



Resolución No. 0022

08 ENE. 2016

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 15-3-0536 del 27 de agosto de 2015, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.

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

En uso de sus facultades legales, en especial de las conferidas en los artículos 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, 36 literal k) del Decreto Distrital 016 de 2013, y la Resolución 1644 del 30 de diciembre de 2015, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, y

CONSIDERANDO

Que el 26 de marzo de 2015 mediante la radicación No. 15-3-0531, la señora Luz Dary Castro González, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.071.249, en calidad de propietaria solicitó ante la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá licencia de construcción en la modalidad de ampliación, modificación y demolición parcial, para el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 50N-00520682 y CHIP AAA 0110YPZE, ubicado en la Carrera 7 C No. 142-44 (actual), de la Urbanización Belmira de la localidad de Usaquén (folio 1).

Que el 4 de junio de 2015 mediante la radicación No. 11577, el señor Luis Hernando Jaimes Prieto, identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.350.100, en calidad de Presidente de la Asociación Cívica Belmira solicitó constituirse en parte dentro de la actuación administrativa, manifestando objeciones a la solicitud de licencia (comunicaciones de 4 de junio y 22 de julio de 2015 contenidas en folios 34 a 36 y 51 a 53), obteniendo respuesta por parte de la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C. mediante el oficio CE 15-3-30643 de 20 de agosto de 2015 (folio 56 a 56).

Que el 27 de agosto de 2015, la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C. expidió la licencia de construcción No. 15-3-0536 (folio 63).

Que el día 23 de septiembre de 2015, el señor Luis Hernando Jaime Prieto, identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.350.100, interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la licencia de construcción No. 15-3-0536 del 27 de agosto de 2015 (folios 70 a 74).

Que el 5 de octubre de 2015 mediante el oficio CE 15-3-32199, la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C. dio traslado del recurso a la titular de la licencia, para que se pronunciara sobre los argumentos del mismo (folio 85)



Continuación Resolución No. 0 0 2 2

0 8 ENE. 2016

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 15-3-0536 del 27 de agosto de 2015, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.

Que el 19 de noviembre de 2015, la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C. expidió la Resolución No. RES 15-3-1563, por la cual negó el recurso de reposición interpuesto por el señor Luis Hernando Jaimes Prieto y concedió el recurso subsidiario de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación (folios 86 a 88).

Que el 04 de diciembre de 2015 mediante la radicación No. 1-2015-64524, la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C., remitió a la Secretaría Distrital de Planeación el expediente No. 15-3-0531, para que se diera trámite al recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la licencia de construcción No. LC 15-3-0536 de 27 de agosto de 2015. (folio 91).

Que el 10 de diciembre de 2015 mediante el memorando con radicado 3-2015-18210, la Dirección de Trámites Administrativos solicitó a la Dirección de Norma Urbana concepto técnico sobre los argumentos expuestos en el recurso subsidiario de apelación, interpuesto por el señor Luis Hernando Jaimes Prieto, contra la licencia de construcción No. LC 15-3-0536 de 27 de agosto de 2015 (folio 92).

Que el 28 de diciembre de 2015, la Dirección de Norma Urbana mediante el memorando 3-2015-19116 emitió el concepto solicitado (folios 93 a 95).

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

1. Procedencia

El recurso subsidiario de apelación interpuesto por el señor Luis Hernando Jaimes Prieto, identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.350.100, en calidad de Presidente de la Asociación Cívica Belmira se entiende procedente, en los términos del numeral 2º del artículo 74 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

2. Oportunidad

El día 10 de septiembre de 2015 el señor Luis Hernando Jaimes Prieto, identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.350.100, se notificó personalmente de la licencia de construcción No. LC 15-3-0536 de 27 de agosto de 2015, e interpuso el recurso de reposición y en subsidio de apelación objeto de análisis, el día 23 de septiembre de 2015, es decir, dentro de los términos previstos en el inciso primero del artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.



Continuación Resolución No. 0022

08 ENE. 2016

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 15-3-0536 del 27 de agosto de 2015, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.

