

25 ABR. 2017

5 4 7

Resolución No. _____

Mediante la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia Vigente n°. MLC 14-3-0408 del 8 de septiembre aprobada por la Curadora Urbana 3 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 y 36 literal k) del Decreto Distrital 016 de 2013, y

CONSIDERANDO

Que el representante legal de la CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO - PROPIEDAD HORIZONTAL, con NIT 860043896-7, señor Horacio Lince Calle, identificado con la cédula de ciudadanía n°. 8.251.181, mediante la radicación n°. 15-3-2332 del 13 de noviembre de 2015, solicitó ante la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C. la Modificación de Licencia de Construcción Vigente No. LC 14-3-0408 del 4 de julio de 2014.

Que la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C. mediante la Resolución n°. RES 16-3-0654 de 29 de abril de 2016, negó la solicitud de modificación de licencia de construcción antes mencionada.

Que el doctor Óscar David Acosta Irreño, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.488.482, portador de la tarjeta profesional de abogado n°. 71.238 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado de CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO - PROPIEDAD HORIZONTAL, identificado con NIT 860043896-7, a través de la radicación n° 16133 del 17 de mayo de 2016, interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la Resolución n° RES 16-3-0654 de 29 de abril de 2016 expedida por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

Que la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., mediante Resolución n°. RES 16-3-1031 de 14 de julio de 2016, revocó la resolución recurrida y, en consecuencia, el 8 de septiembre de 2016 aprobó la Modificación de la Licencia Vigente n°. LC 14-3-0408 del 4 de julio de 2014, autorizando la construcción de una (1) torre desarrollada en veinticinco (25) pisos de altura y tres (3) sótanos, para cinco (5) unidades de comercio zonal; doscientas cuarenta y tres (243) unidades de servicios empresariales y trece (13) unidades de servicios personales.

25 ABR. 2017

5 4 7

Resolución No. _____

Mediante la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia Vigente n°. MLC 14-3-0408 del 8 de septiembre aprobada por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

Que con fecha 16 de diciembre de 2016, mediante la radicación n°. 18597, los señores Álvaro Jiménez Garzón, identificado con la cédula de ciudadanía n°. 19.183.341 y Fernando Salazar Troconis, identificado con la cédula de ciudadanía n°. 79.140.475, interpusieron recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la *"licencia tramitada en el Expediente 15-3-2332 y que concluyó con la Resolución MLC 14-3-0408 de septiembre 8 de 2016"*.

Que la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C. a través de la Resolución n°. RES-3-0006 del 3 de enero de 2017 rechazó el recurso de reposición interpuesto contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n°. MLC 14-3-0408 del 8 de septiembre de 2016.

Que los señores Álvaro Jiménez Garzón y Fernando Salazar Troconis, antes identificados, mediante la radicación n°. SDP 1-2017-04924 del 31 de enero de 2017, interpusieron ante la Secretaría Distrital de Planeación recurso de queja contra la Resolución n°. RES-3-0006 del 3 de enero de 2017 expedida por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., *"(...) con la finalidad de que avoque de fondo el estudio de las objeciones en contra de la Licencia y la misma sea revocada"*.

Que la Dirección de Trámites Administrativos mediante los oficios números 2-2017-04448 del 2 de febrero de 2017 y 2-2017-06631 del 17 de febrero de 2017, solicitó a la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C. remitir el expediente que dio origen a la Resolución n°. RES-3-0006 del 3 de enero de 2017, con el fin de dar trámite al recurso de queja presentado por los señores Álvaro Jiménez Garzón y Fernando Salazar Troconis.

Que con las raditaciones números SDP 1-2017-08843 del 17 de febrero de 2017 y 1-2017-10060 del 23 de febrero de 2017, la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C. envió el expediente solicitado (folios 425 y 426).

