

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución n.º RES 16-2-0208 de 5 de febrero de 2016 “Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado SOTILEZA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 77 A – No. 129 56 (Actual) KR 62 129 56 (Anterior), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Suba”.

EL SUBSECRETARIO JURÍDICO 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

CONSIDERANDO

Que el 26 de mayo de 2016, mediante la radicación n.º 15-2-2222, el señor KIVILCIM ISKIRA AKSEL, identificado con cédula de extranjería 306420, propietario del predio identificado con nomenclatura urbana KR 77 A 129 – 56 (Actual), a través del apoderado Mario Bernal Sandoval, identificado con cédula de ciudadanía n.º 2.905.216, solicitó ante la Curaduría Urbana 2, aprobación del proyecto urbanístico y Licencia de Urbanización para el desarrollo SOTILEZA (folio 1-43).

Que el 27 de octubre de 2015, mediante radicación n.º 156188, el señor Alfonso Sarmiento solicitó al Curador Urbano n.º 2 ser tenido en cuenta como parte dentro del trámite mencionado (Folio 91 y 92).

Que el 18 de diciembre de 2015, el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá comunicó que del análisis de la documentación aportada al momento de la solicitud de licencia se pudo determinar que la expedición de la misma es procedente y citó para pago de expensas (folio 115).

Que el 27 de enero de 2016, mediante oficio n.º 16-2-0413, el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, constituyó en parte al señor Alfonso Sarmiento (folio 120 a 123).

Que el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, D.C., expidió la Resolución n.º RES 16-2-0208 de 5 de febrero de 2016 “Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado SOTILEZA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 77 A – No. 129 56 (Actual) KR 62 129 56 (Anterior), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Suba” (folio 126 a 162).



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Resolución No. **9 6 1** **0 6 JUL. 2016**

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución n.º RES 16-2-0208 de 5 de febrero de 2016 *“Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado SOTILEZA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 77 A – No. 129 56 (Actual) KR 62 129 56 (Anterior), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Suba”.*

Que dicho acto administrativo fue recibido para efecto de la notificación mediante aviso al señor Alfonso Sarmiento, el 26 de febrero de 2016 (folio 173).

Que con el consecutivo n.º 014903 de 11 de marzo de 2016, el señor Alfonso Sarmiento, identificado con cédula de ciudadanía n.º 79.237.980, en calidad de tercero, presentó recurso de reposición en subsidio de apelación contra la Resolución 16-2-0208 del 5 de febrero de 2016 (folio 178 a 199).

Que el 18 de marzo de 2016, mediante oficio n.º 16-2-1523, el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá dio traslado de los recursos presentados al apoderado del titular del acto administrativo, en cumplimiento de lo ordenado en el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015 (folio 208).

Que el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, D.C., a través de la Resolución n.º 16-2-0861 de 26 de abril de 2016, negó las pretensiones del recurso presentado y resolvió remitir el recurso de apelación a la Secretaría Distrital de Planeación (folio 209 a 221).

Que el 6 de mayo de 2016, mediante oficio n.º 16-2-2486, el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, remitió a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación el expediente n.º 15-2-2222, con el fin de que se surta el trámite del recurso de apelación, el cual se radicó en esta entidad con el n.º 1-2016-24572 de 18 de mayo de 2016, (folio 225).

Que el 23 de mayo de 2016, a través de la radicación n.º 3-2016-10374, la Dirección de Trámites Administrativos solicitó concepto respecto de los argumentos de orden técnico del referido recurso (folio 226).

Que mediante el memorando n.º 3-2016-11447 de fecha 10 de junio de 2016, la Dirección de Planes Parciales remitió a la Dirección de Trámites Administrativos el concepto técnico requerido (folio 227 a 229).

Que conforme los antecedentes expuestos, se procede a resolver el recurso subsidiario de apelación presentado contra la Resolución n.º RES 16-2-0208 de 5 de febrero de 2016, previos los siguientes.

2

Resolución No. 9 6 1 06 JUL. 2016

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución n.º RES 16-2-0208 de 5 de febrero de 2016 *“Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado SOTILEZA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 77 A – No. 129 56 (Actual) KR 62 129 56 (Anterior), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Suba”*.

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

1. Procedencia

El recurso subsidiario de apelación interpuesto por el señor Alfonso Sarmiento, contra la Resolución n.º RES 16-2-0208 de 5 de febrero de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá D.C. es procedente en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015 *“Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”* y, del numeral 2º del artículo 74 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, los cuales en lo pertinente establecen:

“Artículo 2.2.6.1.2.3.9 Recursos. Contra los actos que concedan o nieguen las solicitudes de licencias procederá el recurso de reposición y en subsidio apelación:

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

2. El de apelación, ante la oficina de planeación o en su defecto ante el alcalde municipal, para que lo aclare, modifique o revoque. El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición.

(...)”

“Artículo 74. Recursos contra los actos administrativos. Por regla general, contra los actos definitivos procederán los siguientes recursos:

1. El de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.

2. El de apelación, para ante el inmediato superior administrativo o funcional con el mismo propósito.

(...)”. (Negritas y sublíneas fuera de texto).

2. Oportunidad del recurso subsidiario de apelación

Resolución No. **961** 06 JUL. 2016

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución n.º RES 16-2-0208 de 5 de febrero de 2016 *“Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado SOTILEZA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 77 A – No. 129 56 (Actual) KR 62 129 56 (Anterior), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Suba”*.

En relación con el tema el párrafo 1 del artículo Decreto Nacional 1077 de 2015, señala:

“Artículo 2.2.6.1.2.3.9 Recursos.

(...)

Parágrafo 1º. Los recursos de reposición y apelación deberán presentarse en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 9ª de 1989. (...). (Negritas y sublíneas fuera de texto).

El Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo por su parte, establece:

“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.

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

En el presente caso, de conformidad con la documentación obrante en el expediente, la notificación de la Resolución n.º RES 16-2-0208 de 5 de febrero de 2016 se efectuó al señor Alfonso Sarmiento mediante notificación por aviso, recibido el 26 de febrero de 2016 (folio 173), es decir que se entendió notificada el 29 de febrero y la radicación del recurso subsidiario de apelación por su parte se realizó el 11 de marzo de 2016 (folio 178 a 199).

En ese sentido, realizado el conteo de los días transcurridos entre la notificación por aviso y la interposición del recurso subsidiario de apelación se observa que dicho recurso se interpuso dentro de los diez (10) días hábiles siguientes. En consecuencia, se considera interpuesto dentro de los términos legales.

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

4

Resolución No. 9 6 1 06 JUL. 2016

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución n.º RES 16-2-0208 de 5 de febrero de 2016 “Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado SOTILEZA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 77 A – No. 129 56 (Actual) KR 62 129 56 (Anterior), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Suba”.

vez que se presentó dentro del plazo legal, personalmente, por escrito, sustentando los motivos de inconformidad, con la indicación del nombre y dirección del recurrente.

4. Argumentos del recurso subsidiario de apelación

El recurrente solicita la revocatoria de la licencia de Urbanización otorgada mediante acto administrativo n.º Res 16-2-0208 de 5 de febrero de 2016, con fundamento en los siguientes argumentos:

4.1. Violación a la participación ciudadana.

Sobre este aspecto, el impugnante realiza un estudio normativo respecto de lo contenido en las disposiciones legales colombianas en relación con la participación ciudadana, democrática y la citación a vecinos dentro de los trámites para la expedición de licencias y sus modificaciones. Por lo que, realiza una transcripción de los artículos 40 de la Constitución Política de Colombia, 4º de la Ley 388 de 1997, y 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015.

En relación con las disposiciones mencionadas, señala que el predio objeto de la licencia recurrida cuenta con 4 predios colindantes, que debían ser objeto de la citación a vecinos establecida en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, y sobre éstos precisa lo siguiente:

- **Carrera 77 A n.º 129 -78/82/86 (Norte):** “(...) al parecer del mismo peticionario de la Licencia de urbanismo, pero quien de conformidad con la norma precitada debe ser notificado (...)”
- **Carrera 76 A n.º 129-71/75 (Nororient):** “(...) De tal notificación no hay constancia expresa (...)”
- **Carrera 76 A n.º 129 – 47 (Surorient):** “(...) De tal notificación no hay constancia expresa (...)”
- **Calle 129 n.º 76 A – 54/60 (Sur):** “(...) De tal notificación no hay constancia expresa (...)”

