



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 0382 16 ABR. 2015

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 14-3-1269 del 3 de diciembre de 2014 *“Por la cual se resuelve una solicitud de Modificación de Licencia de Construcción (vigente) para el predio ubicado en la KR 73 A 77 A 38/32 (actual) de la localidad de Engativá”* expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.

EL SUBSECRETARIO JURÍDICO (E) DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En uso de sus facultades legales, en especial de las otorgadas en el artículo 42 del Decreto Nacional 1469 del 30 de abril de 2010; el artículo 36, literal *k* del Decreto Distrital 016 de 2013 y en la Resolución 1516 del 05 de diciembre de 2014,

CONSIDERANDO

Que respecto del predio ubicado en la Carrera 73 A No. 77 A – 32/38 esta secretaría ha realizado varios pronunciamientos relacionados con la condición y normatividad urbanística aplicable, tal como se presenta a continuación:

1. El 23 de julio de 2013, mediante la radicación 13-3-1611, el señor Alexis Pinzón Martínez, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.458.692, en su condición de representante legal de la sociedad Inversiones A Pinzón Martínez y Cia S. en C., solicitó ante la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá D.C., la modificación de la Licencia de construcción LC 12-3-0625 (vigente) para el predio ubicado en la Carrera 73 A – 77 A – 38 / Carrera 73 A – 77 A – 32.
2. El 21 de noviembre de 2013, la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C. otorgó modificación de la Licencia de Construcción No. LC 12-3-0625, en el predio anteriormente identificado.
3. El doctor Luis Miguel González Sánchez, actuando en calidad de apoderado de la señora Yeimi Lorena García Prieto, la doctora Angélica María Peña Jiménez, en calidad de apoderada del doctor José Andrés Ríos Vega, Subsecretario Técnico de la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá, y los doctores Juan Pablo Vargas Gutiérrez y Marcela Pérez Cárdenas, en calidad de Agentes del Ministerio Público, interpusieron recurso de reposición y apelación contra la mencionada modificación de licencia de construcción.
4. Mediante la Resolución RES 14-3-0339 del 14 de marzo de 2014, la Curadora Urbana No. 3 negó las pretensiones formuladas en los recursos de reposición y concedió el recurso subsidiario de apelación ante esta Secretaría.

RESOLUCIÓN No. 0382 16 ABR. 2015

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 14-3-1269 del 3 de diciembre de 2014 *“Por la cual se resuelve una solicitud de Modificación de Licencia de Construcción (vigente) para el predio ubicado en la KR 73 A 77 A 38/32 (actual) de la localidad de Engativá”* expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.

5. El 11 de abril de 2014, a través del memorando No. 3-2014-05943, la Dirección de Trámites Administrativos solicitó a la Dirección de Norma Urbana emitir *“concepto técnico sobre el acto impugnado y el cumplimiento de la normatividad urbanística aplicable (...)”*.
6. A través de memorando 3-2014-07066 del 09 de mayo de 2014, la Dirección de Norma Urbana de esta secretaría, expidió el concepto técnico solicitado por la Dirección de Trámites Administrativos.
7. Con fundamento en el concepto técnico antes referido, a través de la Resolución No. 0587 del 21 de mayo de 2014, la Subsecretaria Jurídica de esta entidad decidió los recursos subsidiarios de apelación presentados contra la Modificación de la Licencia de Construcción LC 12-3-0625, así:

“(...)”

ARTÍCULO PRIMERO. *Rechazar el recurso subsidiario de apelación presentado por el doctor Luis Miguel González Sánchez en calidad de apoderado de la señora Yeimi Lorena García Prieto, por las razones expuestas en la parte considerativa de esta resolución.*

ARTÍCULO SEGUNDO. *Revocar la Modificación de Licencia de Construcción vigente LC 12-3-0625 del 21 de noviembre de 2013, “para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) KR 73 A 77 A 38 (ACTUAL) / KR 73 A 77 A 32 (ACTUAL) con chip(s) AAA0061KTSK / AAA0211DTCX y matrícula(s) inmobiliaria(s) / 50C1841557) (...)”, de acuerdo con las razones expuestas en la parte motiva de esta decisión.*

“(...)”

8. Mediante oficio con radicación 1-2014-31641 del 08 de julio de 2014, el Juzgado Setenta y Siete Penal Municipal con Función de Control de Garantías informó que el despacho admitió la acción de tutela presentada por el señor Alexis Pinzón Martínez al considerar que esta secretaría habría vulnerado sus derechos fundamentales al debido proceso, buena fe, confianza legítima e Igualdad al haberse expedido la Resolución No. 0587 del 21 de mayo de 2014. De esta manera, una vez contestada la acción, la juez emitió sentencia el 16 de julio de 2014 en la que concluyó que esta secretaría no vulneró derecho alguno del accionante.
9. No obstante lo anterior, mediante radicación No. 1-2014-43113 del 11 del septiembre de 2014, la señora Beatriz Helena Prada Vargas, en representación de la sociedad Inversiones Apima S. en C., presentó escrito ante la Dirección de Norma Urbana de esta secretaría en el que solicitó *“(...) la revisión y cambio del concepto técnico jurídico expedido sobre el predio ubicado en la Carrera 73 A No.*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 0382 16 ABR. 2015

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 14-3-1269 del 3 de diciembre de 2014 ***“Por la cual se resuelve una solicitud de Modificación de Licencia de Construcción (vigente) para el predio ubicado en la KR 73 A 77 A 38/32 (actual) de la localidad de Engativá”*** expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.

77 A 32/38, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-1841557, y que dio lugar a la Resolución No. 0587 del 21 de mayo de 2014 (...)”.

10. Que mediante oficio con radicación No. 2-2014-50314 del 10 de noviembre de 2014, la Dirección de Norma Urbana dio respuesta a la solicitud efectuada, en donde después de realizar nuevamente el análisis de las condiciones urbanísticas del inmueble, reitera el concepto emitido mediante memorando 3-2014-07066 del 09 de mayo de 2014 que sustenta la Resolución 0587 del 21 de mayo de 2014.
11. Inconforme con la respuesta emitida por la Dirección de Norma Urbana de esta secretaría en el oficio referenciado anteriormente, nuevamente, mediante radicación No. 1-2014-57532 del 15 de diciembre de 2015, el señor Alexis Pinzón Martínez en calidad de Representante Legal de la sociedad Inversiones Apima Cia S. en C. presentó derecho de petición ante esa dependencia solicitando *“Se corrija en (sic) concepto técnico en referencia y se procesa (sic) a ajustar el mismo, en los términos de Ley (sic).* Esta solicitud fue atendida por la Dirección de Norma Urbana de esta secretaría mediante oficio con radicación No. 2-2015-00224 del 06 de enero de 2015 en la que nuevamente confirma el concepto emitido en el mes de mayo y que fundamenta la Resolución No. 0587 de 2014.
12. Adicionalmente, mediante oficio con radicación No. 1-2014-58756 del 23 de diciembre de 2014 el señor Alexis Pinzón Martínez en calidad de Representante Legal de la sociedad Inversiones Apima Cia S. en C, presentó escrito ante esta secretaría en el que de manera general solicita se realice una comparación del régimen de usos y condiciones urbanísticas de los inmuebles ubicados en la carrera 73 A No. 77 A 62/70 y carrera 73 A No. 77 A – 32/38. Respecto de esta solicitud, la Dirección de Norma Urbana expidió el oficio con radicación No. 2-2015-00552 del 8 de enero de 2015, mediante el cual dio respuesta a las inquietudes planteadas por el solicitante.
13. Posteriormente, mediante radicación 1-2014-59385 del 30 de diciembre de 2014, recibimos escrito mediante en el que con el fin de cumplir con el requisito previo para la presentación de una acción de cumplimiento plasmado en el artículo 8 de la Ley 393 de 1997, se solicita a la Secretaría Distrital de Planeación: *“PRIMERO. Se de aplicación al parágrafo del artículo 3 del Decreto Nacional 4065 de 2008, así mismo numera 5 del artículo 452 del Acuerdo 6 de 1990 y el numeral 6 del artículo 10 del Decreto 735 de 1993, excluyendo de las actividades de urbanización el predio de INVERSIONES APIMA CIA S. EN C. ubicado en la Carrera 73 A No. 77 A – 32/38, en consideración a que el mismo se desarrollo (Sic) por procesos de urbanización o construcción con fundamento en actos administrativos expedidos por la autoridad competente, en este caso los proferidos por el Municipio de Engativá. Lo cual implica que en consecuencia la*

RESOLUCIÓN No. 0382 16 ABR. 2015

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 14-3-1269 del 3 de diciembre de 2014 ***“Por la cual se resuelve una solicitud de Modificación de Licencia de Construcción (vigente) para el predio ubicado en la KR 73 A 77 A 38/32 (actual) de la localidad de Engativá”*** expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.

norma aplicable en materia de antejardín corresponde al artículo 452 del Acuerdo 6 de 1990, y el artículo 10 del Decreto 735 de 1993”.

