

Resolución No. 13 16

06 JUL 2010

Por la cual se resuelve un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 10-4-0054 del 14 de enero de 2010, expedida por el Curador Urbano 4 (P) de Bogotá, D. C.

LA SUBSECRETARIA JURÍDICA (E) DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En uso de sus facultades legales, en especial de las conferidas en los artículos 42 del Decreto Nacional 1469 de 2010, 36 literal *k* del Decreto Distrital 550 de 2006 y en la Resolución 0349 del 1º de febrero de 2010 y,

CONSIDERANDO

I. Que el 4 de marzo de 2009, mediante la radicación 09-4-0477 los señores SEGUNDO JORGE HERNANDO NAJAR CARO, identificado con cédula de ciudadanía 17.098.089, y FRANCISCO GONZÁLEZ PINZÓN, identificado con cédula de ciudadanía 17.078.504, en calidad de propietarios del predio ubicado en la calle 74 No. 20- 37 del barrio San Felipe de la Localidad de Barrios Unidos de Bogotá, D.C., solicitaron ante la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D.C., licencia de construcción en las modalidades de ampliación, demolición parcial y modificación (folio 2).

II. Que el 14 de enero de 2010, el Curador Urbano 4 (P) de Bogotá D.C., otorgó para el predio citado la licencia de construcción LC 10-4-0054 en las modalidades de "AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN, DEMOLICIÓN MODIFICACIÓN INTERNA EN PRIMER Y SEGUNDO PISOS Y AMPLIACIÓN PARA ADICIONAR EL ÁREA CUBIERTA INCLINADA PARA UNA UNIDAD DE COMERCIO DE COBERTURA METROPOLITANA IIC CON CINCO CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS UNO (1) DE LOS CUALES CON PAGO AL FONDO DE ESTACIONAMIENTOS DEL IDU" (folio 99).

III. Que el 4 de febrero de 2010, el señor ALFONSO VILLA RIVERA identificado con cédula de ciudadanía 14.201.564, en calidad de vecino colindante del predio citado, interpuso ante la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D.C., recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la licencia de construcción LC 10-4-0054 del 14 de enero de 2010, con los argumentos que se resumen a continuación (folios 119 a 127):

a. Manifestó el recurrente que no era posible solicitar con la radicación del 4 de marzo de 2009, la modalidad de modificación de licencia de construcción, ya que en el expediente sólo reposa copia de la licencia de construcción LC 07-5-0217 de 2007, que tuvo vigencia hasta el 19 de febrero de 2009, sin que se observe que la misma haya sido objeto de prórroga, situación que también fue evidenciada por la Curaduría Urbana 4 de la ciudad, en el acta de observaciones y correcciones.

b. Expresó que de las fotografías allegadas al trámite de expedición de la licencia de construcción, se constató que la valla instalada en el predio no contiene la información exigida por el artículo 25 del Decreto Nacional 564 de 2006, como quiera que el texto es



06 JUL 2010

Continuación de la Resolución No 13 16

Por la cual se resuelve un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 10-4-0054 del 14 de enero de 2010, expedida por el Curador Urbano 4 (P) de Bogotá, D. C.

equivocado porque la normatividad vigente dispone que la valla de citación a terceros debe permanecer fijada en el predio durante todo el tiempo que dure el trámite de expedición de la licencia y la fecha de expedición del acto administrativo que decide una solicitud no está condicionada a la fijación de la valla por 10 días.

Así mismo, señaló que la solicitud es de *"demolición parcial, modificación y ampliación"*, cuando en el formulario único nacional se registró modificación de licencia vigente.

c. Aseveró que se aplicó de forma errónea el Decreto Distrital 735 de 1993, como quiera que el predio se localiza en el polígono de reglamentación ARG 01-3C, en el cual no es posible desarrollar el uso propuesto y como dicho predio se localiza en zona de transición y pretende acogerse al beneficio para obtener la autorización del uso, debe cumplir con lo dispuesto en el artículo 63 ibídem, conforme al cual los usos del eje de tratamiento sólo se pueden desarrollar en edificaciones de hasta dos pisos de altura, presupuesto que no se cumplió por cuanto se amplió la edificación en un piso.

