



Resolución No. \_\_\_\_\_

1344

13 JUL 2010

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la licencia de construcción LC. 10-3-0108 del 23 de febrero de 2010, expedida por la Curadora Urbana 3 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 2 de la Resolución 0349 del 1º de febrero de 2010, y

**CONSIDERANDO**

**I.** Que el 26 de noviembre de 2009, mediante el radicado 09-3-2065 la sociedad California Construction S.A., representada legalmente por el señor René Alfonso López Rodríguez, identificado con la cédula de ciudadanía 19'205.519 solicitó a la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C. licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y demolición total para el predio localizado en la carrera 9B No. 134B- 61, de la localidad de Usaquén (folios 1-2).

**II.** Que el 23 de febrero de 2010, la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., expidió la licencia de construcción LC. 10-3-0108 en la modalidad de obra nueva, demolición total y propiedad horizontal para el predio citado (folio 140).

**III.** Que mediante escrito presentado el 29 de marzo de 2010, los vecinos colindantes que se relacionan a continuación interpusieron ante la Curaduría Urbana 3 de Bogotá D.C. los recursos de reposición y subsidiario de apelación contra la licencia de construcción LC. 10-3-0108 del 23 de febrero de 2010, los cuales serán objeto de análisis en las consideraciones del despacho (folios 147-148):

NOMBRE	CÉDULA DE CIUDADANÍA
Álvaro Buendía Gutiérrez	11'300.438
Lucía García Peña,	20'619.364
José Ángel Mercado	19'155.279
Narda Patricia Gómez de Mercado	41'418.344
Claudia de las Casas de Tovar - SIN FIRMA	35'465.416
Alcira de las Casas - SIN FIRMA	20'578.345
Germán de las Casas Sanabria	79'140.987
Ángela Maritza Ortiz Rodríguez	38'260.069
Mario de Jesús Osorno Gómez	19'427.633



Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la licencia de construcción LC. 10-3-0108 del 23 de febrero de 2010, expedida por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

Los argumentos en los cuales sustentan su oposición a la expedición de la licencia de construcción objeto de estudio, se sintetizan a continuación:

1º La sociedad titular de la licencia de construcción, ya construyó la estructura de la obra hasta el 4º piso, sin contar con la respectiva licencia.

2º Se incumplió el aislamiento posterior, que es de 4 metros.

3º Construyó una pared en la parte posterior del predio, terminando en una viga a 5.22 metros de altura del piso del patio del predio colindante.

4º La obra que se adelantó fue sellada por la Alcaldía Local de Usaquén y sin embargo, desde el pasado 25 de marzo de 2010, reanudaron las actividades de construcción.

Por lo anterior, solicitan no expedir la licencia de construcción a la sociedad California Construction S.A., ya que en forma sistemática han desconocido e incumplido las normas y trámites establecidos para realizar dicha obra.

Finalmente, los recurrentes exigen un interventor que garantice a la ciudad y a sus vecinos que la constructora cumpla con todas las normas y los planos radicados de manera estricta.

IV. Que el 7 de mayo de 2010, mediante la Resolución RES 10-3-0202 la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C. decidió el recurso de reposición, negando las pretensiones del mismo y concediendo en subsidio el recurso de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación (folios 150-155), con los siguientes planteamientos:

Los recurrentes no cuestionan la licencia de construcción, sino se refieren a una infracción urbanística de competencia de la Alcaldía Local de Usaquén, entidad que ya conoce del caso, según lo manifiestan los mismos impugnantes.

