



RESOLUCIÓN N° 1399

26 JUL 2010

Por la cual se decide de oficio la revocatoria directa de la licencia de construcción L.C. 08-3-0212 del 4 de abril de 2008, expedida por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En uso de las facultades legales, en especial de las conferidas por el artículo 4º, literal n del Decreto Distrital 550 de 2006; el artículo 43 del Decreto Nacional 1469 de 2010; artículo 1º del Decreto Distrital 191 de 2006, los artículos 69 y siguientes del Código Contencioso Administrativo y teniendo en cuenta los siguientes,

ANTECEDENTES

I. Que el 10 de octubre de 2008, mediante la radicación 1-2008-43263 el Director de Recursos Naturales y Medio Ambiente (E) de la Contraloría de Bogotá, D.C., manifestó al entonces Secretario Distrital de Planeación, lo siguiente (folio 42):

“En atención al derecho de petición interpuesto por el señor Belisario Martínez, relacionado con las Licencias de Construcción, expedidas por los Curadores Urbanos Nos. 3 y 5, en las orejas del puente de la Avenida Boyacá con Avenida Esperanza, este Organismo de Control efectuó (sic) revisión a los actos administrativos evidenciando lo siguiente:

El 4 de abril de 2008, la Curadora Urbana No. 3, expidió la Licencia de Construcción No. 08-3-0212, la cual aprobó la construcción de vivienda multifamiliar en cinco pisos de altura y área bajo cubierta inclinada, para el predio ubicado en la Carrera 72 No. 24-40 MZ H. De la revisión efectuada al citado acto administrativo, se evidenció que según la normatividad que regula el sector, el desarrollo de cada manzana o grupo de manzanas deberá contar previamente con reglamentación especial y para este caso las manzanas de la Urbanización La esperanza no cuentan con dicha reglamentación especial, sin embargo las Licencias fueron expedidas en concordancia con la Resolución No. 48 de 1977, oficio 1232 de 1979, Acuerdo 6 de 1990 y sus decretos reglamentarios, obviando lo señalado en la norma original.

(...)

En mérito de las consideraciones expuestas, me permito solicitar se efectúe la revisión de los actos administrativos señalados por la vía procesal que su Despacho considere pertinente (...).”

II. Que el 25 de noviembre de 2008, mediante la radicación 3-2008-10439 la Subsecretaría de Planeación Territorial de la entidad, con el fin de atender la petición de la Contraloría de Bogotá D.C., adelantó el estudio técnico correspondiente e informó a la Dirección de Trámites Administrativos, lo siguiente (folio 44):



Por la cual se decide de oficio la revocatoria directa de la licencia de construcción L.C. 08-3-0212 del 4 de abril de 2008, expedida por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

"En respuesta a su oficio de la referencia, al cual se anexa comunicación del Director de Recursos Naturales y Medio Ambiente (e) de la Contraloría de Bogotá D.C., en la que solicita se efectúe la revisión de las licencias de construcción Nos. 08-5-0225 y 08-3-0212, concedidas para el desarrollo de proyectos urbanísticos en el sector de la Avenida Boyacá con Avenida La Esperanza por la vía procesal que se estime pertinente, me permito indicar que una vez verificados los expedientes correspondientes a las licencias, los planos urbanísticos del sector, la Resolución No. 48 de 1977 y el oficio 1232 del 28 de febrero de 1979, disposiciones que regulan el desarrollo de la Urbanización La Esperanza, encontramos que según lo argumentado en un caso similar, correspondiente a la licencia de construcción LC 06-5-1021 del 3/08/06, se configura idéntica situación, por lo que se estima pertinente dar inicio a las actuaciones administrativas tendientes a verificar que las citadas licencias se ajusten a las disposiciones legales aplicables".