Al respecto, agrega que en la Resolución n.º Res 16-2-0208 de 5 de febrero de 2016, el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, refiere que una de las citaciones fue devuelta sin indicar el motivo; por lo que, con posterioridad el interesado anexó publicación del periódico “El nuevo Siglo”, de 5 de

5

Resolución No. **9 6 1** **06 JUL. 2016**

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución n.º RES 16-2-0208 de 5 de febrero de 2016 *“Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado SOTILEZA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 77 A – No. 129 56 (Actual) KR 62 129 56 (Anterior), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Suba”.*

septiembre de 2015, en el cual se comunica a vecinos y a terceros indeterminados la iniciación del trámite de solicitud de licencia de urbanización en cumplimiento de la disposición mencionada.

Recogiendo lo anterior sostiene que, las direcciones de los predios colindantes son de público conocimiento, por lo cual considera que no tiene justificación alguna que tales citaciones no hubiesen podido realizarse sino por la publicación de un aviso en medio de comunicación masiva. Por tal razón, señala que los vecinos que no fueron notificados mediante citación escrita, solamente pudieron enterarse del inicio del trámite “(...) hasta que habían transcurrido 101 días hábiles después de radicada en legal y debida forma la solicitud de licencia (...)”.

Además, precisa que para la fecha de publicación de la notificación, ya se había expedido el acta de observaciones del proyecto, ya se había hecho una prórroga del término para su respuesta y la misma se había producido; por lo que *“NINGUNA DE LAS OBSERVACIONES QUE PUDIERAN HACER LOS VECINOS TUVO OPORTUNIDAD DE SER PLANTEADA AL TITULAR DE LA SOLICITUD DE LICENCIA”.*

4.1.1. Violación al deber de notificación del acto administrativo a terceros indeterminados.

En relación con este punto, señala que la Ley 9 de 1989 establece de manera inequívoca la necesidad de notificar el inicio y finalización de los procesos que se adelanten para obtener licencias y de las resoluciones que las concedan, a los terceros determinados e indeterminados. Una vez transcrita la disposición referida, cita los artículos 37 y 38 de la Ley 1437 de 2011, sobre el deber de comunicar las actuaciones administrativas a terceros y la intervención de terceros, respectivamente, y el artículo 2.2.6.1.2.2.2 del “Decreto 1077 de 2016” (sic), relacionado con intervención de terceros.

En ese sentido indica que, “(...) [t]al y como se ha señalado por terceras personas en el expediente el solicitante no instaló “en lugar visible desde la vía pública” la valla a que se refiere el “Artículo 2.2.6.1.2.2.1 Citación a vecinos” del Decreto 1077 de 2015 (ya transcrito), por lo que solamente quienes fuimos enterados por alguno de los vecinos colindantes que pudieran ser notificados, nos enteramos del trámite y pudimos hacernos parte e intervenir.

Es incierta, en consecuencia, la cantidad de personas que pudiesen tener interés en el trámite para la obtención de licencias y a quienes se les ha violado su derecho fundamental por la ausencia de valla.

Resolución No. 9 6 1 06 JUL. 2016

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución n.º RES 16-2-0208 de 5 de febrero de 2016 “Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado SOTILEZA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 77 A – No. 129 56 (Actual) KR 62 129 56 (Anterior), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Suba”.

En la página cuatro (4) de la resolución que se recurre, manifiesta el señor curador que “los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública. Tres (3) fotografías de la valla con la información indicada anexaron los interesados al expediente el 18 de junio de 2015”. Más adelante señala el señor curador que “con ocasión del requerimiento señalado en el Acta de Observaciones No. MT 15-2-2019 del 27 de julio de 2015, los interesados radicarón nuevamente las fotografías de la valla el 5 de octubre, cumpliendo con la observación requerida”.

Las afirmaciones transcritas ponen en evidencia que la observación jurídica en torno del incumplimiento del requisito legal señalada que le fue hecha al señor curador durante el trámite de la Licencia por un tercero, tal y como consta en el expediente, determinó la observación incluida en el acta respectiva y la respuesta del peticionario.

No obstante, y bajo la gravedad del juramento, manifiesto que en ningún momento ha permanecido la valla que ordena la ley y a cuyas fotografías el señor curador hace referencia, en lugar visible desde la vía pública. (...)”

Agrega el recurrente que, como prueba de lo planteado, anexa a su escrito fotografías en las cuales se pueden constatar que la valla no ha permanecido fijada en el predio objeto de licenciamiento. Lo que considera “una flagrante violación de la ley y en consecuencia de los derechos de terceros indeterminados a hacerse parte del proceso”.

En dicho sentido, concluye que “(...) Por la clara falta de diligencia y cuidado por preservar los derechos a la participación de al menos un vecino colindante y por la reiterada violación del deber de instalar la valla visible desde vía pública a que se refiere la Ley (independientemente de las falsedades en documento público que llegaren a existir por allegar al expediente unas fotos que han hecho creer al señor Curador que la valla exigida si había sido colocada) estoy seguro de que no dudará en revocar la licencia otorgada y que aún no se encuentra en firme).

4.2. Violación al debido proceso.

En este punto, sostiene el recurrente que el artículo 99 de la Ley 388 de 1997 determina un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles a partir de la radicación de todos los documentos requeridos para que el Curador Urbano se pronuncie sobre la solicitud de licencia. Dicho término perentorio puede ser prorrogado hasta por la mitad del mismo (23 días), si la complejidad del proyecto planteado lo justifica.

Dicho argumento es resumido por el peticionario, así:

“(...)”

Resolución No. 9 6 1 06 JUL. 2016

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución n.º RES 16-2-0208 de 5 de febrero de 2016 “Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado SOTILEZA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 77 A – No. 129 56 (Actual) KR 62 129 56 (Anterior), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Suba”.

- Solicitud de Licencia radicada el veintiséis (26) de mayo de 2015.
- El plazo original para expedir la Licencia es de cuarenta y cinco (45) días hábiles, prorrogados por veintitrés (23) días hábiles.
- Ese plazo se había suspendido durante (45) días hábiles mientras el peticionario llenaba los requisitos finales y el curador expedía la licencia.
- Sumado al término inicial más el máximo de las suspensiones, el plazo legal para expedir la Licencia en la interpretación más laxa posible es de un total de ciento cuarenta y ocho (148) días hábiles.
- Tal plazo, llegó a su término, el pasado cuatro (4) de enero de 2016.

La Licencia cuya revocatoria se solicita en el presente recurso, fue expedida el 5 de febrero de 2016, esto es veintitrés (23) días hábiles más de lo autorizado legalmente. Esta es una clara violación de los claros y precisos procedimientos legales que regulan el trámite para la expedición de Licencias de Urbanismo y/o construcción. Resulta evidente que tal exceso en el cumplimiento de los plazos y violación de los términos por parte del curador urbano N. 2 no ha beneficiado sino al peticionario de la Licencia a quien se le concedieron plazos extralegales para que completara los requisitos exigidos por ley. Si el peticionario hubiese cumplido con las exigencias documentales de manera oportuna y la falla en el cumplimiento de los plazos fuera por olvido o descuido del Curador el peticionario habría podido acudir a la figura del Silencio Administrativo Positivo para obtener la licencia solicitada.

Sea cual fuere la causa de esa flagrante violación a los plazos legales, esta es causa suficiente para que el Curador Urbano revoque la Licencia otorgada con la finalidad de que, en ejercicio de la función pública de que está investido, no otorgue a un particular un derecho de contenido económico con violación de normas superiores. (...)”

4.3. Indebida aplicación de la norma.

Al respecto, el impugnante sostiene que el predio objeto de la licencia recurrida, se encuentra desarrollado y construido desde el año 1998, como puede evidenciarse en las aerofotografías de la página oficial del antes Departamento Administrativo de Catastro Distrital. Además, dicho inmueble cuenta con redes de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica y con todos los servicios públicos domiciliarios propios de las viviendas que conforman el barrio al que pertenece.