3. Requisitos formales

La interposición del recurso subsidiario de apelación que nos ocupa se ajusta a lo preceptuado en el artículo 77 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, toda vez que se presentó dentro del plazo legal, personalmente, por escrito, sustentado los motivos de inconformidad, indicando el nombre y dirección del recurrente.

4. Problema Jurídico

Corresponde a este Despacho determinar si la licencia de construcción No. LC 15-3-0536 de 27 de agosto de 2015, cumple con las condiciones exigidas por la normatividad urbanística vigente, o si por el contrario le asiste la razón al recurrente cuando afirma que no se observaron a cabalidad las normas consignadas en los Decretos 1077 de 2015, 190 de 2004, 422 de 1971 y 753 de 1980 y, se incumplieron aspectos técnicos, tales como índice de ocupación, área total de demolición, congruencia entre cortes y planta de cubierta y disposiciones de orden estructural.

Para el efecto, se tendrá en cuenta lo determinado en el concepto técnico emitido por la Dirección de Norma Urbana mediante el memorando No. 3-2015-19116 de 28 de diciembre de 2015.

5. Estudio del caso en concreto

5.1. Argumentos del recurso

El recurrente sostiene, en primer lugar, que dentro de la actuación administrativa, no se dio cumplimiento a lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, referente a la citación de vecinos, ya que la valla exigida a la fecha no se ha instalado.

En segundo lugar, el señor Luis Hernando Jaimes Prieto manifiesta que la vivienda está construida totalmente desde hace meses y que el último desarrollo del predio, objeto del recurso, se dio bajo la licencia No. LC 13-5-0155, la cual no se cumplió, puesto que la vivienda se construyó en contravención de los parámetros establecidos en la misma. A juicio del recurrente, los constructores produjeron nuevos planos, en los que incluyeron todas las contravenciones y presentaron estos planos a la Curadora Urbana No.3 de Bogotá D.C., con la vivienda terminada, con el objetivo de legalizar lo ilegalmente construido.



Continuación Resolución No. 0022 08 ENE. 2016

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 15-3-0536 del 27 de agosto de 2015, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.

Por lo tanto, afirma que con la expedición de la licencia de construcción No. LC 15-3-0536, la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., contravino el carácter esencial de la licencia, el cual es la autorización a priori para el desarrollo de una construcción.

Así mismo, considera el recurrente que se presentó (i) omisión del artículo 369 del Decreto 190 de 2004, referente a las normas para la modalidad de consolidación urbanística, al no conservarse ninguna de las características urbanísticas en la licencia aprobada. (ii) omisión de la norma original que rige el predio en cuestión, por lo cual se contraviene el Decreto 0422 de 1971 y el Decreto 753 de 1980, ya que no se aplicó el índice de ocupación, correspondiente a 0.60 y se aprobó un índice de 0.65, tomando el área real libre, que es de 78.06 m². Insiste el recurrente que el área libre que figura en el cuadro de áreas está errada. (iii) el área total de demolición no corresponde a la sumatoria de las áreas parciales de demolición y son incoherentes con los m² construidos parciales y totales, (iv) los cortes A-A, B-B, C-C, D-D y la fachada Kr. 7C no corresponden a la planta de cubierta.

Finalmente, el recurrente considera que la parte estructural del proyecto no se cumpliría, puesto que los constructores no van a demoler lo existente para ajustarse a lo aprobado, teniendo en cuenta que la ejecución inicial se dio con fundamento en la Licencia No. LC 13-5-0155, manifestando en consecuencia, que la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C, se hace responsable de la estabilidad de la obra.

5.2 Análisis del caso en concreto

En cuanto al incumplimiento del parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, la norma en comento, textualmente establece:

“(…)

Parágrafo 1. Desde el día siguiente a la fecha de radicación en legal y debida forma de solicitudes de proyectos de parcelación, urbanización y construcción en cualquiera de sus modalidades, el petionario de la licencia deberá instalar una valla resistente a la intemperie de fondo amarillo y letras negras, con una dimensión mínima de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, en lugar visible desde la vía pública, en la que se advierta a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la licencia urbanística, indicando el número de radicación, fecha de radicación, la autoridad ante la cual se tramita la solicitud, el uso y características básicas del proyecto.

(…)”



Continuación Resolución No. 0022

08 FMC 2016

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 15-3-0536 del 27 de agosto de 2015, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.