En cuanto a las dimensiones del aislamiento posterior, debe tenerse en cuenta que el predio licenciado se localiza en la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ -13 LOS CEDROS, Área de Actividad Residencial, Zona Residencial Neta con Tratamiento de Consolidación, modalidad Densificación Moderada, Sector Normativo 15, Subsector de Usos I y Subsector de Edificabilidad A, donde de acuerdo con las normas urbanísticas aplicables, se exige un aislamiento de 4 metros a partir de la placa superior del semisótano, tal como establece el literal b) del artículo 13 del Decreto 159 de 2004, dimensión que figura en los planos aprobados con la licencia de construcción LC. 10-3-0108 de 2010. Por lo tanto, si no se está cumpliendo el aislamiento en la dimensión autorizada en la licencia, se estaría frente a una infracción urbanística de competencia del alcalde local, tal como lo prevé el artículo 2º de la Ley 810 de 2003.



Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la licencia de construcción LC. 10-3-0108 del 23 de febrero de 2010, expedida por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

En cuanto a la pared construida en la parte posterior que termina en una viga a 5,22 metros de altura del piso del patio del predio colindante, ubicado en la carrera 10 No. 143 B-50 Apto 102, señaló la Curadora Urbana 3 de Bogotá que *"... en los planos arquitectónicos que hacen parte de la Licencia de Construcción No. L.C. 10-3-0108 del 23 de febrero de 2010 se aprobó un muro con altura total de 3.50 mts, de los cuales 1.35 mts corresponden a la altura que sobresale el semisótano del terreno y 2.15 metros a la altura a partir de la placa superior del semisótano, con el fin de evitar la servidumbre de vista sobre el predio vecino por el costado posterior en concordancia con lo establecido en el artículo 8 literal d) inciso primero del Decreto 159 de 2007 (sic) y el artículo 935 del Código Civil".* Por consiguiente, si la construcción del muro se realiza en contravención a lo autorizado en la licencia, también se configuraría una infracción urbanística, cuyo conocimiento corresponde al Alcalde Local de Usaquén.

En relación con el sellamiento de la obra por la Alcaldía Local de Usaquén, y la reanudación de las actividades de construcción, la Curadora Urbana 3 adujo que no es competente para conocer de ese tipo de denuncias, las cuales deben ser presentadas ante la misma alcaldía local.

V. Que el 24 de mayo de 2010, mediante el oficio 1-2010-22159 la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C. remitió a la Secretaría Distrital de Planeación el expediente contentivo de las actuaciones administrativas que culminaron con la expedición de la licencia de construcción LC 10-3-0108 del 23 de febrero de 2010, para que se proceda a decidir el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra dicha licencia (folio 170).

VI. Que para decidir el recurso subsidiario de apelación presentado contra la licencia impugnada, la Dirección de Trámites solicitó a la Subsecretaría de Planeación Territorial concepto sobre los aspectos técnicos que son objeto de controversia, el cual fue rendido mediante el memorando 3-2010-07880 del 22 de junio de 2010, y parte integral de la presente decisión (folios 171 -172).

VII. Que el 12 de julio de 2010, a través del radicado 2-2010-25836, la Directora de Trámites Administrativos de esta Subsecretaría, en virtud de lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 42 del Decreto Nacional 1469 de 2010, comunicó a los titulares de la licencia recurrida la interposición del recurso subsidiario de apelación (folio 173).

VIII. Que a través del radicado 1-2010-29488 del 12 de julio de 2010, el señor René Alfonso López Rodríguez, en calidad de representante legal de la sociedad California Construction S.A., informó a este despacho que *"...conozco el contenido del recurso interpuesto con (sic) la licencia de construcción L.C. 10-3- 0108 del 23 de febrero de 2010 ... Igualmente le manifiesto me acojo a lo decidido por sui despacho en relación al mencionado recurso."* (folio 174).

#### RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

Corresponde a este despacho decidir el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la licencia de construcción LC. 10-3-0108 del 23 de febrero de 2010, expedida por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C. a lo cual se procede, previas las siguientes consideraciones.



Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la licencia de construcción LC. 10-3-0108 del 23 de febrero de 2010, expedida por la Curaduría Urbana 3 de Bogotá D.C.