Agrega que, los Decretos 175 de 2006 y 368 de 2008 señalan que el predio se encuentra en un sector de “Consolidación Urbana” y que expresamente el plano prevé que para el mismo, por

8

Resolución No. 9 6 1 06 JUL. 2016

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución n.º RES 16-2-0208 de 5 de febrero de 2016 “Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado SOTILEZA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 77 A – No. 129 56 (Actual) KR 62 129 56 (Anterior), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Suba”.

encontrarse ubicado en el subsector “1” del sector normativo 26 de la UPZ “se le aplica la norma contenida en la resolución CU2-98-165 del 18-06-98 y contenida en el Plano (S.-108/4-7) que reglamenta la urbanización denominada “Guadal Cazar (SIC) de Sotileza” tal y como en el detalle de las convenciones del mismo plano (...)”.

Ahora, respecto a la consolidación urbanística, el recurrente cita el artículo 369 del Decreto 190 de 2004, y menciona que:

“Al georreferenciar el plano se puede observar con claridad que el redactor de la UPZ aplicó la norma del proyecto Guadalcazar de Sotileza a los predios del proyecto mismo y a otros predios vecinos, pero que no forman parte de la urbanización Guadalcazar de Sotileza.

(...)

Resulta evidente que es inaplicable la norma de consolidación urbanística señalada en la UPZ Niza. ¿Pero el señor curador podía inferir cual norma debía aplicar? No. La norma es clara al respecto. Dice así el artículo pertinente del decreto 1077 de 2015:

“Artículo 2.2.6.6.1.4. Interpretación de las normas. (...)

Es claro que no pida el Señor Curador aplicar la norma contenida en la resolución que contiene el plano normativo de la UPZ.

También es claro que no lo hizo, pues aplicó de manera excepcional el tratamiento de desarrollo pues en su criterio se trataba de un predio “desarrollable no desarrollado” a pesar de que como ha quedado demostrado y el Señor Curador lo sabía por las fotografías que el predio se encontraba construido por una edificación de alto nivel socioeconómico. De hecho, en la manzana catastral que se radicó en el expediente se observa el “achurado” que representa la edificación. Así se observa en la siguiente fotografía de la manzana catastral que reposa en el expediente. (...)

Pero, en término legales ¿el predio de la Licencia es un predio urbanizable no urbanizado? Veamos. De acuerdo con el decreto (sic) 1077 de 2015, artículo 2.2.1.1., sobre definiciones, señala que para efectos de lo dispuesto en dicho decreto se considera como tal “... las áreas o predios que no han sido desarrollados y en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aun cuando contaron con licencia urbanística no ejecutaron las obras de urbanización aprobadas en la misma...”. En consecuencia, pareciera que se aplica a tal predio el tratamiento de desarrollo por vía excepcional.

No obstante, el artículo 2.2.2.1.4.1.2. Zonas y predios sujetos a las actuaciones de urbanización señala que “se excluirán de las actuaciones de urbanización (...) las zonas o barrios consolidados con edificaciones, y los

Resolución No. 9 6 1 06 JUL. 2016

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución n.º RES 16-2-0208 de 5 de febrero de 2016 “Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado SOTILEZA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 77 A – No. 129 56 (Actual) KR 62 129 56 (Anterior), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Suba”.

asentamientos de hecho que deban ser objeto de procesos de legalización y regularización urbanística previstos en la ley”.

(...)

Como quedó dicho el predio objeto de la licencia no es un predio rústico. Por el contrario, cuenta con una edificación que su propietario ha dejado deteriorar desde hace años, pero que fue construida y habitada durante al menos dos décadas por personas con un alto poder adquisitivo, que gozaba de todas las características de las casas de estrato seis (6), que tiene conectados de manera legal, pues se le han facturado oportunamente, los servicios domiciliarios públicos. Si efectivamente el predio no fue objeto de una licencia de urbanismo (así se desprende de las investigaciones en los archivos históricos de la secretaría (sic) de Planeación Distrital) ello tampoco significa que se trate de un predio por urbanizar.

Se trata de un predio en el que el Distrito ha conectado y cobrado de manera periódica servicios públicos domiciliarios, al que ha hecho formación catastral y avalúos que reconocen no solamente la existencia del predio, sino la de la casa de habitación que en él fue construida, lo ha valorado con base en dichas características y le ha cobrado los impuestos prediales correspondientes a tal situación de hecho.

Es importante señalar que el predio pertenece a la UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA ASOCIACIÓN DE ACCIÓN CÍVICA SOTILEZA – BRANTEVILLA (IT. 860.402.990-2). Que, si bien tal situación jurídica no ha sido registrada en el folio de matrícula inmobiliaria y en consecuencia no es oponible a terceros, y en el caso que nos ocupa al Señor Curador, **el propietario del predio sí ha cancelado las cuotas de administración de la Unidad, por lo que ha demostrado con sus hechos** (que se prueba con copia de los recibos de pago) que conoce las reglas que nos vinculan. Al conocer que pertenece a la unidad y a la vez omitir dicha información al Señor Curador, podría estar buscando que no se le aplicasen las normas del régimen especial que cobija a las unidades inmobiliarias cerradas, los estatutos de la que pertenece y, habría hecho incurrir en tal error al Curador Urbano al momento de otorgar la Licencia que se recurre.

(...)

En consecuencia el Señor Curador Urbano ha debido denegar la solicitud de Licencia de urbanización y señalar que al predio se debe aplicar la actuación urbanística propia de los procesos de legalización pues el predio, evidentemente se encuentra en un **“barrio(s) consolidado(s) con edificaciones, y los asentamientos de hecho que deban ser objeto de procesos de legalización y regularización urbanística.”**

Si se llega a la conclusión de que se trata de un lote que forma parte de una urbanización (que no parece ser el caso) pero que no cuenta con Licencia de construcción, podría también buscarse el “reconocimiento” de la misma, de conformidad con el procedimiento que reglamenta tal tipo de Licencias.

Resolución No. 9 6 1 0 6 JUL. 2016

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución n.º RES 16-2-0208 de 5 de febrero de 2016 “Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado SOTILEZA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 77 A – No. 129 56 (Actual) KR 62 129 56 (Anterior), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Suba”.

En todo caso la Licencia de Desarrollo otorgada contradice de manera flagrante el tratamiento de consolidación urbanística asignado para el predio por la norma vigente. La Licencia otorgada no mantiene “las características del barrio sobre aislamientos, alturas, retrocesos, antejardines y demás elementos volumétricos”. Por el contrario, una Licencia de reconocimiento o el proceso de legalización o regularización del predio mantendría tales características.

CONCLUSIONES.

1. Tal y como ha quedado demostrado no hubo la debida diligencia por parte del Señor Curador urbano para garantizar el derecho fundamental de participación de los vecinos colindantes durante el proceso de expedición de licencia.
2. Tampoco garantizó, ante las serias dudas que tuvo, que el solicitante de la Licencia efectivamente hubiese puesto la valla a que se refieren las normas para informar a terceros determinados e indeterminados en relación con el trámite que se adelantaba. Si bien el Curador debe confiar en la buena fe del solicitante, ello no significa que no deba corroborar las dudas que otros ciudadanos le planteen y ante quienes también está obligado a presumir la buena fe. Ante la duda en torno de la instalación y permanencia de la valla (al momento de escribir este recurso sigue sin ser instalada) el señor curador urbano debió haber verificado personalmente en terreno. Él o algún miembro de su equipo. Estaba en juego la vulneración de derechos fundamentales de personas que puedan tener interés en la señalada licencia. Podría haberse configurado acá una falsedad material y/o ideológica e un documento y un proceso público, por lo que no dudo en que el Señor Curador interpondrá las denuncias a que haya lugar.
3. El proceso para la expedición de la Licencia excedió por mucho, todos los plazos y términos legales, con lo que violó el debido proceso y, de quedar en firme la licencia, podría conceder a sus titulares derechos con contenido patrimonial a los que no hubiesen podido acceder si se respeta el debido proceso.
4. El señor Curador Urbano ha debido rechazar la solicitud de Licencia de urbanismo e indicar a los peticionarios de la misma que deberían acudir a un proceso de legalización de la urbanización.

(...)”.

