

Resolución No. 4 4 5

04 ABR. 2017

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción n.º 16-1-0187 del 01 de julio de 2016 y la Resolución n.º 16-1-0815 de 19 de octubre de 2016, expedidas por el Curador Urbano n.º 1 de Bogotá, D.C.

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 28 de diciembre de 2015, mediante el radicado n.º 15-1-1337, la Señora Blanca Cecilia Garzón de Morales, identificada con la cédula de ciudadanía n.º 20.308.272, actuando en calidad de propietaria, solicitó ante el Curador Urbano n.º 1 de Bogotá D.C., Licencia de Construcción en las modalidades de Modificación y Ampliación para el apartamento 103, que hace parte del edificio “Cedro Golf 6-49 propiedad Horizontal”, cuya nomenclatura es la Carrera 8 Bis A n.º 151 44 Ap 103 (Actual), identificado con el Chip AAA0109UAJH y la Matrícula Inmobiliaria 050N806972.

Que el Curador Urbano n.º 1 de Bogotá D.C., Arq. Ernesto Jorge Clavijo Sierra, expidió Licencia de Construcción n.º LC-16-01-0187 el 01 de julio de 2016, en las modalidades de Ampliación y Modificación, para el predio ubicado en el edificio “Cedro Golf 6-49 propiedad Horizontal” con nomenclatura Carrera 8 Bis A n.º 151 44 Ap 103 (Actual), identificado con el Chip AAA0109UAJH y la Matrícula Inmobiliaria 050N806972. (Folio 127).

Que el Curador Urbano n.º 1 de Bogotá D.C., Arq. Ernesto Jorge Clavijo Sierra, expidió la Resolución 16-1-0815 de octubre 19 de 2016 *“Por la cual se levanta la fecha de ejecutoria de la Licencia de Construcción No 16-1-0187 del 01 de julio de 2016, para el inmueble ubicado en la KR 8 Bis A n.º 151 44 AP 103, de la urbanización Cedro Golf II Etapa de la Localidad Usaquén, en la Ciudad de Bogotá D.C., así como se resuelven las objeciones formuladas bajo el radicado n.º 16-10620”*, decidiendo además en el citado acto, confirmar la licencia de Construcción n.º LC 16-1-0187 del 1 de julio de 2016. (Folio 146 al 156).

Que el 14 de diciembre de 2016, mediante escrito con radicado n.º 151-1337, el señor Antonio Mauricio Reyes Valest, identificado con la cédula de ciudadanía n.º 6.773.411 y Tarjeta Profesional n.º 58.724, expedida por el Consejo Superior de la Judicatura,

Resolución No. 4 4 5 04 ABR. 2017

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción n.º 16-1-0187 del 01 de julio de 2016 y la Resolución n.º 16-1-0815 de 19 de octubre de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 1 de Bogotá, D.C.

apoderado del Señor Luis Miguel Morales Pérez, identificado con la Cedula de Ciudadanía n.º 19.161.822 interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra de la Licencia de Construcción n.º 16-1-0187 del 01 de julio de 2016 y contra la Resolución n.º 16-1-0815 del 19 de octubre de 2016, expedidas por el Curador Urbano n.º 1 de Bogotá, D.C. (folio 172 al 178).

Que el 20 de diciembre de 2016, el Curador Urbano n.º 1 de Bogotá, D.C. remitió a los correos electrónicos consгентefeliz@yahoo.com y consгентefeliz@gmail.com, el escrito de recurso interpuesto mediante radicación 16-11863 de fecha 14 de diciembre del 2016, trasladando el mismo a la señora Blanca Cecilia Garzón de Morales, propietaria del predio, a través de su apoderada, la señora Luz Ángela Garzón, según autorización de uso de datos personales o solicitud consignados en el folio 30. (Folio 179).

Que revisado el expediente se encuentra que ni la titular de la licencia ni su apoderada se pronunciaron respecto del traslado del recurso de reposición y en subsidio de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción, en las modalidades de ampliación y modificación, n.º LC 16-1-0187 del 1 de julio de 2016.

Que el 26 de enero de 2017, la Curadora Urbana n.º 1 (P) de Bogotá, D.C. expidió la Resolución n.º 17-1-0051, por medio de la cual negó las pretensiones del recurso de reposición y concedió el recurso de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación (folios 180 al 191).

Que el 14 de febrero de 2017, la Curadora Urbana (P) n.º 1 de Bogotá, D.C. remitió a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación el expediente n.º 15-1-1337, el cual fue recibido con el radicado n.º 1-2017-08091. (Folio 204)

Que mediante memorando n.º 3-2017-02764, de 21 de febrero de 2017, la Dirección de Trámites Administrativos de la Secretaría Distrital de Planeación solicitó a la Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría, la emisión de un concepto técnico respecto de los argumentos expuestos en el recurso subsidiario de apelación interpuesto en contra de la Licencia de Construcción, en las modalidades de Ampliación y Modificación, n.º LC 16-1-

2

Resolución No. 4 4 5 04 ABR. 2017

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción n.º 16-1-0187 del 01 de julio de 2016 y la Resolución n.º 16-1-0815 de 19 de octubre de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 1 de Bogotá, D.C.

