



Resolución No. 1539

24 AGO 2010

***Por la cual se resuelve el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 10-5-0148 del 9 de abril de 2010, expedida por el Curador Urbano 5 (P) de Bogotá, D. C.***

**LA SUBSECRETARIA JURÍDICA 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 1073 del 24 de mayo de 2010 y,

**CONSIDERANDO**

I. Que el 3 de noviembre de 2009, mediante la radicación SLC 09-5-1403 el señor NICHOLAS TIFFIN SHARP, identificado con cédula de ciudadanía 94.375.708, en calidad de representante legal de la sociedad BRILLADORA ESMERALDA LIMITADA, con NIT. 890316931-9, propietaria del predio ubicado en la diagonal 43 Bis No. 15 - 26 (actual) o avenida calle 42 No. 15 - 26 (dirección anterior) del barrio Santa Teresita de la Localidad de Teusaquillo de Bogotá, D.C., solicitó ante el Curador Urbano 5 (P) de Bogotá D.C., licencia de construcción en las modalidades de ampliación, adecuación, modificación y demolición parcial (folio 1).

II. Que el 9 de abril de 2010, el Curador Urbano 5 (P) de Bogotá D.C., otorgó la licencia de construcción LC 10-5-0148 en las modalidades de "AMPLIACIÓN, ADECUACIÓN, MODIFICACIÓN, DEMOLICIÓN PARCIAL, (sic) LAS INTERVENCIONES CONSISTEN EN DEMOLER 64,58 M2, AMPLIAR 25,10 M2 Y MODIFICAR/ADECUAR 570,15 M2 PARA EL USO DE SERVICIOS EMPRESARIALES – SERVICIOS A EMPRESAS E INMOBILIARIOS DE ESCALA URBANA...", para el predio citado (folio 84).

III. Que el señor CARLOS MUÑOZ URIBE, identificado con cédula de ciudadanía 19.051.252, mediante la comunicación 2521 del 18 de noviembre de 2009, radicada ante la Curaduría Urbana 5 de la ciudad, se hizo parte en el trámite de licenciamiento (folio 56).

IV. Que el 29 de abril de 2010, el señor CARLOS MUÑOZ URIBE en calidad de vecino colindante del predio objeto de licencia de construcción interpuso ante la Curaduría Urbana 5 de Bogotá D.C., recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la licencia de construcción LC. 10-5-0148 del 9 de abril de 2010, con los argumentos que se resumen a continuación (folios 97 a 100):

a. Indica que en mayo del año 2007, en el predio ubicado en la Diagonal 43 Bis No. 15-44 se inició una obra sin la respectiva licencia de construcción, la cual terminó en febrero de 2008, construyendo sobre una edificación antigua un cuarto piso, cambiaron los entrepisos de madera por planchas de concreto y se demolieron varias paredes, siendo sancionado el constructor de dicha obra por el Alcalde Local de Teusaquillo, mediante la Resolución 000198 del 20 de mayo



**Continuación de la Resolución No 1539**

24 AGO 2010

***Por la cual se resuelve el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 10-5-0148 del 9 de abril de 2010, expedida por el Curador Urbano 5 (P) de Bogotá, D. C.***

de 2009.

b. Señala que la obra autorizada mediante la licencia de construcción recurrida, ha causado sobre el predio de su propiedad grietas en las paredes, *"sopla miento (sic) en los pañetes y hundimiento en las puertas"*, ya que al realizar la construcción *"se agregaron toneladas de peso adicional"*.

c. Expresa que con la expedición de la licencia de construcción LC 10-5-0148 se pretende legalizar una obra realizada en el año 2008 que no cumplió con los requisitos exigidos por ley, puesto que los cálculos y estudios fueron presentados ante la Curaduría Urbana 5 de Bogotá D.C., tan sólo hasta el año 2010.

d. Aduce que la licencia de construcción aprobada vulnera el Decreto Distrital 492 de 2007, que regula la Unidad de Planeamiento Zonal de Teusaquillo, especialmente en lo relacionado con los usos del predio, toda vez que la ficha normativa de esta UPZ no permite el uso de servicios empresariales.

e. Expresa que el Certificado de Cámara de Comercio de la sociedad BRILLADORA ESMERALDA LTDA., establece servicios que en su mayoría no están permitidos en la zona donde se ubica el inmueble objeto de la licencia de construcción.

f. Considera que el Curador Urbano 5 (P) de Bogotá D.C. otorgó la licencia de construcción desconociendo documentos técnicos y jurídicos allegados durante su trámite, en particular la Resolución 000198 del 20 de mayo de 2009, mediante la cual la Alcaldía Local de Teusaquillo sancionó al propietario del inmueble licenciado por haber construido sin la respectiva licencia de construcción.