Para resolver esta solicitud, mediante memorando 3-2015-00071 del 06 de enero de 2015, la Dirección de Trámites Administrativos solicitó concepto a la Dirección de Norma Urbana de la entidad para que definiera *“Si la disposición contenida en el parágrafo 3 del Decreto Nacional 4065 de 2008 así como el numeral 5 del artículo 452 del Acuerdo 6 de 1990 y el numeral 6 del artículo 10 del Decreto 735 de 1993 son aplicables al predio ubicado en la Carrera 73 A No. 77 A – 32/38.”*

En esa oportunidad la Dirección de Norma Urbana mediante memorando con radicación No. 3-2015-00168 del 8 de enero de 2015, señaló lo siguiente:

“En atención a lo solicitado por el señor Alexis Pinzón Martínez bajo el radicado 1-2014-59385, solicitud de cumplimiento del Parágrafo del artículo 3 del decreto Nacional 4065 de 2008, así como el numeral 5 del artículo 452 del acuerdo 6 de 1990 y el numeral 6 del artículo 10 del Decreto 735 de 1993, son aplicables al predio ubicado en la carrera 73 A No. 77 A – 32/38, de manera atenta manifestamos lo siguiente:

“El Parágrafo del Artículo 3 del Decreto Nacional establece (...):

Señalamos que este Decreto es de carácter Nacional y establece los lineamientos generales, que luego cada entidad territorial, llámese Municipio o Distrito Capital, en el marco de su autonomía reglamenta en su ordenamiento territorial, tal como lo ha hecho el Distrito capital mediante los distitnots (sic) instrumentos que conforman el POT. Este tema que ha sido ampliamente explicado al señor Alexis Pinzón Martínez, representante Legal de Inversiones Apima Cia S. EN C. mediante oficio 2-2015-00224 del 06 de enero de 2015 y a la doctora Beatriz Helena Prada Vargas Gerente General de Derecho y Desarrollo Urbano mediante oficio 2-2014-50314 del 10 de noviembre de 2014, en los cuales ratificamos el Tratamiento de Desarrollo asignado al predio en mención, por el Plan de Ordenamiento Territorial para Bogotá D.C., mediante sus disposiciones generales y sus instrumentos reglamentarios.

Por otra parte y a solicitud del Doctor Juan de Jesús vega Fandiño Director de Trámites Administrativos, para resolver un recurso de reposición y en subsidio de Apelación, esta Dirección mediante referencia 3-2014-07066 del 9 de mayo de 2014 emitió concepto técnico para este mismo predio ubicado en la KR. 73 A 77 A 32.

Con respecto al Artículo 452 numeral 5 del acuerdo 6 de 1990 y el numeral 6 del artículo 10 del Decreto 735 de 1993, estos hacen referencia a las dimensiones de los antejardines que aplicaban para los predios localizados en Tratamiento de Actualización para ese entonces, por lo cual no aplica ni aplicaba para el Tratamiento de desarrollo ni al predio en cuestión.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 0382

16 ABR. 2015

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 14-3-1269 del 3 de diciembre de 2014 ***“Por la cual se resuelve una solicitud de Modificación de Licencia de Construcción (vigente) para el predio ubicado en la KR 73 A 77 A 38/32 (actual) de la localidad de Engativá”*** expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.

De esta manera la solicitud de cumplimiento de las mencionadas disposiciones fue atendida por la Subsecretaría Jurídica mediante oficio con radicación No. 2-2015-1066 del 14 de enero de 2015, indicando de manera general las razones por las cuales se considera improcedente la acción de cumplimiento para el presente caso y reiterando la posición de la entidad de conformidad con el concepto expedido por la Dirección de Norma Urbana.

14. Finalmente, mediante oficio con radicación No. 1-2015-00115 del 05 de enero de 2015, la Dirección Jurídica de la Secretaría General remitió a esta secretaría por razones de competencia, escrito mediante el cual la doctora Yury Alexandra Duque Parra, actuando como apoderada de la sociedad Inversiones Apima CIA S. en C, solicita la revocatoria directa de la Resolución 0587 del 21 de mayo de 2014 mediante la cual de revocó la Modificación de Licencia de Construcción LC 12-3-0625 del 21 de noviembre de 2013.
15. Mediante Resolución No. 0229 del 04 de marzo de 2015 expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, notificada personalmente al señor Alexis Pinzón Martínez el día 09 de marzo del mismo año, nuevamente se presentó la posición de esta secretaría respecto de la legalidad de Modificación de Licencia de Construcción LC 12-3-0625 del 21 de noviembre de 2013 y en esa medida se resolvió:

“(…)

ARTÍCULO PRIMERO. No revocar la Resolución 0587 del 21 de mayo de 2014 expedida por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente decisión.

“(…)”

Que de forma simultánea al desarrollo de las actuaciones administrativa adelantadas por la Sociedad Inversiones Apima y Cía. S. en C. ante esta secretaría, el 29 de agosto de 2014 mediante radicación No. 14-3-1653, la mencionada sociedad a través de su representante legal Alexis Pinzón Martínez, solicitó nuevamente ante la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C., la Modificación de la Licencia de Construcción (vigente) LC 12-3-0625 para el predio ubicado en la Carrera 73 A – 77 A – 38 / Carrera 73 A – 77 A - 32 (folio 1).

Que una vez realizado el estudio respectivo, la Curadora Urbana No. 3 de la ciudad, mediante Resolución No. RES 14-3-1269 del 03 de diciembre de 2014 resolvió negar a la sociedad Inversiones Apima y Cía S. en C., la solicitud de Modificación de Licencia de Construcción en la

RESOLUCIÓN No. 0382 16 ABR. 2015

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 14-3-1269 del 3 de diciembre de 2014 *“Por la cual se resuelve una solicitud de Modificación de Licencia de Construcción (vigente) para el predio ubicado en la KR 73 A 77 A 38/32 (actual) de la localidad de Engativá”* expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.

modalidad de ampliación, adecuación, y modificación para el predio ubicado en la Carrera 73 A No. 77 A -38/32 (folios 208 y 209).

Que el 29 de diciembre de 2014, el señor Alexis Pinzón Martínez, actuando como representante legal de la sociedad Inversiones Apima y Cía S. en C., interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la mencionada resolución con el fin de que *“se ordene revocar en su totalidad el contenido de la Resolución No. RES 14-3-1269 de fecha tres (03) de diciembre de 2014 y como consecuencia de ello se autorice la Modificación de la licencia de construcción vigente No. 12-3-0625 en los términos de la respectiva solicitud”* (folios 225 a 238).

Que el 19 de febrero de 2015, mediante la Resolución RES 15-3-0168 del 19 de febrero de 2015 la Curadora Urbana No. 3 negó las pretensiones formuladas en el recurso de reposición y concedió el recurso subsidiario de apelación ante esta Secretaría (folios 297 a 300).

Que el 06 de marzo de 2015, mediante oficio con radicación No. 1-2015-11990 de esta secretaría, la Curadora Urbana No. 3 remitió el expediente contentivo de las actuaciones administrativas que se adelantaron en el trámite de expedición del acto administrativo impugnado, con el objeto de que se surtiera el recurso subsidiario de apelación interpuesto (folio 303).