0187 del 1 de julio de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 1 de Bogotá, D.C., (Folio 205)

Que el 9 de marzo de 2017, mediante el memorando n.º 3-2017-03752, la Dirección de Norma Urbana emitió el concepto técnico solicitado. (Folios 206 al 209)

Que en consecuencia, se procede a resolver el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la licencia de construcción n.º 16-1-0187 del 01 de julio de 2016 y la Resolución 16-1-0815 del 19 de octubre de 2016, expedidas por el Curador Urbano n.º 1 de Bogotá, D.C., previos los siguientes,

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

1. Procedencia

El recurso subsidiario de apelación interpuesto por el señor Antonio Mauricio Reyes Valest, 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 30 de noviembre de 2016, el apoderado Antonio Mauricio Reyes Valest, se notificó personalmente de la Licencia de Construcción n.º LC 16-1-0187 del 01 de julio de 2016, y de la Resolución 16-1-0815 del 19 de octubre de 2016, expedidas por el Curador Urbano n.º 1 de Bogotá, D.C., Arq. Jorge Ernesto Clavijo Sierra y el recurso de apelación objeto de análisis fue interpuesto el 14 de diciembre de 2016, es decir, dentro del término previsto en el inciso primero del artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. (Folios 168 y 169)

3. Requisitos formales

Resolución No. 4 4 5 04 ABR. 2017

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción n.º 16-1-0187 del 01 de julio de 2016 y la Resolución n.º 16-1-0815 de 19 de octubre de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 1 de Bogotá, D.C.

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, sustentando los motivos de inconformidad y con la indicación del nombre y dirección del recurrente.

4. Decisión del Curador Urbano en primera instancia

Como fundamento para la negación de las pretensiones del recurso de reposición interpuesto en contra de la licencia de construcción n.º LC 16-01-0187 del 01 de julio de 2016 y la Resolución 16-1-0815 del 19 de octubre de 2016. La Curadora Urbana n.º 1 (P) de Bogotá, D.C., Arq. Gladys Sánchez, resolvió el recurso de reposición, indicando lo siguiente:

“(…)

A) Sobre los trámites de licencia de Construcción, en las modalidades de Ampliación y Modificación:

El artículo 2.2.6.1.1.7 **Licencia de Construcción y sus modalidades**. Vigente para la época de la radicación de esta solicitud, define la licencia de Construcción en los siguientes términos:

“**ARTICULO 2.2.6.1.1.7 Licencia de Construcción y sus modalidades.** Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y protección de Bienes de interés Cultural y demás normatividad que regule la materia. En licencias de construcción se concretan de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:

(…)

2. **Ampliación.** Es la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.

(…)

4. **Modificación.** Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.

(…)

Resolución No. 4 4 5 04 ABR. 2017

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción n.º 16-1-0187 del 01 de julio de 2016 y la Resolución n.º 16-1-0815 de 19 de octubre de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 1 de Bogotá, D.C.

De lo anterior resulta que, cuando el suscrito remitió la licencia de Construcción objeto de este Recurso expidió una autorización en el marco de la definición legal antedicha, a efectos de lo cual debía tener en consideración, como lo establece el mismo Decreto 1077 de 2015, las normas urbanísticas contenidas en el Plan de ordenamiento Territorial y su reglamentación específica para el sector en que se ubica, y en la Norma Sismo Resistente NSR-10, así como los antecedentes urbanísticos que, en el caso nos ocupa, están contenidas en el expediente.

Dentro del expediente obra copia de la Licencia de Construcción concedida por la entidad competente para la época, es decir la Secretaría de obras Públicas, quien bajo el O.N.103599 expidió la Licencia No. 023452 del 13 de enero de 1984, en la cual se lee que autoriza:

“Construir un (1) edificio en dos (2) pisos semisótano y altillo con diez y seis (16) apartamentos y garajes según planos.”

De lo dicho se resaltan dos aspectos:

El edificio en que está ubicado el apartamento al que el Curador urbano 1 de la época en que se concedió la licencia cuestionada, Arquitecto ERNESTO JORGE CLAVIJO SIERRA, tenía expresamente autorizado el construir dentro de la volumetría aprobada en gestión anterior, es decir en la edificación de dos pisos y semisótano. Es así como el área bajo el Nivel del Semisótano se autorizó para el apartamento 103, interior 1, adicionar una placa en el Área Privada del Aislamiento Posterior, para cubrir el área del Depósito y el Baño del mencionado apartamento.(sic)

De ello se desprende que si tenía razón este Curador urbano para entender que el edificio tiene el semisótano sobre el cual está autorizando la intervención. (sic)

B) En relación con el Curador urbano, la Ley 388 de 1997, modificada por la ley 810 de 2003, define con precisión cual es la competencia de este particular en ejercicio de función pública, así:

La Ley 388 de 1997 “por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones” modificada por la ley 810 de 2003, señala la función del curador urbano en los siguientes términos:

