



RESOLUCIÓN No. 0326 10 ABR. 2013

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución RES 13-1-0077 del 24 de enero de 2013, expedida por el Curador Urbano 1 de Bogotá D.C., *“por medio de la cual se resuelve la solicitud de Licencia de Subdivisión en la modalidad de reloteo para el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N 949134, ubicado en la KR 3 180 A 12, Urbanización el Codito, Alcaldía Local de Usaquén, en Bogotá D.C.”*

LA SUBSECRETARIA JURÍDICA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En uso de sus facultades legales, en especial de las conferidas en el artículo 42 del Decreto Nacional 1469 de 2010, 36 literal k) del Decreto Distrital 016 de 2013 y la Resolución 0893 del 05 de julio de 2012, y considerando los siguientes

ANTECEDENTES

Que el 3 de diciembre de 2012 el señor José Manuel Castro Caro identificado con cédula de ciudadanía número 4.293.231 de (Viracachá – Boyacá), solicitó licencia de subdivisión en la modalidad de reloteo para el predio ubicado en la Carrera 3 No. 80 – 12, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N949134 (folio 2).

Que el 24 de enero de 2013, el Curador Urbano 1 de Bogotá D.C., expidió la Resolución 13-1-0077, *“por medio de la cual se resuelve la solicitud de Licencia de Subdivisión en la modalidad de reloteo para el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N 949134, ubicado en la KR 3 180 A 12, Urbanización el Codito, Alcaldía Local de Usaquén, en Bogotá D.C., la cual negó la solicitud de licencia incoada.*

Que el 29 de enero de 2013 el señor José Manuel Castro Caro interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación contra el referido acto administrativo, con los argumentos que se resumen a continuación (folios 67):

Señala que la Curaduría para negar su solicitud de loteo afirmó que no se desvirtuó la propiedad en cabeza de la Caja de Vivienda Popular cuando lo que en realidad se presenta es una confusión con respecto a que lleva los mismos nombres y apellidos de su padre y que de conformidad con el certificado de matrícula inmobiliaria se observa claramente que quienes vendieron derechos fueron sus hermanos y José Manuel Castro Caro (Padre), siendo esta la razón por la cual comparte propiedad con la mencionada entidad. Por esta razón solicita se le autorice el *“desenglobe o partición del predio”*

Que el 1 de marzo de 2013, a través de la radicación de esta Secretaría No. 1-2013-15700 el Curador Urbano 1 de la ciudad remitió el expediente contentivo de la actuación administrativa que culminó con el acto administrativo objeto de impugnación, con el fin de tramitar el recurso



Continuación de la Resolución No. 0326 10 ABR. 2013

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución RES 13-1-0077 del 24 de enero de 2013, expedida por el Curador Urbano 1 de Bogotá D.C., *“por medio de la cual se resuelve la solicitud de Licencia de Subdivisión en la modalidad de reloteo para el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N 949134, ubicado en la KR 3 180 A 12, Urbanización el Codito, Alcaldía Local de Usaquén, en Bogotá D.C.”*

subsidiario de apelación interpuesto (folio 78).

Que el 15 de marzo de 2013 con la comunicación número 2-2013- 12391 dirigida al Fondo de Prevención y Atención de Emergencias -FOPAE-, la Dirección de Trámites Administrativos de la Secretaría Distrital de Planeación solicitó copia de la comunicación con el radicado RO-60305 - GTR -02-0749-2012, así como copia del acta de entrega del predio (identificador reasentamiento 2006-1-8054), las cuales fueron allegadas el 5 de abril de 2013 a través del oficio radicado No. 1-2013- 26312 y hacen parte de la presente decisión (folios 86 a 93).

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

Corresponde a esta instancia decidir el recurso subsidiario de apelación interpuesto por el señor José Manuel Castro Caro contra la Resolución RES 13-1-0077 del 24 de enero de 2013, expedida por el Curador Urbano 1 de Bogotá D.C.

1. Aclaración previa

Previo al análisis del recurso interpuesto, se advierte que la solicitud de licencia de subdivisión en la modalidad de reloteo fue presentada el 3 de diciembre de 2012, es decir, en vigencia de la Ley 1437 de 2011, por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, por lo que a la actuación que nos ocupa le es aplicable la citada norma, de conformidad con el artículo 308 ibídem, el cual dispone:

“Artículo 308. Régimen de transición y vigencia. El presente Código comenzará a regir el dos (2) de julio del año 2012.