## 1. Oportunidad

El artículo 51 del Código Contencioso Administrativo establece que *"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 a la publicación, según el caso ..."*. (Negrilla fuera de texto).

Revisado el expediente 09-3-2065 del 26 de noviembre de 2009, se verificó que los recurrentes, se notificaron personalmente del contenido de la licencia de construcción LC. 10-3-0108 del 23 de febrero de 2010, así:

NOMBRE	FECHA
Álvaro Buendía Gutiérrez	26 de marzo de 2010
Lucía García Peña	24 de marzo de 2010
Narda Patricia Gómez de Mercado	19 de marzo de 2010
Germán de las Casas	24 de marzo de 2010
Ángela Maritza Ortiz Rodríguez	25 de marzo de 2010
Mario de Jesús Osorno Gómez	25 de marzo de 2010

Los señores José Ángel Mercado, Claudia de las Casas de Tovar y Alcira de las Casas, fueron notificados mediante edicto fijado el 26 de marzo y desfijado el 12 de abril de 2010 (folio 145) y, el escrito de los recursos fue presentado personalmente por la señora Lucía García Peña ante la Curaduría Urbana 3 de Bogotá D.C., el 29 de marzo de 2010, de donde se deduce que el recurso subsidiario de apelación fue interpuesto dentro del término legal.

Conviene precisar que aún cuando el escrito de los recursos solamente fue presentado de manera personal por la señora Lucía García Peña ante la Curaduría Urbana 3 de la ciudad, se observa que ésta reconoció a los señores Álvaro Buendía Gutiérrez, José Ángel Mercado, Narda Patricia Gómez de Mercado, Germán de las Casas, Ángela Maritza Ortiz Rodríguez y Mario de Jesús Osorno Gómez como vecinos y les notificó la licencia de construcción objeto de estudio, en esa medida el despacho se pronunciará de fondo respecto de todos los recurrentes que suscribieron el citado escrito. .

Además porque los mismos intervinieron en el trámite (folios 70 a 71 y 141 a 142) tendiente a la expedición de la licencia de construcción, y la Curaduría Urbana 3 de Bogotá D.C., los aceptó como parte (folios 80 a 82), por lo que esta instancia considera que es necesario analizar la falta de presentación personal a la luz de las disposiciones constitucionales y de las orientaciones jurisprudenciales, haciendo énfasis en "el carácter instrumental de las normas procesales, en cuanto han sido instituidas para la efectividad del derecho sustancial".

Sobre el particular, la Jurisprudencia de la Honorable Corte Constitucional ha indicado:

"(...)



Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la licencia de construcción LC. 10-3-0108 del 23 de febrero de 2010, expedida por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

*...es necesario destacar el carácter instrumental de las normas procesales, en cuanto han sido instituidas para la efectividad del derecho sustancial y obviamente de los derechos procesales de quienes intervienen dentro de la respectiva actuación judicial. Por tal razón, no se pueden sacrificar los referidos derechos, con la exigencia de formalismos extremos que no se acompañan con el mandato constitucional de la efectividad de los derechos y de la prevalencia del derecho sustancial. Las formalidades procesales sólo se conciben como medios para garantizar la validez y la eficacia de los actos procesales, en cuanto estos tiendan a la realización de los derechos de los sujetos procesales, más no como simples ritualidades insustanciales". (Corte Constitucional. Sentencia T-204 del 21 de Abril de 1997. Magistrado Ponente: Antonio Barrera Carbonell).*

*"En efecto, según lo previsto en el Código Contencioso Administrativo, es deber de quien presenta un recurso hacerlo personalmente y acreditar la representación legal de la persona jurídica a quien aduce representar, pero también lo es que si el recurrente es quien durante todo el transcurso de la investigación ha venido actuando y ha intervenido a través de la presentación de diversos memoriales y la administración dentro del proceso que le adelanta ya lo ha tenido como tal, es decir, le ha reconocido su calidad de interesado y de representante legal de la persona jurídica de que se trata, no puede con posterioridad y excusándose en un requisito apenas formal desconocer esa situación.*