Que la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, asumió el estudio del recurso de queja interpuesto por los señores Álvaro Jiménez Garzón y Fernando Salazar Troconis y mediante la Resolución n°. 318 del 10 de marzo de 2017, decidió:

"Artículo 1°. Conceder el recurso de queja interpuesto por los señores Álvaro Jiménez Garzón y Fernando Salazar Troconis, contra la Resolución n°. RES-3-0006 del 3 de enero de 2017, expedida por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., por las razones expuestas en las consideraciones de la presente resolución."

25 ABR. 2017

5 4 7

Resolución No. _____

Mediante la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia Vigente n°. MLC 14-3-0408 del 8 de septiembre aprobada por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

Artículo 2°. Avocar el estudio y decisión del recurso subsidiario de apelación interpuesto por los señores Álvaro Jiménez Garzón y Fernando Salazar Troconis, contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n°. MLC 14-3-0408, autorizada por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C. el 8 de septiembre de 2016.

Artículo 3°. Dar traslado del recurso subsidiario de apelación -, interpuesto por señores Álvaro Jiménez Garzón y Fernando Salazar Troconis, contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n°. MLC 14-3-0408, autorizada por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C. el 8 de septiembre de 2016 -, a los titulares, por el término de cinco días, de conformidad con lo previsto en el inciso segundo del parágrafo 2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Artículo 4°. Notificar esta resolución a los señores Álvaro Jiménez Garzón, identificado con la cédula de ciudadanía n°. 19.183.341 y Fernando Salazar Troconis, identificado con la cédula de ciudadanía n°. 79.140.475, advirtiéndoles que contra la misma no procede recurso alguno.

Artículo 5°. Comunicar este acto administrativo al representante legal de la CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO - PROPIEDAD HORIZONTAL con NIT 860043896-7, señor Horacio Lince Calle, identificado con la cédula de ciudadanía n°. 8.251.181 o, al apoderado de la citada Ciudadela, doctor Óscar David Acosta Irreño, identificado con cédula de ciudadanía No.79.488.482, portador de la tarjeta profesional de abogado n°. 71.238, expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, enviando para ello copia de esta resolución”.

Que de acuerdo con lo ordenado en el artículo 3 de la Resolución n°. 318 del 10 de marzo de 2017, y lo previsto en el inciso segundo del parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, mediante el oficio 2-2017-11169 del 14 de marzo de 2017, se dio traslado del escrito del recurso subsidiario de apelación al titular la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n°. MLC 14-3-0408 del 8 de septiembre de 2016 otorgada por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., para que dentro del término de cinco días presentara sus observaciones y consideraciones, si a bien tenía. Igualmente, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 5 de la Resolución n°. 318 del 10 de marzo de 2017, con el oficio citado, se envió copia de la mencionada resolución al representante legal de CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO - PROPIEDAD HORIZONTAL con NIT 860043896-7, señor Horacio Lince Calle, identificado con la cédula de ciudadanía n°. 8.251.181, para su conocimiento.

25 ABR. 2017

Resolución No. 547

Mediante la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia Vigente n°. MLC 14-3-0408 del 8 de septiembre aprobada por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

Que el doctor Óscar David Acosta Irreño, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.488.482, portador de la tarjeta profesional de abogado n°. 71.238 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado de CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO - PROPIEDAD HORIZONTAL, identificada con NIT 860043896-7, a través de la radicación SDP n°. 1-2017-14957 del 21 de marzo de 2017, presentó observaciones y consideraciones respecto de los planteamientos del recurso subsidiario de apelación interpuesto por los señores Álvaro Jiménez Garzón y Fernando Salazar Troconis, contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n°. MLC 14-3-0408 del 8 de septiembre de 2016 otorgada por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

Que acorde con lo decidido en el artículo 2 de la Resolución n°. 318 del 10 de marzo de 2017, este despacho asume el estudio y trámite del recurso subsidiario de apelación interpuesto por los señores Álvaro Jiménez Garzón y Fernando Salazar Troconis, contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n°. MLC 14-3-0408 del 8 de septiembre de 2016, previos los siguientes,

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

1 Procedencia del recurso subsidiario de apelación

El recurso subsidiario de apelación interpuesto por los señores Álvaro Jiménez Garzón y Fernando Salazar Troconis contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n°. MLC 14-3-0408 del 8 de septiembre de 2016 otorgada por la Curadora Urbana 3 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 2° 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. (...)