“Artículo 101º- modificado por el Art. 9 de la ley 810 de 2003, curadores urbanos *El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de urbanismo o de construcción, a petición del interesado en adelantar proyectos de urbanización o de edificación, en las zonas o áreas de la ciudad que la administración municipal le haya determinado como de su jurisdicción. La curaduría urbana implica el ejercicio de una función pública para verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el distrito o municipio, a*

5

Resolución No. 4 4 5 04 ABR 2017

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción n.º 16-1-0187 del 01 de julio de 2016 y la Resolución n.º 16-1-0815 de 19 de octubre de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 1 de Bogotá, D.C.

través del otorgamiento de licencias de urbanización y construcción (...) (Sublineas y resaltado extraños al texto original).

(...).

Cuando el legislador estableció que se protege ese derecho de propiedad y, en consecuencia y como desarrollo del mismo, expidió la Ley 388 de 1997 artículo 101, modificado por el artículo 9 la ley 810 de 2003, contemplando las reglas clara para el ejercicio de, por ejemplo, construir en un predio sobre el cual se ostentan derechos y, por otro lado, la legislación igualmente señala las funciones del curador urbano referidas al mismo, así como la posibilidad de solicitar a ese particular en ejercicio de función pública que verifique el cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación como requisito para expedir licencias urbanísticas, a través de las cuales se puedan desarrollar urbanizaciones, parcelaciones, subdivisiones, construcciones en los inmuebles.

Así la ley 388 de 1997, modificada por la ley 810 de 2003, definió los límites de esa actuación sin lugar a dudas: El Curador debe verificar que se cumplan esas normas de edificación y las urbanísticas, para velar por la correcta aplicación de las mismas.

(...)

Así las cosas, la actuación que se inició en la Alcaldía local de Usaquén y que entre otras cuestiones, efectuó la visita al predio de tal procedimiento hallando que en esa época se había levantado una construcción sin licencia y que, por otro lado, debía adoptar las decisiones que en derecho le correspondían, tuvo su finalidad en el control policivo de esa situación

Sin embargo, esa actuación no tiene que ser tenida en consideración por un curador urbano, salvo que estén dadas las condiciones para el trámite de Reconocimiento de Edificación Existente, cuestión que acá no es del caso analizar en tanto no es esa la solicitud formulada ante el Curador urbano No 1 que me antecedió.

Por otro lado, tal como se explicó en la Resolución 16-1-0815 del 19 de octubre de 2016 por parte del Curador urbano que expidió la licencia de construcción que el recurrente ataca, la Alcaldía Local declaró la ocurrencia de infracción urbanística sobre una construcción adelantada sin licencia, en 2 pisos sobre el nivel del terreno que no era legalizable, mientras que lo que fue objeto de la solicitud aprobada mediante la licencia de Construcción No LC-16-1-0187 del 1º de julio de 2016 fue "adicionar una placa en el área privada del aislamiento posterior, para cubrirle área de depósito y un baño del mencionado apartamento, los cuales se proyectaron en el nivel considerado como semisótano".

Aun en el supuesto de que subsistiera a la fecha la construcción a que se refiere la querella policiva, ese trámite tiene su procedimiento y actuaciones propias, dentro de las cuales se está resolviendo lo atinente

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción n.º 16-1-0187 del 01 de julio de 2016 y la Resolución n.º 16-1-0815 de 19 de octubre de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 1 de Bogotá, D.C.

a la infracción urbanística. Ello no obsta que mi antecesor hubiera cumplido con su función adecuadamente o que se debiera negar la licencia siendo claro que el objeto de dichas actuaciones fuera diferente.

No sobra recordar que en la reglamentación de este tipo de trámites, aun en (sic) de las querellas policivas por violación al régimen de obras, se encuentra contemplada la posibilidad de que se solicite y obtenga licencia o reconocimiento, según el caso, conforme con tales disposiciones vigentes.

Con ello se evidencia que –contrario a lo afirmado por el recurrente– no es óbice para la expedición de una licencia urbanística o del reconocimiento de edificación existente, el que haya una querella policiva sobre el inmueble al que está referida la licencia urbanística y, menos aún, tratándose de una construcción diferente a la que fue sancionada por no contar con la correspondiente autorización al realizarla, como es el caso que nos ocupa.

D) Como corolario de lo expuesto, en el evento en que la titular de la licencia de construcción atacada, LC-16-1-0187 del 1º de julio de 2016, no se adelante (sic) dentro del término de vigencia y/o de sus prorrogas y revalidaciones, no evitara que eventualmente se continúe con el procedimiento establecido para el caso de la construcción sancionada por la Alcaldía Local a través de la Resolución No. 285 del 1º de junio de 2015.