III. Que el 28 de noviembre de 2008, la Subsecretaría Jurídica con el memorando 3-2008-10633, trasladó nuevamente el expediente a la Subsecretaría de Planeación Territorial con el objeto de que esta dependencia entregara dicho informe a la Subsecretaría Jurídica a efectos de determinar las acciones administrativas pertinentes (folio 43).

IV. Que el 5 de enero de 2010, mediante el memorando 3-2010-00067 la Subsecretaría de Planeación Territorial conceptuó respecto de la licencia de construcción L.C. 08-3-0212 del 4 de abril de 2008, expedida por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., advirtiendo (folios 70 a 73):

"La licencia de construcción No. 07-3-0212 (sic) del 17 de abril de 2008 no cumple con la normatividad urbanística aplicable por cuanto, si bien contó con reglamentación especial previa en cumplimiento de lo previsto en la Resolución 48 de 1977, incumple lo referente a las condiciones del área bajo cubierta de que trata el Decreto 1146 de 1997 y por ende excede la altura máxima permitida, la cual fue establecida mediante Oficio 1232 del 28 de febrero de 1979 emitido por el D.A.P.D."

V. Que de conformidad con lo señalado por la Subsecretaría de Planeación Territorial la Directora de Trámites Administrativos de la entidad, mediante auto del 4 de febrero de 2010, inicio de oficio el trámite de revocatoria directa de la licencia de construcción L.C. 08-3-0212 del 4 de abril de 2008, expedida por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., con el objeto de determinar si hay lugar a su revocatoria directa (folios 64 a 67).

VI. Que para dar cumplimiento a lo ordenado en el auto del 4 de febrero de 2010, la Directora de Trámites Administrativos de la Subsecretaría Jurídica a través del oficio 2-2010-03538 del 4 de febrero de 2010, dirigido a los señores CAROLINA LOZANO OSTOS, representante legal de FIDUCIARIA BOGOTÁ, S. A. y EDUARDO MONTOYA URICOECHEA, apoderado del trámite, para que dentro del término de diez (10) días hábiles contados a partir del recibo de dicha comunicación, como titular de la licencia de construcción L.C. 08-3-0212 del 4 de abril de 2008, se hiciera parte dentro la actuación, manifestara de manera expresa y por escrito si concedía su consentimiento para revocar la licencia citada y presentara sus comentarios u oposiciones al concepto técnico referido (folio 63).



Por la cual se decide de oficio la revocatoria directa de la licencia de construcción L.C. 08-3-0212 del 4 de abril de 2008, expedida por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

VII. Que el 22 de febrero de 2010, mediante la radicación 1-2010-07388 el doctor ÓSCAR DAVID ACOSTA IRRENO, en su calidad de apoderado de la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., vocera del Fideicomiso denominado Esperanza del Salitre Cuatro, sociedad titular de la licencia de construcción L.C. 08-3-0212 del 4 de abril de 2008, señaló expresamente que su "(...) representada **NO OTORGAN** (sic) **SU CONSENTIMIENTO PARA QUE SE REVOQUEN** la Licencia de Construcción No. L.C. 08-3-0212 del 4 de abril de 2008 expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, modificada el 14 de octubre de 2008 por la misma Curadora" (folios 74 a 90).

Adicionalmente, el apoderado presentó objeciones al concepto técnico con el fin de demostrar que la licencia de construcción L.C. 08-3-0212 del 4 de abril de 2008, otorgada por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D. C., se ajusta a las normas vigentes, solicitando en consecuencia a la Secretaría Distrital de Planeación, "abstenerse de revocar la licencia de construcción No. LC 08-3-0212 del 4 de abril de 2008 expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá".

VIII. Que el 24 de febrero de 2010, a través del memorando 3-2010-02649 la Directora de Trámites Administrativos envió a la Subsecretaría de Planeación Territorial el escrito presentado por el doctor ÓSCAR DAVID ACOSTA IRRENO, con el fin de que se estudiaran las objeciones de carácter técnico planteadas en el mismo (folio 91).