Que el 13 de marzo de 2015, mediante oficio con radicación No. 1-2015-13695 de esta secretaría, el señor Alexis Pinzón Martínez presentó *“(…) el hallazgo del plano anterior al E6/4 el cual es prueba del urbanismo correspondiente al predio ubicado en la Carrera 73 A No. 77 A 32/38. Manifiesta que realiza esa actuación con el fin de “(…) demostrarle a la Secretaria (sic) de Planeación Distrital que me asiste el derecho y reúno las exigencias legales para obtener la Modificación de la licencia de construcción LC 12-3-0625 (…)*

Que con fundamento en las consideraciones anteriores, este despacho resolverá el recurso de apelación formulado por el señor Alexis Pinzón Martínez en calidad de representante legal de la sociedad Inversiones Apima S. en C., contra la Resolución No. RES 14-3-1269 del 03 de diciembre de 2014, previo los siguientes,

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

1. Procedencia



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. **0382** 16 ABR. 2015

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 14-3-1269 del 3 de diciembre de 2014 *“Por la cual se resuelve una solicitud de Modificación de Licencia de Construcción (vigente) para el predio ubicado en la KR 73 A 77 A 38/32 (actual) de la localidad de Engativá”* expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.

El recurso subsidiario de apelación que nos ocupa, es procedente en los términos del numeral 2º del artículo 42 del Decreto Nacional 1469 de 2010¹, de lo previsto en el artículo 74 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y, de lo señalado en el acto administrativo recurrido.

2. Oportunidad

El 12 de diciembre de 2014 el señor Alexis Pinzón Martínez, en su calidad de representante legal de la sociedad Inversiones Apima S. en C., se notificó personalmente del contenido de la Resolución No. RES 14-3-1269 del 3 de diciembre de 2014 y presentó el escrito de impugnación el 29 de diciembre de 2014, fecha en la cual vencía el término para la interposición de los recursos; por tanto, de conformidad con lo establecido en el artículo 76² de la Ley 1437 de 2011, el recurso de apelación se entiende interpuesto en la oportunidad establecida para el efecto.

Sin embargo, respecto del documento presentado por el señor Alexis Pinzón Martínez mediante radicación No. 1-2015-13696 del 13 de marzo de 2015 en el que presenta argumentos adicionales y relacionados con la modificación de la licencia de construcción LC 12-3-0625 de 2012, es necesario aclarar que por haber sido presentado por fuera de los términos legales señalados para la presentación y sustentación del recurso de apelación se tendrá como no presentado y en consecuencia en esta instancia no se pronunciará al respecto.

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 y, con indicación del nombre y dirección de los impugnantes.

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. (...)

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.

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. 0382 16 ABR. 2015

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 14-3-1269 del 3 de diciembre de 2014 “Por la cual se resuelve una solicitud de Modificación de Licencia de Construcción (vigente) para el predio ubicado en la KR 73 A 77 A 38/32 (actual) de la localidad de Engativá” expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.

4. Argumentos presentados por el recurrente

El recurrente inicia por presentar los antecedentes de las actuaciones adelantadas para el predio ubicado en la Carrera 73 A No. 77 A 32/38 ante la Curadora Urbana No. 3, dentro de las que se identifica la Licencia de Construcción LC 12-3-0625 del 15 de mayo de 2012, y la primera solicitud de modificación de la mencionada licencia que culminó con la expedición de la Resolución No. 0587 del 21 de mayo de 2014 expedida por esta secretaría.

A continuación presenta los argumentos mediante los cuales la Curadora Urbana al estudiar esta primera solicitud procedió a aprobar la Modificación de la Licencia de Construcción LC 12-3-0625, y las razones por la cuales al resolver los recursos de reposición se mantuvo en la decisión de aprobar la modificación - sin hacer mención a lo indicado por esta secretaría en la Resolución No. 0587 de 2014 - y critica que en esta segunda oportunidad en la que nuevamente solicita a la Curadora Urbana No. 3 la expedición de la Modificación de la Licencia de Construcción LC 12-3-0625 se haya negado la solicitud por parte de esta profesional. Al respecto, una vez transcribe los argumentos planteados por la curadora en su oportunidad, el recurrente señala:

“(…)

Tal como se desprende del análisis normativo que usted relaciona señora Curadora (sic), es ambiguo fundamentar la decisión que hoy se recurre en el simple hecho que no existe normativa, toda vez que, el despacho de manera acertada en la parte motiva de la Resolución RES 14-3-0339 refiere la existencia de normativa especial vigente que permiten (sic) dar tránsito a la modificación de la licencia en cuestión, esto por cuanto que (sic) los Decretos Distritales 344 y 520 de 2006 establecen de manera precisa los sectores de la ciudad en los cuales no puede ni se debe autorizar el funcionamiento de los denominados CDA, circunstancia que no es predicable para el predio objeto de la licencia; más aún cuando la misma normativa establece de manera clara que la posibilidad de autorizar el uso del suelo para esa actividad comercial se verifica en los sectores de la ciudad en los cuales se haya adoptado la UPZ correspondiente, tal y como sucede en el sector en el que se encuentra ubicado el predio de mi cliente, esto es la Cra 73 A No. 77 A – 32/38 Urbanización El Retiro de la Localidad de Engativá (sic).

(…)

De lo anterior, se predica señora Curadora que la autoridad administrativa con sus actuaciones no puede colocar en entre dicho la seguridad jurídica de los ciudadanos administrados, atentando de paso contra el principio de confianza legítima que nos entrega nuestra norma constitucional, esto por cuanto a que (sic) escasos nueve (9) meses de asumir una posición jurídica y de defensa para sustentar la modificación de la Licencia de Construcción LC 12-3-0625, su despacho decide sin



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. **0382** 16 ABR. 2015

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 14-3-1269 del 3 de diciembre de 2014 “Por la cual se resuelve una solicitud de Modificación de Licencia de Construcción (vigente) para el predio ubicado en la KR 73 A 77 A 38/32 (actual) de la localidad de Engativá” expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.

razón alguna variar abruptamente la fundamentación legal que en su oportunidad le sirviera a esa Curaduría (sic) para entregar la autorización de la modificación de la licencia de construcción que ambos conocemos.

(...)

Adicionalmente, y sobre el desarrollo del inmueble como Centro de Diagnóstico Automotor – CDA, el recurrente afirma lo siguiente:

“Ahora bien, frente al argumento del despacho que indica que el predio objeto de discusión no cumple con la condición establecida en el artículo 1° del Decreto Distrital 520 de 2006 para el uso (sic) Centro de Diagnostico (sic) Automotor, es decir, b) Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso, afirma el despacho que de igual manera no es posible la autorización de la licencia de construcción, toda vez que se estaría entregando la misma en la modalidad de construcción de una edificación existente, sin embargo y como es de conocimiento del despacho (sic) la licencia primaria corresponde a la construcción de un CDA, el cual de acuerdo con la autoridad competente para certificar esta clase de establecimientos como lo es la ONAC conceptua (sic) que la misma, esto es la estructura levantada con la licencia primaria, cumple con las especificaciones técnicas y de diseño exigidas para esta clase de establecimientos, -tal como se demuestra con los documentos expedidos por la ONAC los cuales anexo-

A este respecto, es importante recordar al despacho que la adecuación solicitada es solo del uso y no de la edificación, por lo cual, reitero que con la Licencia de Construcción LC 12-30625 se ejecuto (sic) una estructura arquitectónica con todas las exigencias nacionales y distritales sobre la materia, de tal suerte, (sic) que la ONAC ha dado el correspondiente visto bueno a las instalaciones a efectos de desarrollar el proyecto CDA.

(...)

En síntesis, el recurrente fundamenta su escrito afirmando que se ha transgredido el principio de confianza legítima con relación a la norma urbanística del predio “pues la actuación es contraria a los principios de la administración, en especial si se considera que este despacho el veintiuno (21) de noviembre de 2013 concedió la Modificación de licencia de Construcción solicitada, y sumado a ello reitero (sic) su fundamentación respecto a la procedencia de la misma en la resolución RES 14-3-0339 del catorce (14) de marzo de 2014 en la cual niega las pretensiones de los recurrentes y confirma su posición, por lo cual no tiene asidero fáctico ni jurídico que nueve (9) meses después el mismo despacho contrarié (sic) su propia argumentación”.

