



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Resolución No. 0842 25 JUL. 2013

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra Licencia de Construcción LC 13-2-0457 del 2 de abril de 2013, proferida por el Curador Urbano 2 de Bogotá D.C, para el predio ubicado en la Carrera 102 No. 23 - 34.

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

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 0611 del 31 de mayo de 2013,

CONSIDERANDO

Que el 25 de septiembre de 2012, mediante la radicación 12-2-1894, el señor Edgar Eduardo Archila Gómez, en calidad de poseedor del predio ubicado en la Carrera 102 No. 23 – 34 (actual), solicitó ante la Curaduría Urbana No. 2 de Bogotá D.C., licencia de construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para el predio referenciado anteriormente (folios 1 y 2).

Que el 1 de febrero de 2013 mediante escrito radicado en la Curaduría Urbana No. 2, el señor Gustavo Mariño Bautista, identificado con cédula de ciudadanía No. 17.156.625 de Bogotá, se constituyó en parte con el fin de hacer valer sus derechos como vecino colindante y presentó diversas inquietudes relacionadas con la ejecución de las obras y los daños que se han causado en el inmueble de su propiedad por la ejecución de las mismas, inquietudes que fueron contestadas por el Curador Urbano No. 2 el día 6 de febrero de 2013 (folio 40 a 45).

Que el 2 de abril de 2013, el Curador Urbano No. 2 de la ciudad expidió la Licencia de Construcción LC 13-2-0457, para el predio señalado anteriormente en las modalidades de obra nueva y demolición total *“para una edificación en cuatro (4) pisos con destinación del primer piso a estacionamiento y equipamiento comunal, para diez unidades de vivienda (VIS) con dos (2) cupos de parqueo privados. Es válida para demolición total”* (folio 81).

Que el 23 de abril de 2013, el señor Gustavo Mariño Bautista interpuso ante la Curaduría Urbana No. 2 de la ciudad recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la licencia de construcción citada, sustentado en las siguientes afirmaciones:(folios 105 a 108):

“1. En la dirección precitada en donde se adelantó la obra adyacente al inmueble de misma se encuentra ya ejecutada casi en su totalidad y sin la correspondiente Licencia (sic), la cual fue expedida recientemente por la Curaduría, transgrediendo así el curso normal que se debe seguir para la ejecución de las mismas.

Resolución No. 0842 25 JUL. 2013

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra Licencia de Construcción LC 13-2-0457 del 2 de abril de 2013, proferida por el Curador Urbano 2 de Bogotá D.C, para el predio ubicado en la Carrera 102 No. 23 - 34.

2. El señor EDGAR EDUARDO ARCHILA GOMEZ en calidad de poseedor del predio, no realizó la correspondiente acta de vecindad.
3. Los planos arquitectónicos y estructurales presentados ante la Curaduría no concuerdan con lo construido en dicho terreno, que en gran medida es lo que ha dado origen a los daños del inmueble de mi propiedad.
4. En la ejecución de la obra no se respetó la distancia que por norma arquitectónica y urbanística se exige entre un predio y el otro para que el asentamiento correspondiente no afecte la estructura de los inmuebles colindantes, máxime que la obra supera los tres pisos.
5. Como las vigas, columnas, y paredes se encuentran totalmente pegadas a las paredes de mi inmueble, la misma viene siendo arrasada por dicha construcción, presentando daños estructurales que por supuesto no se pueden arreglar superficialmente y además aunque el inmueble tenga varios años de construido, se encontraba en buenas condiciones para ser habitable.
6. La distancia que se debe destinar para el patio en la nueva edificación no concuerda con los planos que indica que es de 5 Mts., además se construyó otro piso en la zona correspondiente a la terraza, cuando la nueva edificación supero (sic) la altura de mi predio fue invadido el espacio de mi propiedad con columnas y vigas.
7. Mi propiedad ha tenido que sufrir deterioros graves en los techos, ya que han caído todo tipo de escombros sobre ellos y la estructura de toda la casa se encuentra totalmente desarticulada, por lo que las fisuras se han ido incrementando y en épocas de lluvia las filtraciones de agua se (sic) van aumentando volviéndose mas riesgosa la situación para las personas que allí habitan (...)
8. No puedo aceptar un arreglo superficial por parte del señor ARCHILA GÓMEZ, toda vez que ello se constituiría en exoneración de la verdadera responsabilidad que recae exclusivamente en él; el no haber observado el estricto cumplimiento de todas las normas urbanísticas están derrumbando mi casa, circunstancia que debido al asentamiento de la construcción tomara (sic) por lo menos dos años más.
9. La cimentación del predio que no se ve a simple vista en el momento que se realizó la excavación es un área que queda al descubierto en ese momento y que indudablemente pierde firmeza, para lo que se requiere cimentarla nuevamente ya que esto puede llegar a afectar inclusive las tuberías, cañerías y demás instalaciones, circunstancia esta que va surgiendo con el tiempo (...).