25 ABR. 2017

5 4 7

Resolución No. _____

Mediante la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia Vigente n°. MLC 14-3-0408 del 8 de septiembre aprobada por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

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.

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

2. Oportunidad del recurso subsidiario de apelación

En este sentido, los apelantes manifiestan que para el caso se notifican por conducta concluyente. Al efecto, señalan:

"A pesar de que como quedó dicho nuestras observaciones se hicieron oportunamente antes de la expedición de la Licencia, de que las mismas fueron esgrimidas como argumento jurídico que sustentó la resolución que negaba la modificación de la Licencia vigente, y de que en la Resolución 16 - 3 - 1031 se nos menciona al afirmar que "es infundado el temor de los terceros intervinientes cuando afirman que la modificación de las áreas construidas mediante la expedición de la Licencia de Construcción genere como consecuencia directa la modificación de los coeficientes", circunstancias que nos otorgan la condición de tercero interesado dentro del proceso de expedición de la Licencia, nunca fuimos notificados de los actos administrativos que dieron culminación al trámite del recurso de reposición interpuesto por el apoderado de Unicentro, de la resolución que acoge los argumentos del recurso y de la Licencia misma.

En consecuencia y tal como lo señala el artículo 67 de la Ley 1437 de 2011 "El incumplimiento de cualquiera de estos requisitos invalidará la notificación", por lo que, los plazos solamente comenzarían a contar desde el momento en que nos damos notificados por "conducta concluyente", esto es en el momento de radicación del presente recurso de reposición y apelación. (Negrillas y sublíneas fuera de texto).

25 ABR. 2017

5 4 7

Resolución No. _____

Mediante la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia Vigente n°. MLC 14-3-0408 del 8 de septiembre aprobada por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

La Licencia, contrario a lo que dice el formulario mismo, no se encuentra ejecutoriada desde el pasado 20 de octubre y no lo estará hasta tanto no se resuelvan los recursos acá interpuestos y no se nos notifique la decisión en torno de los mismos”.

En relación con el tema, en el expediente objeto de la presente actuación, no obra documento alguno donde conste que a los recurrentes se les haya notificado personalmente o mediante publicación el contenido de los actos por ellos mencionados, en consecuencia, en el presente caso, tal como indican los impugnantes, se ha de entender que la notificación del acto recurrido, esto es la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n°. MLC 14-3-0408 del 8 de septiembre de 2016 otorgada por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., se ha efectuado por conducta concluyente en los términos del artículo 72 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, que dispone:

“Artículo 72. Falta o irregularidad de las notificaciones y notificación por conducta concluyente. Sin el lleno de los anteriores requisitos no se tendrá por hecha la notificación, ni producirá efectos legales la decisión, a menos que la parte interesada revele que conoce el acto, consienta la decisión o interponga los recursos legales”. (Negrillas y sublíneas fuera de texto).

3. Requisitos formales del recurso subsidiario de apelación

La interposición del recurso subsidiario de apelación objeto de la presente Resolución 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, con la indicación del nombre y dirección de los recurrentes.

4. Análisis del recurso subsidiario de apelación

4.1. Argumentos del recurso

Al respecto, los impugnantes inicialmente hacen una relación de los hechos y antecedentes que condujeron a la expedición del acto recurrido. Al efecto, señalan que:

Resolución No. _____

5 4 7

25 ABR. 2017

Mediante la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia Vigente n°. MLC 14-3-0408 del 8 de septiembre aprobada por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

- Mediante las raditaciones números 15079 del 24 de febrero de 2016 y 15622 de 8 de abril de 2016, advirtieron a la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C. que el proyecto puesto a su consideración "(...) no contaba con la aprobación de la Asamblea General de la CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO, sometida al régimen de Propiedad Horizontal previsto en la ley 675 de 2001 (...)".
- La Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C. mediante la Resolución 16-3-0654 del 29 de abril de 2016 negó la licencia solicitada, señalando entre las razones que sustentaron la negativa, las siguientes:

"1. Que una vez revisada la documentación aportada tanto por la solicitante en su respuesta al Acta de Observaciones y Correcciones, así como la documentación de Licencia y efectuado su estudio técnico y de orden jurídico frente a las normas aplicables, así como los requisitos a cumplirse, este Despacho determinó que el proyecto no cumple con la normatividad urbanística vigente por cuanto no se aportó copia del Acta de Asamblea de copropietarios de la CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO - PROPIEDAD HORIZONTAL, en que se hubiere probado (Sic) expresamente la modificación solicitada.

(...)

8. Que según lo antes dicho la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios No. 063 de 31 de octubre de 2013 aprobó un proyecto con unas características específicas de áreas, que no corresponden con las del proyecto sometido a consideración para su modificación y que afectarán los coeficientes de copropiedad".

- El apoderado de la CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO - PROPIEDAD HORIZONTAL recurrió la Resolución 16-3-0654 del 29 de abril de 2016, y la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C. mediante Resolución 16-3-1031 de 14 de julio de 2016 resuelve el recurso de reposición de manera favorable al recurrente y modifica la decisión recurrida, por lo que decide que procede continuar con el trámite de la solicitud de licencia de Construcción. Fundamenta su decisión al afirmar que:

"1. La señora Curadora acepta el argumento del apoderado de Unicentro en el sentido de que usó las áreas contenidas en la Licencia expedida por la Curadora No 4, en el año 2009 y que tales áreas fueron tomados a manera de "ejemplo". Que los coeficientes de copropiedad serán definidos en el reglamento de propiedad horizontal que resulte de la Licencia de construcción.

25 ABR. 2017

5 4 7

Resolución No. _____

Mediante la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia Vigente n°. MLC 14-3-0408 del 8 de septiembre aprobada por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

2. Dice expresamente la resolución en relación con los coeficientes que su modificación "está expresamente aprobada en el acta de la Asamblea para el proyecto aprobado o sus modificaciones" (subrayas en el original).

Tal afirmación es falsa. La Asamblea General aprobó el trámite de una Licencia y sus modificaciones, pero tal aprobación no se hizo con los requisitos ordenados en la ley 675 de 2001, como se verá más adelante".

- El 8 de septiembre de 2016 la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C. expidió la Modificación de la Licencia n°. MLC 14-3-0408.

Pasan luego los recurrentes a presentar sus argumentos "EN RELACIÓN CON LOS HECHOS QUE CONSTITUYEN EL FONDO DEL DEBATE PLANTEADO POR NOSOTROS Y QUE NO HAN SIDO ANALIZADOS A FONDO POR LA CURADORA, NI AL NEGAR PRIMERO LA LICENCIA, NI AL CONCEDERLA", señalando en relación con esto, lo siguiente:

A.- En este punto, **los apelantes señalan que la desafectación de bienes comunes y la reforma estatutaria constituyen un requisito previo para solicitar la Licencia.** Al respecto, manifiestan que "el solicitante, si bien tiene la representación legal de la Ciudadela Comercial Unicentro PH, no estaba facultado por la Asamblea General para tramitar tal solicitud sobre los bienes comunes del predio, sin haberlos desafectado, sin haber reformado los planos urbanísticos de conformidad con las leyes vigentes y sin haber hecho, por escritura pública, la consecuente modificación al Reglamento de Propiedad Horizontal. Todo ello independientemente del tipo de edificación que sobre los bienes comunes pretenda construirse". Al respecto, citan artículo 2.2.6.1.2.1.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015, resaltándolo de la siguiente forma:

"ARTICULO 2.2.6.1.2.1.1 Solicitud de la licencia y sus modificaciones. El estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas y de sus modificaciones **procederá a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas, una vez hayan sido radicadas en legal y debida forma.**

"Parágrafo 1. Se entenderá que una solicitud de licencia o su modificación **está radicada en Legal y debida forma si a la fecha de radicación se allega la totalidad de los documentos exigidos en el presente Capítulo.** (...) "

Así mismo, indican que el numeral 5° del artículo 2.2.6.1.2.1.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015 señala de manera expresa:

5 4 7

25 ABR. 2017

Resolución No. _____

Mediante la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia Vigente n°. MLC 14-3-0408 del 8 de septiembre aprobada por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

"ARTICULO 2.2.6.1.2.1.11 Documentos adicionales para la licencia de construcción.