5. Problema jurídico

De conformidad con los argumentos presentados por el recurrente, a este despacho le corresponde determinar si la Licencia de Urbanización n.º RES 16-2-0208 de 5 de febrero de 2016 fue expedida conforme a la normatividad urbanística aplicable, realizando un análisis de los siguientes aspectos: (i) si se presentó una violación al derecho de la participación ciudadana, en especial por incumplimiento de las disposiciones aplicables, referidas a la información y notificación de vecinos colindantes, terceros determinados e indeterminados; (ii) si se vulneró el debido proceso por inobservancia de los términos legales establecidos para la expedición de la licencia; (iii) si el

11

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución n.º RES 16-2-0208 de 5 de febrero de 2016 *“Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado SOTILEZA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 77 A – No. 129 56 (Actual) KR 62 129 56 (Anterior), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Suba”.*

Curador Urbano al conceder la licencia referida, realizó una indebida aplicación normativa para el predio, debiendo este acudir a un proceso de legalización de la urbanización.

Para dar respuesta concreta al problema jurídico planteado en primer lugar se analizarán en detalle las exigencias realizadas por la norma aplicable para la citación a vecinos colindantes y a terceros determinados e indeterminados, para posteriormente revisar el cumplimiento de los términos legales para la expedición de la licencia y si la misma se ajusta a la normatividad urbanística aplicable.

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

Presentados los argumentos que sustentan el recurso, procede este despacho a dar respuesta a cada uno de los cuestionamientos realizados de la siguiente manera:

6.1. Sobre la notificación a vecinos colindantes y a terceros indeterminados.

6.1.1. De manera general el recurrente señala sobre este aspecto, que no hubo una debida diligencia por parte del Curador Urbano para garantizar el derecho fundamental de participación a los vecinos colindantes durante el proceso de expedición de licencia. Esto, por cuanto en su concepto, no existe razón alguna que justifique por qué únicamente se realizaron las referidas citaciones a través de un medio de comunicación masivo.

El Curador Urbano n.º 2 de Bogotá D.C., al expedir la Resolución n.º RES 16-2-0861 de 26 de abril de 2016 *“Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución N° RES 16-2-0208 del 5 de febrero de 2016”*, señaló que en cumplimiento del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, remitió por correo certificado el 24 de julio de 2015, las citaciones a los cuatro predios colindantes según las direcciones verificadas en la manzana catastral, siendo devueltas tres de estas comunicaciones y una recibida. Razón que, motivó la publicación en el periódico “El Nuevo Siglo” el 5 de noviembre de 2015, en cumplimiento de la disposición referida.

En relación con este planteamiento, se advierte que el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015 sobre la citación a vecinos, dispone que:

Resolución No. 9 6 1 0 6 JUL. 2016

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución n.º RES 16-2-0208 de 5 de febrero de 2016 “Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado SOTILEZA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 77 A – No. 129 56 (Actual) KR 62 129 56 (Anterior), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Suba”.

*“(…) **Citación a vecinos.** El curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de licencias, citará a los vecinos colindantes del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos. En la citación se dará a conocer, por lo menos, el número de radicación y fecha, el nombre del solicitante de la licencia, la dirección del inmueble o inmuebles objeto de solicitud, la modalidad de la misma y el uso o usos propuestos conforme a la radicación. La citación a vecinos se hará por correo certificado conforme a la información suministrada por el solicitante de la licencia.*

Se entiende por vecinos los propietarios, poseedores, tenedores o residentes de predios colindantes, de acuerdo con lo establecido en el numeral 6 del artículo 2.2.6.1.2.1.7 de este decreto.

Si la citación no fuere posible, se insertará un aviso en la publicación que para tal efecto tuviere la entidad o en un periódico de amplia circulación local o nacional. En la publicación se incluirá la información indicada para las citaciones. En aquellos municipios donde esto no fuere posible, se puede hacer uso de un medio masivo de radiodifusión local, en el horario de 8:00 a. m. a 8:00 p. m.

Cualquiera sea el medio utilizado para comunicar la solicitud a los vecinos colindantes, en el expediente se deberán dejar las respectivas constancias (...). (Negrilla y sublínea fuera de texto).

Una vez revisada la documentación obrante en el expediente n.º 15-2-2222, se observó lo siguiente:

- A folio 66, citación remitida al predio ubicado en la carrera 76 A n.º 129-47.
- A folio 67, citación remitida al predio ubicado en la calle 129 n.º 76 A – 54/60.
- A folio 68, citación remitida al predio ubicado en la carrera 77 A n.º 129 -78/82/86.
- A folio 69, citación remitida al predio ubicado en la carrera 76 A n.º 129 – 75/71.

En la comunicación remitida por el Curador Urbano n.º 2 de la ciudad, al predio ubicado en la calle 129 # 76 A – 54/60, se evidencia anotación de la empresa de envíos “Red Postal Colombia Ltda.”, en la cual se informa que “de la calle 129 con carrera 76 A, pasa a la cr 77 A. No hay placa 76 A-54-60. Vargas 1022943681”. Por tanto, este despacho encuentra que no le asiste razón al recurrente al afirmar que sin motivación alguna dicha citación fue devuelta, puesto que como se mencionó, la empresa de envíos certificó la razón por la cual no fue posible su entrega.

Resolución No. 9 6 1 06 JUL. 2016

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución n.º RES 16-2-0208 de 5 de febrero de 2016 *“Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado SOTILEZA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 77 A – No. 129 56 (Actual) KR 62 129 56 (Anterior), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Suba”.*

Así las cosas, se tiene que en aplicación de la disposición en cita, se efectuó la publicación de la información de la solicitud de licencia radicada ante el Curador Urbano n.º 2 de la ciudad, en el diario Nuevo Siglo el 5 de noviembre de 2015, conforme a lo expuesto en precedencia.

Ahora, teniendo en cuenta que sobre este punto el recurrente afirma también que para la fecha de la publicación de la citación por un medio de comunicación masivo, ya se había expedido el acta de observaciones del proyecto y se había hecho una prórroga del término para su respuesta, por ello considera que ninguna de las observaciones que pudieran hacer los vecinos tuvo oportunidad de ser planteada al titular de la solicitud de la licencia. Con respecto a este planteamiento, obsérvese que el artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015, prevé lo siguiente:

ARTÍCULO 2.2.6.1.2.2.2 Intervención de terceros. *Toda persona interesada en formular objeciones a la expedición de una licencia urbanística, podrá hacerse parte en el trámite administrativo desde la fecha de la radicación de la solicitud hasta antes de la expedición del acto administrativo que resuelva la solicitud. Dicho acto sólo podrá ser expedido una vez haya transcurrido un término mínimo de cinco (5) días hábiles, contados a partir del día siguiente a la fecha de la citación a los vecinos colindantes o de la publicación cuando esta fuere necesaria y, en el caso de los demás terceros, a partir del día siguiente a la fecha en que se radique la fotografía donde conste la instalación de la valla o aviso de que trata el parágrafo 1 del artículo anterior.*

PARÁGRAFO. *Las objeciones y observaciones se deberán presentar por escrito, acreditando la condición de tercero individual y directamente interesado y presentar las pruebas que pretenda hacer valer y deberán fundamentarse únicamente en la aplicación de las normas jurídicas, urbanísticas, de edificabilidad o estructurales referentes a la solicitud, so pena de la responsabilidad extracontractual en la que podría incurrir por los perjuicios que ocasione con su conducta. Dichas observaciones se resolverán en el acto que decida sobre la solicitud. (...)* (Negrilla y sublinea fuera de texto).

Según se observa en la disposición en cita, toda persona que tenga interés en presentar objeciones u observaciones sobre la expedición de una licencia, podrá hacerlo desde la radicación de la solicitud hasta antes de la expedición del acto administrativo que se pronuncie sobre esta. Por tanto, es claro que hasta antes de la expedición de la Resolución n.º Res 16-2-0208 de 5 de febrero de 2016, los vecinos colindantes del predio ubicado en carrera 77 A – N.º 129 – 56, podían plantear las observaciones que consideraran necesarias.

Así mismo, debe precisarse que el Decreto 1077 de 2015 no determina específicamente el momento en el cual los Curadores Urbanos deben remitir las citaciones a los vecinos colindantes. No

14

Resolución No. 9 6 1 06 JUL. 2016

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución n.º RES 16-2-0208 de 5 de febrero de 2016 “Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado SOTILEZA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 77 A – No. 129 56 (Actual) KR 62 129 56 (Anterior), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Suba”.

obstante, se considera posible que las mismas se remitan una vez se ha iniciado el estudio de la solicitud. Esto, con el único fin de garantizar que lo que se está comunicando guarde total relación con lo solicitado.