V. Que el 2 de junio de 2010, mediante la Resolución RES 10-5-0264 el Curador Urbano 5 (P) de Bogotá D.C. no accedió a las pretensiones formuladas en el recurso de reposición presentado contra la licencia de construcción LC 10-5-0148 del 9 de abril de 2010 y confirmó su decisión de expedir la licencia. Igualmente, aclaró que la licencia no se encuentra en firme y que la fecha de ejecutoria será la del día en que la Secretaría Distrital de Planeación resuelva el recurso subsidiario de apelación y notifique dicho acto (folios 102 a 115).

VI. Que el 15 de julio de 2010, mediante la radicación 1-2010-30019 el Curador Urbano 5 (P) de Bogotá, D. C., remitió a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación el expediente 09-5-1403, para que se diera trámite al recurso subsidiario de apelación presentado (folio 124).



Continuación de la Resolución No 1539 24 AGO 2010

*Por la cual se resuelve el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 10-5-0148 del 9 de abril de 2010, expedida por el Curador Urbano 5 (P) de Bogotá, D. C.*

VII. Que el 16 de julio de 2010, a través del oficio 2-2010-26693 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, manifestó al titular de la licencia de construcción que si lo consideraba conveniente, se pronunciara sobre el recurso de apelación interpuesto por el señor CARLOS MUÑOZ URIBE, dentro de los cinco (5) días siguientes al recibo del oficio mencionado (folio 125).

VIII. Que el 23 de julio de 2010, mediante la radicación 1-2010-31110 el señor NICHOLAS TIFFIN SHARP, representante legal de la sociedad BRILLADORA ESMERALDA LIMITADA, en su calidad de titular de la licencia de construcción solicitó se confirme lo decidido por el Curador Urbano 5 (P) de Bogotá, D. C., de no revocar la licencia concedida (folio 126 y 127).

### RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

Procede este despacho a decidir el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la licencia de construcción LC 10-5-0148 del 9 de abril de 2010, expedida por el Curador Urbano 5 (P) de Bogotá, D.C., previas las siguientes consideraciones:

#### 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 5 (P) de Bogotá, D. C.

En este orden de ideas, se procede a resolver el recurso subsidiario de apelación interpuesto por el señor CARLOS MUÑOZ URIBE, vecino colindante, toda vez que cumple lo preceptuado en el artículo 50 numeral 2º del Código Contencioso Administrativo.

#### 2. Oportunidad

El señor CARLOS MUÑOZ URIBE, fue notificado por la Curaduría Urbana 5 de Bogotá, D.C., el 22 de abril de 2010 y presentó personalmente los recursos de la vía gubernativa ante la misma curaduría urbana, el 29 de abril de 2010. En consecuencia, se tienen como presentados dentro del término señalado en el artículo 51<sup>1</sup> del Código Contencioso Administrativo (folios 95, 97 a 100).

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



**Continuación de la Resolución No 1539 24 AGO 2010**

***Por la cual se resuelve el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 10-5-0148 del 9 de abril de 2010, expedida por el Curador Urbano 5 (P) de Bogotá, D. C.***

**3. Requisitos formales**

La interposición del recurso subsidiario 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, sustentado con expresión concreta de los motivos de inconformidad, con indicación del nombre del recurrente, relacionando las pruebas que 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 recurrente, en el orden planteado en el numeral IV de los considerandos, así:

a. En cuanto a lo señalado por el impugnante donde afirma que en mayo del año 2007, en el predio ubicado en la Diagonal 43 Bis No. 15-44 se inició una obra sin la respectiva licencia de construcción, la cual terminó en febrero de 2008, construyendo sobre una edificación antigua un cuarto piso, cambiaron los entrepisos de madera por planchas de concreto y se demolieron varias paredes, siendo sancionado por el Alcalde Local de Teusaquillo; al respecto este despacho advierte que tal argumento no está dirigido a impugnar el contenido de la licencia de construcción objeto de estudio, puesto que se alude a actuaciones ajenas al acto recurrido como son la realización de obras de construcción y demolición, con anterioridad a la expedición de la licencia, sin contar con la autorización correspondiente.