Igualmente, argumentó que el uso concedido en la licencia de construcción LC 07-5-0217 de 2007, presenta contradicción con lo previsto en el Decreto 735 de 1993 en cuanto no podía autorizar la modalidad de adecuación para el cambio de un uso del predio que originalmente fue construido para vivienda, máxime cuando se autorizó un uso de alto impacto que requería localización especial de acuerdo con el mismo decreto.

Sobre lo anterior, señaló que no es aceptable la tesis sobre la prevalencia de los derechos adquiridos, pues las normas urbanísticas tienen una función pública que garantiza a la comunidad que los errores no se perpetúen en contra del ordenamiento legal, y las normas referenciadas no permiten el desarrollo de un uso de alto impacto en el predio.

d. Alegó que el proyecto aprobado por el Curador Urbano 4 (P) de la ciudad, no se ciñe a lo dispuesto en el artículo 13 del Decreto Distrital 321 de 1992, en la medida que no cuenta con los cupos de estacionamientos mínimos requeridos, pues debe contar con cinco (5) cupos privados y uno (1) de visitantes. Tampoco reúne los requisitos exigidos por dicha norma en lo referente con el ancho mínimo de acceso a los garajes.

e. Finalmente, el impugnante aseguró que el predio al cual se le concedió la licencia de construcción se encuentra ubicado a menos de 500 mts de un establecimiento de educación formal superior denominado UNITEC, según se evidencia en la aerofotografía aportada al expediente, donde se observa que entre el establecimiento Platino OZ y la Universidad UNITEC existe una distancia de 98.06 mts.



Continuación de la Resolución No 13 1 6

06 JUL 2010

Por la cual se resuelve un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 10-4-0054 del 14 de enero de 2010, expedida por el Curador Urbano 4 (P) de Bogotá, D. C.

IV. Que el 29 de marzo de 2010, mediante la Resolución RES 10-4-0559 la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C. resolvió no reponer la licencia de construcción LC 10-4-0054 del 14 de enero de 2010 y concedió ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, el recurso subsidiario de apelación interpuesto por el señor ALFONSO VILLA RIVERA, en su calidad de vecino colindante (folios 128 a 145).

V. Que el 20 de mayo de 2010, mediante radicación 1-2010-21626 la Curadora Urbana 4 de Bogotá, D. C., remitió a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación el expediente 09-4-0477, para que se diera trámite al recurso de apelación (folio 151).

VI. Que el 10 de junio de 2010, a través de la radicación 2-2010-21778 la Directora de Trámites Administrativos de la Subsecretaría Jurídica, de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 2º del artículo 42 del Decreto Nacional 1469 de 2010, comunicó a los titulares de la licencia que sí lo consideraban pertinente, dentro de los cinco (5) días siguientes al recibo de la comunicación, se pronunciaran sobre lo planteado en el recurso de apelación en comento (folio 152).

VII. Que el 17 de junio de 2010, mediante radicación 1-2010-25999 el señor SEGUNDO JORGE HERNANDO NAJAR CARO, en su condición de titular de la licencia de construcción manifestó a esta entidad que reiteraba y estaba de acuerdo con lo resuelto en el recurso de reposición proferido por la Curadora Urbana 4 de Bogotá, D. C. (folio 153).

VIII. Que el 29 de junio de 2010, mediante radicación 3-2010-08181 la Subsecretaría de Planeación Territorial emitió concepto técnico, el cual forma parte integral de la presente decisión, en el que se concluyó (folio 173):

"...La licencia de construcción No. LC 10-4-0054 del 14 de enero de 2010 no se ajusta a la normatividad urbanística vigente, en cuanto en su expedición no se dio cumplimiento a lo dispuesto en el Decreto 323 de 2004, por cuanto no era viable realizar pago compensatorio de estacionamientos" (Negritas fuera de texto).

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

Procede esta instancia a decidir el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la licencia de construcción LC 10-4-0054 del 14 de enero de 2010, expedida por el Curador Urbano 4 (P) de Bogotá, D. C., previas las siguientes consideraciones:



Continuación de la Resolución No **13 1 8**

06 JUL 2010

Por la cual se resuelve un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 10-4-0054 del 14 de enero de 2010, expedida por el Curador Urbano 4 (P) de Bogotá, D. C.