De lo indicado anteriormente, se tiene entonces que tampoco le asiste razón al recurrente al señalar que ninguna de las observaciones que pudieran hacer los vecinos tuvo oportunidad de ser planteada, dado que como ya se señaló, la normatividad permite que estas se puedan hacer hasta antes de la expedición de la licencia, que en el presente caso ocurrió el 5 de febrero de 2016.

6.1.2. Por otro lado, el recurrente sostiene que en ningún momento la valla que ordena la ley, ha permanecido en lugar visible desde la vía pública.

El Curador Urbano, en la Resolución n.º RES 16-2-0861 de 26 de abril de 2016, al resolver el recurso de reposición, indicó que no existe fundamento alguno para que se manifieste que no se comunicó a los terceros interesados, como quiera que, en su oportunidad el titular del trámite presentó las fotografías donde se comprobaba la fijación de la valla en el predio y su visibilidad desde la vía pública.

En relación con la valla, el párrafo primero del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015 dispone:

“(…) 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 peticionario 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.

Tratándose de solicitudes de licencia de construcción individual de vivienda de interés social, se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros en lugar visible desde la vía pública.

Cuando se solicite licencia para el desarrollo de obras de construcción en las modalidades de ampliación, adecuación, restauración o demolición en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal,

15

Resolución No. 9 6 1 06 JUL. 2016

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución n.º RES 16-2-0208 de 5 de febrero de 2016 “Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado SOTILEZA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 77 A – No. 129 56 (Actual) KR 62 129 56 (Anterior), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Suba”.

se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración.

Una fotografía de la valla o del aviso, según sea el caso, con la información indicada se deberá anexar al respectivo expediente administrativo en los cinco (5) días hábiles siguientes a la radicación de la solicitud, so pena de entenderse desistida.

Esta valla, por ser requisito para el trámite de la licencia, no generará ninguna clase de pagos o permisos adicionales a los de la licencia misma y deberá permanecer en el sitio hasta tanto la solicitud sea resuelta. (...)” (Negrilla y sublínea fuera de texto)

Como claramente advierte el párrafo transcrito, la fijación o instalación de la valla, tiene como objeto dar a conocer a los terceros, la iniciación del trámite. Este conocimiento, se presenta de manera básica o general, “indicando el número de radicación, fecha de radicación, la autoridad ante la cual se tramita la solicitud, el uso y características básicas del proyecto”, como lo señala la norma. Si el tercero considera que le puede afectar el trámite que se le anuncia debe acudir a la correspondiente curaduría urbana y manifestar su intención de ser parte, acreditando la condición de tercero directamente interesado y presentando las pruebas que pretenda hacer valer.

Frente a lo anterior, se tiene que la solicitud fue radicada en legal y debida forma desde el 18 de junio de 2015, según consta en la boleta de radicación de la misma fecha con la cual el titular del trámite aportó disponibilidad del servicio de gas y 4 fotos de la valla. No obstante, mediante acta de observaciones emitida el 27 de julio de 2015, el Curador Urbano n.º 2 de la ciudad requirió anexar la fotografía de la valla donde se pudiera verificar que se encontraba fijada en el predio y frente a la vía pública.

Lo anterior, dado que en las fotografías inicialmente aportadas se observaba únicamente la valla pero no su ubicación. Por tanto, en cumplimiento del requerimiento mencionado, el 5 de octubre de 2015 fueron radicadas ante la Curaduría referida, 3 fotografías en las que se observa la valla fijada en lugar visible desde la vía pública en el predio objeto de licenciamiento.

Ahora, respecto a lo manifestado hasta el momento, se debe destacar que el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia, dispone lo siguiente:

Resolución No. 9 6 1 06 JUL. 2016

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución n.º RES 16-2-0208 de 5 de febrero de 2016 *“Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado SOTILEZA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 77 A – No. 129 56 (Actual) KR 62 129 56 (Anterior), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Suba”.*

“(…) ARTÍCULO 83. Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante estas. (…)”

Dicho principio constitucional, obliga tanto a particulares como a las autoridades públicas a que presuman la buena fe en las diferentes actuaciones. Por tanto, el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, no podía desconocer las fotos aportadas por el titular del trámite, más aun cuando las mismas son claras y permiten comprobar el cumplimiento del requerimiento realizado mediante el acta de observaciones por él emitida. Esto es, la instalación de la misma en el predio objeto de la licencia solicitada, en lugar visible desde la vía pública.

Si bien, el recurrente en su escrito de impugnación insertó unas fotografías mediante las cuales busca comprobar el incumplimiento de lo mencionado, en las mismas no se puede verificar la fecha de la toma de éstas ni el lugar donde el titular del trámite informó que se fijó la valla, que permita establecer que la misma no se encontraba ubicada. Por tanto, no se consideran suficientes para desvirtuar la documentación aportada por el interesado en el trámite de la licencia.

Ahora, frente a lo manifestado por el recurrente en relación con su solicitud en la que plantea que el Curador Urbano verifique personalmente o por intermedio de su equipo la fijación de la valla, cabe aclarar que el curador urbano es un particular que ejerce una función pública, para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, a través del otorgamiento de licencias de parcelación, urbanización, subdivisión y de construcción, verificando que el proyecto urbanístico presentado para su estudio se ajuste a la normativa urbanística vigente. Es decir, que su actuación se ejerce frente al proyecto urbanístico puesto a su consideración, revisándolo, *“(…) desde el punto de vista técnico, jurídico, estructural, urbanístico y arquitectónico (…)”*, y ajustándose al procedimiento reglado por el Gobierno Nacional para la expedición de licencias urbanísticas.

En desarrollo de su actividad, el curador urbano no está obligado a efectuar visitas a terreno, ni le es dado el control o seguimiento en la ejecución de las licencias urbanísticas, competencia atribuida en el Distrito Capital a los Alcaldes Locales. La función de los curadores urbanos está orientada a dar fe y aprobar o no el proyecto presentado para su estudio y revisión con el fin de certificar si se ajusta o no a la normativa urbanística vigente. Esto, de acuerdo con lo previsto en el inciso 1º del artículo 2.2.6.1.2.2.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Resolución No. 9 6 1 06 JUL. 2016

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución n.º RES 16-2-0208 de 5 de febrero de 2016 “Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado SOTILEZA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 77 A – No. 129 56 (Actual) KR 62 129 56 (Anterior), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Suba”.

Al respecto se aclara que, el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015, frente a la competencia para ejercer el control urbanístico en el Distrito Capital, señala:

“(…) Corresponde a los alcaldes municipales o distritales directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses colectivos y de la sociedad en general.

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

Como se desprende de la normatividad citada, la función que se le ha asignado por ley a los Curadores Urbanos como particulares que desarrollan una función pública, es la de verificar el cumplimiento de la normatividad urbanística en el estudio, trámite y expedición de licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios, de conformidad con los requisitos dispuestos por el Gobierno Nacional en el hoy Decreto Nacional 1077 de 2015 y ajustándose al procedimiento reglado en el mismo, en el cual no se prevé la exigencia para efectuar visitas al terreno, en tanto la reglamentación establece entre otros aspectos, los mecanismos para que se acredite ante el curador la fijación de la valla informativa. Es así que, el inciso cuarto del párrafo 1º del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del citado Decreto 1077, concreta la acreditación del cumplimiento del referido requisito así:

“Una fotografía de la valla o del aviso, según sea el caso, con la información indicada se deberá anexar al respectivo expediente administrativo en los cinco (5) días hábiles siguientes a la radicación de la solicitud, so pena de entenderse desistida.”

De acuerdo con lo anterior, como se desprende de la documentación aportada al expediente objeto de este estudio, el particular remitió ante el curador la fotografía de la valla; no obstante, en el marco del procedimiento fue requerido por el Curador Urbano n.º. 2 mediante el acta de observaciones del 27 de julio, que concretó “[d]ebe anexar la fotografía de la valla donde se

18

Resolución No. 9 6 1 06 JUL. 2016

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución n.º RES 16-2-0208 de 5 de febrero de 2016 *“Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado SOTILEZA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 77 A – No. 129 56 (Actual) KR 62 129 56 (Anterior), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Suba”.*

pueda verificar que se encuentra fijada en el predio y frente a vía pública”. Lo cual se cumplió según anexos obrantes a folios 79 a 81.