*Ya ha sostenido la Corte que "Las formalidades son un medio de concreción del derecho sustancial y no un fin en sí mismo"(12). Es claro que las exigencias formales que consagra la ley para darle validez a ciertos actos deben ser observadas y tenidas en cuenta, pero su verificación no puede conllevar a que se sacrifiquen derechos fundamentales, tales como el derecho de defensa o el principio constitucional de la prevalencia del derecho sustancial. La administración, dentro de un proceso que adelante, no puede desconocer o ignorar sus propias actuaciones ni exigir el cumplimiento de un requisito que está acreditado dentro del mismo. Tal proceder desconoce el postulado de la buena fe que rige las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas (art. 83). No puede en este caso la administración cercenarle el derecho de defensa a la peticionaria y rechazarle el único recurso que por vía gubernativa tenía con el argumento de que no lo presentó personalmente y no acreditó la representación legal de la Sociedad Leo Luna Ltda ". (Sublíneas y negrillas fuera de texto). (Sentencia T-1021 de noviembre 22 de 2002 de la Sala Cuarta de Revisión de la Corte Constitucional, Ref.: Exp. T-564507. Magistrado Ponente: Dr. Jaime Córdoba Triviño ).*

En estas condiciones, al estar demostrado que los señores antes referidos intervinieron en la actuación administrativa, este despacho considera que en aplicación de los principios antes señalados, se procederá al estudio de fondo del recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la licencia de construcción recurrida.

Sin embargo, no ocurre lo mismo en relación con las señoras Claudia de las Casas de Tovar y Alcira de las Casas, quienes no suscribieron los recursos de la vía gubernativa, razón por la cual el despacho



Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la licencia de construcción LC. 10-3-0108 del 23 de febrero de 2010, expedida por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

encuentra que la interposición de los mismos adolece del mínimo requisito que demuestra la manifestación de la voluntad encaminada a controvertir el acto administrativo impugnado, mediante la firma del mismo. Por tanto, en la parte resolutive del presente acto administrativo se declarará su improcedencia.

## 2. Procedencia

El recurso subsidiario de apelación es procedente, en los términos del numeral 2º del artículo 50 del Código Contencioso Administrativo<sup>1</sup> e igualmente de conformidad con lo señalado en el artículo 42 del Decreto Nacional 1469 de 2010<sup>2</sup>.

## 3. Análisis de los aspectos que son objeto de controversia en el recurso

Manifiestan los recurrentes que la licencia impugnada no se encuentra en firme, y sin embargo sus titulares iniciaron la construcción de la obra, ejecutando la estructura hasta el 4º piso de la edificación.

Frente a lo afirmado, se precisa que la realización de obras sin la respectiva licencia de construcción constituye una contravención al régimen de obras y urbanismo, cuyo control y vigilancia es competencia del Alcalde Local de Usaquén, tal como lo disponen los numerales 6º y 9º del Decreto Ley 1421 de 1993, en concordancia con el artículo 1º de la Ley 810 de 2003 y 193, ordinal 4º del Acuerdo 79 de 2003 (Código de Policía de Bogotá).<sup>3</sup>

<sup>1</sup> "ARTÍCULO 50. Por regla general, contra los actos que pongan fin a las actuaciones administrativas procederán los siguientes recursos:

2. El de apelación, para ante el inmediato superior administrativo, con el mismo propósito.  
(...)"

<sup>2</sup> "Art. 42 Recursos en la vía gubernativa. Contra los actos que concedan o nieguen las solicitudes de licencias procederán los recursos de reposición y apelación:

(...)"

2º El de apelación, ante la oficina de planeación o en su defecto ante el alcalde municipal, para que lo aclare, modifique o revoque. El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición.

(...)"