*Con sustento en lo expuesto, forzoso es concluir que la suscrita no halla mérito para revocar la licencia de Construcción LC-16-1-0187 del 1º de julio de 2016, expedida por el entonces Curador urbano N° 1 de Bogotá, D.C., Arquitecto **Ernesto Jorge Clavijo Sierra** con base en los argumentos plateados por el abogado **ANTONIO MAURICIO REYES VALEST**, por lo que se procederá a confirmar el acto administrativo.” (Folio 180 al 191).*

5. Argumentos del recurso de apelación

El recurrente presenta dos escritos de recurso, el día 14 de diciembre de 2016, con los cuales argumenta en contra de la LC 16-1-0187 de julio 1 de 2016 y de la Resolución 161-0815 de octubre 9 de 2016, en los siguientes términos.

5.1 En relación con la licencia LC 16-1-0187 de 1 de julio de 2016

Señala el recurrente que:

Resolución No. 4 4 5 04 ABR. 2017

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción n.º 16-1-0187 del 01 de julio de 2016 y la Resolución n.º 16-1-0815 de 19 de octubre de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 1 de Bogotá, D.C.

“(…)

La licencia de construcción No LC-16-1-0187 del 1º julio de 2016 concedida en las modalidades de ampliación y modificación, para el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No 50N-806972, CHIP AAA0109UAJH, ubicado en la KR 8 BIS A 151 44 AP 103 de la Urbanización Cedro Golf II Etapa de la Alcaldía local de Usaquén se otorga sobre la base de los siguientes presupuestos:

PRIMERO: *Se establece en dicha licencia de construcción que se otorga en la modalidad de ampliación y modificación en el sentido de “autorizar para el apartamento 103, interior 1, del Edificio Gol 6 – 49 Propiedad Horizontal (sic), adicionar una placa en el área privada del aislamiento posterior para cubrir el área de depósito y del baño del mencionado apartamento, los cuales (sic) se proyectaron en el nivel considerado como semisótano, generando un área de adición de 22.84 m2 en dicho nivel.”*

La licencia de construcción expedida en la modalidad de ampliación, autorizando una placa en el área privada de aislamiento posterior para cubrir área de depósito y baño, va totalmente en contravía a la realidad fáctica del inmueble objeto de licencia, toda vez que allí no hay depósito alguno o baño del referido apartamento.-

En visita técnica practicada por la Alcaldía local de Usaquén, sobre el citado el (sic) inmueble el día 18 de octubre de 2013, se estableció que allí existía “una zona de aislamiento posterior descrita de la siguiente manera: Primer Piso área total de infracción: 23M2 (8.20 x 2.80) realizaron baño de servicio en el primer piso del apartamento; realizaron zona de depósito debajo de la zona de escaleras que suben d (sic) piso 1 a 2.- realizaron placa en concreto; realizaron escaleras que suben de piso 1 a 2.- Segundo piso área total de infracción 8.12 M2 (2.80 x 2.90 M), realizaron marquesina”.

“la infracción corresponde a ampliación sin licencia de construcción, se verificó en SINUPOT la norma urbanística del predio el cual arroja que dicho predio el aislamiento posterior es de o”. (sic)

Con base en lo anterior, lo primero que debe advertirse es que la ampliación autorizada, para una placa en el área privada de aislamiento posterior no tiene soporte fáctico real o verdadero, por cuanto allí no había ni baño, ni depósito que cubrir.- Lo que existía era simplemente una zona de aislamiento sobre la cual se construyó, sin licencia, y con la violación de las normas de urbanismo y construcción.-

Resolución No. 4 4 5 04 ABR. 2017

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción n.º 16-1-0187 del 01 de julio de 2016 y la Resolución n.º 16-1-0815 de 19 de octubre de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 1 de Bogotá, D.C.

Es claro que su despacho desconoce las obras adelantadas sobre el predio licenciado, por cuanto la intervención realizada sobre el mismo no solo se limitó al semisótano, con una altura máxima de 1.50 mts, sobre el nivel del terreno, sino que al autorizar “una placa en el área privada del aislamiento posterior para cubrir el área de depósito y del baño del referido apartamento” generaron la posibilidad de un segundo nivel y dos (2) pisos de altura, que a todas luces constituye la contravención de normas de urbanismo y construcción, que si fueron objeto de sanción por parte de la Alcaldía local de Usaquén..-

Es claro que la licencia de construcción concedida en la modalidad de ampliación, en el sentido de autorizar, para el apartamento 103, interior 1, del Edificio Cedro Gol 6 – 49 Propiedad Horizontal, (sic) UNA PLACA EN EL ÁREA PRIVADA DEL AISLAMIENTO POSTERIOR PARA CUBRIR EL AREA DE DEPOSITO Y DEL BAÑO DEL REFERIDO APARTAMENTO, (sic) no tiene un soporte de hecho real que permita conceder dicha licencia, por cuanto las construcciones allí realizadas, con visos de legalidad, han vulnerado todas las normas urbanísticas y de construcción, que impiden saneamiento alguno con licencias, que solo tienen soporte en papeles, pero no en la realidad de la construcción..-

Por lo anterior el recurrente solicita “Se revoque su decisión de OTORGAR la Licencia de Construcción No LC 16-1-0187 del 1º de julio de 2016, concedida en las modalidades de ampliación y modificación. Para el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No 50N-806972, CHIP AAA0109UAJH, ubicado en la KR 8 BIS A 151 44 AP 103 de la Urbanización Cedro Golf II de la Alcaldía de Usaquén, y en su defecto se rehace la licencia pretendida por la señora Blanca Cecilia Garzón Morales”.