En efecto, en el expediente se verifica que en razón a estos hechos, la Alcaldía Local de Teusaquillo a través de la Resolución 000198 del 20 de mayo de 2009, declaró como infractor de las normas de urbanismo al señor ANDRES DÍAZ PIEDRAHITA por haber adelantado obras sin la respectiva licencia de construcción (folios 78 a 83), acto en el cual lo conmina a obtener la respectiva licencia de construcción, so pena de proceder a la demolición de lo construido.

Lo anterior, significa claramente que los hechos aquí evidenciados son de competencia del Alcalde Local, y no pueden ser objeto de estudio en esta instancia.

Ello de conformidad con lo preceptuado en el artículo 101 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 9º de la Ley 810 de 2003, y el artículo 66 del Decreto Nacional 564 de 2006, disposición vigente al momento de la solicitud de la licencia de construcción, recogido por el artículo 74 del Decreto Nacional 1469 de 2010.



## Continuación de la Resolución No 1539

24 AGO 2010

***Por la cual se resuelve el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 10-5-0148 del 9 de abril de 2010, expedida por el Curador Urbano 5 (P) de Bogotá, D. C.***

Así, en el artículo 103 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 1º de la Ley 810 de 2003, se dispone:

***“Artículo 103. 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.

(...)

***En los casos de actuaciones urbanísticas, respecto de las cuales no se acredite la existencia de la licencia correspondiente o que no se ajuste a ella, el alcalde o su delegado, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de todas las obras respectivas, hasta cuando se acredite plenamente que han cesado las causas que hubieren dado lugar a la medida.***

***En el caso del Distrito Capital, la competencia para adelantar la suspensión de obras a que se refiere este artículo, corresponde a los alcaldes locales, de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Distrito Capital”*** (Negrillas fuera de texto).

b. Frente a los eventuales daños causados al predio de propiedad del recurrente con la ejecución de las obras autorizadas mediante la licencia de construcción objeto de estudio, es preciso tener en cuenta que el artículo 32 del Decreto Nacional 564 de 2006, norma vigente al momento de la solicitud de la licencia de construcción, recogida por el artículo 39 del Decreto Nacional 1469 de 2010, disponía:

***“Artículo 32. Obligaciones del titular de la licencia.*** El curador urbano o la autoridad encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberá indicar al titular, el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

***1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público”.***

Según las normas señaladas, se tiene que el titular de una licencia urbanística en el evento de causar perjuicios o daños a los predios vecinos, con ocasión de la ejecución de las obras, deberá responder por los mismos, y en esa medida, el titular de la licencia y los vecinos colindantes, de común acuerdo, pueden suscribir un acta de vecindad, en la que se determine la forma de



Continuación de la Resolución No 1539

24 AGO 2010

***Por la cual se resuelve el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 10-5-0148 del 9 de abril de 2010, expedida por el Curador Urbano 5 (P) de Bogotá, D. C.***

resarcirlos, acuerdo que es facultativo de las partes.

Así entonces, la responsabilidad en la ejecución de obras autorizadas mediante la licencia de construcción recurrida, recae en su titular, quien al ejecutarlas debe garantizar la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas. Del mismo modo, tiene la obligación de asumir la responsabilidad por los perjuicios causados a terceros, previendo hechos futuros y no actuales.