<sup>3</sup> ARTÍCULO.- 86. Corresponde a los alcaldes locales:

6. Vigilar el cumplimiento de las normas vigentes sobre desarrollo urbano, uso del suelo y reforma urbana. De acuerdo con esas mismas normas expedir o negar los permisos de funcionamiento que soliciten los particulares. Sus decisiones en esta materia serán apelables ante el jefe del departamento distrital de planeación, o quien haga sus veces.

(...)"

9. Conocer de los procesos relacionados con violación de las normas sobre construcción de obras y urbanismo e imponer las sanciones correspondientes. El Concejo Distrital podrá señalar de manera general los casos en que son apelables las decisiones que se dicten con base en esta atribución y ante quién.

Art. 1º Ley 810 de 2003 Infracciones urbanísticas. Toda actuación de construcción, ampliación, modificación, adecuación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación, que contravenga los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan incluyendo los planes parciales, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de la eventual responsabilidad civil y penal de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.



Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la licencia de construcción LC. 10-3-0108 del 23 de febrero de 2010, expedida por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

Como segundo argumento, plantean los recurrentes que el titular de la licencia de construcción, no dio cumplimiento a las dimensiones del aislamiento posterior exigido por la norma urbanística que es de cuatro (4) metros.

Sobre este punto, el concepto técnico suscrito por la Subsecretaría de Planeación Territorial precisó que la ficha reglamentaria de la UPZ establece la dimensión del aislamiento, el cual está determinado en función de la altura máxima permitida en cada subsector, con un mínimo de tres (3) metros. La altura permitida en el subsector donde se localiza el predio licenciado es de cuatro (4) pisos habitables, y la dimensión del aislamiento posterior exigida es de cuatro (4) metros, la cual se cumple en el proyecto arquitectónico aprobado por la Curadora Urbana 3 de la ciudad.

El referido concepto en su parte pertinente expresó:

“(…)

*En primer lugar, se precisa que una vez verificados los planos que forman parte integrante de la licencia de construcción LC 10-3-0108 del 23 de febrero de 2010, se encuentra que se plantea un aislamiento posterior de 4 metros, el cual se ajusta a lo exigido en el artículo 13 literal b) del Decreto 159 de 2004, conforme al cual:*

“(…) (Negritas fuera de texto).

*b) Aislamiento posterior:*

LOCALIZACIÓN	NORMA (Nota 1)	CONDICIONES (Nota 1)
En todos los sectores	Se exige a partir del nivel del terreno o de la placa superior del semisótano.	La dimensión del aislamiento posterior se determina en función de la máxima altura permitida en cada subsector, con un mínimo de 3 metros, así: DE 1 A 3 pisos: 3.00 metros <b><u>DE 4 pisos: 4.00 metros</u></b> DE 5 A 6 pisos: 5.00 metros DE 7 A 8 pisos: 6.00 metros DE 9 A 10 pisos: 8.00 metros DE 11 A 12 pisos: 10.00 metros 13 o más pisos: 1 / 3 de la altura

**Art. 193 Acuerdo 79 de 2002 Competencia de los Alcaldes Locales:** Corresponde a los Alcaldes Locales en relación con la aplicación de las normas de convivencia:

1º ...

4º Vigilar el cumplimiento de las normas vigentes sobre desarrollo urbano, usos de l suelo y subsuelo y reforma urbana;

5º Adoptar las medidas para la protección, recuperación y conservación del espacio público, ambiente y bienes de interés cultural del Distrito.





Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la licencia de construcción LC. 10-3-0108 del 23 de febrero de 2010, expedida por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

*Nota 1: Salvo en los casos en los cuales la ficha reglamentaria señale una disposición diferente.*

*c) Reglas aplicables a los aislamientos.*

- 1. Los aislamientos se aplican como dimensión única en la totalidad del plano de fachada aislada.*
- 2. En ningún caso los empates con construcciones vecinas permiten superar la altura reglamentaria.*
- 3. El piso no habitable, definido en el artículo 12, literal c), numeral 2, del presente decreto no se tendrá en cuenta para efectos de calcular la dimensión de los aislamientos.*

*(...)"*

*En efecto, la ficha reglamentaria de la UPZ indica que la altura máxima permitida en el subsector donde se localiza el predio es de 4 pisos habitables, como se plantea en el proyecto, y el aislamiento exigido es de 4 metros, como efectivamente se prevé.*

*(...)"*

Lo anterior, permite verificar que la licencia de construcción LC. 10-3-0108 del 23 de febrero de 2010, se encuentra acorde con lo dispuesto en la norma urbanística en cuanto a las dimensiones del aislamiento posterior. Por ello, no se materializa incumplimiento de la normativa urbanística por parte de la Curadora Urbana 3 de Bogotá, al expedir la licencia de construcción objeto de controversia.

Como tercer argumento, exponen los recurrentes que se "...construyó una pared en la parte posterior terminando en una viga a 5,22 metros de altura del piso del patio del predio colindante (ubicado en la carrera 10 No. 134 B -50 apto 102)".

Sobre este aspecto, el despacho acoge lo expuesto por el *a quo* y lo conceptuado por la Subsecretaría de Planeación Territorial, por cuanto en los planos que forman parte de la licencia de construcción se aprobó un muro con altura total de 3.50 metros, de los cuales 1.35 metros sobresalen del semisótano, y 2,15 metros a partir de la placa superior del semisótano, para lo cual explicó la curadora urbana que se evita la servidumbre de vista sobre el predio vecino por el constado posterior según lo dispuesto en el artículo 8 literal d) numeral primero del Decreto Distrital 159 de 2004.

La norma señalada es del siguiente tenor:

**"ARTÍCULO 8. ANTEJARDINES Y RETROCESOS.**

*Rigen las normas del artículo 260 del POT y las siguientes disposiciones:*





Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la licencia de construcción LC. 10-3-0108 del 23 de febrero de 2010, expedida por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

*a) Exigencia y dimensiones mínimas*

*La exigencia y dimensiones del antejardín, así como los retrocesos contra parques, zonas verdes o espacios peatonales, se definen en la ficha reglamentaria de cada sector, con fundamento en las siguientes condiciones en orden de prevalencia:*

*1. Según estructura predial consignada en el plano urbanístico o norma original de la urbanización, incluyendo las disposiciones modificatorias de la norma original, vigentes antes de la expedición de la ficha reglamentaria.*

*(...)*

*d) Cerramientos contra predios vecinos:*

*1. En predios edificadas:*

*a. En área de aislamientos laterales o posteriores ubicados en el primer piso: como muro macizo con altura máxima de 2.50 metros sobre el nivel natural del terreno.*

*b. En área de aislamiento en pisos superiores: 1.20 metros de altura con 90 % de transparencia, sobre un elemento de protección o antepecho de hasta 0.60 metros de altura, a partir de la placa del nivel en el que se ubica.*

*c. En áreas contra antejardines de predios colindantes ubicados en el primer piso: Las mismas condiciones previstas para los cerramientos de antejardines.*

*d. En áreas sobre vacíos contra antejardines, vías o parques, ubicadas en pisos superiores: 1.20 metros de altura con 90 % de transparencia, sobre un elemento de protección o antepecho de hasta 0.60 metros de altura".*

En estas condiciones, si la construcción realizada en terreno no se ajusta a lo aprobado en la licencia de construcción, o se reanudaron las obras sin que la misma se encuentre en firme, o se desconocieron sistemáticamente las normas urbanísticas y el trámite establecido, dichas situaciones constituyen infracciones urbanísticas, cuyo control se encuentra en cabeza de la alcaldía local.

En virtud de lo anterior, en la parte resolutive de la presente decisión se comunicará a la Alcaldía Local para que ejerza el control urbano respectivo y realice las inspecciones pertinentes.