Sobre este asunto, agrega que la Curadora Urbana No. 3 con sus “(...) actuaciones no puede colocar en entre dicho la seguridad jurídica de los ciudadanos administrados, atentando de paso contra el principio de confianza legítima que no entrega nuestra norma constitucional, esto por cuanto a escasos nueve (9) meses de asumir una posición jurídica y de defensa para sustentar la modificación de la licencia de construcción LC 12-3-0625, su despacho decide sin razón alguna variar abruptamente la fundamentación legal que en su oportunidad le

RESOLUCIÓN No. 0382 16 ABR. 2015

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 14-3-1269 del 3 de diciembre de 2014 *“Por la cual se resuelve una solicitud de Modificación de Licencia de Construcción (vigente) para el predio ubicado en la KR 73 A 77 A 38/32 (actual) de la localidad de Engativá”* expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.

“sirviera a esa Curaduría para entregar la autorización de la modificación de la licencia de construcción que ambos conocemos”.

5. Problema jurídico

Teniendo en cuenta que los argumentos del recurso se refieren a la eventual contradicción de la Curadora Urbana No. 3 plasmada en las decisiones adoptadas en el marco de la solicitud radicada mediante No. 13-3-1611 del 23 de julio de 2013, y las decisiones adoptadas por esta misma profesional en el marco de la segunda solicitud efectuada el 29 de agosto de 2014 mediante la radicación 14-3-1653, le corresponde a este despacho determinar si la decisión adoptada mediante la Resolución No. RES 14-3-1269 en efecto vulnera el derecho a la confianza legítima del recurrente.

Para resolver el problema jurídico planteado el despacho se apoyará en los antecedentes que obran esta secretaría y que se relacionan con el estudio técnico normativo de las condiciones del inmueble ubicado en la Carrera 73 A No. 77 A – 38/32.

6. Análisis de caso concreto.

Con el fin de dar respuesta a la cada uno de los argumentos planteados en el recurso, este despacho se pronunciará sobre los siguientes asuntos: (i) el estudio normativo de las condiciones urbanísticas del inmueble ubicado en la Carrera 73 A No. 77 A – 38/32, realizado en el marco de los recursos de apelación presentados contra el primer trámite de modificación de licencia que culminó con la expedición de la Resolución No. 0587 de 2014, de esta secretaría; (ii) sobre la posibilidad de desarrollar el uso de Centro de Diagnóstico Automotor en el mencionado inmueble al existir una edificación ejecutada mediante licencia de construcción y aprobada por la ONAC; y (iii) sobre la presunta vulneración al principio de confianza legítima del recurrente.

6.1 Sobre las condiciones urbanísticas del inmueble ubicado en la Carrera 73 A No. 77 A – 38/32 - Argumentos técnicos planteados por el recurrente y resueltos en la Resolución 0587 de 2014.

Si bien es cierto el escrito del recurso se refiere principalmente a la eventual vulneración al principio de confianza legítima del recurrente, nuevamente en esta oportunidad, se presenta la posición técnica de esta entidad respecto de las condiciones urbanísticas del inmueble objeto de estudio, que ha sido reiterada en múltiples oportunidades por esta secretaría y que tiene su origen

RESOLUCIÓN No. 0382 16 ABR. 2015

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 14-3-1269 del 3 de diciembre de 2014 ***“Por la cual se resuelve una solicitud de Modificación de Licencia de Construcción (vigente) para el predio ubicado en la KR 73 A 77 A 38/32 (actual) de la localidad de Engativá”*** expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.

en el concepto técnico expedido por la Dirección de Norma urbana mediante memorando con radicación No. 3-2014-07066 del 9 de mayo de 2014 que soporte la decisión adoptada en la Resolución 0587 del 2014 que revoca la modificación de licencia de construcción otorgada por la Curadora Urbana No. 3 de la ciudad.

En la Resolución No. 0587 del 21 de mayo de 2014, se realizó el siguiente estudio por parte de la Dirección de Norma Urbana para sustentar la decisión:

“(…)

7.1 Sobre la eventual vulneración normativa de la Modificación de la Licencia de Construcción por el cambio de uso de comercio Zonal IIA al de Servicios de Alto Impacto – Servicios automotrices de escala Zonal.

Los recurrentes manifiestan de manera general que si bien la licencia inicial aprobó erróneamente el uso de Comercio Clase II A de escala zonal (CDA), el mismo debió mantenerse al momento de solicitar la modificación en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 1° del Decreto Nacional 1469 de 2010.

De esta manera y con el fin de dar respuesta a los argumentos expuestos por los recurrentes, se transcribe a continuación el análisis técnico realizado por la Dirección de Norma Urbana sobre el tema, el cual fue remitido a la Subsecretaría Jurídica mediante el memorando 3-2014-07066 del 09 de mayo de 2014. Al respecto, la parte técnica señala:

“(…)

a. Características de la Licencia

Consiste en la modificación de la licencia de construcción vigente No. LC 12-3-0625, objeto de recurso de apelación, tramitada para cambio de uso de Comercio Zonal IIA al de servicios de alto impacto, servicios automotrices de escala zonal, y ampliación en 63.04 m2.

“(…)

Frente a la modificación de la licencia de construcción LC 12-3-0625 del 21 de noviembre de 2013 (Radicación 13-3-1611):

1. Sobre la modificación del uso:

En primer lugar, es necesario informar que en el archivo de esta entidad no se halló acto administrativo que determinara, tanto el régimen de usos como las condiciones de edificabilidad

RESOLUCIÓN No. 0382 16 ABR. 2015

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 14-3-1269 del 3 de diciembre de 2014 “*Por la cual se resuelve una solicitud de Modificación de Licencia de Construcción (vigente) para el predio ubicado en la KR 73 A 77 A 38/32 (actual) de la localidad de Engativá*” expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.

para el predio ubicado en la KR 73 A 77 A 32 / KR 73 A 77 A 32 (Actual), para el trámite de la modificación de la licencia de construcción vigente LC 12-3-0625 del 21 de noviembre de 2013, que cambia el uso originalmente aprobado de Comercio Zonal IIA al de Servicios de Alto Impacto- Servicios automotrices de escala Zonal, que incluye una interpretación del artículo 1º del Decreto Distrital 520 de 2006, en la que se infirió que la zonificación en donde está permitida la actividad de Centros de Diagnóstico Automotriz incluían las zonas múltiples de las áreas urbanas integrales.

El referido artículo establece 2 literales con sus respectivas tablas, el primero: a. En las zonas de la ciudad que cuentan con reglamentación según disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial hace referencia a las zonas que cuenten con reglamentación en el marco del POT, es decir aquellas que cuenten con un acto administrativo que haya desarrollado la reglamentación del POT. El segundo: b. En las áreas de la ciudad cobijadas por el régimen de transición de que trata el numeral 9 del artículo 478 del Decreto 190 de 2004 y mientras se expiden las reglamentaciones del Plan de Ordenamiento Territorial, es decir aquellas en donde no han sido desarrollados los instrumentos del POT como los Planes de ordenamiento zonal, las Unidades de planeamiento zonal, los Planes de implantación, los Planes de regularización y manejo, los Planes directores, entre otros.

Si bien es cierto que la tabla referida al literal a) arriba mencionado, indica que los CDA de escala zonal se permiten en la Zonas múltiples y de servicios e industria del área urbana integral, conforme a la reglamentación de la UPZ, y dado que el tratamiento asociado a la modificación de la Licencia de construcción es el de Consolidación Urbanística, se entiende que se debería aplicar la norma original incluidas sus modificaciones; es decir que en el marco del Acuerdo 6 de 1990, el predio objeto de esta revocatoria (Sic) debería encontrarse delimitado en un polígono de zona industrial, categoría 01, 02, o 03, o en un área de actividad múltiple categoría 02 o 03, conforme a lo establecido en la tabla del artículo 1º, literal b) del Decreto Distrital 520 de 2006, y considerando que no existen fichas normativas para el sector 6 de la UPZ 30 “Boyacá Real”, se entiende que se debería aplicar la norma original para determinar un posible cambio de uso. Sin embargo, en el marco del Acuerdo 6 de 1990, el predio se encuentra dentro de un polígono definido como D-RG-A2, el cual no corresponde con los permitidos para las áreas de la ciudad en donde aplique el régimen de transición; en tanto que si ratifica que el predio requería de un proceso de desarrollo en el cual fueran definidos los parámetros normativos urbanísticos, así como los usos permitidos a desarrollar.