Dicho esto, se recuerda que por mandato constitucional, los servidores públicos y los particulares que cumplen una función pública, **solo pueden hacer lo que les está expresamente permitido por la ley.** En el mismo sentido, en lo que respecta a la expedición de licencias urbanísticas, el artículo 182 del Decreto 019 de 2012, señala que las solicitudes de licenciamiento deberán resolverse exclusivamente con los requisitos fijados por las normas nacionales que reglamentan su trámite.

Considerando lo expuesto, se debe señalar que la normatividad urbanística vigente no señala como condición para la expedición de licencias urbanísticas, la realización de visitas técnicas a los predios objeto de la solicitud, para verificar la permanencia de la fijación de la valla.

En suma, se concluye que en el marco del principio de buena fe que rige el actuar de los particulares y de la administración pública, el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, obró de conformidad con dicho principio y de acuerdo con sus competencias, para lo cual verificó que la valla presentada se ajustara a la reglamentación procedimental y requirió al titular del trámite la prueba mediante la cual se pudiera evidenciar la instalación de la misma en lugar visible desde la vía pública, como se aclaró líneas arriba. No encontrando esta Instancia que las pruebas aportadas por el recurrente, esto es las fotografías adjuntas al recurso y sus afirmaciones, sean suficientes para desvirtuar la documentación obrante en el trámite, según el análisis que precede.

Acorde con lo expuesto, el despacho considera que en la presente actuación, no se presentó la violación alegada por el recurrente, frente a la participación ciudadana, ya que la valla para la información a terceros, dentro de los cuales se encuentra el impugnante, se fijó con los requisitos señalados en el párrafo primero del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015 y, a los vecinos se les citó mediante correo certificado y aviso publicado en el periódico Nuevo Siglo. Al punto que, se puede observar la intervención en el trámite y que incluso se ha hecho uso de los recursos legales.

Resolución No. 9 6 1 06 JUL. 2016

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución n.º RES 16-2-0208 de 5 de febrero de 2016 *“Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado SOTILEZA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 77 A – No. 129 56 (Actual) KR 62 129 56 (Anterior), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Suba”.*

6.2. Violación al debido proceso.

En relación con este punto, el impugnante en términos generales señala que el proceso para la expedición de la licencia excedió por mucho, todos los plazos y términos legales, con lo que violó el debido proceso y, de quedar en firme la licencia, podría conceder a sus titulares derechos de contenido patrimonial a los que no hubiesen podido acceder si se respeta el debido proceso.

Por su parte, el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, frente a este argumento en la Resolución indicó que *“(…) La radicación del expediente 15-2-2222 se realizó el 26 de mayo de 2015 quedado en legal y debida forma el 18 de junio de 2015, de esta fecha a la expedición del Acta de Observaciones n.º MT 15-2-2019 de 27 de julio de 2015 transcurrieron 16 días hábiles, teniendo en cuenta que el trámite duró 10 días hábiles suspendido por cuanto esta Curaduría le solicitó el 6 de julio de 2015 a la Secretaría Distrital de Planeación se pronunciaran sobre si el predio era generador de plusvalía.*

(...)

En tal sentido, como se menciona (sic) anteriormente el estudio inicial del expediente duró 16 días hábiles del 18 de junio de 2015 al 27 de julio de 2015 día en que se expidió el Acta de Observaciones y Correcciones, descontando los 10 días hábiles de la suspensión contemplada en el artículo 2.2.6.1.2.2.5 del citado Decreto, por solicitudes de información a otras entidades, los cuales según la citada norma empezarían a contarse a partir del otro día de la radicación, es decir se radicó el oficio el 6 de julio de 2015 en la Secretaría Distrital de Planeación, por lo tanto, del 7 de julio de 2015 al 21 de julio de 2015, los términos del expediente 15-2-2222 estuvieron suspendidos como mostramos a continuación.

(...)

Así las cosas, como quiera que el cumplimiento de obligaciones por parte del usuario (pago de expensas sin que en este caso por ser un trámite de licencia de urbanismo se exige impuesto de delineación urbana) ocurrió el 3 de febrero de 2016, el acto administrativo fue expedido dentro del término citado artículo 2.2.6.1.2.3.1, pues habiéndose expedido la respectiva licencia el 5 de febrero de 2016, sólo transcurrieron dos (2) días de los cinco (5) que ofrece el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto 1077 de 2015.

Resolución No. 9 6 1 06 JUL. 2016

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución n.º RES 16-2-0208 de 5 de febrero de 2016 “Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado SOTILEZA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 77 A – No. 129 56 (Actual) KR 62 129 56 (Anterior), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Suba”.

Conteo de días que utilizó el usuario para dar cumplimiento a las obligaciones del artículo Artículo (sic) 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, entre el 18 de diciembre de 2015 al 3 de febrero de 2016 utilizó los 30 días hábiles.

Por lo tanto, al recurrente, tampoco le asiste razón en este punto, ya que este Despacho expidió el acto administrativo dentro de los términos establecidos por el Decreto 1077 de 2015. (...)”

Sobre este aspecto, este despacho encontró lo siguiente:

- La solicitud de licencia fue radicada en legal y debida forma el 18 de junio de 2015.
- El Curador Urbano radicó solicitud de información en la Secretaría Distrital de Planeación el 6 de julio de 2015.
- El acta de observaciones y correcciones fue expedida el 27 de julio de 2016 y recibida el 29 de julio de 2016.
- El titular del trámite solicitó prórroga del término para dar respuesta al acta de observaciones el 4 de agosto de 2015.
- El Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, el 11 de agosto de 2015, otorgó 15 días adicionales al titular del trámite para dar respuesta al acta de observaciones.
- El 18 de noviembre de 2015, el Curador Urbano expidió prórroga del plazo para pronunciarse.
- El 18 de diciembre de 2015, el titular del trámite recibió requerimiento para pago de las expensas e impuestos.
- Las expensas fueron canceladas el 3 de febrero de 2016.
- El acto administrativo recurrido fue expedido el 5 de febrero de 2016.

Así las cosas, se tiene en primer lugar que desde la radicación en legal y debida forma de la solicitud, hasta la expedición del acta de observaciones, transcurrió un término de 25 días hábiles. No obstante, al mismo se le debe descontar el tiempo que los plazos estuvieron suspendidos, en atención a la solicitud realiza por el Curador Urbano 2 de Bogotá a esta entidad, el 6 de julio de 2015, por un término de 10 días.

Resolución No. 9 6 1 06 JUL. 2016

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución n.º RES 16-2-0208 de 5 de febrero de 2016 *“Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado SOTILEZA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 77 A – No. 129 56 (Actual) KR 62 129 56 (Anterior), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Suba”.*

De lo anterior se colige entonces, que a la fecha de recibo del acta de observaciones y correcciones (29 de julio de 2015), habían transcurrido solo 15 días hábiles del término para resolver la solicitud de licencia.

Ahora, el titular del trámite objeto de estudio, solicitó prórroga de 15 días hábiles para dar respuesta al acta de observaciones expedida por el Curador Urbano. Por tanto, tenía hasta el 5 de octubre de 2015 para dar cumplimiento a la misma, como en efecto sucedió.

El 6 de octubre de 2015, se reanudó el conteo del término de los 45 días para que el Curador Urbano diera respuesta a la solicitud de licencia. Dicho término vencía el 19 de noviembre de 2015, sin embargo, el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, mediante acto administrativo debidamente motivado prorrogó el término otorgado por ley para dar respuesta a la referida solicitud, teniendo este como nueva fecha de vencimiento el 23 de diciembre de 2015.

No obstante lo anterior, el 18 de diciembre de 2015 el Curador Urbano n.º 2, expidió oficio mediante el cual cita para el pago de expensas a los solicitantes, suspendiéndose nuevamente el trámite por 30 días de conformidad con lo preceptuado en el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, en concordancia con el parágrafo 1º del artículo 2.2.6.1.2.3.1 del mismo Decreto. Esto es, del 18 de diciembre de 2015 al 3 de febrero de 2016, fecha en la cual el solicitante de la licencia canceló las expensas antes señaladas.