Por último, los impugnantes solicitan la presencia de un interventor que garantice a la ciudadanía y a los vecinos que la obra cumpla las normas urbanísticas, los planos radicados y así otorgar la licencia urbanística.

Sobre este aspecto, se precisa que la única autoridad investida de facultades para evaluar y garantizar que las obras se realicen de acuerdo con lo autorizado en la licencia de construcción, es el Alcalde Local de Usaquén, quien a través de su equipo de inspección de obras efectúa el control y seguimiento al desarrollo urbanístico de su localidad.



Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la licencia de construcción LC. 10-3-0108 del 23 de febrero de 2010, expedida por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

Para lo anterior, el artículo 53 del Decreto Nacional 1469 de 2010, establece el mecanismo por medio del cual se garantiza que la ejecución de las obras autorizadas en la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva sean avaladas por parte de la autoridad competente para ejercer el control urbano, en este caso el titular o constructor responsable deberá solicitar el certificado de permiso de ocupación ante el Alcalde Local de Usaquén.

La norma referida dispone:

*"Artículo 53. Certificado de permiso de ocupación. Es el acto mediante el cual la autoridad competente para ejercer el control urbano y posterior de obra, certifica mediante acta detallada el cabal cumplimiento de:*

*1. Las obras construidas de conformidad con la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva otorgada por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias.*

*Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción, el titular o el constructor responsable, solicitará el certificado de permiso de ocupación a la autoridad que ejerza el control urbano y posterior de obra.*

*Para este efecto, la autoridad competente realizará una inspección al sitio donde se desarrolló el proyecto, dejando constancia de la misma mediante acta, en la que se describirán las obras ejecutadas. Si estas se adelantaron de conformidad con lo aprobado en la licencia, la autoridad expedirá el Certificado de Permiso de Ocupación del inmueble.*

*Cuando el proyecto deba cumplir con la supervisión técnica que trata el Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente - NSR - 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya, se adicionará la constancia de los registros de esa supervisión.*

*En el evento de verificarse incumplimiento de lo autorizado en la licencia o en el acto de reconocimiento de la edificación, la autoridad competente se abstendrá de expedir el certificado correspondiente e iniciará el trámite para la imposición de las sanciones a que haya lugar.*

*En ningún caso se podrá supeditar la conexión de servicios públicos domiciliarios a la obtención del permiso de ocupación y/o demás mecanismos de control urbano del orden municipal o distrital. Dicha conexión únicamente se sujetará al cumplimiento de lo previsto en la Ley 142 de 1994 y sus reglamentaciones o a las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.*

*Parágrafo. La autoridad competente tendrá un término máximo de quince (15) días hábiles, contados a partir de la fecha de la solicitud para realizar la visita técnica y expedir sin costo alguno el certificado de permiso de ocupación."*

RESUELVE

—guza cedula de ciudadanía 38'260.069 y Mario de Jesús Osorno Gómez, con cédula de ciudadanía 19'427.633, quienes actúan en condición de vecinos colindantes, de conformidad con las razones expuestas en la parte considerativa de la presente decisión.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Declarar improcedente el recurso subsidiario de apelación en relación con las señoras Claudia de las Casas de Tovar, y Alcira de las Casas, indicándoles que contra la presente decisión no procede ningún recurso de la vía gubernativa.

**ARTÍCULO TERCERO:** Comunicar la presente decisión a la Alcaldía Local de Usaquén para los fines propios del control urbano, conforme a lo expuesto en las consideraciones de este acto.