5.2. Sobre la Resolución 16-1-0815 del 19 de octubre de 2016

En relación con dicho acto administrativo, se observa que el recurrente ataca directamente que se haya concedido la Licencia de Construcción n.º. LC 16-1-0187 de julio 1 de 2016, y que se hubiere confirmado, reiterando en términos generales los argumentos ya expuestos en contra de la referida licencia. Se agrega que: “SEGUNDO.- Determina la resolución que es objeto de impugnación, que lo que se sometió a consideración de la Curaduría Urbana No. -1 era una “ampliación” que no coincidía con lo que fue objeto de sanción por la Alcaldía Local..-

(...)

Resolución No. 4 4 5 04 ABR. 2017

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción n.º 16-1-0187 del 01 de julio de 2016 y la Resolución n.º 16-1-0815 de 19 de octubre de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 1 de Bogotá, D.C.

TERCERO.- Pese al hecho de plantearse por parte de su Despacho que el proyecto sometido a consideración de la Curaduría Urbana No.- 1 y el determinado en la Resolución No.-285 de 1º de junio de 2015 como objeto de sanción por violación al régimen de obras, NO TIENEN EL MISMO OBJETO, a pesar de que se refieran ambos actos administrativos al mismo inmueble y a su propietaria, es claro que la licencia de construcción concedida en la modalidad de ampliación, en el sentido de autorizar, (...) UNA PLACA EN EL AREA PRIVADA DEL AISLAMIENTO POSTERIOR PARA CUBRIR EL AREA DE DEPOSITO Y DEL BAÑO DEL REFERIDO APARTAMENTO, no tiene un soporte de hecho real que permita conceder dicha licencia, por cuanto las construcciones allí realizadas, con visos de legalidad, han vulnerado todas las normas urbanísticas y de construcción que impiden saneamiento alguno con licencias, que solo tienen soporte en papeles, pero no en la realidad de la construcción.- (...)”

Por lo anterior el recurrente solicita (...) “Se revoque la CONFIRMACION de la Licencia de Construcción No LC 16-1-0187 del 1º de julio de 2016, concedida en las modalidades de ampliación y modificación. Para el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No 50N-806972, CHIP AAA0109UAJH, ubicado en la KR 8 BIS A 151 44 AP 103 de la Urbanización Cedro Golf II de la Alcaldía de Usaquén, y en su defecto se rechace la licencia pretendida por la señora Blanca Cecilia Garzón Morales”.

7. Problema Jurídico

Corresponde a este despacho establecer i) si las obras autorizadas en la LC 16-1-0187 cumplen con la normatividad urbanística vigente y ii) si el proceso sancionatorio por infracción de normas urbanísticas que adelanta la Alcaldía Local de Usaquén, afecta o impide el trámite y otorgamiento de una licencia urbanística.

8. Análisis del Asunto

Corresponde a esta instancia decidir el recurso subsidiario de apelación interpuesto por el señor Antonio Mauricio Reyes, contra la Licencia de Construcción n.º. LC 16-1-0187 del 1 de julio de 2016 y la Resolución n.º. 16-1-0815 del 19 de octubre de 2016 expedidas por el Curador Urbano 1 de Bogotá D.C., previas las siguientes consideraciones.

Resolución No. 4 4 5 04 ABR. 2017

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción n.º 16-1-0187 del 01 de julio de 2016 y la Resolución n.º 16-1-0815 de 19 de octubre de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 1 de Bogotá, D.C.

8.1. Aclaración previa.

Se observa por el Despacho que, el Curador Urbano n.º 1 expide un acto administrativo que denomina *"Por la cual se levanta la fecha de ejecutoria de la Licencia de Construcción No. LC 16-1-0187 del 01 de julio de 2016, (...) así como se resuelven las objeciones formuladas bajo el radicado 16-10620"* cuya numeración corresponde a *"RES 161 0815 DE 19 OCT 2016"*, en el cual se identifica que el señor Luis Miguel Morales Pérez presentó escrito oponiéndose a la expedición de la licencia y fue reconocido como parte mediante el oficio CPT-16-1-00021 del 25 de mayo de 2016. En ese sentido, se procede mediante la referida resolución a resolver las objeciones presentadas, esto claramente con posterioridad a la expedición del acto mediante el cual se expidió la Licencia de Construcción objeto del recurso.

Ante tal circunstancia, si bien este aparte no se relaciona con los alegatos del recurso, debe este Despacho hacer un llamado al Curador Urbano, con el fin que se prevenga en el futuro sobre la ocurrencia de actuaciones como la contenida en la Resolución n.º. 16-1-0815 del 19 de octubre de 2016.

