbano de la Personería de Bogotá, D. C. remitió copia de la solicitud de revocatoria directa presentada por el doctor ALBERTO GÓMEZ MEJÍA ante dicho ente de control, solicitando que se realicen las gestiones administrativas pertinentes.



Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa de la Resolución 08-5-2208 del 7 de noviembre de 2008, expedida por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C.

- VI. Que el 23 de enero de 2009, mediante radicación 1-2009-02436 la Dirección Sectorial de Recursos Naturales y Medio Ambiente de la Contraloría de Bogotá, D. C., presentó a la Secretaría Distrital de Planeación, evaluación técnica en la cual evidenció supuestas irregularidades en el trámite de expedición de la Resolución 08-5-2208 de 2008, expedida por la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá, D. C., solicitando efectuar la revisión de dicho acto administrativo.
- VII. Que el 28 de enero de 2009, mediante radicación 1-2009-03065 el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C. remitió a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación el expediente 08-5-2479 contentivo de la Resolución objeto de estudio.
- VIII. Que el 9 de febrero de 2009, la Dirección de Trámites Administrativos de la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación profirió auto *"Por el cual se avoca conocimiento y se ordena la práctica de pruebas en el trámite de Revocatoria Directa Parcial contra la Resolución No. 08-5-2208 del 7 de noviembre de 2008 expedida por la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá, D. C."* (folio 302)
- IX. Que el 13 de febrero de 2009, mediante radicación 3-2009-01826, la Dirección de Trámites Administrativos de la Subsecretaría Jurídica de esta entidad, solicitó a la Subsecretaría de Planeación Territorial, emitir concepto técnico sobre los argumentos objeto de la revocatoria. (folio 308) y el 16 de febrero de 2009, mediante radicación 2-2009-05016, la Dirección de Trámites Administrativos de la Subsecretaría Jurídica comunicó al titular de la licencia aprobada mediante la Resolución objeto de revocatoria, el contenido del auto expedido el 9 de febrero de 2009. (folio 382)
- X. Que el 11 de marzo de 2009, mediante radicación 1-2009-10322, el doctor OSCAR DAVID ACOSTA IRREÑO, como apoderado de las sociedades OIKOS SOCIEDAD DE INVERSIONES S. A. E INVERSIONES LA CARTUJA LTDA. presentó escrito en el que manifestó que no otorga consentimiento para que se revocara la Resolución 08-5-2208 del 7 de noviembre de 2008, expedida por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C., y expuso algunos argumentos para sustentar la legalidad de la actuación adelantada objeto del trámite de revocatoria directa. (folio 309)
- XI. Que el 19 de mayo, 24 de junio y 3 de julio de 2009 mediante memorandos respectivos 3-2009-07304, 3-2009-09919 y 3-2009-10405, la Subsecretaría Jurídica solicitó a la Subsecretaría de Planeación Territorial, dar respuesta oportuna a la solicitud de concepto técnico. (folios 341, 355 y 368).
- XII. Que el 3 de julio de 2009, mediante el memorando 3-2009-10486 la Subsecretaría de Planeación Territorial emitió el concepto técnico solicitado, el cual forma parte integrante de la presente decisión, y cuyos apartes se transcriben en los Razonamientos del despacho. (folio 369).



Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa de la Resolución 08-5-2208 del 7 de noviembre de 2008, expedida por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C.

"CONCEPTO TÉCNICO"

1. Respecto de los numerales 3, 4, 5 y 9:

(...)

De acuerdo con el estudio de cada una de las licencias, mencionadas anteriormente en el Marco Normativo, la Resolución 1097 de 1997 que tenía vigencia hasta el 18 de Diciembre de 1998, fue prorrogada por primera vez hasta el 11 de Febrero de 2000, posteriormente, con fecha del 26 de Enero de 2000 se radicó la segunda prórroga, la cual tenía vigencia hasta el 5 de Mayo del 2001. De la misma manera el 4 de junio de 2001, se solicitó una nueva licencia de urbanismo cuya vigencia se extendía hasta el 12 de junio de 2004, posteriormente el 15 de Junio de 2004 se solicitó prórroga de la licencia, lo cual extendió la vigencia de esta hasta el 16 de Julio de 2005, lo cual demuestra que las prorrogas de las licencias fueron solicitadas dentro de los términos establecidos.

Cabe aclarar que para el 16 de Julio del 2005 el predio ya se regulaba mediante las disposiciones del POT, lo cual quiere decir que para el 9 de Septiembre de 2008, fecha en la cual se solicitó la modificación del proyecto general de urbanismo el predio se regulaba por la UPZ 24 NIZA. Sector Normativo 21, correspondiente a un Área de Actividad Residencial Neta, sometida al Tratamiento de Consolidación Modalidad Urbanística; esta disposición implica el mantener las normas originales de la urbanización y modificaciones, tal como se mencionó en el marco normativo, esto es la Resolución 1097 de 1996 y sus modificaciones, salvo que la urbanización no se hubiera desarrollado íntegramente, en cuyo caso a la parte ya urbanizada la cobijaba el tratamiento de consolidación urbanística, mientras al resto el tratamiento de desarrollo.

2. Respecto del numeral 6:

(...)

En relación con los aspectos estructurales y geotécnicos, se encuentra que el proyecto estructural para el cual la Curaduría Urbana No. 5 otorga la Licencia de construcción mediante Res. 08-5-2208 del 7 de Noviembre de 2008, cuenta con estudio de suelos, memoria de cálculos estructurales y planos estructurales, acorde con lo establecido en la NSR-98.

La solicitud de revocatoria menciona el riesgo de remoción en masa que las obras generarán en el sector. Teniendo en cuenta que el proyecto se desarrolla en zona de amenaza media por Remoción en Masa, de acuerdo con el artículo 141 del decreto 190 de 2004, se requiere que la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias- DPAE, avale para el proyecto un Estudio detallado de Amenaza y Riesgo por fenómenos de Remoción en Masa.

Al respecto, manifestamos que anexo al expediente se encuentra un estudio que corresponde a las obras de mitigación propuestas por la firma Espinosa & Restrepo, pero no se encuentra anexo el concepto técnico emitido por la DPAE, que avale el cumplimiento del Estudio de amenaza y riesgo por remoción en masa, sin embargo, el numeral 16 de la Resolución 08-5-2208 del 7 de noviembre de 2008, expedida por la Curaduría No.5



Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa de la Resolución 08-5-2208 del 7 de noviembre de 2008, expedida por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C.

Menciona que: " mediante oficio CR-672 expedido el 7 de julio de 2006 la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias informó que teniendo en cuenta el concepto CT-4410, la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias – DPAE concluye que el estudio del Proyecto elaborado por la firma Espinosa y Restrepo y Cia Ltda., CUMPLE con los términos de referencia establecidos por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias- DPAE en cumplimiento del literal b, numeral 1 del Artículo 141 del Decreto 190 de 2004". Subrayado fuera de texto.