1. Procedencia

El Código Contencioso Administrativo, establece que el recurso de apelación procede ante el inmediato superior, contra los actos que pongan fin a las actuaciones administrativas. En este caso, ante esta Secretaría como superior funcional del Curador Urbano 4 (P) de Bogotá, D. C.

En este orden de ideas, es procedente resolver el recurso de apelación interpuesto por el señor ALFONSO VILLA RIVERA, vecino colindante, toda vez que cumple lo preceptuado en el artículo 50 numeral 2º del Código Contencioso Administrativo.

2. Oportunidad

La Curaduría Urbana 4 de Bogotá, D.C., envió el 19 de enero de 2010 la citación para notificación personal al señor ALFONSO VILLA RIVERA, que fue devuelta por el servicio de correspondencia SERVIENTREGA por la causal "DIR. ERRADA" (folio 114), por lo que se fijó edicto¹ el 29 de enero y se desfijó el 11 de febrero de 2010 (folio 118).

El señor VILLA RIVERA presentó los recursos de la vía gubernativa, el 4 de febrero de 2010 y en consecuencia, debe considerarse notificado por conducta concluyente, como quiera que en el edicto no se identificó el destinatario de la notificación, y en esa medida, se tiene presentado dentro del término señalado en el artículo 51² del Código Contencioso Administrativo.

3. Requisitos formales

La interposición del recurso de apelación se ajusta a lo preceptuado en el artículo 52 del Código Contencioso Administrativo, toda vez que se presentó dentro del plazo legal, personalmente, por escrito, se sustentó con expresión concreta de los motivos de inconformidad, con indicación del nombre del recurrente, relacionando las pruebas que se pretende hacer valer e indicando el nombre y dirección del mismo.

4. Análisis del recurso subsidiario de apelación

Esta instancia procede a estudiar de fondo el recurso subsidiario de apelación presentado por el señor VILLA RIVERA, para lo cual tendrá en cuenta el informe técnico rendido por la

¹ Sin identificar la persona a notificar.

² "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".



Continuación de la Resolución No 13 1 6 06 JUL 2010

Por la cual se resuelve un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 10-4-0054 del 14 de enero de 2010, expedida por el Curador Urbano 4 (P) de Bogotá, D. C.

Subsecretaria de Planeación Territorial mediante el radicado 3-2010-08181 del 29 de junio de 2010, así:

a. En relación con la modalidad de la licencia otorgada por el Curador Urbano 4 (P) de la ciudad, se tiene que a la luz de lo dispuesto en el Decreto Nacional 564 de 2006, norma vigente al momento de la radicación de la licencia, la curaduría urbana en el acta de observaciones del 15 de mayo de 2009, (folio 48) indicó que *"1. Se debe corregir el objeto del trámite de construcción ya que la licencia anterior NO se encuentra viegente (sic)"*.

Revisado el expediente se observa que la licencia de construcción LC 10-4-0054 del 14 de enero de 2010, no aprobó modificación de la licencia LC. 07-5-0217 de 2007, siendo éste un nuevo trámite, además el Curador Urbano 4 (P) de la ciudad, en el anexo de la licencia de construcción objeto de estudio aclaró que al evidenciarse que no era una modificación de licencia vigente *"...fueron enviadas nuevas citaciones el día 14 de julio de 2009 las cuales informaban a los vecinos la modalidad de la licencia de construcción solicitada"* subsanando la observación relacionada con la modalidad de la licencia de construcción. En consecuencia, este argumento no se encuentra llamado a prosperar.

b. Respecto a la fijación de la valla y la información en ella contenida, este despacho verificó en la fotografía anexa al expediente (folio 58) que la misma, si bien no es textual frente a lo dispuesto en la norma, no es menos cierto que informa a los terceros cómo pueden intervenir en el trámite de expedición de la licencia de construcción, pues es claro que el artículo 25³ del Decreto Nacional 564 de 2006, modificado por el artículo 2º del Decreto Nacional 4397 de 2006, vigente para el análisis del presente caso, disponía que los terceros pueden hacerse parte en el trámite administrativo desde la fecha de la radicación de la solicitud hasta antes de la expedición del acto administrativo que resuelva la misma, advirtiendo que dicho acto *"sólo podrá ser expedido una vez haya transcurrido un término mínimo de diez (10) días hábiles, contados a partir del día siguiente a la fecha de la citación a los vecinos colindantes..."*

Ahora bien, frente a las modalidades de licencia de construcción señaladas en la valla informativa, éstas se adecuan a lo autorizado por el Curador Urbano 4 (P) de la ciudad, como quiera que no hace alusión a la modificación de licencia vigente, sino que en ella claramente se señala que las modalidades son: de demolición parcial, modificación y ampliación.