Lo anterior teniendo en cuenta en primer lugar que, en el marco del debido proceso las observaciones presentadas por los terceros interesados o partes en el proceso deben ser resueltas en el acto que expide la respectiva licencia, de acuerdo con lo previsto en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015. En segundo lugar, el documento mediante el cual se expide la licencia constituye como tal un acto administrativo; por tanto, el mismo debe ser notificado a las partes del proceso, y las modificaciones, aclaraciones o adiciones que a éste se hagan se dan como consecuencia de los recursos que se interpongan contra él. En tercer lugar, se destaca que la firmeza de los actos administrativos, únicamente ocurre cuando se dan los eventos determinados por el artículo 87 de la Ley 1437 de 2011.

En ese orden de ideas, es claro que la licencia objeto del recurso de alzada no cobró fuerza ejecutoria, en la medida en que no se había notificado a la totalidad de las partes del proceso; por tanto, no se habían cumplido las condiciones para que adquiriera firmeza el

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción n.º 16-1-0187 del 01 de julio de 2016 y la Resolución n.º 16-1-0815 de 19 de octubre de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 1 de Bogotá, D.C.

acto, previstos en el artículo 87 ibídem; por ello, no cabe referirse al levantamiento de la ejecutoria.

Asimismo, los trámites de licenciamiento deben ajustarse a las actuaciones previstas en el procedimiento previsto en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y las normas que lo complementen, adicionen o modifiquen, sin que le sea dado a los curadores urbanos crear nuevas etapas o actuaciones diferentes a las previstas en el procedimiento, como lo es resolver las objeciones en un acto posterior al expedido para conceder la licencia, que además no corresponde con la decisión de un recurso.

8.2. Análisis de los argumentos del recurso, en relación con los aspectos técnicos

Para resolver el problema jurídico planteado, se contó con el análisis técnico por parte de la Dirección de Norma Urbana, la cual mediante el memorando n.º 3-2017-03752 de 09 de marzo de 2017, indicó:

(...)

La solicitud de licencia de construcción en la modalidad de Ampliación y Modificación objeto del presente recurso, modifica la licencia de construcción aprobada por el (sic) entonces Secretaria de Obras Públicas (ON 103599 - Licencia No. 023452 del 13 de enero de 1984) y en la cual se autorizaba construir (1) edificio en dos (2) pisos, semisótano y altillo con diez y seis (16) apartamentos y garajes según planos." (sic)

La radicación se efectuó el 28 de diciembre de 2015. No obstante, se dio la debida forma el día 10 de febrero de 2016, por cuanto la norma vigente en el momento de la radicación correspondía al Decreto Distrital 190 de 2004 -POT- y sus Decretos Reglamentarios y al Decreto Nacional 1077 de 2015.

Los siguientes eran los parámetros normativos:

Resolución No. 445 04 ABR. 2017

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción n.º 16-1-0187 del 01 de julio de 2016 y la Resolución n.º 16-1-0815 de 19 de octubre de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 1 de Bogotá, D.C.

UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL - UPZ N° 13 LOS CEDROS		
TRATAMIENTO: CONSOLIDACION URBANISTICA		
AREA DE ACTIVIDAD: RESIDENCIAL	ZONA: RESIDENCIAL NETA	
SECTOR NORMATIVO 5	SUBSECTOR DE USO: I	SUBSECTOR DE DIFICABILIDAD B
Reglamentación: Decretos Distritales Nos. 271 de 2005 (reglamentario UPZ), 159 de 2004, 333 de 2010, 090 de 2013 y 079 de 2015.		

Ahora bien, respecto a la expedición de la licencia de construcción se presentan las siguientes consideraciones:

1. Modalidades de la licencia de construcción:

En lo pertinente, la licencia de construcción LC 16-1-0187 y resolución RES 161 0815 objeto del recurso, aprueba un área de ampliación de 22.84 mts y un área modificada de 00.29 mts, cuya descripción según refiere el texto de la licencia de construcción es la de adicionar una placa en el área privada del aislamiento posterior, para cubrir el área de depósito y el baño del mencionado apartamento, los cuales se proyectaron en el nivel considerado como semisótano.

Sobre las intervenciones, el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015 establece:

“Artículo 2.2.6.1.1.7 Licencia de construcción y sus modalidades. Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:

(...)

2. Ampliación. Es la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.

(...)

4. Modificación. Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.

Resolución No. 4 4 5 04 ABR. 2017

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción n.º 16-1-0187 del 01 de julio de 2016 y la Resolución n.º 16-1-0815 de 19 de octubre de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 1 de Bogotá, D.C.

Revisado los planos arquitectónicos 2 de 3 y 3 de 3 aprobados en la Licencia de Construcción en mención, se evidencia que las intervenciones proyectadas cumplen con lo descrito en el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

2. Aislamiento Posterior:

Con relación a la posible ocupación del aislamiento posterior, le indicamos que el anexo 4 "Glosario" del Plan de Ordenamiento Territorial define el aislamiento posterior como:

"Aislamiento posterior: Distancia horizontal, comprendida dentro del parámetro posterior de la construcción y el lindero posterior del predio".