Dado que dicho oficio no se encuentra anexo al expediente, se realizó consulta en la página web www.sire.gov.co constatando que el oficio CR-672 de la DPAE informa a la Curaduría No.2 que teniendo en cuenta el CT-4410, el estudio del proyecto "Cerros de Sotileza" cumple con los términos de referencia. Se verificaron las coordenadas de este proyecto denominado Cerros de Sotileza y efectivamente corresponde al Proyecto en estudio, Mirador de Suba. (Ver anexo)

Ahora bien y nuevamente, es cierto que el peticionario debió solicitar una nueva licencia para la parte no urbanizada, mas no es cierto que ello se pudiera decir de la parte urbanizada.

3. Respetto del numeral 7:

Respetto de este tema, se aclara que el artículo 3 del Decreto 327 de 2004 establece que de dicho tratamiento aplica a todos los predios urbanizables ubicados en el suelo urbano y de expansión los cuales no han surtido ningún proceso de urbanización. Dicho esto es claro que la aplicación de este tratamiento en el presente caso, solamente le aplica a la parte sin desarrollarse urbanísticamente, que según el Curador Urbano 5, corresponde al lote numero 2. De la misma manera el artículo 9 del mencionado Decreto establece que en los casos en los cuales se haya desarrollado parcialmente la urbanización con normas anteriores a las del POT, o se haya vencido la licencia de urbanismo, y se pretenda acoger la parte no desarrollada a las disposiciones de éste, las áreas urbanizadas deberán delimitarse en el plano urbanístico del nuevo proyecto como una etapa, ajustándose a los requisitos de la licencia de urbanismo original, lo cual se aplico al proyecto en cuestión.

4. Respetto del numeral 8:

(...)

La Resolución No.1097 del 10 de Diciembre de 1996, "Por la cual se expide Licencia de Urbanización para el predio denominado MIRADOR DE SUBA", ubicado en la Calle 128B No. 79A-03, identificado con número de CHIP AAA 0180 YWYN, se profirió bajo la reglamentación del Decreto 484 de 1988 y el Acuerdo 6 de 1990, adoptando como Plano Urbanístico el S. 533/ 4-01.

El Decreto 484 de 1988, "por el cual se reglamentan las áreas de las veredas Conejera, Casablanca y demás veredas con presencia de desarrollos ilegales, ubicadas en el área de Reserva Forestal Protectora Productora y en el área de densidad restringida con tratamiento de desarrollo en los Cerros de Suba....", reglamentó las áreas de Reserva Forestal Protectora Productora de los Cerros Norte y Sur de Suba ubicados por encima de la cota 2.650 M.S.N.M. y 2.600 M.S.N.M. del Cerro de la Conejera, e igualmente las zonas



Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa de la Resolución 08-5-2208 del 7 de noviembre de 2008, expedida por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C.

de densidad restringida con tratamiento de desarrollo comprendidas entre las cotas 2.600 a 2650 M.S.N.M.: en el área urbana de dichos cerros y la franja comprendida entre la cota 2.600 M.S.N.M. y la Avenida Boyacá por el Oriente, la Avenida Ciudad de Cali por el Occidente, el perímetro de servicios por el Norte y la Avenida del Rincón por el Sur. Esta norma localiza al predio Mirador de Suba, dentro del Plano 3 subdividiéndolo entre las zonas FT1 Zona de Transición Urbano Ambiental (Lotes 1,2,3 y parte del 4) y RDDR1 (Restante del lote 4), esta última modificada, posteriormente por el Acuerdo 6 de 1990, en el polígono D RE R-2 Tratamiento General de Desarrollo Zona Residencial Especial con Densidad Restringida. (Plano Anexo 2)

El artículo 173 del Acuerdo 6 de 1990, señala:

...En tanto no les sean asignadas normas específicas con arreglo a lo dispuesto en este Acuerdo para dicho tratamiento, dichas áreas se continuarán tramitando con sujeción a las disposiciones contenidas en el Decreto 484 de 1988, siempre que no se contravengan las normas generales establecidas en el presente estatuto y siguiendo los procedimientos para la obtención de licencias consagrados en el mismo.

De la misma manera, previa revisión de los planos del Plan de Ordenamiento Territorial, se encontró que el predio en cuestión no se encuentra dentro de la delimitación de áreas protegidas de lo Cerros de Suba.

Se tiene entonces que si la urbanización se desarrolló o parte de ella, resulta aplicable la norma original con las densidades y zonificación del Acuerdo 6 de 1990.

5. Respecto de los numerales 10 y 13:

(...)

Respecto de este tema se aclara que, como ya se mencionó anteriormente, las licencias posteriores a la Resolución 1097 del 10 de Diciembre de 1996 y sus respectivas prorrogas se solicitaron dentro del término establecido, con el fin de continuar con el proceso de urbanización. De la misma manera se informa que durante el tiempo que se realizaron las prorrogas no hubo cambio de norma urbanística, hasta la licencia CU2-2001-310 del 31 de Diciembre de 2001, la cual se otorgó en vigencia del Decreto 1052 de 1998, el cual estableció el derecho a obtener nueva licencia con base en la misma norma en la que se otorgó la licencia vencida, lo cual no se realizó cuatro veces como lo afirma el recurrente.

De otra parte y como ya se mencionó anteriormente la Resolución 08-5-2208 del 7 de Noviembre de 2008, se ajustó a las normas del POT, regulándose por las condiciones del Tratamiento de Consolidación Urbanística, en la etapa ya desarrollada.

Igualmente, es de anotar que el artículo 43 del Decreto 564 del 2006, no es aplicable al caso por cuanto las licencias propias de la urbanización y sus respectivas prorrogas fueron dadas en vigencia del Decreto 1052 de 1998, en el cual no se establece la condición de solicitar por solo una vez que la nueva licencia se acoja a las normas de la licencia vencida.



Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa de la Resolución 08-5-2208 del 7 de noviembre de 2008, expedida por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C.

6. Respecto del numeral 11:

(...)