(...)

5. Cuando se trate de licencias para la ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, copia del acta del órgano competente de administración de la propiedad horizontal o del documento que haga sus veces, según lo disponga el respectivo reglamento de propiedad horizontal vigente, autorizando la ejecución de las obras solicitadas. Estas licencias deberán acoger lo establecido en los respectivos reglamentos".

A continuación pasan a realizar un análisis de la Ley 675 de 2001, para determinar los requisitos legales y procedimientos que en su opinión *"(...) ha debido seguir la Administración para que la Ciudadela Comercial Unicentro PH para que (sic) en las actuales áreas comunes se pueda plantear la construcción de una edificación"*, concluyendo que:

"Tales áreas comunes (la que ocupaba la estación de servicio y parte de los estacionamientos) han sido tomadas sin la autorización de la Asamblea General para construir en ellas la Torre Empresarial.

(...)

La desafectación debe constar en una escritura pública por medio de la cual se reforma el reglamento de propiedad horizontal. Para la pretendida construcción de la Torre Empresarial tal desafectación no se ha dado, por lo mismo tampoco se ha dado la reforma al reglamento por escritura pública. No hay una sola acta de la Asamblea General que apruebe la desafectación de los bienes de usos común no esenciales, ni desafecte los estacionamientos y prevea su reposición. Ninguna discusión se ha dado en ese sentido y tampoco ha habido aprobaciones con las mayorías de ley".

(...)

Como quedó dicho, antes de autorizar la construcción de la torre empresarial, por mandato legal y en defensa del derecho de la propiedad y de intereses de terceros, es necesario desafectar, con las formalidades y ritualidades señaladas en la ley 675 de 2001, desafectar los bienes comunes no esenciales, desafectar los esenciales y respecto de los

25 ABR. 2017

5 4 7

Resolución No. _____

Mediante la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia Vigente n°. MLC 14-3-0408 del 8 de septiembre aprobada por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

estacionamientos, dejar expresa previsión de la manera en que serán reemplazados los estacionamientos.

B- En segundo lugar, los impugnantes afirman que era necesaria la “(...) reforma estatutaria, con los nuevos coeficientes de propiedad, derivados de la Torre Empresarial, propuesta como requisito previo para solicitar la Licencia”. En este sentido, señalan:

“En el nuevo bien privado que surgiría de dicha desafectación, la comunidad de propietarios (no es una copropiedad, aunque sería de propiedad de la Ciudadela Comercial Unicentro PH) podría tomar las decisiones de conformidad con las normas urbanísticas y la ley. Se trata de un nuevo bien privado dentro de la copropiedad y de propiedad de ésta.

Para definir el futuro de este nuevo bien privado, sus propietarios están también obligados a tomar las decisiones respecto del mismo con las mayorías de Ley”.

Continúan los recurrentes, con lo que denominan recuento de los hechos, señalando lo siguiente:

- *El 31 de Octubre de 2013, en Asamblea Extraordinaria, tal como está probado en el expediente, el órgano superior de la Copropiedad autorizó iniciar los trámites para la obtención de una Licencia de Construcción y c (Sic) para la torre empresarial de 44.473 M2.*
- *No obstante tal autorización, la licencia expedida número LC 14-3-0403 del 04 de Julio de 2014, la cual quedó debidamente ejecutoriada el 13 de Agosto de 2014, se aprobó (Sic) un área total construida de 35.370,08 M2. Tal Licencia viola la autorización impartida, por lo que sería nula.*
- *Si bien en tal Asamblea se autorizó a obtener dicha licencia y a tramitar sus modificaciones, la modificación concedida como culminación al trámite del expediente 15-3-2332 autoriza una Torre Empresarial con un área total construida de 47.444,51 M2. Al superar las áreas de construcción autorizadas por la Asamblea General, también sería nula, por lo que antes de que entre en vigencia debe ser revocada.*

Pero tales diferencias entre lo autorizado por la Asamblea General y lo aprobado en la licencia que con el presente recurso se busca revocar ¿son legales? Veamos la normativa vigente al respecto. ¿Podía la Asamblea, como señala el apoderado del solicitante de la Licencia y lo acoge la señora Curadora urbana no 3, aprobarlas con meros ejemplos?