(...)

4. CONCLUSIÓN

Por lo anteriormente mencionado nos permitimos concluir lo siguiente:

En primer lugar, esta Dirección se ratifica en que para el predio ubicado en la Kr 73 A 77 A – 38 / 77 A – 32 no se encontró acto administrativo específico que definiera tanto el régimen de usos

RESOLUCIÓN No. 0382 16 ABR. 2015

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 14-3-1269 del 3 de diciembre de 2014 ***“Por la cual se resuelve una solicitud de Modificación de Licencia de Construcción (vigente) para el predio ubicado en la KR 73 A 77 A 38/32 (actual) de la localidad de Engativá”*** expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.

como las condiciones de edificabilidad; por lo tanto, en nuestra consideración, conforme a lo señalado en el artículo 3° del Decreto Distrital 327 de 2014, previamente a la expedición de una licencia de construcción, se debió obtener la correspondiente licencia de urbanismo, que permitiera determinar, entre otros aspectos, la normativa urbanística aplicable en un trámite ante una Curaduría, escenario en el cual si aplica el principio de precaución conforme al artículo 30 “principios aplicables al manejo de la Estructura Ecológica Principal”, numeral 7° del Decreto Distrital 364 de 2014”.

(...) (Negrillas y sublíneas fuera de texto).

Según lo señalado en el concepto técnico transcrito, se presentan las siguientes situaciones respecto al asunto que nos ocupa:

1. La modificación aprobada autorizó el cambio de uso de Comercio Zonal IIA al de servicios de alto impacto, servicios automotrices de escala zonal.
2. En el archivo de la Secretaría Distrital de Planeación, no se encontró acto administrativo específico que definiera el régimen de usos, para el trámite de la modificación de la licencia de construcción vigente LC 12-3-0625 del 21 de noviembre de 2013, expedida para el predio ubicado en la KR 73 A 77 A 32 / KR 73 A 77 A 32 (Actual).
3. Conforme a lo señalado en el artículo 3° del Decreto Distrital 327 de 2014, previamente a la expedición de una licencia de construcción, se debe obtener la correspondiente licencia de urbanismo. En este sentido, señala el concepto técnico que “(...) dentro del perímetro del área delimitada por la “Urbanización el Retiro” conforme a lo señalado en el plano E 6/4, se han aprobado múltiples licencias de urbanismo”.

Así las cosas, la Dirección de Norma Urbana reitera que actualmente no existe norma vigente aplicable que permita dar trámite a la modificación de la licencia de construcción vigente LC 12-3-0625 del 21 de noviembre de 2013, advirtiendo que para poder adelantar esta actuación ante las curadurías urbanas, es necesario obtener previamente la correspondiente licencia de urbanismo.

(...)

Al no existir una normatividad urbanística aplicable al caso, al tenor de lo señalado por la Dirección de Norma Urbana, es claro que en el caso que nos ocupa, no es posible, al curador urbano, o a la autoridad municipal o distrital competente, verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, a través del otorgamiento de licencias de parcelación, urbanización, subdivisión y de construcción, como señalan las disposiciones mencionadas en párrafos anteriores.

De acuerdo con lo señalado por el concepto técnico y lo previsto en las normas antes referidas, se tiene que concluir, que en el presente caso, por no existir norma vigente aplicable al caso, no era

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 14-3-1269 del 3 de diciembre de 2014 “Por la cual se resuelve una solicitud de Modificación de Licencia de Construcción (vigente) para el predio ubicado en la KR 73 A 77 A 38/32 (actual) de la localidad de Engativá” expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.

viable la expedición de la Modificación de la Licencia de Construcción LC 12-3-0625 del 21 de noviembre de 2013, con el fin de autorizar para el predio ubicado en la KR 73 A 77 A – 38 / 77 A – 32, el uso de Servicios de Alto Impacto – Servicios automotrices de escala zonal, en reemplazo del autorizado en la licencia vigente, el cual corresponde al de Comercio zonal IIA.

7.2. En lo relativo al área ampliada en la zona de antejardín.

En este punto, la apoderada de la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas, señala que la licencia inicial exigió un antejardín de 3.50 mts sobre la carrera 73 A y se presume que su exigencia se derivó de la aplicación del artículo 4° del Decreto Distrital 575 de 1969, pero que no obstante lo anterior, en el texto del acto administrativo que se cuestiona en el numeral “4.3 Elementos de Espacio Público” no se exige antejardín sino que por el contrario autoriza su construcción con la portería del Centro de Diagnóstico Automotriz sin precisar la norma aplicable que sustenta esta modificación.

La Dirección de Norma Urbana, por su parte advierte que la modificación de licencia recurrida, autorizó una “ampliación en 63.04 m2” y, en relación con la referida ampliación manifestó:

“(…)

2. Frente al área ampliada (sobre área de antejardín):

El numeral 6° de la de la modificación a la licencia de construcción vigente LC 12-3-0625 del 21 de noviembre de 2013 (Radicación 13-3-1611), señala en su tercer aparte que “3.se aprueba la modificación de la licencia vigente por cambio de uso para un proyecto de servicios de alto impacto, servicios automotrices de escala zonal, y modificaciones para una edificación desarrollada en dos (2) pisos, con siete(7) estacionamientos privados y once(11) cupos para visitantes de los cuales uno (1) cumple con dimensiones mínimas para discapacitados y 10 bicicleteiros”. Esto reforzado por el punto 4 del mismo numeral que señala: “4. Las intervenciones se efectúan dentro de la volumetría inicialmente aprobada”. De lo anterior se entiende que al encontrarse desarrollada la edificación (tal como se afirma), cualquier modificación debería hacerse dentro de los parámetros aprobados en la licencia original, incluyendo los elementos del espacio público; es decir, en la modificación debía respetarse el área de antejardín aprobada de 3,5 metros y por lo tanto no podía hacerse ampliación alguna sobre el área del antejardín, caso en el cual estaríamos frente a una licencia en la modalidad de modificación, y no ante la modificación de una licencia de construcción vigente.

(…)

b. En gracia de discusión, en el caso de aceptarse que existe un acto administrativo que otorgó normas para el desarrollo del predio y que las obras de la licencia de construcción inicial culminaron, de acuerdo con lo señalado en el numeral 6, puntos 3 y 4 de la modificación a la licencia de construcción vigente LC 12-3-0625 del 21 de noviembre de 2013, la licencia debía



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 0382 16 ABR. 2015

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 14-3-1269 del 3 de diciembre de 2014 “Por la cual se resuelve una solicitud de Modificación de Licencia de Construcción (vigente) para el predio ubicado en la KR 73 A 77 A 38/32 (actual) de la localidad de Engativá” expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.

tramitarse en la modalidad de “adecuación”, y no podría darse una ampliación sobre elementos constitutivos del espacio público, como lo es el antejardín.

(...)”

Así las cosas, de conformidad con lo concluido en el concepto técnico, desde el punto de vista de los antejardines autorizados en la modificación, el acto administrativo recurrido, tampoco cumple con la normatividad urbanística vigente aplicable al predio.

En suma, tal como se indica en el concepto técnico, no existe acto administrativo que otorgara normas para el desarrollo del predio, pero aún si existiera, las modificaciones señaladas en el numeral 6, puntos 3 que se refiere al cambio de uso y 4 que se refiere a la ampliación del antejardín, la licencia debía tramitarse en la modalidad de adecuación y no podría autorizarse una ampliación sobre elementos constitutivos del espacio público. Por lo anterior, este despacho procederá a revocar la Modificación de la Licencia de Construcción LC 12-3-0625 del 21 de noviembre de 2013”.

En resumen, se puede señalar que el concepto técnico determinó que la modificación de licencia objeto de estudio no se ajustaba a la normatividad vigente, por cuanto:

1.- La modificación aprobada autorizaba el cambio de uso de Comercio Zonal IIA al de servicios de alto impacto, servicios automotrices de escala zonal y, actualmente no existe acto administrativo específico que defina el régimen de usos como las condiciones de edificabilidad para el trámite de la modificación de la licencia de construcción vigente, advirtiendo el concepto técnico que “(...) conforme a lo señalado en el artículo 3º del Decreto Distrital 327 de 2014, previamente a la expedición de una licencia de construcción, se debió obtener la correspondiente licencia de urbanismo, que permitiera determinar, entre otros aspectos, la normativa urbanística aplicable en un trámite ante una Curaduría (...)”.