El artículo 9 del Decreto 327 de 2004, señala:

"C. En los casos en que se haya desarrollado parcialmente la urbanización con normas anteriores al Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, o se haya vencido la licencia de urbanismo o su prórroga y se pretenda acoger la parte no desarrollada a las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial vigente, las áreas urbanizadas deberán delimitarse en el plano urbanístico del nuevo proyecto como una etapa, la cual debe ajustarse a los requisitos exigidos en la licencia de urbanismo original, en particular, al porcentaje de cesiones correspondiente al área de la etapa que se delimita, y debe plantearse debidamente integrada al resto del proyecto. La parte no urbanizada deberá cumplir con las disposiciones vigentes sobre el tratamiento de desarrollo, mediante planes parciales o licencia de urbanismo, según sea el caso. "

Como se ha venido mencionando anteriormente, la Resolución 08-5-2208 del 7 de Noviembre de 2008, expedida por la Curaduría Urbana 5, en aplicación del Tratamiento de Consolidación Urbanística del POT, acoge, para el área desarrollada las normas generales de urbanismo de la Resolución 1097 del 10 de Diciembre de 1996 y en las normas arquitectónicas específicas contenidas en el artículo 7 de la misma, el cual especifica la norma para las zonas delimitadas dentro del sector denominado FTI.

De acuerdo con el marco normativo el predio puede acogerse a las disposiciones de la Resolución 1097 del 10 de Diciembre de 1996 (Etapa consolidada) y a Plan Parcial o licencia de urbanismo, según como lo establece el Decreto 327 de 2004 (Etapa no consolidada).

En conclusión el Tratamiento de Desarrollo no debe aplicarse a la totalidad del predio puesto que se encuentra parcialmente urbanizado con anterioridad.

7. Respecto de los numerales 14 y 17:

Respecto del tema y como ya se mencionó, el predio cumplió con su licencia de urbanismo hasta el 16 de Julio del 2005, momento en el que termina la prórroga de la licencia CU2-2001-310 del 31 de Diciembre de 2001. Observadas las fotografías aéreas del año 1999, se encontró que para ese momento las vías proyectadas en el Proyecto Urbanístico Mirador de Suba aprobado mediante Resolución 1097 de 1996, se encuentran demarcadas en el terreno. Sin embargo, para establecer si se efectuaron correctamente las obras de urbanismo, es necesario que cada una de las entidades competentes certifique el cumplimiento de las especificaciones técnicas respecto de estas.

Revisado el expediente se encontraron oficios por parte de la Empresa de Acueducto EAAB, así como de Codensa donde se certifica la disponibilidad de los servicios, pero no se especifica si se entregaron correctamente dichas obras.

Así mismo se informa que se encontraron los siguientes documentos:



Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa de la Resolución 08-5-2208 del 7 de noviembre de 2008, expedida por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C.

- ✓ Oficio S-2007-022752 del 15 de Febrero de 2007 de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá donde consta que se realizaron las obras de alcantarillado Sanitario y Pluvial las cuales se encuentran por la vía interna.
- ✓ Oficio 00488895 del 11 de Diciembre de 2006 de la Empresa de Energía Condensa E.S.P donde consta que las redes eléctricas subterráneas de media y baja tensión se encuentran desarrolladas en un 60%.
- ✓ Oficio 2-2006-32278 del 2 de Diciembre de 2006 donde la Secretaria Distrital de Planeación, de acuerdo con la visita a terreno realizada el 30 de Noviembre de 2006, indica que las obras de urbanismo se encuentran ejecutadas de acuerdo a lo planteado en el plano S 533/4-01.

De otra parte, se informa que dentro del expediente no obra entrega de las zonas de cesión a la entonces Procuraduría de Bienes del Distrito, hoy Departamento Administrativo Defensoría del Espacio Público DADEP.

De la misma manera se informa que revisada la Resolución CU2-2001-310, el Curador Urbano 2 manifiesta que el constructor responsable certificó la ejecución de las obras de urbanismo en un 85%.

Revisada la Resolución 08-5-2208 del 7 de Noviembre de 2008, se encontró que el Curador Urbano 5 dentro de los considerandos, hace referencia al oficio 2-2006-32278 del entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital DAPD, en donde se informa que una vez realizada la visita a terreno se encontraron las obras de urbanismo ejecutadas. No obstante revisado el oficio en mención se encontró que con el fin de verificar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas adquiridas se requerían los soportes de entrega de las obras de infraestructura tales como redes, vías y cesiones a las empresas competentes.

Por tanto, aún sin que ello demuestre la ilegalidad de la licencia impugnada, el expediente no otorga claridad respecto de la decisión de desligar el lote No.2 del Proyecto Urbanístico Mirador de Suba, como segunda etapa, puesto que este lote cuenta con un desarrollo urbanístico previo, es decir, se encuentra dentro del plano urbanístico S 533/4-01, el cual hace parte de la Resolución 1097 de 1996.

8. Respecto del numeral 15:

(...)

Estudiado el expediente, se encontró que el proyecto cuenta con dos direcciones diferentes, la dirección antigua Carrera 83 No.121-25 y la nueva Calle 128 B No. 79 A - 03, las cuales se utilizan dentro del proceso radicado en la Curaduría para identificar el lote en diferentes instancias; sin embargo y aunque durante el proceso de urbanización se le ha llamado al proyecto con nombres diferentes, se encontró que el proyecto es el mismo y pertenece al predio en cuestión.



Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa de la Resolución 08-5-2208 del 7 de noviembre de 2008, expedida por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C.

9. Respecto de los numerales 18 y 19.

Como se mencionó anteriormente la norma aplicable a la etapa 1, de acuerdo con el artículo 9 del Decreto 327 de 2004, es la contenida en la Resolución 1097 del 10 de Diciembre de 1996 y sus modificaciones, por tanto la afirmación en la aplicación del artículo 362 del Decreto 190 de 2004 es incorrecta, como también la aplicación de la densidad y la altura especificada por el recurrente (sic).

Sin embargo, según lo descrito anteriormente se realizó un paralelo entre la reglamentación establecida para la Etapa 1, contenida en la Resolución 08-5-2208 del 7 de Noviembre de 2008 y la reglamentación establecida en Resolución 1097 del 10 de Diciembre de 1996, encontrando lo siguiente:

RESOLUCION 1097 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 1996				RESOLUCION 08-5-2208 DEL 7 DE NOVIEMBRE DE 2008		
AREA BRUTA	24.736, 41 M2 (2,4 Hectáreas)			ETAPA 1		ETAPA 2
				23.451,09 M2		1285.32
AREA NETA URB. FTI	20.951,83 M2 (2,0 Hectáreas)			19.666,56 M2		-
USO DEL SUELO	PRINCIPAL	Forestal Protector Productor		Agrupación de Vivienda Multifamiliar		-
	COMPLEMENTARIO	Vivienda en Agrupación				
DENSIDAD	A LARGO PLAZO	20 Viviendas por Ha (Nota 1)		39 unidades (20 Viviendas por Ha) (Nota 4)		-
ESTRATO SOCIOECONOMICO	Estrato Socioeconómico Provisional Cinco (5)			Estrato Socioeconómico Provisional (6)		-
ALTURA E INDICES	ALTURA	I.O	I.O.T (Área Bruta) (Nota 2)	4 Edificios de 4 pisos (11.60 mts)		-
	HASTA 10.30 MTS	0.15	0.25	I.O	I.C	-
	HASTA 13.30 MTS	0.10	0.25	0.18	0.99	-
	HASTA 16.30 MTS	0.06	0.25			
SOTANOS Y SEMISOTANOS	Permitidos			2 Sótanos		-
AISLAMIENTOS	ENTRE EDIFICACIONES	CONTRA PREDIOS VECINOS		CONTRA PREDIOS VECINOS		-
	El resultante del diseño Arquitectónico	Frente mayor a 60 mts.	20 mts.	LOTE 1	20.00 Metros	-
		Frente menor a 60 mts.	1/3 del frente con un mínimo de 7 mts. (Nota 3)	LOTE 2	7.00 Metros	-
ANTEJARDIN	SOBRE VIAS VEHICULARES	SOBRE VIAS PUBLICAS PEATONALES		SOBRE VIA V-8 LOTES 1 Y 3		-
	8.00 MTS	3.50 MTS		8.00 MTS		-
ESTACIONAMIENTOS	PRIVADO	VISITANTES		PRIVADO	VISITANTES	-
	2 X C/U VIVIENDA	1 X C/7 VIVIENDAS		123	16	-



Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa de la Resolución 08-5-2208 del 7 de noviembre de 2008, expedida por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C.

EQUIPAMIENTO COMUNAL	DESTINACION	EXIGIDO PARA DENSIDAD RESTRINGIDA	EXIGIDO	PROYECTADO	-
	ZONAS VERDES Y RECREATIVAS	Min. 60%	822.21	9.784,25	-
	SERVICIOS COMUNALES	Min. 15%	241.25	402.08	-
	ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES	Max. 10%	434.27	367.54	-

Nota 1. Se requiere certificado de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá

Nota 2. El índice de Ocupación Total corresponde al cálculo del área total construida en primer piso, incluyendo zonas duras, vías, estacionamientos, plazoletas y terrazas.

Nota 3. Para el lote 3 se aceptan aislamientos contra predios vecinos de 7 mts, tomando en consideración su forma trapezoidal.

Nota 4. Concepto S-2006-049420 del 19 de mayo de 2006 expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá donde se certifica que se puede prestar el servicio para máximo 40 viviendas.

Es de anotar que en el artículo 4 de la resolución impugnada se define: "Debido a que la Primera Etapa se encuentra desarrollada, las normas generales y específicas del área neta urbanizable señalada en el Proyecto Urbanístico General como Primera Etapa, son las contenidas en la Resolución 1097 del 12 de diciembre de 1996, de conformidad con lo establecido en el literal c, artículo 9 del Decreto 327 de 2004." Esto es, se aplica el Tratamiento de Consolidación Urbanística definida por el POT para esta etapa.

Revisados los aspectos técnicos de la Resolución 08-5-2208 del 7 de Noviembre de 2008, se encontró lo siguiente:

El área de cesión por vías locales planteado en el cuadro de áreas es de 2.715,58 lo cual no corresponde a la sumatoria de las áreas que es de 2.315.58.

De la misma manera en el plano de Localización y Cuadro de Áreas, y en el numeral 7.6 de la Resolución 08-5-2208 del 7 de Noviembre de 2008 se establece un índice de ocupación de 0.18 para una altura de 11.60 mts, lo cual no corresponde a lo dispuesto en la Resolución 1097 del 10 de Diciembre de 1996, por cuanto el índice de ocupación establecido en esta es de 0.10. No obstante realizado el análisis de las áreas sobre los planos se encontró que el proyecto plantea una ocupación inferior 0.10 (0.099), por lo cual cumple con la norma original.

De otra parte, se encontró que el área mínima de zonas verdes recreativas exigidas en la Resolución 08-5-2208 del 7 de Noviembre de 2008 es del 40% sobre el área de equipamiento comunal, cuando el porcentaje exigido por la Resolución 1097 del 10 de Diciembre de 1996 es del 60%, sin embargo revisada la licencia se encontró que el área planteada para las zonas verdes recreativas sobrepasa ampliamente el porcentaje exigido.



Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa de la Resolución 08-5-2208 del 7 de noviembre de 2008, expedida por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C.

De otra parte, se encontró dentro del expediente el oficio E-2006-019103(936) de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, donde dicha entidad garantiza la prestación del servicio de acueducto en los lotes presentados en el plano urbanístico S533/4-01, es decir para los predios correspondientes al Proyecto Mirador de Suba.

El estudio de suelos y los diseños estructurales anexos al expediente, se ajustan en general a los requerimientos establecidos en la NSR-98, en cuanto a los Títulos que involucran el espectro sísmico y diseño estructural de elementos componentes del sistema de resistencia sísmica.

CONCLUSIONES

Respecto de los aspectos urbanísticos y arquitectónicos aprobados en la Resolución No. 08-5-2208 del 7 de Noviembre de 2008, se encontró lo siguiente:

Del análisis de la información sobre las licencias de urbanismo que obran en el expediente, se ha encontrado que la modificación del proyecto general de urbanismo Mirador de Suba y su respectiva licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, aprobadas mediante la Resolución No. 08-5-2208 del 7 de Noviembre de 2008, se ajustan a la reglamentación normativa vigente para el predio, por cuanto las licencias cumplieron con los tiempos establecidos.

Sin embargo, esta Subsecretaría no pudo establecer las razones por las cuales el urbanizador determinó que el lote indicado como etapa No.2 no se encontraba urbanizado al momento de realizar la solicitud de la nueva licencia de urbanismo en cumplimiento de lo establecido en el artículo 9 del Decreto 327 del 2004, lo cual fue aceptado por el Curador Urbano No.5. Adicionalmente tampoco se pudo determinar si las obras de urbanismo fueron realizadas correctamente y dentro del plazo establecido en las licencias; para lo cual las diferentes entidades (E.A.A.B., Codensa, Gas Natural, Empresa de Teléfonos de Bogotá, Defensoría del Espacio Público, etc.) deben certificar el recibo de las mismas.

La información existente en la resolución impugnada y el expediente respectivo no permite comprobar la fecha de ejecución de las obras de urbanismo que demuestren la clandestinidad o ilegalidad de los mismos. Estas obras ejecutadas justificaron tanto la aplicación del literal c, artículo 9 del Decreto 327 de 2004, como las áreas de las etapas aprobadas. Dentro del expediente no existen soportes provenientes de la entonces Procuraduría de Bienes del Distrito, hoy Departamento Administrativo Defensoría del Espacio Público DADEP donde se certifique la entrega de las zonas de cesión, ni de las empresas de servicios públicos donde se certifique la entrega de dichas obras, a excepción de los oficios emitidos por dichas empresas donde consta que realizadas las visitas técnicas las respectivas redes se encuentran instaladas.