Finalmente solicita el recurrente que se revoque la Licencia de Construcción, y que el señor Edgar Eduardo Archila responda por todos los daños causados al inmueble de su propiedad "teniendo en cuenta que los mismos son estructurales y no se trata de tapar con un simple pañete"

Que a través del oficio No. 13-2-1536 del 25 de abril de 2013, el Curador Urbano No. 2 surtió el traslado del recurso interpuesto al titular de la licencia impugnada, de conformidad con el artículo 42 del Decreto Nacional 1469 de 2010 (folio 109).



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Resolución No. 0842 25 JUL. 2013

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra Licencia de Construcción LC 13-2-0457 del 2 de abril de 2013, proferida por el Curador Urbano 2 de Bogotá D.C, para el predio ubicado en la Carrera 102 No. 23 - 34.

Que el 14 de junio de 2013, mediante la Resolución RES 13-2-0670 el Curador Urbano No. 2 negó las pretensiones del recurso de reposición y concedió el recurso subsidiario de apelación ante esta Secretaría (folios 112 a 118).

Que el 20 de junio de 2013, mediante la radicación de esta entidad 1-2013-43582, el Curador Urbano No. 2 de la ciudad remitió a la Secretaría Distrital de Planeación el expediente contentivo de las actuaciones administrativas que dieron lugar al acto administrativo objeto de impugnación, con el fin de tramitar el recurso subsidiario de apelación (folio 121).

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

Esta instancia entra a estudiar el recurso subsidiario de apelación interpuesto por el señor Emilio Gustavo Mariño Bautista, contra la Licencia de Construcción LC 13-2-0457 del 2 de abril de 2013, expedida por el Curador Urbano No. 2 de la ciudad.

Precisión previa

Es necesario advertir que la solicitud de licencia de construcción fue presentada el 25 de septiembre 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 las normas aplicables al presente asunto son las contenidas en la mencionada Ley, en atención a lo dispuesto por el artículo 308 que señala:

"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.
(...)(Negrillas y sublínea fuera de texto).

1. Procedencia

El recurso subsidiario de apelación es procedente en los términos del artículo 42 del Decreto Nacional 1469 de 2010, norma vigente en el momento de radicación de la solicitud que dio origen al acto administrativo recurrido¹.

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:

Resolución No. 0842 25 JUL. 2013

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra Licencia de Construcción LC 13-2-0457 del 2 de abril de 2013, proferida por el Curador Urbano 2 de Bogotá D.C., para el predio ubicado en la Carrera 102 No. 23 - 34.

2. Oportunidad

El 9 de abril de 2013 el señor Gustavo Mariño Bautista, en calidad de vecino se notificó personalmente del contenido de la Licencia de Construcción No. LC 13-2-0457 del 2 de abril de 2013 y presentó el escrito de impugnación el 23 de abril de 2013, por tanto, en los términos del artículo 76² de la Ley 1437 de 2011, el recurso de apelación se entiende interpuesto en la oportunidad establecida para el efecto.