**ARTÍCULO CUARTO:** Notificar la presente decisión a los señores Álvaro Buendía Gutiérrez, con cédula de ciudadanía 11'300.438; Lucía García Peña con cédula de ciudadanía 20'619.364, José Ángel Mercado con cédula de ciudadanía 19'155.279, Narda Patricia Gómez de Mercado, con cédula de ciudadanía 41'418.344, Germán de las Casas Sanabria, con cédula de ciudadanía 70'140.987, Ángela



Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la licencia de construcción LC. 10-3-0108 del 23 de febrero de 2010, expedida por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

Por lo anterior, no es pertinente acudir a la figura de un interventor para garantizar que la licencia de construcción aprobada cumpla con la normativa urbanística, cuando es una función expresamente contemplada en el artículo 53 del Decreto Nacional 1469 de 2010, antes referido, para el alcalde local quien en caso de verificar el incumplimiento de lo autorizado en la licencia se abstendrá de expedir el certificado correspondiente e iniciará el trámite para la imposición de las sanciones a que haya lugar.

En este orden de ideas, los cargos formulados contra la licencia de construcción LC. 10-3-0108 del 23 de febrero de 2010, no están llamados a prosperar, y en consecuencia, en la parte resolutive de la presente actuación se confirmará dicho acto administrativo.

En mérito de lo expuesto,

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO:** Negar las pretensiones contenidas en el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la licencia de construcción LC 10-3-0108 del 23 de febrero de 2010, expedida por la Curadora Urbana 3 de Bogotá, D C., presentado por los señores Álvaro Buendía Gutiérrez, con cédula de ciudadanía 11'300.438; Lucía García Peña, con cédula de ciudadanía 20'619.364; José Ángel Mercado, con cédula de ciudadanía 19'155.279; Narda Patricia Gómez de Mercado, con cédula de ciudadanía 41'418.344; Germán de las Casas Sanabria, con cédula de ciudadanía 79'140.987; Ángela Maritza Ortiz Rodríguez cédula de ciudadanía 38'260.069 y Mario de Jesús Osorno Gómez, con cédula de ciudadanía 19'427.633, quienes actúan en condición de vecinos colindantes, de conformidad con las razones expuestas en la parte considerativa de la presente decisión.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Declarar improcedente el recurso subsidiario de apelación en relación con las señoras Claudia de las Casas de Tovar, y Alcira de las Casas, indicándoles que contra la presente decisión no procede ningún recurso de la vía gubernativa.

**ARTÍCULO TERCERO:** Comunicar la presente decisión a la Alcaldía Local de Usaquén para los fines propios del control urbano, conforme a lo expuesto en las consideraciones de este acto.

**ARTÍCULO CUARTO:** Notificar la presente decisión a los señores Álvaro Buendía Gutiérrez, con cédula de ciudadanía 11'300.438; Lucía García Peña con cédula de ciudadanía 20'619.364, José Ángel Mercado con cédula de ciudadanía 19'155.279, Narda Patricia Gómez de Mercado, con cédula de ciudadanía 41'418.344, Germán de las Casas Sanabria, con cédula de ciudadanía 79'140.987, Ángela Maritza Ortiz Rodríguez con cédula de ciudadanía 38'260.069 y Mario de Jesús Osorno Gómez, con cédula de ciudadanía 19'427.633, indicándoles que con la presente decisión se agota la vía gubernativa.

**ARTÍCULO QUINTO:** Comunicar ésta decisión a las señoras Claudia de las Casas de Tovar y Alcira de las Casas.



Continuación de la Resolución No. 13 4 4

13 JUL 2010

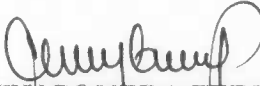
Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la licencia de construcción LC. 10-3-0108 del 23 de febrero de 2010, expedida por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

**ARTÍCULO SEXTO:** Una vez en firme la presente Resolución, remitir el expediente a la Curaduría Urbana 3 de Bogotá D. C.

Dada en Bogotá D.C., a los

13 JUL 2010

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

  
**HEYBY POVEDA FERRO**  
Subsecretaria Jurídica (E)

Revisó: Clara del Pilar Giner García- Directora de Trámites Administrativos  
Proyectó: Jorge Enrique Suárez Medina - Profesional Especializado G 27