En este orden de ideas comunicamos que sobre el tema indicado en el párrafo anterior en lo que tiene que ver con la ejecución de las obras, se encontró lo siguiente:

- ✓ *En los considerandos de la Resolución CU2-2001-310 del 31 de Diciembre de 2001, mediante comunicación de fecha 28 de Marzo de 2001, el urbanizador responsable certificó que las obras se encontraban ejecutadas en un porcentaje estimado del 85 %.*



Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa de la Resolución 08-5-2208 del 7 de noviembre de 2008, expedida por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C.

- ✓ Oficio S-2007-022752 del 15 de Febrero de 2007 de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá donde consta que se realizaron las obras de alcantarillado Sanitario y Pluvial las cuales se encuentran por la vía interna.
- ✓ Oficio 00488895 del 11 de Diciembre de 2006 de la Empresa de Energía Condensa E.S.P donde consta que las redes eléctricas subterráneas de media y baja tensión se encuentran desarrolladas en un 60%.
- ✓ Oficio 2-2006-32278 del 2 de Diciembre de 2006 donde la Secretaria Distrital de Planeación, de acuerdo con la visita a terreno realizada el 30 de Noviembre de 2006, indica que las obras de urbanismo se encuentran ejecutadas de acuerdo a lo planteado en el plano S 533/4-01.

De otra parte, en cuanto al tema específico referente al proyecto arquitectónico aprobado también dentro de la Resolución No. 08-5-2208 del 7 de Noviembre de 2008, se encontró que existen inconsistencias en la mencionado proyecto respecto del índice de ocupación y de las áreas mínimas exigidas para el equipamiento comunal, que no corresponden con lo planteado en la Resolución 1097 del 10 de Diciembre de 1996. Sin embargo, estudiadas las áreas aprobadas en el proyecto se encontró que estas cumplen con las áreas mínimas exigidas en la mencionada resolución y por tanto no hay incumplimiento de dichos temas".

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

1. En cuanto al cumplimiento de los requisitos formales para la solicitud de la revocatoria directa.

1.1 Procedencia

El Código Contencioso Administrativo establece, como requisito para que proceda la solicitud de revocatoria directa de un acto administrativo, que el solicitante no haya ejercitado los recursos de la vía gubernativa.

Analizado el expediente que contiene el trámite dentro del cual se profirió la Resolución No. 08-5-2208 del 7 de noviembre de 2008, expedida por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C., se verificó que respecto de dicho acto administrativo los solicitantes no interpusieron recurso alguno en la vía gubernativa, por lo que es procedente la presente solicitud.



Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa de la Resolución 08-5-2208 del 7 de noviembre de 2008, expedida por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C.

1.2 Oportunidad

La solicitud presentada por el doctor Alberto Gómez Mejía se ajusta a lo establecido en el artículo 71 del Código Contencioso Administrativo, modificado por el artículo 1° de la Ley 809 de 2003.

En cuanto a este aspecto, la solicitud presentada reúne las condiciones necesarias para ser estudiada, como quiera que la Secretaría no ha sido notificada de ningún auto admisorio de demanda interpuesta contra la Resolución objeto de estudio, según consta en el memorando SJ 4137 del 4 de octubre de 2009 de la Subsecretaría Jurídica de la SDP.

1.3 Competencia de la SDP para avocar y decidir el trámite de revocatoria directa

El artículo 69¹ del Código Contencioso Administrativo señala la procedencia de la revocación directa de los actos administrativos de oficio o a solicitud de parte. El párrafo 1° del artículo 37² del Decreto Nacional 564 de 2006 faculta a los curadores urbanos y a los alcaldes municipales o distritales o sus delegados, para decidir de fondo de los trámites de revocatoria directa de los actos administrativos mediante los cuales se otorguen o nieguen licencias urbanísticas.

Mediante el artículo 1° del Decreto 191 de 2006,³ el Alcalde Mayor de Bogotá, D. C. asignó a esta entidad la facultad de conocer, tramitar y resolver las solicitudes de revocatoria directa de los actos administrativos mediante los cuales los curadores urbanos de Bogotá otorgan o niegan licencias urbanísticas.

1.4 Legitimidad para solicitar la revocatoria directa de actos administrativos mediante los cuales los curadores urbanos otorgan o niegan licencias urbanísticas

En relación con este aspecto se verificó que el trámite de revocatoria directa, objeto de esta actuación, se ajusta a lo preceptuado en el párrafo 2 del artículo 37 del Decreto Nacional 564 de 2006⁴ y en el párrafo del artículo 1° del Decreto Distrital 191 de 2006, en la medida en que los

¹ "Causales de revocación. Los actos administrativos deberán ser revocados por los mismos funcionarios que los hayan expedido o por sus inmediatos superiores, de oficio o a solicitud de parte, ..."

² "Contra los actos administrativos mediante los cuales los curadores urbanos otorguen o nieguen licencias urbanísticas, procede la revocatoria directa ante el mismo curador o ante el alcalde municipal o distrital o su delegado, en los términos previstos en el Título V de la Parte Primera del Código Contencioso Administrativo".

³ "De la Revocatoria Directa a solicitud de parte. Asignar al Departamento Administrativo de Planeación Distrital D.A.P.D., la función de conocer, tramitar y resolver las solicitudes de revocatoria directa, de los actos administrativos mediante los cuales los curadores urbanos de Bogotá D.C. otorguen o nieguen licencias urbanísticas.

Parágrafo.- Son competentes para solicitar la revocatoria directa de los actos por medio de los cuales se otorgan o niegan licencias, entre otras autoridades y personas, los titulares de las licencias, los vecinos del predio objeto de solicitud, y la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas, a través del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente DAMA".

⁴ párrafo 2 del artículo 37 del Decreto Nacional 564 de 2006, establece:

"Podrán solicitar la revocatoria directa de los actos por medio de los cuales se resuelven las solicitudes de licencias urbanísticas, los solicitantes de las licencias, los vecinos colindantes del predio objeto de la solicitud, los terceros que se hayan hecho parte en el trámite y las autoridades administrativas competentes." (Sublíneas y negrillas fuera de texto).



Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa de la Resolución 08-5-2208 del 7 de noviembre de 2008, expedida por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C.

peticionarios son vecinos colindantes del predio para el cual se expidió la Resolución 08-5-2208 del 7 de noviembre de 2008.

2. En cuanto a la sustentación y análisis de fondo de la solicitud de revocatoria directa de la Resolución 08-5-2208 del 7 de noviembre de 2008, expedida por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C.