3. Requisitos formales

Una vez revisado el recurso subsidiario de apelación interpuesto, se observa que se ajusta a lo preceptuado en el artículo 77 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en la medida que se presentó dentro del plazo legal, por escrito, sustentando los motivos de inconformidad, con indicación del nombre y dirección del impugnante.

Además, de acuerdo con las actuaciones obrantes en el expediente se observa que el recurrente fue reconocido dentro del trámite como vecino colindante por el Curador Urbano No. 2, motivo por el cual no le es exigible la presentación personal del recurso según lo dispuesto por el inciso primero del artículo 77 mencionado.

4. Problema jurídico

A este despacho le corresponde revisar los argumentos expuestos por el recurrente, con el fin de determinar si la expedición de la Licencia de Construcción No. LC 13-2-0457 del 2 de abril de

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.

Parágrafo 2°. En el trámite de los recursos, los conceptos técnicos que expidan las autoridades o entidades encargadas de resolver los mismos, a través de sus dependencias internas, no darán lugar a la suspensión o prórroga de los términos para decidir. En todo caso, presentados los recursos se dará traslado de los mismos al titular por el término de cinco (5) días calendario para que se pronuncien sobre ellos. El acto que ordene el traslado no admite recurso y solo será comunicado.

2 Artículo 76. Oportunidad y presentación. Los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo, salvo en el evento en que se haya acudido ante el juez.

Resolución No. 0842 25 JUL. 2013

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra Licencia de Construcción LC 13-2-0457 del 2 de abril de 2013, proferida por el Curador Urbano 2 de Bogotá D.C, para el predio ubicado en la Carrera 102 No. 23 - 34.

2013, por parte del Curador Urbano No. 2, se ajusta a la normatividad urbanística aplicable al predio ubicado en la Carrera 102 No. 23 -34 y en caso de que la misma vulnere el ordenamiento legal, proceder con su revocatoria, modificación o aclaración.

5. Análisis del caso

5.1. Respecto de las obras ejecutadas sin licencia o en contravención a ella.

Revisados los planteamientos, argumentos y pretensiones del recurrente, el despacho advierte que los mismos no corresponden a consideraciones de carácter jurídico, urbanístico o arquitectónico que controviertan o ataquen de fondo el estudio adelantado por el Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C. al expedir la licencia recurrida, así como tampoco se discuten las especificaciones del proyecto o el procedimiento seguido para su expedición.

Los argumentos del recurso presentado por el señor Gustavo Mariño Bautista se dirigen en resumen a señalar:

- a. La eventual infracción cometida por el titular de la licencia al haber iniciado obras sin contar con la licencia de construcción y una vez obtenida la misma, continuar con las construcciones, contrariando la licencia expedida por el Curador Urbano No. 2.
- b. Los presuntos daños que la construcción ha generado al inmueble de su propiedad.

Como se puede apreciar, estas son actuaciones referidas a la ejecución de obras constructivas, no al proceso de expedición de la licencia de construcción recurrida. En este sentido se debe tomar en cuenta que de conformidad con la legislación vigente, el curador urbano es un particular que ejerce una función pública, para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, a través del otorgamiento de licencias de parcelación, urbanización, subdivisión y de construcción, verificando que el proyecto urbanístico presentado para su estudio se ajuste a la normativa urbanística vigente. Es decir, que **su actuación se ejerce frente al proyecto urbanístico puesto a su consideración**, revisándolo, "(...) desde el punto de vista técnico, jurídico, estructural, urbanístico y arquitectónico (...)".

En desarrollo de su actividad, el curador urbano no efectúa visitas a terreno, ni verifica el cumplimiento de la normativa urbanística en relación con las obras que se realicen, ya sea con licencia o sin ella. La función está orientada única y exclusivamente a dar fe, **respecto del proyecto presentado para su estudio y revisión** con el fin de certificar si se ajusta o no a la

Resolución No. 0842 25 JUL. 2013

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra Licencia de Construcción LC 13-2-0457 del 2 de abril de 2013, proferida por el Curador Urbano 2 de Bogotá D.C, para el predio ubicado en la Carrera 102 No. 23 - 34.

normativa urbanística vigente. Esto, de acuerdo con lo previsto en el inciso 1º del artículo 31 del Decreto Nacional 1469 de 2010, que dice:

“Artículo 31. 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 la solicitud, desde el punto de vista jurídico, urbanístico, arquitectónico y del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente -NSR- 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya; a fin de verificar el cumplimiento del proyecto con las normas urbanísticas y de edificación vigentes.