Como se advierte, la referida normativa tiene como objeto que los vecinos colindantes del inmueble objeto de la solicitud se informen respecto de la existencia de la actuación, para que así, puedan participar en la misma y hacer valer sus derechos. En este sentido, en expediente a folio 22, se encuentra copia de la fotografía tomada al predio en cuestión, en la cual se aprecia la valla de fondo amarillo y letras negras, ubicada en lugar visible desde la vía pública, ésta contiene la indicación del trámite administrativo de licenciamiento, la radicación y fecha, el uso, características del proyecto y la autoridad ante la cual se tramita la solicitud, advirtiendo de esta forma a los terceros sobre la iniciación del trámite.

En estas condiciones, el despacho considera que no se presenta el incumplimiento señalado por el recurrente.

Ahora bien, con fin de dilucidar el segundo argumento del recurrente, relacionado con la construcción previa del inmueble objeto del recurso, es importante mencionar como antecedente que mediante licencia de construcción No. LC 13-5-0155 de 5 de febrero de 2013 y fecha de ejecutoria 13 de marzo de 2015, la Curadora Urbana No. 5 de la ciudad, otorgó licencia de construcción en la modalidad de ampliación, modificación y demolición parcial para el predio ubicado en la Carrera 7 C No. 142-44 y posteriormente se expidió la licencia de construcción No. LC 15-3-0536 de 27 de agosto de 2015, con la cual se otorgó por parte de la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C., la licencia de construcción en las modalidades de ampliación, modificación y demolición parcial, con base en las modificaciones aprobadas en la licencia LC 13-5-0155 de 2013, situación corroborada de conformidad con el estudio técnico realizado por la Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría.

Frente a lo señalado por el recurrente en este punto, se debe tomar en consideración que según la normatividad urbanística vigente, específicamente lo previsto en el artículo 2.2.6.6.1.1 del Decreto 1077 de 2015, **el Curador Urbano tiene como función verificar que los proyectos presentados a su consideración cumplan la normatividad urbanística y de edificación vigente**. Es decir que su actuación la realiza frente al proyecto o proyectos urbanísticos presentados, no en relación con la ejecución de obras realizadas con anterioridad o posterioridad a la expedición de la correspondiente licencia urbanística.

El control urbanístico y la verificación de obras en terreno no es una función que le haya sido asignada por la ley a los Curadores Urbanos, razón por la cual, la inconformidad de las obras previamente ejecutadas en relación con las licencias que las aprobaron, no son un tema que pueda ser objeto de análisis por parte del Curador Urbano para la expedición de la licencia recurrida.

Sobre el particular, cabe aclarar que el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto 1077 de 2015, frente al ejercicio del control urbano dispone que corresponde a los alcaldes municipales o distritales directamente o por conducto



Continuación Resolución No. 0022

08 ENE. 2016

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 15-3-0536 del 27 de agosto de 2015, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.

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. En el Distrito Capital en virtud del artículo 86 del Estatuto Orgánico de Bogotá -Decreto Ley 1421 de 1993, es función de los alcaldes locales vigilar el cumplimiento de las normas vigentes sobre desarrollo urbano, uso del suelo y reforma urbana.

En otras palabras, en la ciudad de Bogotá D.C. son los alcaldes locales ejercen el control urbanístico, para que las obras se ejecuten de conformidad con la licencia expedida o para que no se ejecuten obras sin licencia, razón por la cual, es esta autoridad la encargada de investigar las irregularidades indicadas por el recurrente.

Por su parte y con el fin de resolver los argumentos de carácter técnico, el despacho se remite a lo expuesto en el concepto técnico expedido al efecto por la Dirección de Norma Urbana mediante Memorando 3-2015-19116, donde una vez analizado el cuestionamiento del cumplimiento del artículo 369 del Decreto Distrital 190 de 2004 “*Normas para la modalidad de Consolidación Urbanística*”, sobre la no conservación de las características urbanísticas de la licencia aprobada, expresó:

“(…)

ya que la SDP no expidió ficha normativa para los subsectores de usos y edificabilidad en los cuales se localiza el predio, en este caso se aplican las normas que dieron origen a la urbanización junto con sus modificaciones, de conformidad con lo estipulado en el parágrafo 1, del artículo 6 del Decreto Distrital 333 de 2010.