Tomando en cuenta que los temas objeto del debate son de carácter técnico, la presente decisión se sustentará fundamentalmente en el concepto técnico proferido por el Subsecretario de Planeación Territorial, mediante el memorando 3-2009-10486 del 3 de julio de 2009, que forma parte integral de la presente decisión y, en el cual, en la primera de las conclusiones se dijo:

"Del análisis de la información sobre las licencias de urbanismo que obran en el expediente, se ha encontrado que la modificación del proyecto general de urbanismo Mirador de Suba y su respectiva licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, aprobadas mediante la Resolución No. 08-5-2208 del 7 de Noviembre de 2008, se ajustan a la reglamentación normativa vigente para el predio, por cuanto las licencias cumplieron con los tiempos establecidos". (Sublíneas y negrillas fuera de texto).

En virtud de lo anterior, el despacho entra a analizar los argumentos del impugnante, en concordancia con lo expresado en el concepto técnico expedido por la Subsecretaría de Planeación Territorial, así:

A. Caducidad de la Resolución 1097 de 1996. Puntos 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 13 de los fundamentos de derecho.

En los puntos citados, el doctor ALBERTO GÓMEZ MEJÍA considera que con la expedición de la citada licencia se desconoce la realidad fáctica y jurídica, consistente en el hecho de que la Resolución 1097 de 1996, se encuentra caducada desde hace más de cuatro años y, se le da "validez a una resolución que habla perdido su vigencia desde el 16 de julio de 2005". En este sentido, señala el peticionario que el inciso 1° del artículo 41 del Decreto Nacional 564 del 2006, modificado por el artículo 7° del Decreto Nacional 4397 de 2006, dispuso que "las licencias de urbanización, parcelación y construcción, tendrán una vigencia de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas". Agrega que siendo esta disposición de carácter nacional, y por lo mismo de mayor jerarquía que las normas distritales, "(...) salvo que se viole la norma, no puede ampararse en un subterfugio jurídico para ampliar indefinidamente en el tiempo las licencias".

Así mismo, en relación con el tema argumentó que el artículo 43 del Decreto Nacional 564 del



Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa de la Resolución 08-5-2208 del 7 de noviembre de 2008, expedida por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C.

2006⁵, señala que "(...) este derecho puede ejercerse por una sola vez y con esta "licencia jurídica" se le permite al peticionario cumplir las obligaciones que debió dejar satisfechas cuando se le otorgó la licencia original. Pero la peticionaria lo hizo 4 veces y el curador le dio validez a un acto administrativo caduco".

B.- En el punto 13, resume sus argumentos en relación con este asunto, así: "Es innegable que para lo que pretendía la peticionaria ha debido tramitar una nueva licencia de urbanización, que no la tiene ni la tenía, como lo hemos demostrado en este escrito y conforme a las claras estipulaciones del artículo 4º y concordantes del decreto 564 de 2006. Este caso es una clara violación del derecho urbano. Lo sorprendente es que el entonces Curador Urbano No. 5 resolvió ilegalmente darle vigencia jurídica a un acto administrativo caducado, cuya caducidad había reconocido la propia beneficiaria de la decisión en tres oportunidades... (...).⁶ La norma como ya lo hemos copiado, permite, por una sola vez, intentar prolongar en el tiempo la vigencia del derecho otorgado. Aquí la peticionaria lo hizo tres veces. (...)"

En relación con lo antes planteado por el solicitante de la revocatoria, este Despacho acoge lo manifestado en el concepto técnico, donde se precisó que la Resolución 1097 de 1996, tenía vigencia hasta el 18 de diciembre de 1998. Sin embargo, la misma "(...) fue prorrogada por primera vez hasta el 11 de Febrero de 2000, posteriormente, con fecha del 26 de Enero de 2000 se radicó la segunda prórroga, la cual tenía vigencia hasta el 5 de Mayo del 2001. De la misma manera el 4 de junio de 2001, se solicitó una nueva licencia de urbanismo cuya vigencia se extendía hasta el 12 de junio de 2004, posteriormente el 15 de Junio de 2004 se solicitó prórroga de la licencia, lo cual extendió la vigencia de esta hasta el 16 de Julio de 2005, lo cual demuestra que las prórrogas de las licencias fueron solicitadas dentro de los términos establecidos". (Sublíneas y negrillas fuera de texto).

Igualmente, en dicho concepto se aclaró, que el artículo 43 del Decreto Nacional 564 del 2006, "(...) no es aplicable al caso por cuanto las licencias propias de la urbanización y sus respectivas prórrogas fueron dadas en vigencia del Decreto 1052 de 1998⁷, en el cual no se establece la condición de solicitar por solo una vez que la nueva licencia se acoja a las normas de la licencia vencida".

⁵ "Artículo 43. Tránsito de normas urbanísticas. Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga, el interesado deberá solicitar una nueva licencia, ante la misma autoridad que la expidió, ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud.

Sin embargo, si las normas urbanísticas vigentes al momento de la expedición de la licencia vencida hubieren sido modificadas, el interesado podrá, por una sola vez, solicitar que la nueva licencia para concluir las obras iniciadas, se le conceda con base en la misma norma con la que se otorgó la licencia vencida, siempre y cuando el proyecto mantenga las condiciones originales con que fue aprobado inicialmente y que no haya transcurrido un término mayor a treinta (30) días hábiles entre el vencimiento de la licencia anterior y la solicitud de la nueva licencia (...)"

⁶ En los puntos 5, 6 y 7 de los fundamentos de derecho el doctor **ALBERTO GÓMEZ MEJÍA**, manifiesta que Inversiones la Cartuja Ltda., realizó varias gestiones ante los curadores urbanos, de donde deduce que, si Inversiones la Cartuja Ltda., realizó dichas actuaciones, era porque no contaba con licencia alguna y, por que reconocía que la que tenía "(...) no estaba vigente".

⁷ "Artículo 24.- Vigencia y prórroga. Las licencias tendrán una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria.

Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción, éstas tendrán una vigencia máxima de treinta y seis (36) meses prorrogables por un periodo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria.

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

Parágrafo Transitorio. Durante el término de doce (12) meses contados a partir de la vigencia del presente Decreto, podrá concederse una segunda prórroga de doce (12) meses a la vigencia de las licencias referidas en el presente artículo, siempre y cuando se formule la solicitud dentro de los treinta días calendario anteriores al vencimiento del término previsto en la primera prórroga y el urbanizador o constructor certifique la iniciación de la obra". (Sublíneas y negrillas fuera de texto).



Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa de la Resolución 08-5-2208 del 7 de noviembre de 2008, expedida por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C.