(...)”.

Los hechos mencionados por el recurrente, bien pueden constituir infracciones urbanísticas cuyo conocimiento no corresponde al curador urbano, sino al correspondiente alcalde local, que es quien tienen la competencia de disponer las medidas policivas correspondientes a fin de que cesen las actuaciones denunciadas e imponer las sanciones del caso.

Lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en los Decretos Nacionales 1421 de 1993 y 1469 de 2010, así como en las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, que en lo pertinente disponen:

Artículo 86, numeral 9 del Decreto Extraordinario 1421 de 1993.

“Corresponde a los alcaldes locales:

...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”.

Artículo 63 del Decreto Nacional 1469 de 2010.

“Artículo 63. Competencia del control urbano. 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.

En todo caso, la inspección y seguimiento de los proyectos se realizará mediante inspecciones periódicas durante y después de la ejecución de las obras, de lo cual se dejará constancia en un acta suscrita por el visitador y el responsable de la obra. Dichas actas de visita harán las veces de dictamen pericial, en los procesos relacionados por la violación de las licencias y se anexarán al

Resolución No. 0842 25 JUL. 2013

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra Licencia de Construcción LC 13-2-0457 del 2 de abril de 2013, proferida por el Curador Urbano 2 de Bogotá D.C., para el predio ubicado en la Carrera 102 No. 23 - 34.

Certificado de Permiso de Ocupación cuando fuere del caso (Negrillas y sublíneas fuera de texto).

Artículo 103 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 1° de la Ley 810 de 2003.

“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.

Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales, institucionales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que el encerramiento, la intervención o la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento, instalaciones o construcciones, sin la respectiva licencia. (Sublíneas y negrillas fuera de texto).

(...)

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”.

Consecuente con lo expresado, no es procedente el argumento analizado. No obstante, en parte resolutive de la presente decisión se dispondrá enviar copia de esta resolución al Alcalde Local de Fontibon, para lo de su competencia.

5.2 Respecto de la elaboración del acta de vecindad y la responsabilidad del titular de la licencia sobre las obras ejecutadas.

Indica el recurrente que “el señor Edgar Eduardo Archila Gómez en calidad de poseedor del predio, no realizó la correspondiente acta de vecindad”; sin embargo, tal como lo señala el Curador Urbano No. 2 al resolver el recurso de reposición, este trámite no está contemplado como requisito para la expedición de la licencia de construcción, así como tampoco requiere de la intervención del curador urbano.

Resolución No. 0842 25 JUL. 2013

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra Licencia de Construcción LC 13-2-0457 del 2 de abril de 2013, proferida por el Curador Urbano 2 de Bogotá D.C, para el predio ubicado en la Carrera 102 No. 23 - 34.

El acta de vecindad es un documento privado, suscrito entre el titular de la licencia o el constructor y los propietarios o poseedores de los inmuebles colindantes al predio en que se desarrollará la obra, en el que se consigna el detalle del estado en que se encuentran los inmuebles vecinos antes de comenzar la obra, con el fin de que si se presentan daños provenientes de la intervención, se hagan las reparaciones o se tomen las medidas que garanticen el estado normal y anterior de los bienes de terceros que podrían verse afectados por su el desarrollo constructivo.

No obstante lo anterior, debe reiterarse que la elaboración de la referida acta no es obligatoria y por lo mismo su no suscripción no constituye una violación a la normatividad urbanística aplicable ni al trámite establecido para la expedición de la licencia de construcción, por lo que en el presente caso no se evidencia una falta del Curador Urbano No. 2 que implique la revocatoria de la licencia de construcción recurrida.