IX. Que el 12 de julio de 2010, mediante el memorando 3-2010-08717, cual forma parte integrante de la presente decisión, la Subsecretaría de Planeación Territorial emitió su pronunciamiento (folio 93 y 94).

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

1-Competencia de la Secretaría Distrital de Planeación para avocar y decidir de oficio el trámite de revocatoria directa de la licencia de construcción L.C. 08-3-0212 del 4 de abril de 2008, otorgada por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D. C.,

El párrafo 1º del artículo 37 del Decreto Nacional 564 de 2006, sustituido por el artículo 43 del Decreto Nacional 1469 de 2010, norma vigente para la época de expedición de la licencia de construcción objeto de estudio, otorgaba a los curadores urbanos y a los alcaldes municipales o distritales o sus delegados, la decisión de fondo de los trámites de revocatoria directa de los actos administrativos que otorguen o nieguen licencias urbanísticas.

Por su parte, el artículo 2º del Decreto Distrital 191 de 2006 asignó al entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, la competencia para conocer, tramitar y resolver, de oficio las revocatorias directas de los actos administrativos mediante los cuales los curadores urbanos de Bogotá otorgan o niegan licencias urbanísticas. La norma citada, dispone:

"Artículo 2- De la Revocatoria Directa de oficio. Asignar al Departamento Administrativo de Planeación Distrital D.A.P.D., la competencia para conocer, tramitar y resolver de



Por la cual se decide de oficio la revocatoria directa de la licencia de construcción L.C. 08-3-0212 del 4 de abril de 2008, expedida por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

oficio la revocatoria directa de los actos administrativos mediante los cuales los curadores urbanos de Bogotá D.C. otorguen o nieguen licencias urbanísticas”.

De acuerdo con lo anterior, esta entidad es competente para estudiar y decidir de oficio, la revocatoria directa de la referida licencia de construcción.

2. Oportunidad y Procedencia

De conformidad con la certificación expedida el 13 de julio de 2010 por la Dirección de Defensa Judicial de la Subsecretaría Jurídica de esta entidad, se estableció que en el Sistema de Información de Procesos Judiciales de la Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., –SIPROJ-, esta Secretaría no ha sido notificada de ningún auto admisorio de demanda contra la licencia de construcción L.C. 08-3-0212 del 4 de abril de 2008 otorgada por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D. C., ajustándose en consecuencia la actuación a lo preceptuado en el artículo 71 del Código Contencioso Administrativo³ (folio 95).

De otro lado, de acuerdo con la base de datos de la Subsecretaría Jurídica, no hizo uso de los recursos de la vía gubernativa en relación con el acto objeto de revocatoria directa. (Artículo 70 del Código Contencioso Administrativo)⁴.

3. Análisis de la revocatoria.

La presente actuación se inició en respuesta a lo expresado por la Subsecretaría de Planeación Territorial en el memorando 3-2010-00067 del 5 de enero de 2010, en el cual se informó que la licencia de construcción L.C. 08-3-0212 del 4 de abril de 2008, expedida por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., no se ajustaba a la normativa urbanística aplicable al predio para el cual fue expedida, debido a que incumplía “(...) lo referente a las condiciones del área bajo cubierta de que trata el Decreto 1146 de 1997 y por ende excede la altura máxima permitida, la cual fue establecida mediante Oficio 1232 del 28 de febrero de 1979 emitido por el D.A.P.D.”.

Por su parte, el apoderado de la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., presentó sus objeciones a lo determinado por la Subsecretaría de Planeación Territorial en el memorando referido, en los siguientes términos:

“Sobre lo afirmado en el concepto técnico, es preciso señalar lo siguiente:

*El Glosario del POT (Anexo 4 del Decreto 469 de 2003) define el paramento como **“El plano vertical que delimita la fachada de un inmueble, sobre un área pública o privada”***

³ “ARTÍCULO 71. Modificado por el art. 1, Ley 809 de 2003. Oportunidad. La revocación podrá cumplirse en cualquier tiempo, inclusive en relación con actos en firme o aun cuando se haya acudido a los tribunales contencioso administrativos, siempre que en este último caso no se haya dictado auto admisorio de la demanda”.