El informe técnico indicó que el 16 de julio del 2005, el predio se encontraba regulado por las disposiciones del POT, lo cual hacía que para el 9 de septiembre de 2008, cuando se solicitó la modificación del proyecto general de urbanismo, el mismo se encontrara regulado por la UPZ 24 NIZA. Sector Normativo 21, en un Área de Actividad Residencial Neta, sometida al Tratamiento de Consolidación Modalidad Urbanística, aplicándole las normas originales de la urbanización y modificaciones, por continuidad de norma, "(...) salvo que la urbanización no se hubiera desarrollado íntegramente, en cuyo caso a la parte ya urbanizada la cobijaba el tratamiento de consolidación urbanística, mientras al resto el tratamiento de desarrollo". Esto en aplicación del artículo 9 del Decreto 327 de 2004 que señala:

"C. En los casos en que se haya desarrollado parcialmente la urbanización con normas anteriores al Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, o se haya vencido la licencia de urbanismo o su prórroga y se pretenda acoger la parte no desarrollada a las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial vigente, las áreas urbanizadas deberán delimitarse en el plano urbanístico del nuevo proyecto como una etapa, la cual debe ajustarse a los requisitos exigidos en la licencia de urbanismo original, en particular, al porcentaje de cesiones correspondiente al área de la etapa que se delimita, y debe plantearse debidamente integrada al resto del proyecto. La parte no urbanizada deberá cumplir con las disposiciones vigentes sobre el tratamiento de desarrollo, mediante planes parciales o licencia de urbanismo, según sea el caso".

De esta forma en relación con el tema, la Subsecretaría de Planeación Territorial concluye que de acuerdo con el marco normativo, para la Etapa consolidada o urbanizada, el predio puede acogerse a las disposiciones de la Resolución 1097 del 10 de diciembre de 1996 y para Etapa no consolidada o urbanizable debe adelantar Plan Parcial o licencia de urbanismo, según lo establece el Decreto 327 de 2004, ya que, "(...) el Tratamiento de Desarrollo no debe aplicarse a la totalidad del predio puesto que se encuentra parcialmente urbanizado con anterioridad". (Sublíneas y negrillas fuera de texto). Por tanto, "(...) la Resolución 08-5-2208 del 7 de Noviembre de 2008, se ajustó a las normas del POT, regulándose por las condiciones del Tratamiento de Consolidación Urbanística, en la etapa ya desarrollada". (Sublíneas y negrillas fuera de texto).

Según lo expuesto, de conformidad con lo concluido en el concepto técnico, este despacho considera que no le asiste la razón al solicitante de la revocatoria, respecto de su argumentación referida a la caducidad, prórrogas y vigencia de la Resolución 1097 de 1996 y, su aplicación para efectos de la expedición de Resolución 08-5-2208 del 7 de noviembre de 2008, por parte del Curador Urbano 5 de Bogotá D. C.

C.- Altura y densidad. Puntos 18 y 19.

En este aparte, el doctor ALBERTO GÓMEZ MEJÍA señala que *"(...) cuando la peticionaria reinició los trámites en agosto de 2005 ya le eran aplicables para ese lote, in integrum, las estipulaciones del POT. O sea que el*



Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa de la Resolución 08-5-2208 del 7 de noviembre de 2008, expedida por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C.

POT solo permite construcciones de dos pisos y el Curador Urbano No. 5 le autorizó cinco pisos; y la densidad permitida en el POT es de cinco viviendas por hectárea y el Curador No. 5 le autorizó veinte. (...)”.

El concepto técnico, en este punto reitera lo señalado en precedencia en el sentido de que según lo previsto en el artículo 9 del Decreto 327 de 2004, “(...) *la norma aplicable a la etapa 1 es la contenida en la Resolución 1097 del 10 de Diciembre de 1996 y sus modificaciones, por tanto la afirmación en la aplicación del artículo 362 del Decreto 190 de 2004 es incorrecta, como también la aplicación de la densidad y la altura especificada por el recurrente*”. Aclarando que la licencia objeto de revocatoria **cumple con el índice de ocupación**, no obstante que se presenta una no coincidencia entre lo señalado en el plano de localización y cuadro de áreas, y en el numeral 7.6 de la Resolución 08-5-2208 del 7 de noviembre de 2008, donde se indica un índice de ocupación de 0.18 para una altura de 11.60 mts, lo cual no se ajusta a lo previsto en la Resolución 1097 del 10 de diciembre de 1996. Sin embargo, al realizar el análisis de las áreas sobre los planos se encontró que el proyecto plantea una ocupación inferior 0.10 (0.099), ajustándose en consecuencia a lo dispuesto en la norma original. En consecuencia, este argumento no esta llamado a prosperar.

D.- Ejecución de las obras de urbanismo y proyecto por etapas. Puntos 14 y 17.

El peticionario manifiesta que las obras de urbanismo previstas en el plano S533/4-01, se encontraron ejecutadas de manera ilegal y clandestina, para lograr “(...) *partir el proyecto en dos: el 90% de la primera etapa ya ejecutado: y la segunda el 10% para hacer un plan parcial (...)*”, dándole un sentido y aplicación que no le corresponde al artículo 9º literal C del Decreto Distrital 327 de 2004, pero no aporta prueba alguna de tal manifestación. Por el contrario, en el concepto técnico se señala que el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, previa visita a terreno realizada el 30 de noviembre de 2006, advirtió “(...) *que las obras de urbanismo se encuentran ejecutadas de acuerdo a lo planteado en el plano S 533/4-01*”. Adicionalmente, el concepto técnico señala que las diferentes empresas de servicios públicos, certificaron el **desarrollo y ejecución** de las obras de infraestructura así: alcantarillado pluvial y sanitario ejecutado; redes eléctricas subterráneas de media y baja tensión ejecutadas en un 60%; y el propio urbanizador responsable certificó que las obras se encontraban ejecutadas en un porcentaje estimado del 85%. Es decir se trata de una urbanización parcialmente urbanizada a la cual le son aplicables las normas del Decreto 327 de 2004 que permite manejar la parte urbanizada como una etapa rigiéndose por la norma con que se ejecutó y la parte no desarrollada sujeta a las normas actuales previstas en el POT y su Decreto Reglamentario 327 de 2004 que implica que se obtenga una nueva licencia de urbanización bien sea de manera directa o previa expedición del correspondiente plan parcial dependiendo de las condiciones urbanísticas del área.

De otro lado, en relación con el tema el concepto técnico advirtió que con la información existente no es posible “(...) *comprobar la fecha de ejecución de las obras de urbanismo que demuestren la clandestinidad o ilegalidad de los mismos. Estas obras ejecutadas justificaron tanto la aplicación del literal c, artículo 9 del Decreto 327 de 2004, como las áreas de las etapas aprobadas (...)*”. Igualmente, agrega que no hay constancia de la entrega de las zonas de cesión, ni de la entrega de las obras a las empresas de servicios públicos,



Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa de la Resolución 08-5-2208 del 7 de noviembre de 2008, expedida por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C.