Por otra parte, es pertinente señalar que en caso de presentarse daños derivados de la actividad constructiva, el propietario constructor responsable está en la obligación de responder por los mismos, ya sea que se haya suscrito o no el acta de vecindad, para lo cual deberá el afectado adelantar las acciones civiles de responsabilidad correspondiente.

En relación con el tema, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha advertido que “(...) la construcción de edificios es una actividad peligrosa y que siendo posible que con ella se causen daños a los predios vecinos no ha titubeado en atribuirle responsabilidad al propietario de la obra, bajo el entendimiento de que éste bien puede ser la persona que en su predio toma la iniciativa de la construcción, como que lo hace en procura de satisfacer intereses legítimos, no obstante el peligro que esta actividad entraña para otros.

(...) En tratándose de una obra que se construye, las posibilidades de causar daño a terceros son análogas o semejantes a las que ofrecen los casos contemplados en los ordinales 2° y 3° del artículo 2356 del Código Civil, por lo cual la obligación de indemnizar que en estos se produce, debe también proceder en el de los daños causados por concepto de la obra en construcción (...).”³

En virtud de lo anterior y teniendo en cuenta que el recurrente no presentó argumentos que cuestionaran la legalidad de la Licencia de Construcción LC 13-2-0457 del 2 de abril de 2013 proferida por el Curador Urbano 2 de la ciudad, no es posible determinar si el acto que se cuestiona vulnera normas urbanísticas, arquitectónicas o jurídicas que ameriten su revocatoria, modificación o aclaración

En mérito de lo expuesto,

³ Corte Suprema de Justicia, Sala de casación civil y agraria, Sentencia del 27 de abril de 1990, M.P. Hector Marín Naranjo. Publicada en la Gaceta Judicial Tomo CC No. 2439, pág. 158

Resolución No. 0842 25 JUL. 2013

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra Licencia de Construcción LC 13-2-0457 del 2 de abril de 2013, proferida por el Curador Urbano 2 de Bogotá D.C, para el predio ubicado en la Carrera 102 No. 23 - 34.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Negar el recurso subsidiario de apelación interpuesto por el señor Gustavo Mariño Bautista contra la Licencia de Construcción LC 13-2-0457 del 02 de abril de 2013, proferida por el Curador Urbano 2 de la ciudad, de acuerdo a las razones expuestas en la parte motiva de esta decisión.

ARTÍCULO SEGUNDO. Notificar esta resolución al señor Gustavo Mariño Bautista identificado con cédula de ciudadanía 17.156.625, advirtiéndole que contra la misma no proceden recursos y queda agotado el procedimiento administrativo.

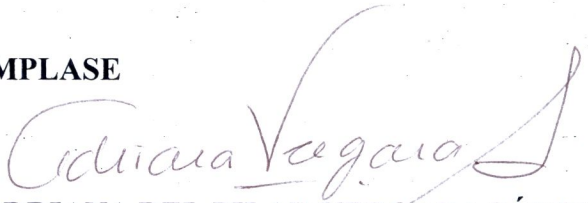
ARTÍCULO TERCERO. Notificar esta resolución al señor Edgar Eduardo Archila Gómez, identificado con la cédula de ciudadanía No. 7.229.058 de Duitama.

ARTÍCULO CUARTO. Remitir copia de la presente decisión a la Alcaldía Local de Fontibón para lo de su competencia.

ARTÍCULO QUINTO. Devolver el expediente a la Curaduría Urbana 2 de Bogotá D.C., una vez quede en firme la presente decisión.

Dada en Bogotá D. C. a los 25 JUL. 2013

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



ADRIANA DEL PILAR VERGARA SÁNCHEZ
Subsecretaria Jurídica (E).

Revisó: Juan de Jesús Vega Fandiño- Director de Trámites Administrativos (E)

Proyectó: María Carolina Rueda P. - Abogada Dirección de Trámites Administrativos