Este Código sólo se aplicará a los procedimientos y las actuaciones administrativas que se inicien, así como a las demandas y procesos que se instauren con posterioridad a la entrada en vigencia.

Los procedimientos y las actuaciones administrativas, así como las demandas y procesos en curso a la vigencia de la presente ley seguirán rigiéndose y culminarán de conformidad con el régimen jurídico anterior”. (Negrillas y sublíneas fuera de texto).



Continuación de la Resolución No. 0326 10 ABR. 2013

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución RES 13-1-0077 del 24 de enero de 2013, expedida por el Curador Urbano 1 de Bogotá D.C., *"por medio de la cual se resuelve la solicitud de Licencia de Subdivisión en la modalidad de reloteo para el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N 949134, ubicado en la KR 3 180 A 12, Urbanización el Codito, Alcaldía Local de Usaquén, en Bogotá D.C"*

2. Procedencia

El recurso de apelación interpuesto por el señor Castro Caro contra la Resolución No 13-1-0077 del 24 de enero de 2013 es procedente en los términos del artículo 42 del Decreto Nacional 1469 de 2010¹, norma aplicable en el momento de radicación de la solicitud que dio origen al acto administrativo recurrido.

3. Requisitos formales

El recurso de apelación interpuesto por el señor José Manuel Castro Caro, se ajusta a lo preceptuado en el artículo 77 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, toda vez que se presentó antes del vencimiento del plazo legal, personalmente, por escrito, sustentado con expresión concreta de los motivos de inconformidad, con indicación del nombre del recurrente (folio 65).

4. Problema jurídico

Corresponde a esta Subsecretaría, establecer si la negación de licencia de subdivisión en la modalidad de reloteo solicitada por el señor José Manuel Castro Caro se ajusta a las disposiciones urbanísticas vigentes, para lo cual se estudiará la actuación surtida por el Curador Urbano 1 y el argumento expuesto por el recurrente, de conformidad con la normativa urbana para el predio objeto de licenciamiento.

5. Fundamentos del Curador Urbano para negar la licencia de subdivisión solicitada.

¹ Artículo 42. Recursos en la vía gubernativa. Contra los actos que concedan o nieguen las solicitudes de licencias procederán los recursos de reposición y apelación:

1. El de reposición, ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital que lo expidió, para que lo aclare, modifique o revoque.

2. 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.

Parágrafo 1°. Los recursos de reposición y apelación deberán presentarse en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 9 de 1989. Transcurrido un plazo de dos (2) meses contados a partir de la interposición del recurso sin que se haya notificado decisión expresa sobre ellos, se entenderá que la decisión es negativa y quedará en firme el acto recurrido. Pasado dicho término, no se podrá resolver el recurso interpuesto e incurrirá en causal de mala conducta el funcionario moroso.

(...).



10 ABR. 2013

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución RES 13-1-0077 del 24 de enero de 2013, expedida por el Curador Urbano 1 de Bogotá D.C., *"por medio de la cual se resuelve la solicitud de Licencia de Subdivisión en la modalidad de reloteo para el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N 949134, ubicado en la KR 3 180 A 12, Urbanización el Codito, Alcaldía Local de Usaquén, en Bogotá D.C."*

El Curador Urbano 1 a través de la Resolución 13-1-0077 del 24 de enero de 2013 negó la licencia de subdivisión solicitada. Como fundamento de la negación señaló que mediante oficio 12-2-12500 del 28 de diciembre de 2012 expidió Acta de Observaciones y Correcciones respecto de las cuales el solicitante aportó documentación; no obstante, verificada la información con lo solicitado en la mencionada acta se determinó la imposibilidad de otorgar el permiso urbanístico en virtud de que el Fondo de Prevención y Atención de Emergencias FOPAE, en respuesta oficial dirigida al solicitante le informó que al predio se le asignó una condición de alto riesgo no mitigable por fenómenos de remoción en masa y se recomendó a la Secretaría Distrital de Planeación restringir el uso del mismo y constituirlo como suelo de protección por riesgo.