³ **Artículo 25. Intervención de terceros.** Toda persona interesada en formular objeciones a la expedición de una licencia urbanística, podrá hacerse parte en el trámite administrativo desde la fecha de la radicación de la solicitud hasta antes de la expedición del acto administrativo que resuelva la solicitud. Dicho acto sólo podrá ser expedido una vez haya transcurrido un término mínimo de diez (10) días hábiles, contados a partir del día siguiente a la fecha de la citación a los vecinos colindantes o de la publicación cuando ésta fuere necesaria, en el caso de los demás terceros, a partir del día siguiente a la fecha de la instalación de la valla de que trata el parágrafo del artículo anterior. Parágrafo: Las objeciones y observaciones se deberán presentar por escrito y se resolverán en el acto que decida sobre la solicitud".



06 JUL 2010

Continuación de la Resolución No 1316

Por la cual se resuelve un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 10-4-0054 del 14 de enero de 2010, expedida por el Curador Urbano 4 (P) de Bogotá, D. C.

Por lo anterior, este argumento no es de recibo para el despacho.

c. Frente al uso y la altura aprobada en la licencia de construcción impugnada, es pertinente aclarar que el presente análisis versa sobre la licencia de construcción LC 10-4-0054 del 14 de enero de 2010, y no sobre el uso aprobado en la licencia de construcción LC 07-5-0217 del 19 de febrero de 2007, acto administrativo que se encuentra en firme. En el trámite de la vía gubernativa que nos ocupa, no es procedente entrar a estudiar o a decidir, respecto de actos administrativos diferentes al de la licencia de construcción LC 10-4-0054 del 14 de enero 2010, así se encuentren relacionados con ésta.

En este sentido, no le asiste razón al recurrente al cuestionar la legalidad de la expedición de la licencia de construcción LC 07-5-0217 del 19 de febrero de 2007.

En relación con la altura, el concepto técnico rendido por la Subsecretaría de Planeación Territorial expuso lo siguiente:

"(...)

Respecto al tema de alturas, se aclara que la ampliación propuesta corresponde a un área bajo cubierta y no a un piso adicional, por lo que se ajusta a la normatividad aplicable al caso".

En consecuencia, este argumento no es de recibo para este despacho.

d. En cuanto al incumplimiento de los cupos de estacionamiento mínimos requeridos, el recurrente alega que el proyecto propuesto debe contar con 5 cupos privados y 1 de visitantes y que no cumple con el ancho mínimo de acceso a los garajes, según el artículo 13 del Decreto 321 de 1992. Al respecto, el informe técnico expedido por la Subsecretaria de Planeación Territorial, determinó:

"...es pertinente indicar que de conformidad con lo prescrito en el artículo 391 del Decreto Distrital 190 de 2004: "Las fichas reglamentarias en el marco de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), los Planes Parciales, los Planes de Implantación, los Planes de Regularización y Manejo, los Planes Zonales, Planes de Ordenamiento Zonal, los Planes Directores para Parques, los Planes Maestros para Equipamientos y Servicios Públicos y los Planes de Reordenamiento, podrán aceptar la provisión de cupos de estacionamientos, mediante pago compensatorio al fondo respectivo en otro predio o edificación especializada en las condiciones señaladas en esta revisión y en el Plan Maestro de Movilidad".

En este marco, y frente a la posibilidad de autorizar el pago compensatorio de estacionamientos para los predios que se rigen por las normas de transición del Acuerdo



06 JUL 2010

Continuación de la Resolución No 13 1 6

Por la cual se resuelve un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 10-4-0054 del 14 de enero de 2010, expedida por el Curador Urbano 4 (P) de Bogotá, D. C.