El artículo 63 del Decreto Nacional 1469 de 2010, señala que *"Corresponde a los alcaldes municipales o distritales directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses colectivos y de la sociedad en general"*

De otra parte, y en relación con la alusión del recurrente referida a las *"toneladas de peso adicional"* que se agregaron a la edificación existente, este despacho verificó que de acuerdo con el peritaje estructural de noviembre de 2009, anexo a la licencia de construcción impugnada, se tiene que los estudios de suelos y estructuras del proyecto arquitectónico se ajustan a los requisitos de la NSR-98 norma aplicable al momento de la radicación de la solicitud de licencia, derogada por la NSR-10, como quiera que dichos estudios están orientados a mejorar la edificación logrando una estructura portante para cargas verticales y sísmicas.

c. En relación con el argumento del recurrente, según el cual con la licencia otorgada se pretende legalizar una obra realizada en el año 2008 que incumple los requisitos exigidos por ley, puesto que los cálculos y estudios fueron presentados ante la Curaduría Urbana 5 de Bogotá D.C., tan sólo hasta el año 2010; sobre este punto se remite a lo expresado por este despacho en el literal a, como quiera esta situación configura una infracción urbanística, pero no constituye un impedimento para otorgar la licencia solicitada, si el proyecto estudiado en este caso, se ajusta a las normas urbanísticas de edificación y estructurales vigentes. En consecuencia, si en contravención de las normas urbanísticas se adelantaron las obras de construcción o demolición denunciadas, es al Alcalde Local, a quien en cumplimiento de sus funciones corresponde ejercer el control y aplicar los correctivos del caso, sin que esta actuación pueda convertirse en un impedimento para expedir la licencia de construcción.

d. En cuanto al uso aprobado en la licencia de construcción LC 10-5-0148 del 9 de abril de 2010, se tiene que el marco normativo aplicable al predio localizado en la diagonal 43 Bis No. 15 - 26 (actual) o avenida calle 42 No. 15 - 26 (dirección anterior) del barrio Santa Teresita de la



24 AGO 2010

Continuación de la Resolución No 1539

***Por la cual se resuelve el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 10-5-0148 del 9 de abril de 2010, expedida por el Curador Urbano 5 (P) de Bogotá, D. C.***

Localidad de Teusaquillo de Bogotá, D.C. es el Decreto Distrital 492 del 26 de octubre de 2007 que corresponde a la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 101-Teusaquillo, ubicado en área de actividad de comercio y servicios, sector especial de servicios con tratamiento de conservación en la modalidad de sector de interés cultural con desarrollo individual, sector normativo 2, subsector de uso III y subsector de edificabilidad A.

De acuerdo con lo anterior, el uso aprobado en la licencia de construcción recurrida, se permite según el cuadro de usos para el sector cultural de la UPZ 101- Teusaquillo.

Adicionalmente, se determina que el predio además de ser un inmueble de interés cultural colinda con otro de esa misma naturaleza, aunado al hecho de que el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural emitió concepto favorable para intervenir el predio mediante la Resolución 051 del 9 de febrero de 2009, la cual a su vez fue modificada por la 513 del 28 de octubre de 2009 (folios 18 a 25).

De acuerdo con lo expuesto, carece de sustento la afirmación del recurrente al indicar que la licencia de construcción LC 10-5-0148 del 9 de abril de 2010 vulnera la Unidad de Planeamiento Zonal 101-Teusaquillo, toda vez que ha quedado demostrado que el predio si permite el uso de servicios empresariales y cuenta además con autorización del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, entidad competente<sup>2</sup> para aprobar las intervenciones en los inmuebles de interés cultural.

e. Expresa el apelante que "... la mayoría de los servicios prestados por la empresa BRILLADORA ESMERALDA LTDA. no están permitidos en una zona residencial ..", sobre este argumento es preciso tener en cuenta que el uso aprobado en la licencia recurrida, está permitido al localizarse en área de actividad de comercio y servicios, sector especial de servicios con tratamiento de conservación en la modalidad de sector de interés cultural con desarrollo individual, sector normativo 2, subsector de uso III y subsector de edificabilidad A. En este sentido, el curador urbano en el trámite de expedición de una licencia urbanística, no tiene el deber de estudiar o verificar el objeto social de la empresa que solicita dicho trámite, ya que debe circunscribirse a la normativa urbanística aplicable al sector donde se ubica el predio objeto de licencia.

Respecto de la actividad que debe desarrollar el curador urbano en ejercicio de sus funciones, el artículo 26 del Decreto Nacional 564 del 2006, disposición vigente al momento de la radicación de la solicitud de la licencia de construcción, derogado por el artículo 31 del Decreto Nacional 1469 de 2010, preveía:

<sup>2</sup> De conformidad con el Decreto 048 de 2007 expedido por el Alcalde Mayor de la ciudad.