Por lo anterior, el Curador Urbano consideró procedente la aplicación de lo dispuesto por el artículo 146 del Decreto Distrital 190 de 2004 (POT), que restringe la posibilidad de urbanizar predios en condiciones de alto riesgo no mitigable. Así mismo, el FOPAE indicó que mediante acta de entrega del 14 de julio de 2008 el señor José Manuel Castro Caro hizo entrega del predio a la Caja de Vivienda Popular.

Adicionalmente, el curador precisó que de acuerdo con la anotación No. 7 del Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50N-949134 se registra como titular del derecho de dominio sobre el predio objeto de licenciamiento a la Caja de Vivienda Popular, por lo que solicitó aclarar lo pertinente.

6. Análisis de los argumentos presentados en el recurso de apelación.

6.1 Amenaza de riesgo por fenómenos de remoción en masa

En relación con las consideraciones que respecto de este punto se plasmaron en la Resolución 13-1-0077 del 24 de enero de 2013, el recurrente no presentó argumentos.

Ahora bien, para hacer un análisis de la resolución objeto de estudio, este despacho revisará las normas que se deben aplicar. En este sentido, el artículo 6° del Decreto Nacional 1469 de 2010²

² Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones.



Continuación de la Resolución No. **0326**

10 ABR. 2013

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución RES 13-1-0077 del 24 de enero de 2013, expedida por el Curador Urbano 1 de Bogotá D.C., *"por medio de la cual se resuelve la solicitud de Licencia de Subdivisión en la modalidad de reloteo para el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N 949134, ubicado en la KR 3 180 A 12, Urbanización el Codito, Alcaldía Local de Usaquén, en Bogotá D.C."*

en relación con las licencias de subdivisión señala que estas se deben aprobar con fundamento en las disposiciones jurídicas vigentes así:

"Artículo 6°. Licencia de subdivisión y sus modalidades. Es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo.

Cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación, no se requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión." (Sublínea y negrilla fuera de texto).

Conforme a lo anterior se hace necesario revisar el artículo 146 del Decreto Distrital 190 de 2004³ (POT), el cual fue aplicado por el curador urbano al presente trámite y establece lo siguiente:

"Artículo 146. Suelo de protección (artículo 90 del Decreto 619 de 2000).

Es una categoría de suelo constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse. Corresponden a esta categoría las siguientes áreas:

(...)

Las zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable las cuales se encuentran identificadas en el plano N° 6, denominado "suelo de protección por riesgo de remoción en masa e inundación", el cual hace parte del presente Plan.

(...)

Parágrafo 2. (Modificado por el artículo 116 del Decreto 469 de 2003). La Dirección de Prevención y Atención de Emergencias (DPAE) complementará y actualizará

³ "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003."



Continuación de la Resolución No. 0326 10 ABR. 2013

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución RES 13-1-0077 del 24 de enero de 2013, expedida por el Curador Urbano 1 de Bogotá D.C., *“por medio de la cual se resuelve la solicitud de Licencia de Subdivisión en la modalidad de reloteo para el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N 949134, ubicado en la KR 3 180 A 12, Urbanización el Codito, Alcaldía Local de Usaquén, en Bogotá D.C.”*

periódicamente la información sobre delimitación de las zonas a declarar como suelo de protección por su condición de alto riesgo no mitigable. (...)” (Sublínea y negrillas fuera de texto).

De acuerdo con la norma en cita, se tiene que el suelo de protección incluye aquellos predios que forman parte de áreas de amenaza y riesgo no mitigable, los cuales no son aptos para la localización de asentamientos humanos, situación que fue considerada por el curador urbano al resolver la solicitud de licencia que nos ocupa.

Así, con el fin de verificar el fundamento del curador urbano para negar el permiso urbanístico solicitado, la Dirección de Trámites Administrativos de la SDP solicitó al Fondo de Prevención y Atención de Emergencias FOPAE remitir copia de la comunicación a través de la cual se informó al señor José Manuel Castro acerca de la amenaza de riesgo no mitigable que recae sobre el predio respecto del cual se solicita el permiso urbanístico de subdivisión

En respuesta a lo solicitado, el FOPAE mediante la radicación 1-2013-26312 del 5 de abril de 2013 remitió copia de la respuesta número 2012 EE15611 del 21 de diciembre de 2012 a través de la cual se le informó al señor José Manuel Castro Caro lo siguiente:

“el FOPAE acorde con sus funciones emitió el diagnóstico técnico DI-2781 (Adendo aclaratorio al DI-2740) documento en el que se identificó una condición del alto riesgo no mitigable ante fenómenos de remoción en masa para el predio ubicado en la Carrera 24 No. 180A -12, Manzana 4B Predio 18, habitado por el señor José Manuel Castro (...).