"(...) a excepción de los oficios emitidos por dichas empresas donde consta que realizadas las visitas técnicas las respectivas redes se encuentran instaladas"

Así las cosas, es claro para este despacho que no existe la entrega de zonas de cesión al Distrito Capital ni las actas de recibo de las obras de infraestructura emitidas por las empresas de servicios públicos, por cuanto se trata de una urbanización parcialmente desarrollada o urbanizada como los mismos solicitantes lo reconocen al certificar la ejecución de las obras en un 85%. En estos casos, al no estar totalmente ejecutadas las obras de infraestructura las empresas de servicios públicos no pueden emitir las actas de recibo correspondiente las cuales a su vez son un requisito para adelantar la cesión de las zonas públicas al Distrito Capital según lo prevé el Decreto 161 de 1999 modificado por el Decreto 502 de 2003 que en su artículo 8 señala:

"Artículo 8º.- Requisitos para la Entrega de Obras. Modificado por el art. 3, Decreto Distrital 502 de 2003. Para la entrega de las obras en las zonas de cesión y dentro del término de vigencia de la garantía constituida, el urbanizador, junto con la solicitud de recibo a la Procuraduría de Bienes del Distrito Capital, deberá presentar lo siguiente:

1 .Constancia de entrega y recibo de las obras de urbanismo firmada por las empresas prestadoras de servicios públicos correspondientes; constancia de entrega y recibo de las vías a cargo del urbanizador, firmada por el de Desarrollo Urbano o la entidad distrital responsable."

De acuerdo con lo señalado, se observa que con los elementos obrantes en la actuación, no pueden darse por ciertos los argumentos del recurrente, en cuanto a la ejecución ilegal y clandestina de las obras de urbanismo previstas en el plano S533/4-01 y, la aplicación del artículo 9º literal c del Decreto Distrital 327 de 2004, dándole un sentido no le corresponde, por lo que el argumento analizado no procede.

E.- Aplicación integral del Decreto Distrital 327 de 2004 - Punto 11

En este punto el recurrente manifiesta que el citado decreto "(...) debe aplicarse en su integridad en el presente caso (...)", a lo cual la Subsecretaría de Planeación Territorial en el concepto técnico referido, reitera que "(...) el Tratamiento de Desarrollo no debe aplicarse a la totalidad del predio puesto que se encuentra parcialmente urbanizado con anterioridad".

Finalmente, el despacho verifica que de conformidad con lo señalado en el artículo 73 del Código Contencioso Administrativo⁸, cuando un acto administrativo de carácter particular y concreto, haya

⁸ ARTÍCULO 73. Revocación de actos de carácter particular y concreto. Cuando un acto administrativo haya creado o modificado una situación jurídica de carácter particular y concreto o reconocido un derecho de igual categoría, no podrá ser revocado sin el consentimiento expreso y escrito del respectivo titular.

Pero habrá lugar a la revocación de esos actos, cuando resulten de la aplicación del silencio administrativo positivo, si se dan las causales previstas en el artículo 69, o si fuere evidente que el acto ocurrió por medios ilegales.

Además, siempre podrán revocarse parcialmente los actos administrativos en cuanto sea necesario para corregir simples errores aritméticos, o de hecho que no incidan en el sentido de la decisión.



Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa de la Resolución 08-5-2208 del 7 de noviembre de 2008, expedida por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C.

creado o modificado una situación jurídica o reconocido un derecho de igual categoría, “(...) no podrá ser revocado sin el consentimiento expreso y escrito del respectivo titular”, a no ser que dicho acto, sea el resultado de la aplicación del silencio administrativo positivo, “(...) o si fuere evidente que el acto ocurrió por medios ilegales”.

En el presente caso, no se dan ninguno de los presupuestos antes referidos, ya que la resolución recurrida no es producto de la aplicación del silencio administrativo positivo, ni se evidencia en su expedición la ocurrencia de medios ilegales. Además, según quedó señalado en el punto X de las consideraciones de la presente decisión, el 11 de marzo de 2009, mediante radicación 1-2009-10322, el doctor OSCAR DAVID ACOSTA IRREÑO, como apoderado de las sociedades OIKOS SOCIEDAD DE INVERSIONES S. A. E INVERSIONES LA CARTUJA LTDA. presentó un escrito en el que manifestó de manera expresa no otorgar el consentimiento para que se revoque la Resolución 08-5-2208 del 7 de noviembre de 2008, expedida por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C. (folio 309). En consecuencia, desde este punto de vista, tampoco es procedente la revocatoria de la Resolución 08-5-2208 del 7 de noviembre de 2008, mediante la cual el Curador Urbano 5 de Bogotá, D.C., concedió la modificación del PROYECTO GENERAL DE URBANISMO denominado Mirador de Suba, ubicado en la Kr 83 121 – 25, de la Localidad de Suba y su licencia de construcción en la modalidad de Obra Nueva.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Negar la solicitud de revocatoria de la Resolución 08-5-2208 del 7 de noviembre de 2008, expedida por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C., con fundamento en las razones expuestas en las consideraciones que anteceden.

ARTÍCULO SEGUNDO: Notificar la presente decisión al doctor ALBERTO GÓMEZ MEJÍA, apoderado de las señoras CONSUELO SÁNCHEZ FRANCO y AURA JANET ÁNGEL PACHÓN y, al doctor OSCAR DAVID ACOSTA IRREÑO, apoderado de las sociedades OIKOS SOCIEDAD DE INVERSIONES S. A. E INVERSIONES LA CARTUJA LTDA. como titulares de la Resolución 08-5-2208 del 7 de noviembre de 2008, expedida por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C., advirtiéndoles que contra la misma, no procede ningún recurso.

ARTÍCULO TERCERO: Remitir copia de la presente decisión a la Personería Delegada para el Medio Ambiente y el Desarrollo Urbano de la Personería de Bogotá, D. C., a la Dirección de Recursos Naturales y Medio Ambiente de la Contraloría de Bogotá, D. C., al Departamento



Continuación de Resolución No. 2040

04 NOV 2009

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa de la Resolución 08-5-2208 del 7 de noviembre de 2008, expedida por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C.

Administrativo Defensoría del Espacio Publico – DADEP, a la Alcaldía Local de Suba y a la Procuraduría General de la Nación, para su conocimiento.

ARTÍCULO CUARTO: Enviar el expediente al Archivo Central de esta Secretaría, una vez en firme el presente acto.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D. C.,

04 NOV 2009


MARÍA CAMILA URIBE SÁNCHEZ
Secretaria Distrital de Planeación

Vo. Bo. Clara del Pilar Giner – Subsecretaria Jurídica (E).

Aprobó: Juan Vega – Director de Trámites Administrativos (E).

Proyectó: Sandra Neira – Profesional Especializado. SN