⁴ “ARTÍCULO 70. Improcedencia. No podrá pedirse la revocación directa de los actos administrativos respecto de los cuales el peticionario haya ejercitado los recursos de la vía gubernativa”.



Por la cual se decide de oficio la revocatoria directa de la licencia de construcción L.C. 08-3-0212 del 4 de abril de 2008, expedida por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

(Negrilla fuera de texto). De esta simple definición, se concluye que la norma no hace referencia a una línea sino a un plano que incluye todos los volúmenes de la construcción. De otra parte, el Diccionario de la Real Academia de la Lengua define la fachada como el Paramento exterior de un edificio, generalmente el principal". (Negrilla fuera de texto) Según se puede ver, el paramento de fachada hace referencia a todo el plano exterior de la edificación, incluyendo los elementos que lo conforman tales como balcones, pérgolas, avances, etc.

En el presente caso, la licencia de construcción objeto de éste trámite aprobó como parte de la placa superior del 5 piso una pérgola que hace parte de su fachada externa y por ende también hace parte del paramento de construcción, pues la definición de paramento del propio POT señala que lo conforma un plano vertical que delimita la fachada de un inmueble. Así las cosas, al revisar el proyecto aprobado en planta (plano A - 07 de la licencia de construcción) se observa que el área bajo cubierta esta retrocedida respecto del paramento de construcción (pérgola) como mínimo 3 metros y al tener vacíos (sic) internos, respecto de la citada pérgola el retroceso es aún mayor.

Así las cosas, es claro que el proyecto aprobado cumple con el retroceso mínimo de 3 metros exigido por el artículo 2 del Decreto 1146 de 1997. De otra parte, si se mira el proyecto en alzada (Plano A - 09 de la licencia de construcción) se observa que el área bajo cubierta esta retrocedida respecto de la placa superior del 5 piso (que incluye la pérgola) como mínimo en 3 metros, lo cual ratifica que el proyecto cumple con el artículo 2 del Decreto 1146 de 1997.

Concluir como al parecer lo hace el concepto técnico que la pérgola no hace parte del paramento, implica que tampoco hace parte de la fachada, lo cual es contrario a la definición de paramento que trae el POT, el cual dispone que es el plano vertical que delimita la fachada de un inmueble, y en éste caso la fachada aprobada incluye la referida pérgola.

Por último el parágrafo del artículo 2º del Decreto 1146 de 1997 de manera expresa señala que "El vértice que trata el presente artículo, es el conformado por la intersección del nivel superior de la placa del último piso, o su proyección contra las fachadas" (Subrayado y negrilla fuera de texto), lo cual confirma que los 3 metros de retroceso del área bajo cubierta se deben calcular a partir de la placa superior del último piso o su proyección contra la fachada, y en éste caso la placa superior del último piso incluye la proyección de la pérgola que hace parte de la fachada exterior de la edificación, tal y como se observa en los planos estructurales 10 y 11 del proyecto aprobado.

Una vez estudiadas las anteriores objeciones, la Subsecretaría de Planeación Territorial mediante el memorando 3-2010-08717 del 12 de julio de 2010, informó (folios 93 y 94):

"A partir de las objeciones formuladas, se procedió a efectuar una nueva revisión integral de los planos que forman parte del proyecto, y se determinó que el Anexo 4 – Glosario –del Decreto 190 de 2004, define paramento en los siguientes términos: "Plano vertical que delimita la fachada de un inmueble, sobre un área pública o privada". Con base en esta definición se encontró, que el proyecto arquitectónico, al plantear cubiertas de las terrazas del quinto piso, junto con las pérgolas que se plantean a esa misma altura, en conjunto conforman la fachada del proyecto, que de acuerdo a la definición indicada anteriormente, corresponde al paramento de construcción del ultimo (sic) piso (quinto piso), haciendo que



Por la cual se decide de oficio la revocatoria directa de la licencia de construcción L.C. 08-3-0212 del 4 de abril de 2008, expedida por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

el nivel denominado área bajo cubierta, cumpla con el retroceso exigido para plantear volúmenes sin inclinaciones, en los términos del Decreto 1146 de 1997.