Con posterioridad el FOPAE emitió el Concepto Técnico CT-4711 debido a que en los Barrios El Codito, El Codito Lote 8 y Arenera Buenavista de la Localidad de Usaquén, se presentó activación de procesos de remoción en masa (...).”

Y más adelante, en relación con la porción del predio equivalente a 130 m2 respecto de la cual el solicitante del permiso es titular la entidad en mención le indicó:

“Tal y como se menciona (sic) en el punto anterior el FOPAE indicó una condición de alto riesgo no mitigable ante fenómenos de remoción en masa (...) Adicionalmente se recomendó a la Secretaría Distrital de Planeación bajo el CT-4711 restringir el uso del predio de su consulta y destinarlo como suelo de protección por riesgo” (...). Es por ello que se sugiere a usted no ocupar el predio del cual usted manifiesta tener un porcentaje de propiedad”.



0326 10 ABR. 2013

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución RES 13-1-0077 del 24 de enero de 2013, expedida por el Curador Urbano 1 de Bogotá D.C., *"por medio de la cual se resuelve la solicitud de Licencia de Subdivisión en la modalidad de reloteo para el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N 949134, ubicado en la KR 3 180 A 12, Urbanización el Codito, Alcaldía Local de Usaquén, en Bogotá D.C."*

De esta manera, se tiene que en efecto el predio de la Carrera 3 No. 180 A 12 (Dirección actual), se encuentra en zona de amenaza por fenómenos de remoción en masa de alto riesgo no mitigable. Esta clasificación no ha sido modificada por el FOPAE y ha sido debidamente informada al solicitante del permiso urbanístico de subdivisión.

Con fundamento en lo anterior, se encuentra ajustado a las disposiciones normativas a la ley la negativa de la licencia que se estudia en aplicación de la prohibición del artículo 146 del POT, anteriormente citado, teniendo en cuenta que es función del Curador Urbano verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, dentro del trámite de cualquier clase de licencia urbanística.

6.2. Titularidad del inmueble objeto de licenciamiento

El señor José Manuel Castro Caro Señala que la Curaduría en la negativa de su solicitud de loteo afirmó que no se desvirtuó la propiedad de la Caja de Vivienda Popular cuando lo que en realidad se presenta es una confusión con respecto a que el solicitante del permiso lleva los mismos nombres y apellidos de su padre y que de conformidad con el certificado de matrícula inmobiliaria se observa claramente que fueron sus hermanos y José Manuel Castro Caro (Padre) quienes vendieron sus derechos sobre el predio, pero su parte no fue vendida, siendo esta la razón por la cual comparte propiedad con la mencionada entidad.

Para responder el anterior argumento es necesario hacer una revisión del Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-949134 correspondiente al predio de la Carrera 3 No. 180A 12. En dicha revisión se constató que en la anotación número 6 se registró la adjudicación en sucesión de dicho bien a los señores José Manuel Castro identificado con cédula 992.063 de Tunja y al señor José Manuel Castro Caro identificado con cédula 4.293.231, entre otros.

Luego, en la anotación número 7 figura el registro de la compraventa de derechos de cuota por parte de la Caja de Vivienda Popular al señor José Manuel Castro Caro (padre) identificado con cédula de ciudadanía 992.063 y otros comuneros, pero se evidencia, del folio de matrícula, que los derechos del señor José Manuel Castro Caro (hijo), identificado con cédula de ciudadanía 4.293.231, no fueron adquiridos por dicha entidad.