No puede olvidarse que las decisiones sobre los reglamentos de propiedad horizontal afectan derechos reales sobre bienes inmuebles (por tanto deben constar en escritura pública para ser

Resolución No. _____

Mediante la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia Vigente nº. MLC 14-3-0408 del 8 de septiembre aprobada por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

oponibles a terceros) de propiedad privada y de usos común. Por ello afectan los patrimonios personales de los copropietarios”.

Entran a continuación los apelantes a transcribir los artículos 25 a 28 de la Ley 675 de 2001, expresando para finalizar lo siguiente:

“En este punto hay que precisar las normas transcritas para el que habría sido el nuevo predio privado de Unicentro donde se desarrollaría la Torre Empresarial.

1- Los reglamentos de propiedad horizontal de las edificaciones nuevas se corresponden a lo autorizado en la Licencia. En esa medida podría decirse que el reglamento es resultado del contenido final de la Licencia.

2- En el caso que nos ocupa la diferencia es que el predio es de propiedad de una Copropiedad. En consecuencia la Licencia de construcción modificaría los derechos y el patrimonio de los actuales copropietarios; puede implicarles gastos y obligaciones económicas no previstas y debe resolver cómo se reponen los bienes comunes esenciales (estacionamientos) que se usarían para la construcción de la torre, resolviendo, además, los que la norma misma exige para dicha pretendida y nueva edificación.

3- Dicho lo anterior, no cabe la menor duda de que, por tratarse de una nueva reforma estatutaria, la definición precisa de áreas de la pretendida Torre Empresarial, incluyendo decisiones sobre coeficientes, debieron haber sido aprobadas por el voto favorable de los copropietarios que en Asamblea General presencial que representaran el 70% de los coeficientes de la actual Ciudadela Comercial Unicentro PH. Esta decisión debe, como en el primer punto, estar acompañada de un visto bueno previo de las autoridades distritales, y finalmente constar en escritura pública.

4- Una vez realizados tales requisitos previos e indispensables podría tramitarse la Licencia de Construcción, la cual debe reflejar en un todo las claras y precisas decisiones que hubiere tomado la Asamblea General de copropietarios.

CONCLUSIONES

La licencia de construcción (...):

(...)

2- Ha debido ser rechazada (Sie) por no haber sido radicada en legal y debida forma por la falta de dos requisitos previos indispensables:

Resolución No. _____

Mediante la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia Vigente n°. MLC 14-3-0408 del 8 de septiembre aprobada por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

a. La reforma de estatutos que desafectaría bienes comunes esenciales y no esenciales y preveía la futura reposición de los estacionamientos desafectados por un número igual o superior, cumpliendo además con los estacionamientos de la nueva edificación, y

b. Una segunda reforma estatutaria que definiría de manera precisa e inequívoca los nuevos coeficientes de los copropietarios que permitiría y se reflejarían en la licencia de construcción y en la edificación misma, de la nueva torre empresarial.

La inobservancia de tales requisitos ha afectado de manera grave el patrimonio, el derecho a la propiedad y los recursos destinados al sostenimiento de la copropiedad por parte de la Señora Curadora. (...)”.