Según se observa, al 3 de febrero de 2016 el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, aún contaba con dos días hábiles para expedir el acto administrativo mediante el cual resolviera la solicitud de licencia. Por tanto, no le asiste razón al recurrente al afirmar que este excedió los términos señalados por la normatividad urbana vigente, por cuanto la Resolución n.º RES 16-2-0208, objeto del presente estudio fue expedida el 5 de febrero de 2016, es decir, dentro de los términos establecidos por el Decreto 1077 de 2015 para el efecto.

Ahora bien, llama la atención de este despacho que el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, haya solicitado información a la Secretaría Distrital de Planeación respecto de la determinación de hechos generadores de plusvalía, dado que el Decreto 019 de 2012 es claro al precisar lo siguiente:

“(…) ARTICULO 181. EXIGIBILIDAD Y COBRO DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA

22

Resolución No. 9 6 1 06 JUL. 2016

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución n.º RES 16-2-0208 de 5 de febrero de 2016 “Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado SOTILEZA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 77 A – No. 129 56 (Actual) KR 62 129 56 (Anterior), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Suba”.

El artículo 83 de la Ley 388 de 1997, quedará así:

"Artículo 83. Exigibilidad y cobro de la participación. La participación en la plusvalía sólo le será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto de plusvalía, en el momento en que se presente cualquiera de las siguientes situaciones:

- 1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, según sea el caso, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de la Ley 388 de 1997.*
- 2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.*
- 3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1 y 3 del referido artículo 74.*
- 4. Adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 88 y siguientes de la presente Ley. (Negrilla y sublinea fuera de texto)*

Según se observa en la disposición en cita, la plusvalía solo será exigible al propietario o poseedor de un inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio. Por tanto, no se entiende el motivo por el cual el Curador Urbano solicitó la información señalada a la Secretaría Distrital de Planeación ya que al revisar el folio del predio no se observa inscripción de gravamen referido. No obstante, se deja en claro que corresponde al Curador Urbano verificar hasta antes de la expedición de la licencia que se cumpla con el pago de la totalidad de los impuestos, gravámenes, tasas, participaciones o contribuciones a que se encuentre obligado el inmueble para la expedición de la misma.

Ahora, frente al argumento de que el predio objeto del presente estudio pertenece a la Unidad Inmobiliaria Cerrada Asociación de Acción Cívica Sotileza - Brantevilla, se resalta que dicha situación no ha sido registrada en el folio de matrícula inmobiliaria del mismo, no siendo oponible a terceros, por tanto este despacho no se pronunciará al respecto.

Resolución No. 9 6 1 06 JUL. 2016

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución n.º RES 16-2-0208 de 5 de febrero de 2016 *“Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado SOTILEZA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 77 A – No. 129 56 (Actual) KR 62 129 56 (Anterior), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Suba”.*

6.3. Indevida aplicación de la norma.

Sobre el particular, el recurrente concluye que el señor Curador Urbano ha debido rechazar la solicitud de Licencia de urbanización e indicar a los peticionarios de la misma que deberían acudir a un proceso de legalización.

Al respecto, la Dirección de Planes Parciales de esta secretaría, estudió el argumento mencionado y emitió concepto mediante el memorando con radicación No. 3-2016-11447 del 10 de junio de 2016 en el que indicó:

“(…) De conformidad con el memorando de la referencia 3-2016-10374 de 23 de mayo 23 de 2016, en el cual solicita “1. Si el predio objeto del recurso se encuentra en un sector de consolidación Urbanística tal y como lo argumenta el recurrente, o si por el contrario el predio se encuentra en tratamiento de desarrollo.”

(…)

Una vez verificada la base de datos se pudo establecer que la urbanización Guadalcazar de Sotileza a la que se refiere el recurrente, fue aprobada mediante Resolución 913 de 1995 y se adoptó el plano S108/4-7, urbanización que no contiene dentro de sus linderos el predio identificado con la nomenclatura Carrera 77 A No. 129-56 para el que se expidió la Resolución 16-2-0208 de febrero 5 de 2016, “Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado SOTILEZA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 77 A No. 129 56(Actual) KR 62 129 56 (anterior), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Suba”. Ver la siguiente gráfica.





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Resolución No. 961 06 JUL. 2016

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución n.º RES 16-2-0208 de 5 de febrero de 2016 “Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado SOTILEZA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 77 A – No. 129 56 (Actual) KR 62 129 56 (Anterior), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Suba”.

Si bien es cierto, la UPZ 24 Niza adoptada mediante el Decreto Distrital 175 de 31/05/2006, y modificado por el Decreto 368 de 2008, localiza el predio objeto de consulta en un Sector de Consolidación Urbanística, el Decreto Distrital 327 de 2004 “Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital”, en el literal b de su artículo 3. **AMBITO DE APLICACIÓN DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO**, establece que:

“El tratamiento de desarrollo aplica a todos los predios urbanizables localizados en suelo urbano o de expansión, que no han sido objeto de un proceso de desarrollo por urbanización, como son:

a. Los predios a los que se les haya asignado el Tratamiento de Desarrollo.

b. Los predios sin desarrollar, no urbanizados, que estén clasificados en otros tratamientos diferentes al de desarrollo.” Negrilla fuera de texto

En consideración a lo anterior, al predio en consulta le aplica el Tratamiento de Desarrollo ya que el mismo no fue desarrollado a la luz de ninguna norma, y no adelantó proceso de desarrollo por Urbanización

Punto No. 2

En cuanto al cumplimiento de los aspectos relacionados con aislamientos, alturas, retrocesos, antejardines y demás elementos volumétricos en la Licencia de Urbanización, le informamos que dichos elementos serán regulados en el momento que se adelante el respectivo trámite de Licencia de construcción teniendo en cuenta que los aislamientos, alturas, retrocesos, antejardines, se fijan de acuerdo con la altura que proponga quien desarrolle el proyecto, para lo cual deberá tener en cuenta el artículo 29 del Decreto Distrital 327 de 2004, el cual quedó regulado entre otros aspectos en el numeral 4. **OTRAS NORMAS VOLUMETRICAS** del artículo 9. **NORMAS GENERALES** de la Resolución 16-2-0208 de 5 de febrero de 2016.

El artículo 29 del Decreto 327 de 2004, establece:

“ARTÍCULO 29. NORMAS VOLUMETRICAS.

Las siguientes disposiciones rigen para los predios que se desarrollen con agrupación de vivienda, o con usos dotacionales privados, o con comercio y servicio, o con industria:

b. Dimensión de antejardines y aislamientos:

25

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Resolución No. 9 6 1 06 JUL. 2016

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución n.º RES 16-2-0208 de 5 de febrero de 2016 “Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado SOTILEZA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 77 A – No. 129 56 (Actual) KR 62 129 56 (Anterior), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Suba”.

Las dimensiones de antejardines y aislamientos se definirán con base en la altura y uso propuestos, de acuerdo con la siguiente tabla:

USOS	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDÍN MÍNIMO (En metros)	AISLAMIENTOS MÍNIMOS	
			ENTRE EDIFICACIONES (En metros)	CONTRA PREDIOS VECINOS (En metros)
a. Vivienda unifamiliar y bifamiliar VIS o VIP.	De 1 a 3	0	5.00	3.00
b. Vivienda no VIS ni VIP, dotacionales, comercio y servicios de escala zonal y vecinal.	De 1 a 3	3.00	5.00	3.00
	De 4 a 5	4.00	7.00	4.00
	De 6 a 7	5.00	9.00	5.00
	De 8 a 17	7.00	1/ 2 de la altura total	1/3 de la altura total