En este punto, es necesario precisar que en la negativa de la licencia se incurre en un error en el sentido de señalar en el acta de observaciones y correcciones que hubo una compraventa a la



Continuación de la Resolución No. 0 3 2 6 10 ABR. 2013

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución RES 13-1-0077 del 24 de enero de 2013, expedida por el Curador Urbano 1 de Bogotá D.C., *"por medio de la cual se resuelve la solicitud de Licencia de Subdivisión en la modalidad de reloteo para el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N 949134, ubicado en la KR 3 180 A 12, Urbanización el Codito, Alcaldía Local de Usaquén, en Bogotá D.C"*

Caja de Vivienda Popular, cuando lo registrado en el folio es una compraventa por parte de la Caja de Vivienda Popular a los comuneros que indica la anotación 7, con excepción del señor José Manuel Castro Caro identificado con cédula 4.293.231.

De manera que existiendo dos titulares del derecho de dominio registrados en el correspondiente folio, lo procedente era convocar a la Caja de Vivienda Popular como encargada del reasentamiento de las familias que ocupan predios declarados como de alto riesgo no mitigable y **como propietaria comunera** en aplicación del artículo 19 del Decreto Nacional 1469 de 2010 que ordena convocar al trámite de licenciamiento a los demás comuneros para que hagan valer sus derechos constituyéndose en parte, lo cual no se hizo.

Sin embargo, esta circunstancia no vicia el trámite, dado que dentro del mismo se encuentra demostrado que el inmueble objeto de licenciamiento no es urbanizable, como se explicó en el numeral anterior y en virtud de ello no se expidió un acto administrativo que afectara derechos de la comunidad, ni de la Caja de Vivienda Popular.

No obstante, si bien la Caja de Vivienda Popular ya cuenta con una acta de entrega suscrita el 14 de julio de 2008 de un lote de 1.513.25mt², es necesario aclarar que no se ha gestionado lo relacionado con la cuota del señor anteriormente identificado, pues quien hizo entrega del bien es el señor José Manuel Castro Caro (padre), identificado con cédula de ciudadanía 992.063 de Tunja.

Por lo anterior, se informará de la presente decisión a la Caja de Vivienda Popular para que en ejercicio de sus competencias adopte las acciones a que haya lugar, dado que es necesario solucionar y aclarar la situación de la porción del bien que corresponde al señor José Manuel Castro Caro, identificado con cédula 4.293.231.

Por lo tanto, teniendo en cuenta que la expedición de la licencia urbanística implica la certificación del cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones en que se fundamenta y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo, el proyecto sometido a consideración del Curador Urbano 1 se encuentra debidamente negado, ya que se enmarca dentro de la restricción señalada por el artículo 146 del Decreto Distrital 190 de 2004, así como lo señaló el FOPAE, la condición de alto riesgo no mitigable por fenómenos de remoción en masa persiste.



0326

10 ABR. 2013

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución RES 13-1-0077 del 24 de enero de 2013, expedida por el Curador Urbano 1 de Bogotá D.C., *“por medio de la cual se resuelve la solicitud de Licencia de Subdivisión en la modalidad de reloteo para el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N 949134, ubicado en la KR 3 180 A 12, Urbanización el Codito, Alcaldía Local de Usaquén, en Bogotá D.C.”*

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. NEGAR las pretensiones contenidas en el recurso de apelación presentado por el señor José Manuel Castro Caro contra la Resolución número 13-1-0077 del 24 de enero de 2013, expedida por el Curador Urbano 1 de Bogotá D.C., *“por medio de la cual se resuelve la solicitud de Licencia de Subdivisión en la modalidad de reloteo para el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N 949134, ubicado en la KR 3 180 A 12, Urbanización el Codito, Alcaldía Local de Usaquén, en Bogotá D.C.”*, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente decisión.


ARTÍCULO SEGUNDO. Notificar la presente decisión al señor José Manuel Castro Caro identificado con cédula de ciudadanía No. 4.293.231 de Viracachá – Boyacá, advirtiéndole que con ella queda agotada la vía gubernativa.


ARTÍCULO TERCERO. Remitir copia de la presente decisión a la Caja de Vivienda Popular para los fines de su competencia.

ARTÍCULO CUARTO. Devolver el expediente a la Curaduría Urbana 1 de Bogotá D.C., en firme esta Resolución.

Dada en Bogotá D.C., a los **10 ABR. 2013**

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.


XIMENA AGUILLÓN MAYORGA
Subsecretaria Jurídica

Revisó: Adriana del Pilar Vergara Sánchez – Directora de Trámites Administrativos 
Proyectó: Samaris Ceballos García Profesional Especializado. 