*Así, una vez revisados los aspectos relacionados con alturas, aislamientos, retrocesos, antejardines y demás elementos volumétricos establecidos en el Decreto 422 de 1971 (norma original de la Urbanización Belmira) y lo estipulado en el Decreto 753 de 1980 (reglamentario del Acuerdo 7 de 1979), así como lo definido en los capítulos V y VI del Decreto Distrital 736 de 1993 (reglamentario del Acuerdo 6 de 1990), **se encuentra que el proyecto cumple con lo establecido en las citadas normas y en consecuencia no se contraviene lo dispuesto en el artículo 369 del Decreto Distrital 190 de 2004.***

De igual manera, se tiene que no existe norma alguna que prohíba el trámite y ejecución de alguna de las modalidades de licencia de construcción en los predios con Tratamiento de Consolidación urbanística, por lo que en dicho tratamiento es viable el desarrollo tanto de obras nuevas como de ampliaciones, adecuaciones, modificaciones, etc; lo anterior, teniendo en cuenta que lo que busca el tratamiento de consolidación urbanística es mantener las condiciones urbanísticas y ambientales de la zona, mediante



Continuación Resolución No. 0022

08 ENE. 2016

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 15-3-0536 del 27 de agosto de 2015, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.

el desarrollo de las normas volumétricas originales, y no implica la conservación de las estructuras arquitectónicas tal cual se concibieron en su construcción inicial.

(...)” (Negrilla y Subraya fuera de texto).

Según lo indicado por la Dirección de Norma Urbana, el proyecto objeto de licenciamiento cumple con lo establecido en el artículo 369 del Decreto 190 de 2004, toda vez que al no existir ficha normativa para los subsectores de usos y edificabilidad en los cuales se localiza el predio, se aplican las normas que dieron origen a la urbanización junto con sus modificaciones, y según lo expresado por el área técnica, la licencia recurrida se ajusta a dicha normatividad.

En relación al argumento del recurrente en el cual afirma se contravienen los Decretos 0422 de 1971 y 753 de 1980, por la incorrecta aplicación del índice de ocupación, el estudio técnico expedido por la Dirección de Norma Urbana, conceptuó que:

“(...) se debe tener en cuenta que si bien el Decreto Distrital 0422 de 1971, por medio del cual se establecieron las normas urbanísticas aplicables en la Urbanización Belmira, se estableció tanto un índice de ocupación como un índice máximo de construcción, estos ya no son aplicables en razón a lo estipulado en el artículo 5 del Decreto Distrital 753 de 1980, que definió para lograr el incremento en densidad dentro de la volumetría permitida, que se exige a las construcciones del cumplimiento de los índices de ocupación y construcción y, que estos son resultantes de la correcta aplicación de las normas sobre alturas, aislamientos, antejardines, patios, retrocesos, empates y demás normas consignadas en las normas reglamentarias respectivas (...)” (Negrillas y sublíneas fuera de texto).

Por lo tanto, la Dirección de Norma Urbana encontró que “al revisar el proyecto aprobado por la Curadora Urbana No. 3, se encuentra que no se incumple en lo relacionado con el índice de ocupación, ya que este es el resultante de la correcta aplicación de las normas de volumetría, aplicables al predio”.

En lo referente al planteamiento según el cual, el área total de demolición actual no corresponde a la sumatoria de las áreas parciales de demolición, y son incoherentes con los m2 construidos parciales y totales, la Dirección de Norma Urbana mediante concepto técnico 3-2015-19116, afirmó que:

“(...)”

se verificaron las licencias de construcción aprobadas para el predio objeto del recurso, encontrándose que la licencia de construcción No. 2641 de 10 de agosto de 1977, con la



Continuación Resolución No. 0022

08 ENE. 2016

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 15-3-0536 del 27 de agosto de 2015, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.

cual se construyó inicialmente la vivienda localizada en el predio en comento, fue modificada mediante la licencia de construcción No. LC 13-5-0155 con fecha de expedición 05 de febrero de 2013 y fecha de ejecutoria 13 de marzo de 2013, con la que se otorgó licencia de construcción en las modalidades de ampliación, modificación y demolición parcial y posteriormente, se expidió la licencia de construcción No. LC 15-3-0536 de fecha 27 de agosto de 2015, con la que se otorgó licencia de construcción en las modalidades de ampliación, modificación, demolición parcial, con base en las modificaciones anteriormente aprobadas en la licencia LC 13-5-0155 de 2013

(...)".