De esta forma, en la Resolución No. 0587 del 21 de mayo de 2014, se consideró que al no existir una normatividad urbanística aplicable al caso, según lo indicado por la Dirección de Norma Urbana, no le es posible al curador urbano verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes a través del otorgamiento de licencias de parcelación, urbanización, subdivisión y de construcción, en los términos del Decreto Nacional 1469 de 2010.

2.- En segundo lugar, se consideró por la parte técnica que la modificación de licencia autorizada a través de la Resolución No. 0587 del 21 de mayo de 2014, no se ajustaba a la norma urbanística, debido a que:

RESOLUCIÓN No. 0382 16 ABR. 2015

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 14-3-1269 del 3 de diciembre de 2014 ***“Por la cual se resuelve una solicitud de Modificación de Licencia de Construcción (vigente) para el predio ubicado en la KR 73 A 77 A 38/32 (actual) de la localidad de Engativá”*** expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.

“(…) al encontrarse desarrollada la edificación (tal como se afirma), cualquier modificación debería hacerse dentro de los parámetros aprobados en la licencia original, incluyendo los elementos del espacio público; es decir, en la modificación debía respetarse el área de antejardín aprobada de 3,5 metros y por lo tanto no podía hacerse ampliación alguna sobre el área del antejardín, caso en el cual estaríamos frente a una licencia en la modalidad de modificación, y no ante la modificación de una licencia de construcción vigente.

(…)

c. En gracia de discusión, en el caso de aceptarse que existe un acto administrativo que otorgó normas para el desarrollo del predio y que las obras de la licencia de construcción inicial culminaron, de acuerdo con lo señalado en el numeral 6, puntos 3 y 4 de la modificación a la licencia de construcción vigente LC 12-3-0625 del 21 de noviembre de 2013, la licencia debía tramitarse en la modalidad de “adecuación”, y no podría darse una ampliación sobre elementos constitutivos del espacio público, como lo es el antejardín.

De esta manera, se insiste en que para poder desarrollar el inmueble objeto de estudio, el recurrente debe obtener la licencia de urbanización como requisito previo a la expedición de una licencia de construcción teniendo en cuenta que en las condiciones actuales el predio carece de de norma urbanística aplicable.

6.1.1 Sobre la posibilidad de desarrollar el uso de Centro de Diagnóstico Automotor en el mencionado inmueble al existir una edificación ejecutada mediante licencia de construcción y aprobada por la ONAC.

Sobre este asunto, tal como lo indica la Curadora Urbana No. 3 mediante Resolución No. RES 15-3-0168 del 19 de febrero de 2015 que resuelve el recurso de reposición incoado, a pesar de que en el inmueble existe una edificación ejecutada de conformidad con lo indicado por la Licencia de Construcción LC 12-3-0625 del 15 de mayo de 2012, el mismo no tiene el uso de CDA aprobado, y no basta para el análisis favorable, que la estructura existente cumpla con los requerimientos para desarrollar el uso, sino que este debe estar aprobado por licencia de construcción expedida por la autoridad competente.

El uso aprobado por la Licencia de Construcción LC 12-3-0625 del 15 de mayo de 2012 corresponde al de Comercio Zonal II A, que aunque comparte ciertas características técnicas con el uso de Centro de Diagnóstico Automotor, no pueden homologarse y en esa medida este uso no puede ejecutarse sin adelantar el trámite correspondiente ante el curador urbano.

RESOLUCIÓN No. 0382 16 ABR. 2015

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 14-3-1269 del 3 de diciembre de 2014 ***“Por la cual se resuelve una solicitud de Modificación de Licencia de Construcción (vigente) para el predio ubicado en la KR 73 A 77 A 38/32 (actual) de la localidad de Engativá”*** expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.

Así es que para el análisis resulta irrelevante que la construcción efectuada cumpla con las especificaciones técnicas de construcción si el uso no ha sido aprobado previamente a través de la licencia de construcción correspondiente razón por la cual el argumento relacionado con este asunto no está llamado a prosperar.

6.2 Sobre la vulneración al principio de confianza legítima

Si bien no existe una definición legal del principio de confianza legítima, jurisprudencialmente la Corte Constitucional ha aclarado en qué consiste y en qué términos debe entenderse el mencionado principio. De esta manera mediante Sentencia T-717 de 2012 indicó:

El principio de confianza legítima tiene fundamento en el principio de buena fe estipulado en el artículo 83 de la Constitución.

A partir de la norma constitucional, esta Corporación expresó que la confianza legítima “consiste en que la administración por medio de su conducta uniforme hace entender al administrado que su actuación es tolerada. Es decir, que las acciones de la administración durante un tiempo prudencial hacen nacer en el administrado la expectativa de que su comportamiento es ajustado a derecho”

Más adelante añade la Corte los elementos que se deben presentar para que pueda configurarse la confianza legítima:

“El principio de confianza legítima, particularmente, se basa en tres presupuestos: (i) la necesidad de preservar de manera perentoria el interés público; (ii) una desestabilización cierta, razonable y evidente en la relación entre la administración y los administrados; y (iii) la necesidad de adoptar medidas por un período transitorio que adecuen la actual situación a la nueva realidad. De esta forma, el principio de buena fe, en su dimensión de confianza legítima, compele a las autoridades y a los particulares a conservar una coherencia en sus actuaciones, un respeto por los compromisos adquiridos y una garantía de estabilidad y durabilidad de la situación que objetivamente permita esperar el cumplimiento de las reglas propias del tráfico jurídico”

De acuerdo con lo anterior, la administración no puede en forma sorpresiva modificar las condiciones en que se encuentra el administrado, el cual está convencido de que su actuar se ajusta a derecho. Así, según la Corte, este principio pretende proteger a los ciudadanos de los cambios bruscos e intempestivos efectuados por las autoridades.

En tal sentido, el principio de confianza legítima previene a los operadores jurídicos de “contravenir sus actuaciones precedentes y de defraudar las expectativas que se generan en los demás, a la vez que compelen a las autoridades y a los particulares a conservar una coherencia en sus actuaciones, un respeto por los compromisos adquiridos y una garantía de estabilidad y

RESOLUCIÓN No. 0382 16 ABR. 2015

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 14-3-1269 del 3 de diciembre de 2014 “Por la cual se resuelve una solicitud de Modificación de Licencia de Construcción (vigente) para el predio ubicado en la KR 73 A 77 A 38/32 (actual) de la localidad de Engativá” expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.

durabilidad de las situaciones que objetivamente permitan esperar el cumplimiento de las reglas propias del tráfico jurídico”

De igual manera mediante Sentencia T-308 de 2011, señala sobre este asunto, lo siguiente:

“(…)

(...) la confianza legítima ha de entenderse como la expectativa cierta de que una situación jurídica o material, abordada de cierta manera en el pasado, no sea tratada de modo extremadamente desigual en otro periodo, salvo que exista una causa constitucionalmente aceptable que legitime su variación. En ese sentido, esta Corporación ha sostenido que “el administrado no es titular de un derecho adquirido sino que simplemente tiene una mera expectativa en que una determinada situación de hecho o regulación jurídica no serán modificadas intempestivamente y en consecuencia su situación jurídica pueda ser modificada por la Administración”.

(…)”

Así, el recurrente sustenta que existe una vulneración al principio de confianza legítima por parte de la Curadora Urbana No. 3 al haber adoptado mediante Resolución 14-3-1269 del 3 de diciembre de 2014, la decisión de no otorgar la modificación de la licencia de construcción, cuando previamente y bajo un trámite igual adelantado para el mismo inmueble en el año 2013 su decisión había sido sustancialmente diferente.

Sobre este asunto es necesario precisar nuevamente, que la sociedad Inversiones Apima S. en C., representada legalmente por el señor Alexis Pinzón Martínez, mediante radicación 13-3-1611 del 23 de julio de 2013, presentó ante la Curadora Urbana No. 3 de la ciudad solicitud de modificación de licencia de construcción, resuelta mediante acto administrativo MLC 12-0625 del 21 de noviembre de 2013, revocado por esta secretaría a través de la Resolución No. 0587 del 21 de mayo de 2014.