Por su parte, el literal b, artículo 13 del Decreto Distrital 159 de 2004 señala:

b) Aislamiento posterior:

LOCALIZACION	NORMA (Nota 1)	CONDICIONES (Nota 1)
En todos los sectores	Se exige a partir del nivel del terreno o de la placa superior del semisótano. (Subraya y negrilla fuera de texto)	La dimensión del aislamiento posterior se determina en función de la máxima altura permitida en cada subsector, con un mínimo de 3 metros, así: DE 1 A 3 pisos: 3.00 metros DE 4 pisos: 4.00 metros DE 5 A 6 pisos: 5.00 metros DE 7 A 8 pisos: 6.00 metros DE 9 A 10 pisos: 6.00 metros DE 11 A 12 pisos: 10.00 metros 13 o más pisos: 1 / 3 de la altura

De lo anterior se deduce que la adición que se aprobó en la licencia de construcción corresponde a la proyección de un depósito y un baño al interior del apartamento 103 interior 1. Es válido su planteamiento, toda vez que se realiza en el nivel de semi-sótano considerado como depósito "CUARTO SAN ALEJO", cumpliendo con normas de habitabilidad.

A su vez, en los planos arquitectónicos aprobados (2 de 3 y 3 de 3) se evidencia que no existe ocupación del aislamiento posterior (nivel placa superior del semisótano) "TERRAZA DESCUBIERTA".

De acuerdo con lo expresado por la Dirección de Norma Urbana en los párrafos precedentes, se evidencia que respecto del inmueble y previo al trámite de la licencia de construcción que

14

Resolución No. 4 4 5 04 APR 2017

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción n.º 16-1-0187 del 01 de julio de 2016 y la Resolución n.º 16-1-0815 de 19 de octubre de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 1 de Bogotá, D.C.

nos ocupa, contaba con licencia de construcción aprobada por la entonces Secretaría de Obras Públicas, cuyo número corresponde al ON 103599 - Licencia No. 023452 del 13 de enero de 1984, y con la cual se autorizó construir un edificio en dos pisos, semisótano y altillo, con dieciséis apartamentos y garajes según plano.

Ahora, observa el área técnica que la licencia objeto de alzada aprueba un área de ampliación de 22.84 metros y un área modificada de 00.29 metros, aclarando que de acuerdo con el texto de la licencia, autoriza adicionar una placa en el área privada del aislamiento posterior, para cubrir el área del depósito y el baño del apartamento 103 que nos ocupa, los cuales se proyectaron en el nivel considerado como semisótano. Es así que, revisados los planos arquitectónicos 2 de 3 y 3 de 3 aprobados con la licencia recurrida, precisa la Dirección de Norma Urbana que dichas intervenciones cumplen con las disposiciones frente a esa clase de licenciamiento.

Igualmente, aclara el área técnica que la adición aprobada en la licencia corresponde a la proyección de un depósito y un baño al interior del apartamento 103 interior 1, el cual se considera válido, en la medida en que se realiza en el nivel de semi-sótano considerado como depósito, cumpliendo así con normas de habitabilidad. Igualmente, se aclara que verificados los planos arquitectónicos 2 de 3 y 3 de 3 no existe ocupación del aislamiento posterior.

En ese sentido, es claro que desde el punto de vista técnico lo autorizado en la licencia no vulnera las normas urbanísticas o de edificación vigentes, debiendo aclararse que en todo caso el recurrente no señala cuales normas estima que se vulneran, en tanto su argumento se refiere a que lo autorizado no es coherente con la realidad fáctica, sin entrar a determinar que normas urbanísticas o de edificación se vulneraron, pese a lo cual se efectuó el respectivo análisis técnico en el cual se observó que lo autorizado en la licencia se ajusta a la normativa urbanística vigente. Por ello, en este aspecto los argumentos no están llamados a prosperar.

9.2. Sobre la construcción de obras sin licencia, el trámite por infracción urbanística en el marco de la Ley 388 de 1997 y el procedimiento para el licenciamiento

fu.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Resolución No. 4 4 5 04 ABR. 2017

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción n.º 16-1-0187 del 01 de julio de 2016 y la Resolución n.º 16-1-0815 de 19 de octubre de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 1 de Bogotá, D.C.

El recurrente expresa su inconformidad con la expedición de la Licencia n.º 16-1-0187 del 1 de julio de 2017 y la Resolución n.º 16-1-0815 del 19 de octubre de 2017, señalando que dichos actos van en contra de la realidad fáctica del inmueble, haciendo énfasis en que en el apartamento 103 no existía depósito alguno o baño. Insiste en que, la ampliación autorizada para una placa en el área privada del aislamiento posterior, no tiene soporte real, señalando que lo que existía era simplemente una zona de aislamiento sobre la cual se construyó sin licencia y con violación a las normas de urbanismo y construcción, además de referirse a otros detalles de la construcción y sobre la actuación policiva desplegada por la Alcaldía Local de Usaquén.