Es pertinente indicar que el área localizada bajo las cubiertas y las pérgolas del último piso permitido y en su conjunto conforman la fachada y por ende el paramento de construcción, fue contabilizada como área construida dentro del cuadro de áreas; de otra parte, la proyección de la fachada que se localiza sobre el antejardín corresponde al voladizo permitido, por lo que se da cumplimiento a la normatividad aplicable al predio.

De acuerdo con lo anterior, se concluye que la licencia de construcción L.C. No. 08-3-0212 del 4 de abril de 2008 se ajusta a la normatividad urbanística aplicable al predio
(Sublíneas y negrillas fuera de texto).

De acuerdo con lo señalado en el informe técnico, los hechos y argumentos que motivaron la iniciación del trámite oficioso de revocatoria directa de la licencia de construcción L.C. 08-3-0212 del 4 de abril de 2008, expedida por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., han quedado desvirtuados, en la medida que la Subsecretaría de Planeación Territorial dependencia que inicialmente había advertido una inconsistencia urbanística relacionada con las condiciones del área bajo cubierta, que incidían en la altura máxima permitida, finalmente al estudiar de nuevo el caso, a propósito de las objeciones planteadas por el apoderado de la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., determinó de manera clara y precisa que la citada licencia se ajusta a lo previsto en las normas urbanísticas que regulan el desarrollo del predio.

Por tanto, al no presentarse inconsistencias que vulneren la normativa urbanística, no hay lugar a revocar la licencia de construcción L.C. 08-3-0212 del 4 de abril de 2008, expedida por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

En consecuencia, al encontrarse demostrado que la licencia de construcción L.C. 08-3-0212 del 4 de abril de 2008 otorgada por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D. C., se ajusta a lo señalado en las normas vigentes, no es procedente su revocatoria.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. No revocar la licencia de construcción L.C. 08-3-0212 del 4 de abril de 2008 otorgada por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D. C., de conformidad con las razones expuestas en la presente decisión.

ARTÍCULO SEGUNDO. Comunicar el presente acto administrativo al Director de Recursos Naturales y Medio Ambiente de la Contraloría de Bogotá, D.C. y al doctor ÓSCAR DAVID ACOSTA IRRENO, identificado con la cédula de ciudadanía 79.488.482, portador de la tarjeta profesional de abogado 71.238, expedida por el C.S.de la Judicatura, quien actúa como apoderado de la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., vocera del Fideicomiso denominado Esperanza del Salitre Cuatro,



Continuación de la Resolución No. 1399

26 JUL 2010

Por la cual se decide de oficio la revocatoria directa de la licencia de construcción L.C. 08-3-0212 del 4 de abril de 2008, expedida por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

advirtiéndole que contra ella no procede ningún recurso de la vía gubernativa, ni revive los términos para acudir ante la jurisdicción contenciosa.

ARTÍCULO TERCERO. En firme la presente decisión, devolver el expediente a la Curaduría Urbana 3 de la ciudad.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

26 JUL 2010

Dada en Bogotá D. C. a los

MARIA CAMILA URIBE SANCHEZ
MARIA CAMILA URIBE SANCHEZ
Secretaria Distrital de Planeación

Revisó: Heyby Poveda Ferro- Subsecretaria Jurídica *HP*
Clara del Pilar Giner García - Directora de Trámites Administrativos *CPG*
Proyectó: Juan de J. Vega F. *JJV*