De este modo, lo primero que hay que tener en cuenta es que la primera solicitud de modificación de licencia de construcción radicada por el señor Alexis Pinzón Martínez y que culminó con la expedición de la Resolución No. 0587 del 21 de mayo de 2014 por parte de esta secretaría, fue un procedimiento que corresponde en su totalidad con el trámite iniciado el 29 de agosto de 2014, teniendo en cuenta que ambos trámites son presentados por la misma persona, sobre el mismo inmueble y con la misma pretensión de que se expida la modificación de la Licencia de Construcción LC 12-3-0625 de 15 de mayo de 2012.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 0382 16 ABR. 2015

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 14-3-1269 del 3 de diciembre de 2014 “Por la cual se resuelve una solicitud de Modificación de Licencia de Construcción (vigente) para el predio ubicado en la KR 73 A 77 A 38/32 (actual) de la localidad de Engativá” expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.

Tal como lo menciona la Curadora Urbana No. 3 al resolver el recurso de reposición presentado, lo anterior se trata de una precisión fundamental si se tiene en cuenta que aún cuando el solicitante conocía que la decisión final sobre este primer trámite le había sido desfavorable a sus pretensiones, reiteró la misma solicitud, en los mismos términos y bajo las mismas condiciones ante la Curadora Urbana No. 3, y simultáneamente interpuso múltiples derechos de petición, así como una acción de tutela, un requerimiento sobre la eventual presentación de un acción de cumplimiento en contra de esta secretaría, así como una solicitud de revocatoria directa de la Resolución 0587 de 2014 expedida por esta entidad resuelta el pasado mes de marzo del presente año.

Así, es necesario señalar que los procedimientos relacionados con la expedición de licencias urbanísticas están cobijados el principio de la doble instancia y las decisiones que se adopten en el transcurso del mismo solo serán obligatorias cuando el correspondiente acto administrativo se encuentre en firme, esto es cuando se resuelvan los recursos que procedan contra la decisión adoptada, o cuando una vez notificada la decisión a los interesados en la misma, no se presenten recursos dentro del término de ley.

Entonces, es necesario tener en cuenta que a pesar de los argumentos y del estudio realizado por la Curadora Urbana No. 3 al resolver la solicitud de modificación de licencia de construcción en el año 2013, el trámite no culminó con estas actuaciones, sino que al haberse presentado varios recursos en contra del acto administrativo que aprobó la modificación, la decisión final sobre el asunto correspondía a esta secretaría quien en efecto, atendió y resolvió los recursos realizando el análisis técnico normativo de las condiciones del inmueble, tal como se evidencia en la Resolución No. 587 del 21 de mayo de 2014 quedando en firme la decisión sobre este asunto.

Adicionalmente, es necesario tener en cuenta que la Secretaría Distrital de Planeación es el superior funcional de los Curadores Urbanos en el trámite de licencias urbanísticas, las decisiones que se expidan en este marco deben ser adoptadas por éstos en el ejercicio de sus funciones, por lo que no es posible cuestionar la actuación de la Curadora Urbana No. 3 en este trámite y tampoco es posible aceptar que se está violando algún derecho al recurrente, cuando éste conocía que en un proceso idéntico adelantado con anterioridad la respuesta final a su solicitud había sido negativa.

Es claro entonces que en el presente asunto el recurrente no tenía una legítima expectativa de que la modificación de licencia fuera aprobada, pues como se explicó, a pesar de haber obtenido una respuesta favorable por parte de la Curadora Urbana No. 3 en la primera instancia del trámite

RESOLUCIÓN No. 0382 16 ABR. 2015

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 14-3-1269 del 3 de diciembre de 2014 “Por la cual se resuelve una solicitud de Modificación de Licencia de Construcción (vigente) para el predio ubicado en la KR 73 A 77 A 38/32 (actual) de la localidad de Engativá” expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.

adelantado en el año 2013, dicha decisión fue revocada por esta secretaría al tramitarse una serie de recursos contra la misma, dentro de un procedimiento que legalmente consagra la doble instancia.

Contrario a lo señalado por el recurrente en su escrito, la decisión adoptada por la Curadora Urbana No. 3 de negar la segunda solicitud de modificación de licencia realizada el 29 de agosto de 2014 se encuentra debidamente sustentada en el análisis técnico elaborado por la Dirección de Norma Urbana de esta secretaría contenido en la Resolución 0587 del 21 de mayo de 2014.

Ahora, es necesario hacer un comentario respecto del documento radicado por el señor Alexis Pinzón Martínez el 13 de marzo de 2015 cuyo asunto es “Hallazgo de plano anterior al E/6/4”, ya que si bien como se indicó en el aparte de oportunidad de esta resolución, fue presentado de forma extemporánea al término otorgado por la ley para la presentación de los recursos de reposición y de apelación y en esa medida no puede ser objeto de pronunciamiento en esta instancia, lo cierto es que el escrito y el plano aportado se refieren a la existencia de la Urbanización “El Retiro” y sobre este tema esta secretaría se pronunció en la Resolución No. 0229 del 04 de marzo de 2015.

Lo que indica el recurrente en el escrito, es que el urbanismo del predio denominado El Retiro surge de la adquisición que realiza la Cooperativa de la Tropical Ltda –COPETROCO, quien en sesión del 10 de agosto de 1949 aprobó el levantamiento y presentación ante las autoridades municipales del Plano de Loteo que se anexa a su documento, sin embargo alega que según su investigación dicho plano se extravió de los archivos. Igualmente alega que “en relación con las áreas de cesión, se encontró la escritura pública No. 563 del 27 de febrero de 1950 de la Notaria (sic) 7 del Circulo de Bogotá, mediante la cual la Cooperativa de la Tropical Ltda hace entrega al Municipio de Engativá de las áreas de cesión para parques demarcadas en el plano de loteo y que coinciden de manera precisa en el plano y la escritura de 1949.

Posteriormente indica que “Este plano protocolizado mediante la escritura pública No. 563 de 1950, es sin lugar a dudas la prueba irrefutable de que el predio de propiedad de INVERSIONES APIMA S EN C cumplió en su época con el correspondiente proceso de urbanismo, toda vez que el mismo brinda la certeza de la entrega de las áreas de cesión para parques al municipio de Engativá, áreas demarcadas en el plano de loteo y que coinciden de manera precisa en el plano y la escritura.

Sobre la existencia de la Urbanización el Retiro, esta secretaría se pronunció en la Resolución No. 0229 del 04 de marzo de 2015.

“(…)

RESOLUCIÓN No. 0382 16 ABR. 2015

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 14-3-1269 del 3 de diciembre de 2014 “Por la cual se resuelve una solicitud de Modificación de Licencia de Construcción (vigente) para el predio ubicado en la KR 73 A 77 A 38/32 (actual) de la localidad de Engativá” expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.

Por otro lado y tal como lo señaló la Dirección de Norma Urbana en el oficio 2-2014-50314 del 10 de noviembre, no es cierto que en el proceso de urbanización se haya cumplido con todas las obligaciones derivadas del mismo, como se explica a continuación:

(...)

“En el plano de la urbanización El Retiro E.6/4 se puede apreciar un compromiso para entregar áreas de cesión para zonas verdes, sobre las cuales su despacho aporta la escritura pública No.563 del 27 de febrero de 1950 de la Notaría Séptima de Círculo de Bogotá, en donde se hace cesión de los parques A y B, con áreas de 16.289 V2 y 5.078 V2, respectivamente, al entonces municipio de Engativá, cuya localización y áreas aparecen en el plano E.6/4.

Estas áreas de cesión determinadas en el Plano E.6/4 equivalen al 3,2% del área total del territorio establecido en el plano, porcentaje que en las normas establecidas para los procesos de urbanización de áreas residenciales en la ciudad se ha determinado históricamente entre el 17% y el 30%, dato que prueba que estas cesiones del plano no estaban diseñadas para la urbanización.