Continuación de la Resolución No 1539 24 AGO 2010

***Por la cual se resuelve el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 10-5-0148 del 9 de abril de 2010, expedida por el Curador Urbano 5 (P) de Bogotá, D. C.***

"(...)

***Artículo 26. De la revisión del proyecto.*** El curador urbano o la autoridad encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias, deberá revisar el proyecto objeto de solicitud, desde el punto de vista técnico, jurídico, estructural, urbanístico y arquitectónico a fin de verificar el cumplimiento del proyecto con las normas urbanísticas, de edificación y estructurales vigentes.

(...)"

La norma transcrita, es clara al indicar el marco dentro del cual debe girar el estudio que realiza el curador urbano y los aspectos sobre los cuales ha de pronunciarse. Es así, como su actuación está dirigida, por disposición legal a la revisión del proyecto objeto de solicitud, desde el punto de vista técnico, jurídico, estructural, urbanístico y arquitectónico, para constatar y dar fe, respecto del cumplimiento de éste, con las normas urbanísticas, de edificación y estructurales vigentes.

Frente al título del escrito del recurso de apelación "*MIS OBJECIONES LAS SUSTENTO ASI: ....*" y donde se citan diferentes conceptos técnicos, este despacho observa que aparentemente estos fueron expedidos con ocasión del trámite policivo que se adelantó ante la Alcaldía Local de Teusaquillo, pues además, los mismos presentan fechas anteriores al trámite de otorgamiento de la licencia de construcción, documentos que no se encuentran adjuntos al escrito de los recursos interpuestos, y por tanto, salvo el certificado de Cámara de Comercio, no fue posible su revisión.

f. Finalmente, en relación con el subtítulo denominado "*En lo jurídico..*" del mismo escrito, en el que el recurrente afirma que se desconoció en el trámite de expedición de la licencia urbanística, los oficios allegados con sus respectivos anexos, así como la Resolución 000198 del 20 de mayo de 2009, mediante la cual el Alcalde Local de Teusaquillo, sancionó al propietario por haber construido sin la respectiva licencia de construcción, se debe indicar que revisado el expediente el Curador Urbano 5 (P) de Bogotá, D.C. dio respuesta a las comunicaciones presentadas por impugnante en el anexo de la licencia de construcción recurrida (folios 85 a 92), en el cual se resolvieron las objeciones formuladas por el señor CARLOS MUÑOZ URIBE y en cuanto a la Resolución señalada, debe precisarse que este acto corresponde a un trámite diferente al que aquí se ventila.

En ese orden de ideas y teniendo en cuenta los presupuestos expuestos en precedencia se confirmará la licencia de construcción LC 10-5-0148 del 9 de abril de 2010, expedida por el Curador Urbano 5 (P) de Bogotá, D.C.

En mérito de lo expuesto,



24 AGO 2010

**Continuación de la Resolución No 1539**

*Por la cual se resuelve el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 10-5-0148 del 9 de abril de 2010, expedida por el Curador Urbano 5 (P) de Bogotá, D. C.*

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Negar las pretensiones contenidas en el recurso subsidiario de apelación interpuesto por el señor CARLOS MUÑOZ URIBE, contra la licencia de construcción LC 10-5-0148 del 9 de abril de 2010, expedida por el Curador Urbano 5 (P) de Bogotá, D. C. para el predio ubicado en la diagonal 43 Bis No. 15 - 26 de esta ciudad, de conformidad con las consideraciones expuestas en precedencia.

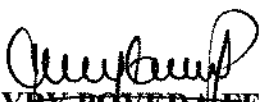
**ARTÍCULO SEGUNDO:** Notificar al señor CARLOS MUÑOZ URIBE, identificado con cédula de ciudadanía 19.051.252, advirtiéndole que la decisión contenida en este acto administrativo agota la vía gubernativa.

**ARTÍCULO TERCERO:** Comunicar la presente decisión al señor NICHOLAS TIFFIN SHARP, representante legal de la sociedad BRILLADORA ESMERALDA LIMITADA.

**ARTÍCULO CUARTO:** Remitir el expediente a la Curaduría Urbana 5 de Bogotá, D. C., una vez en firme el presente acto.

Dada en Bogotá D. C. a los

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**HEYDY POVEDA FERRO**  
Subsecretaria Jurídica

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