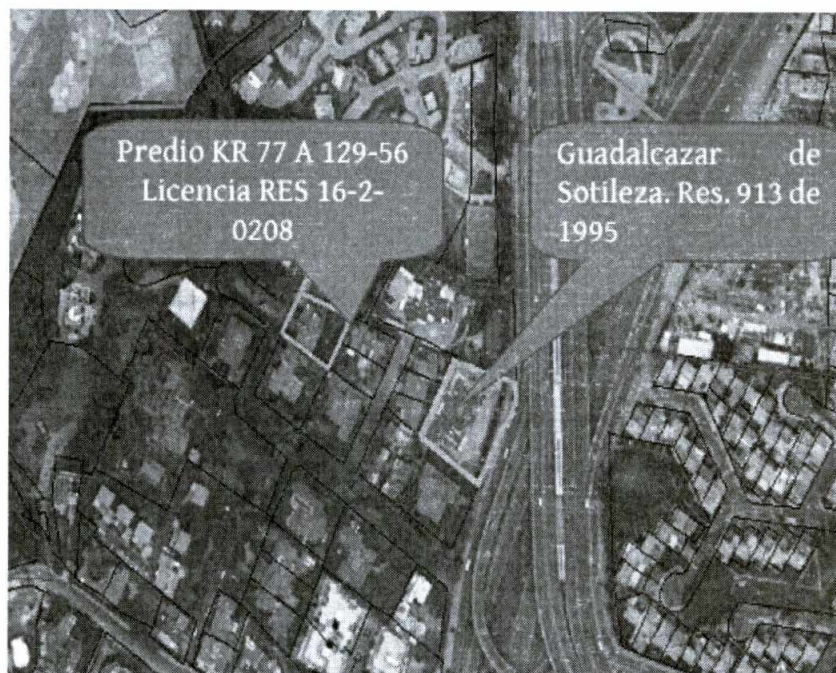
En concordancia con lo anterior, a la fecha no es posible determinar si cumplió con los aislamientos, alturas, retrocesos, antejardines, pues como mencionó anteriormente dichos elementos serán definidos numéricamente en la Licencia de Construcción. (...)”

Según el concepto citado, se tiene que el predio ubicado en la Carrera 77 A No.129-56, objeto de la licencia otorgada mediante Resolución 16-2-0208 de febrero 5 de 2016, **no hace parte del desarrollo correspondiente a la Urbanización Guadalcazar de Sotileza**. Por tanto, no le asiste razón al recurrente al señalar que le es aplicable al predio la norma contenida en la Resolución CU2-98-165 del 18 de junio de 2008, que reglamenta la referida Urbanización, al considerar que de conformidad con los Decretos 175 de 2006 y 368 de 2008, el inmueble referido se encuentra ubicado en el subsector I del sector normativo 26.

Al respecto, cabe destacar que la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación, entre los soportes de su análisis adjunta la siguiente gráfica:

Resolución No. 961 06 JUL. 2016

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución n.º RES 16-2-0208 de 5 de febrero de 2016 *“Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado SOTILEZA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 77 A – No. 129 56 (Actual) KR 62 129 56 (Anterior), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Suba”.*



Una vez aclarado lo anterior, respecto a la ubicación del predio en la UPZ 24 Niza en un Sector de Consolidación Urbanística, precisa el área técnica que la referida UPZ adoptada mediante el Decreto Distrital 175 de 31/05/2006, modificado por el Decreto 368 de 2008, localiza el predio en objeto de estudio en dicho Sector. Sin embargo, resalta que el literal b del artículo 3 del Decreto Distrital 327 de 2004, determina que el tratamiento de desarrollo aplicará a todos los predios urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano o de expansión que no hayan sido objeto de un proceso de desarrollo por urbanización, independiente que se encuentren clasificados en otros tratamientos, como ocurre en el caso objeto de análisis.

Al efecto, es importante mencionar que las licencias urbanización se encuentran definidas en el artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto 1077 de 2015, como:

Resolución No. 9 6 1 06 JUL. 2016

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución n.º RES 16-2-0208 de 5 de febrero de 2016 “Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado SOTILEZA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 77 A – No. 129 56 (Actual) KR 62 129 56 (Anterior), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Suba”.

“(…) la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional.

Las licencias de urbanización concretan el marco normativo general sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos con base en el cual se expedirán las licencias de construcción para obra nueva en los predios resultantes de la urbanización. Con la licencia de urbanización se aprobará el plano urbanístico, el cual contendrá la representación gráfica de la urbanización, identificando todos los elementos que la componen para facilitar su comprensión, tales como: afectaciones, cesiones públicas para parques, equipamientos y vías locales, áreas útiles y el cuadro de áreas en el que se cuantifique las dimensiones de cada uno de los anteriores elementos y se haga su amojonamiento.(…)”

Según se observa en la disposición en cita, se tiene que la licencia de urbanización es un requisito previo para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano la creación de espacios públicos y privados, así como vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos para las futuras construcciones. Por tanto, independiente que sobre el predio materia de la solicitud exista una construcción provista de servicios públicos, en la medida que le es aplicable el tratamiento de desarrollo, al tratarse de un predio urbanizable no urbanizado, este debe surtir el trámite antes referido en aras de contar con dicha autorización.

Ahora bien, respecto de la afirmación del recurrente, relacionada con la obligación de adelantar un proceso de legalización para el predio ubicado en la carrera 77 A n.º 129 - 56, este despacho aclara que dicho trámite procede únicamente para los asentamientos humanos constituidos por viviendas de interés social, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.5.1¹ del Decreto Nacional 1077 de 2015, lo cual no se observa en el presente caso. Adicionalmente, se debe reiterar que a los predios que no han cumplido con un proceso de desarrollo por urbanización les aplica el

¹ “**ARTÍCULO 2.2.6.5.1 Legalización.** La legalización es el proceso mediante el cual la administración municipal, distrital o del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina reconoce, si a ello hubiere lugar, la existencia de un asentamiento humano constituido por viviendas de interés social realizado antes del 27 de junio de 2003, aprueba los planos urbanísticos y expide la reglamentación urbanística, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos.” (subrayado fuera del texto)

Resolución No. 9 6 1 0 6 JUL. 2016

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución n.º RES 16-2-0208 de 5 de febrero de 2016 *“Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado SOTILEZA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 77 A – No. 129 56 (Actual) KR 62 129 56 (Anterior), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Suba”.*

tratamiento de desarrollo. Por tanto, es claro que dicho argumento tampoco está llamado a prosperar.

6.4. Prueba solicitada

En relación con la solicitud de pruebas de (i) inspección ocular *“al predio objeto de la solicitud para confirmar que se trata de una casa construida en un predio que, si bien esta sin urbanizar jurídicamente, no se trata de un predio rustico, sino que cuenta con la totalidad de los servicios públicos y esta completamente habilitado para el uso de vivienda que ha gozado desde hace décadas.”* y (ii) oficiar a las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios *“para que certifiquen desde hace cuánto tiempo y bajo qué condiciones tienen conectados los mismos”*, el despacho no las considera procedentes, en razón a los argumentos expuestos en el numeral 6.3 del presente recurso, en el que se determina con claridad cuál es el tratamiento urbanístico aplicable al predio objeto del licenciamiento y las razones por las cuales no se está ante un proceso de legalización. Por tanto, se determina que las mismas son inconducentes e improcedentes de conformidad con las consideraciones realizadas en precedencia.

Valga reiterar que, el hecho de que exista una construcción en el predio objeto de estudio, que se encuentre proveída de servicios públicos, no incide en el tratamiento urbanístico aplicable al mismo, tal y como se mencionó en precedencia.

En mérito de lo expuesto, este despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. NEGAR las pretensiones invocadas en el recurso subsidiario de apelación interpuesto por el señor Alfonso Sarmiento, identificado con cédula de ciudadanía n.º 79.237.980, en calidad de tercero, contra la Resolución 16-2-0208 de 5 de febrero de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 2 de la ciudad, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente decisión.

Resolución No. 961 06 JUL. 2016


Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución n.º RES 16-2-0208 de 5 de febrero de 2016 *“Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado SOTILEZA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 77 A – No. 129 56 (Actual) KR 62 129 56 (Anterior), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Suba”.*

ARTÍCULO SEGUNDO. NOTIFICAR esta resolución al señor Alfonso Sarmiento, identificado con cédula de ciudadanía n.º 79.237.980, indicándole que contra la misma no procede recurso alguno.

ARTÍCULO TERCERO. Devolver el expediente a la Curaduría Urbana No. 2 de Bogotá D.C., una vez en firme el presente acto administrativo.

Dada en Bogotá D.C., a los 06 JUL. 2016

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


CAMILO CARDONA CASIS
Subsecretario Jurídico

Aprobó: Sandra Yaneth Tibamosca Villamarín – Directora de Trámites Administrativos *tu.*

Revisó: María Fernanda Peñalosa Sossa – Abogada de la Subsecretaría Jurídica *h.*

Proyectó: Lorena Pardo Peña – Abogado de la Dirección de Trámites Administrativo *hp.*