Por consiguiente, la Dirección de Norma Urbana realizó la revisión de los planos de la licencia No. LC 13-5-0155 de 2013 junto con los planos aprobados para la licencia No. LC 15-3-0536 de 2015 y concluyó que *"se verificó que las modificaciones aprobadas en la última gestión, corresponden a reformas respecto a la licencia aprobada en el año 2013 y que se cumple con las normas establecidas para la urbanización Belmira"*

Igualmente, y sobre este argumento en particular, se recalca el control urbanístico para la verificación del cumplimiento de la norma urbanística durante la ejecución de las obras, corresponde a los Alcaldes Locales, siendo éstos quienes en cumplimiento de sus funciones determinan si lo construido, demolido o modificado se encuentra acorde con lo aprobado en la licencia.

En lo que concierne al argumento del recurrente sobre la incongruencia entre los cortes (A-A, B-B, C-C, D-D y la fachada, con la planta de cubierta, la Dirección de Norma Urbana una revisados los planos correspondientes, concluyo que la totalidad de los cortes se ajustan a las plantas de cubierta.

Finalmente, en cuanto al tema estructural, frente al cual el recurrente advierte sobre el incumplimiento de la ejecución de la obra conforme a lo aprobado en la licencia, la Dirección de Norma Urbana concuerda con lo expresado por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C. en la Resolución No. RES 15-3-1563 de 19 de noviembre de 2015 y lo indicado en párrafos precedentes, en el sentido de que el control urbanístico en la ejecución de las obras, es un tema de la competencia del respectivo alcalde local. Esto, según lo establecido en el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto 1077 de 2015.

También la Dirección de Norma Urbana agregó que *"los documentos anexos al expediente, contienen memoria de cálculo estructural, estudio de suelos y planos estructurales con cortes y detalles que resuelven entre otros, el soporte estructural de cubierta mencionado en el recurso"* y, en consecuencia, los aspectos estructurales referidos en el recurso no representan incumplimiento al Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente - NSR10-.



Continuación Resolución No. 0022

08 ENE. 2016

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 15-3-0536 del 27 de agosto de 2015, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.

No obstante lo anterior, acorde con lo expresado en párrafos precedentes, en la parte resolutive del presente acto administrativo se ordenará remitir copia de esta decisión al Alcalde Local de Usaquén, para lo de su competencia.

En mérito de lo expuesto, este despacho

RESUELVE

ARTÍCULO 1º. NEGAR, las pretensiones del recurso subsidiario de apelación interpuesto por el señor Luis Hernando Jaimes Prieto, identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.350.100, en calidad de Presidente de la Asociación Cívica Belmira, contra de la licencia de construcción No. LC 15-3-0536 de 27 de agosto de 2015, expedida por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

ARTÍCULO 2º. NOTIFICAR el contenido de la presente resolución al señor Luis Hernando Jaimes Prieto, identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.350.100, advirtiéndole que contra la misma no procede recurso alguno.

ARTÍCULO 3º. NOTIFICAR el contenido de la presente resolución a la señora Luz Dary Castro González, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.071.249, en calidad de titular de la licencia de construcción objeto del recurso, advirtiéndoles que contra la misma no procede recurso alguno.

ARTÍCULO 4º. REMITIR copia de esta decisión al Alcalde Local de Usaquén, para lo de su competencia, una vez en firme.

ARTÍCULO 5º. DEVOLVER el expediente a la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., una vez en firme.


LUZ ELENA RODRÍGUEZ QUIMBAYO
Subsecretaria Jurídica (e)

Revisó: Juan de Jesús Vega Fandiño - Directora de Trámites Administrativos

Revisó: María Fernanda Peñalosa Sossa - Abogada de la Subsecretaría Jurídica

Proyectó: Andrés Aguirre - Abogado de la Dirección de Trámites Administrativos