La cesión establecida en el Plano E.6/4 como parque A, es actualmente un parque del distrito. La cesión establecida como parque B, en una parte corresponde a la intersección de la Avenida Boyacá con Autopista Medellín (Calle 80) y en otra parte se encuentra en el dominio privado de algunos lotes.

Dicho plano es anterior a la anexión del antiguo municipio de Engativá al Distrito y no reposa en el archivo acto administrativo que implique aceptación o aprobación de dicho plano, como tampoco reglamentación alguna que indique la autorización de usos urbanos con altas densidades en los terrenos de la citada parcelación. Otra prueba de que el plano E.6/4, urbanización El Retiro, no constituye una urbanización es que en diferentes sectores del plano se han venido adelantando los correspondientes procesos de urbanización, como ocurrió en los sectores de la urbanización Minuto de Dios que se desarrollo según planos urbanísticos aprobados No. E 15/4-4 y E 15/4-5, E 15/4-7, E15/4-8 E 15/3-00 y E 15/4-1, (...).

Estas nuevas cesiones al distrito en los procesos de desarrollo posteriores son acordes con lo exigido por la norma para soportar las densidades y los usos aprobados en dichas licencias de urbanización. Es claro que las cesiones determinadas en el Plano E.6/4 son propias de una parcelación de baja densidad, pero serían precarias para la calidad de vida de los ciudadanos de un territorio tan amplio si se consideraran soporte de un territorio diseñado para una ocupación urbana.

La zona norte del territorio definido en el Plano E.6/4, “urbanización El Retiro”, presenta procesos de urbanización aprobados por licencias de urbanismo posteriores al citado plano E.6/4. En la parte sur del territorio en cuestión, al costado sur de la Av. Calle 80, no se han encontrado procesos de urbanismo como tal, pero la zona fue afectada por el trazado y posterior construcción de las Avenidas Boyacá y Autopista Medellín (Calle 80), cambiando la configuración urbana determinada en el plano E.6/4.(...)”

RESOLUCIÓN No. **0382** 16 ABR. 2015

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 14-3-1269 del 3 de diciembre de 2014 “Por la cual se resuelve una solicitud de Modificación de Licencia de Construcción (vigente) para el predio ubicado en la KR 73 A 77 A 38/32 (actual) de la localidad de Engativá” expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.

Según lo expresado anteriormente, es puede decir que a pesar de la existencia del plano E.6/4 de la “Urbanización El Retiro”, la zona de la ciudad donde se ubica el predio objeto de la modificación de licencia que nos ocupa, no se desarrolló de conformidad con el referido plano ni la escritura pública 563 de 1950. Además, se advierte que:

(i) El plano es anterior a la anexión del antiguo Municipio de Engativá al Distrito y en el archivo de esta secretaría no reposa acto administrativo que implique aceptación de éste, como tampoco reglamentación que indique la autorización de usos urbanos con altas densidades.

(ii) Algunas de las cesiones que debían realizarse al Distrito se encuentran en dominio de las particulares, y en otras, el porcentaje es inferiores al históricamente exigido.

(iii) A pesar de la existencia del plano, en diferentes sectores del mismo se han adelantado procesos de urbanización aportando las correspondientes cesiones.

(iv) En la parte sur del plano no se encontraron procesos de urbanización porque esta zona esta afectada por la Av. Boyacá y la Calle 80, y esta situación es diferente a la configuración del plano.

De esta manera, al demostrarse que el sector no se ha desarrollado de conformidad con lo indicado en el plano de la Urbanización El Retiro y que adicionalmente el predio de la Carrera 73 A No. 77 A – 32/38 está localizado de manera parcial en la mencionada urbanización y frente al mismo no se encontró acto administrativo que defina las condiciones de uso y edificabilidad, le es aplicable lo indicado por el artículo 3 del Decreto Distrital 327 de 2004 que indica que cuando se trata de un predio urbanizable no urbanizado es necesario obtener la licencia de urbanismo para solicitar la licencia de construcción.

(...)”

De esta manera, con independencia del plano que se aporte, se ha puesto de presente que para que exista el correspondiente urbanismo se debieron haber cumplido la totalidad de las obligaciones impuestas al urbanizador, y teniendo en cuenta que el sector se desarrolló de forma diferente a lo indicado en la Escritura Pública No. 563 de 1950, no puede predicarse la existencia de esta urbanización.

Como se ha expresado en varias oportunidades al señor Alexis Pinzón Martínez, este despacho una vez analizadas actuaciones realizadas dentro del trámite de los recursos presentados contra la Modificación del a Licencia de Construcción LC 12-30625 del 21 de noviembre de 2013, en el trámite de revocatoria directa presentado contra la Resolución 0587 de 2014 y las múltiples actuaciones adelantadas por la sociedad Inversiones Apima S. en C. en esta secretaría, se



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 0382 16 ABR. 2015

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 14-3-1269 del 3 de diciembre de 2014 *“Por la cual se resuelve una solicitud de Modificación de Licencia de Construcción (vigente) para el predio ubicado en la KR 73 A 77 A 38/32 (actual) de la localidad de Engativá”* expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.

evidencia que esta entidad ha realizado un estudio técnico y jurídico detallado de las condiciones urbanísticas del inmueble ubicado en la Carrera 73 A No. 77 A – 32/38.

Como se evidencia tanto en la Resolución No. 0587 de 2013 que resuelve los recursos presentados en ese primer trámite de modificación, así como en los demás actos expedidos por la Dirección de Norma Urbana y la Subsecretaría Jurídica en relación con el tema, esta entidad ha presentado de manera detallada las razones técnicas y jurídicas por las cuales al predio objeto de consulta se le aplica el tratamiento de desarrollo, razón por la cual debe someterse al proceso de urbanización para poder solicitar la expedición de licencias urbanísticas.

Por tanto, el hecho de que el peticionario no esté de acuerdo con la decisión adoptada por esta secretaría y por la Curadora Urbana No. 3, no implica que se esté vulnerando derecho alguno o que las decisiones adoptadas atenten contra el principio de confianza legítima.

En suma, al tratarse el presente caso sobre la modificación de la licencia de construcción LC 12-3-0625 del 15 de mayo de 2012, y teniendo en cuenta que una idéntica solicitud fue estudiada por esta secretaría mediante la Resolución No. 0587 de 2013, y posteriormente a través de la respuesta a varios derechos de petición y finalmente través del estudio de revocatoria directa de este acto administrativo que culminó con la expedición de la Resolución No. 0229 del 04 de marzo de 2015, se confirma la decisión de negar la modificación de la mencionada licencia.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Negar el recurso subsidiario de apelación presentado por el señor Alexis Pinzón Martínez en calidad de representante legal de la sociedad Inversiones Apima S. en C., por las razones expuestas en la parte considerativa de esta resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO. Confirmar la decisión adoptada por la Curadora Urbana No. 3 mediante la Resolución No. Res 14-3-1269 del 3 de diciembre de 2014 *“Por la cual se resuelve una solicitud de Modificación de Licencia de Construcción (vigente) para el predio ubicado en la KR 73 A 77 A 38/32 (actual) de la localidad de Engativá”*.

ARTÍCULO TERCERO. Notificar el contenido de esta resolución al señor Alexis Pinzón Martínez, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.458.692, en calidad de representante

RESOLUCIÓN No. 0382 16 ABR. 2015

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 14-3-1269 del 3 de diciembre de 2014 *“Por la cual se resuelve una solicitud de Modificación de Licencia de Construcción (vigente) para el predio ubicado en la KR 73 A 77 A 38/32 (actual) de la localidad de Engativá”* expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.



legal de la sociedad Inversiones A. Pinzón Martínez y Cia S en C, advirtiéndoles que contra la misma no procede recurso alguno.

ARTÍCULO CUARTO. Devolver el expediente a la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá D.C., una vez en firme el presente acto administrativo.

Dada en Bogotá D.C., a los **16 ABR. 2015**

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


FLAVIO MAURICIO MARINO MOLINA
Subsecretario Jurídico (E)

Aprobó: Adriana del Pilar Vergara Sánchez - Directora de Trámites Administrativos. 
Revisó: María Fernanda Peñaloza Sossa – Profesional Especializado Subsecretaría Jurídica 
Proyectó: María Carolina Rueda Pérez- Profesional Especializado Dirección de Trámites Administrativos. 