6 de 1990, la Subdirección Jurídica del entonces DAPD se pronunció, para un caso similar, mediante el memorando 3-2005-02785 de mayo 10 de 2005, en el cual expresa:

"... se discutió en la mesa de trabajo que se conformó para la expedición del Decreto 323 de 2004, integrada, entre otras dependencias, por el Instituto de Desarrollo Urbano, el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte, el Departamento Administrativo de Catastro Distrital y el Departamento Administrativo de Planeación Distrital. Con ocasión de esta discusión, se acordó que en aras de proteger los principios que orientan el Sistema de Movilidad, no se permitiría que tales inmuebles pudieran acudir al pago compensatorio establecido por dicho decreto, hasta tanto se expidiera la reglamentación del Plan de Ordenamiento Territorial contentiva de esta autorización específica, razón por la cual se incorporó en el artículo 7° de este decreto el siguiente encabezado:

"Artículo 7°. Eventos en los cuales procede el pago compensatorio de estacionamientos. El pago compensatorio de estacionamientos procederá **únicamente** en los siguientes casos definidos por la Administración Distrital en los instrumentos reglamentarios del Plan de Ordenamiento Territorial:..." (Sublineas fuera de texto).".

Así las cosas, la reglamentación del pago compensatorio de estacionamientos en el Distrito Capital se encuentra contenida en el Decreto 323 de 2004 que, tal y como se señaló anteriormente, no contempló la posibilidad de usar este instrumento por fuera de la reglamentación del Plan de Ordenamiento Territorial.

Por lo anterior, en el caso concreto no es viable el pago realizar pago (sic) compensatorio de estacionamientos".

En estas condiciones, de acuerdo con el informe antes referido y lo previsto en las normas urbanísticas aplicables al predio ubicado en la calle 74 No. 20-37, para el cual se expidió la licencia de construcción LC. 10-4-0054 de 2010, no era posible autorizar el pago compensatorio de estacionamientos, como quiera que aún no se ha expedido la reglamentación específica del Plan de Ordenamiento Territorial que así lo permita, en consecuencia, desde esta perspectiva, le asiste razón al recurrente.

e. Por último, el recurrente afirmó que la cercanía entre el establecimiento Platino OZ y la Universidad UNITEC afecta la vida en común, por encontrarse ubicado a menos de 500 mts de un establecimiento educativo formal.

Este despacho considera que el análisis del uso de alto impacto fue aprobado mediante la licencia de construcción LC 07-5-0217 del 19 de febrero de 2007, y como se mencionó anteriormente, dicho acto administrativo no es objeto del presente recurso y goza de la presunción de legalidad.

En ese orden de ideas y considerando que mediante la licencia de construcción LC. 10-4-0054



Continuación de la Resolución No 13 1 6 06 JUL 2010

Por la cual se resuelve un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 10-4-0054 del 14 de enero de 2010, expedida por el Curador Urbano 4 (P) de Bogotá, D. C.

de 2010, el Curador Urbano (P) 4 de Bogotá, D. C, autorizó el pago compensatorio de un estacionamiento en contravención de las normas urbanísticas aplicables al predio ubicado en la calle 74 No. 20-37, se procederá a revocar la licencia de construcción recurrida.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Revocar la licencia de construcción LC 10-4-0054 del 14 de enero de 2010, expedida por el Curador Urbano 4 (P) de Bogotá, D. C. para el predio ubicado en la calle 74 No. 20-37 de esta ciudad, de conformidad con las consideraciones expuestas en precedencia.

ARTÍCULO SEGUNDO: Notificar el contenido de esta resolución al señor ALFONSO VILLA RIVERA, identificado con cédula de ciudadanía 14.201.564, advirtiéndole que con su expedición se agota la vía gubernativa.

ARTÍCULO TERCERO: Comunicar a los señores SEGUNDO JORGE HERNANDO NAJAR CARO y FRANCISCO GONZÁLEZ PINZÓN la presente decisión, informándole que contra la misma no procede ningún recurso de la vía gubernativa.

ARTÍCULO CUARTO: Remitir el expediente a la Curaduría Urbana 4 de Bogotá, D. C., una vez en firme el presente acto.

Dada en Bogotá D. C. a los 06 JUL 2010

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE


HEYBY POVEDA FERRO
Subsecretaría Jurídica (E)

Aprobó: Clara del Pilar Giner – Directora de Trámites Administrativos.
Proyectó: Sandra Neira. – Profesional E. – Dir. Trámites Administrativos.