Observa el Despacho que los argumentos presentados por el recurrente, no atacan la licencia de construcción objeto de alzada, frente a que la misma presente alguna inconsistencia o vulneración de determinadas normas urbanísticas o de edificación vigentes, las cuales en el marco de lo previsto en inciso 1º del artículo 2.2.6.1.2.2.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, deben ser verificadas por el Curador Urbano. Es así que, el recurrente se refiere a las condiciones físicas de las construcciones propias del inmueble, denunciando que se han efectuado construcciones sin contar con la respectiva licencia; lo cual, corresponde a una actuación relacionada con el control urbano, cuya competencia se encuentra en cabeza de los Alcaldes Locales, y no a una de las condiciones o requisitos para el trámite de licenciamiento urbanístico.

Al respecto, se debe aclarar al recurrente que ante la eventualidad de presentarse paralelamente dos actuaciones administrativas relacionadas con un mismo inmueble, como se plantea en el presente caso, en el que se señala la existencia de un proceso policivo por infracción urbanística y el trámite de licenciamiento que nos ocupa, no se identifica en las normas que regulan la materia una sujeción o afectación de un trámite a otro. Dichas actuaciones obedecen a procedimientos regulados de manera independiente por la Ley 388 de 1997 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 y las normas que los complementen, modifiquen, sustituyan o reglamenten, cuyos supuestos de hecho y de derecho, decisiones, efectos, así como las autoridades que los operan, son diferentes.

Adicionalmente, debe destacarse que el artículo 105 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 3 de la Ley 810 de 2003, en relación con las construcciones sin licencia en

16

Resolución No. 4 4 5

04 ABR. 2017

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción n.º 16-1-0187 del 01 de julio de 2016 y la Resolución n.º 16-1-0815 de 19 de octubre de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 1 de Bogotá, D.C.

terrenos aptos para estas actuaciones, señala que: *“en el mismo acto que impone la sanción se ratificará la medida policiva de suspensión y sellamiento de las obras y se dispondrá de un plazo de sesenta (60) días para que el infractor se adecue a las normas obteniendo la licencia correspondiente.”*

Con la disposición anterior, se ratifica que el procedimiento de licenciamiento no es incompatible con la posible ocurrencia de una infracción urbanística en el inmueble objeto del trámite, otorgando la ley, en este caso, la posibilidad de ajustarse a la normatividad urbanística obteniendo la respectiva licencia.

Ahora bien, si en contravención de las normas urbanísticas se adelantaron o se están adelantando obras de construcción o de demolición sin ajustarse al cumplimiento de las normas urbanísticas, es a la alcaldía local a quien corresponde ejercer el control y aplicar los correctivos del caso, de conformidad con las competencias asignadas por el numeral 9 del artículo 86 del Decreto Ley 1421 de 1993, en concordancia con el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

En virtud de lo anterior, este despacho encuentra que no están llamadas a prosperar las pretensiones del recurso subsidiario de apelación interpuesto en contra de licencia de construcción n.º 16-1-0187 del 01 de julio de 2016, en las modalidades de Ampliación, Modificación y la Resolución 16-1-0815 del 19 de octubre de 2016, expedidas por el Curador Urbano n.º 1 de Bogotá, D.C.

En mérito de lo expuesto, este despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. NEGAR las pretensiones del recurso subsidiario de apelación presentado en contra de la Licencia de Construcción, en las modalidades de Ampliación y Modificación, n.º LC 16-1-0187 del 01 de julio de 2016 y la Resolución 16-1-815 del 19 de octubre de 2016 expedidas por el Curador Urbano n.º 1 de Bogotá, D.C. Arq. Ernesto jorge Clavijo Sierra de Bogotá, D.C.

Resolución No. 4 4 5

04 ABR. 2017

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción n.º 16-1-0187 del 01 de julio de 2016 y la Resolución n.º 16-1-0815 de 19 de octubre de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 1 de Bogotá, D.C.

ARTÍCULO SEGUNDO. NOTIFICAR al señor Antonio Mauricio Reyes Valest, identificado con la cédula de ciudadanía n.º 6.773.411, portador de la tarjeta profesional n.º 58.724, expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, en su calidad de apoderado del señor Luis Miguel Morales Pérez, identificado la cédula de ciudadanía n.º 19.161.822.

ARTÍCULO TERCERO. COMUNICAR a la Señora Blanca Cecilia Garzón de Morales, identificada con la cédula de ciudadanía n.º 20.308.272, en su calidad de titular de la licencia de construcción n.º LC 16-1-0187 del 01 de julio de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 1 de Bogotá, D.C.

ARTICULO CUARTO. Remitir copia de esta resolución al Alcalde Local de Usaquén para lo de su competencia. Una vez en firme

ARTÍCULO QUINTO. DEVOLVER el expediente a la Curadora Urbana n.º 1 (P) de Bogotá, D.C., una vez en firme la presente resolución.

Dada en Bogotá D.C., a los

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



CAMILO CARDONA CASIS

Subsecretario Jurídico

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

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

Proyectó: Nelly Amaya Carrillo – Abogada de la Dirección de Trámites Administrativos *a*