Finalmente, presentan sus “CONSIDERACIONES FINALES”, manifestando:

“(…)”

La Asamblea del 31 de Octubre de 2013, sin haber siquiera discutido la desafectación de los bienes comunes, aprobó la construcción de un edificio con un área de 44.473 M2 para la construcción de la torre empresarial, área que equivalía a una cesión de coeficiente de 6.819% de la copropiedad, pero sobre la cual se construiría un edificio que representa algo más del 39% de lo actualmente construido. En el texto de dicha Asamblea nada se decidió, como lo ordena la Ley del cambio de coeficientes, ni por la desafectación que no se hizo, ni referida a las nuevas áreas que se construirían en la nueva torre y que requerían de previa y expresa decisión de la Asamblea formalizada mediante escritura pública que recogería la hipotética - pero indispensable- aprobación por el 70% del coeficiente de propiedad.

De esas fallas adolece el trámite y la Licencia que se modificó. Por eso debe ser declarada como nula. De esas mismas fallas, agravadas en éste caso pues se le advirtieron a usted oportunamente, adolece la modificación de la Licencia de Construcción por usted expedida. Las mismas resultan más protuberantes y perjudiciales para nosotros puesto que las áreas por usted aprobadas superan en casi 3.000 metros cuadrados las áreas de construcción aprobadas hace más de tres años.

Nuestras comunicaciones de Febrero y Abril del presente año, dirigidas a la Curaduría, hacen énfasis en esta situación.

Ambas modificaciones, por consiguiente, conllevan una modificación de los coeficientes de copropiedad. Ninguno de estos cambios fue informado a los copropietarios, ni aprobados por Asamblea, con las mayorías y las ritualidades exigidas por la ley. Y usted, estando

Resolución No. _____

Mediante la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia Vigente n°. MLC 14-3-0408 del 8 de septiembre aprobada por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

advertida por nosotros de tales hechos concedió la licencia que se recurre. La misma da derechos a la Copropiedad para ejecutar una construcción que afectará nuestra propiedad y puede poner en riesgo dineros y eventuales derechos de constructores y compradores de buena fe. Por ello la hacemos a usted civilmente responsable.

La actual Administración y/o la Junta de la Ciudadela Comercial Unicentro, con la licencia por usted concedida creen tener la facultad para disponer a su entera libertad de los coeficientes de los copropietarios.

La razón expuesta por el apoderado de Unicentro, el señor. Acosta Irreño, en el sentido de que lo dicho en el Acta 063 con respecto a las áreas y coeficientes eran solo un ejemplo para la Asamblea en esa reunión, y que la Administración y/o la Junta podían disponer a discreción de nuestras áreas comunes, no tiene base legal. No obstante lo anterior la Curadora aceptó tan absurda posición antijurídica y expidió una licencia que aprueba una construcción en los predios de la copropiedad que tendría un área de 47.444.51 M2. Con dicha interpretación que usted ha convalidado, nos podemos llevar la sorpresa de que la Administración y/o la el Consejo de Administración están facultados para disponer de nuestras áreas comunes en el futuro sin que podamos oponernos.

4.2. Análisis del Despacho

Según los antecedentes atrás expuestos, los recurrentes estiman que la Modificación de Licencia de Construcción n°. MLC 14-3-0408 del 8 de septiembre de 2016 otorgada por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., debe revocarse, por cuanto:

1.- La solicitud de la referida modificación no fue presentada en legal y debida forma, al no haber efectuado de manera previa:

- La desafectación de los bienes comunes esenciales y no esenciales objeto de intervención, ni modificado mediante escritura pública el Reglamento de Propiedad Horizontal, previendo la reposición de los estacionamientos desafectados por un número igual o superior, cumpliendo además con los estacionamientos de la nueva edificación.
- La correspondiente reforma estatutaria que definiera en forma precisa los nuevos coeficientes de los copropietarios.

Resolución No. _____

Mediante la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia Vigente n°. MLC 14-3-0408 del 8 de septiembre aprobada por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

2.- La modificación concedida como culminación al trámite del expediente 15-3-2332, en un área total construida de 47.444,51 M2, supera las áreas de construcción autorizadas por la Asamblea General.

Referente a lo planteado en el primer punto, debe señalarse lo siguiente:

El artículo 2.2.6.1.2.1.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 1 del Decreto Nacional 1547 de 2015¹, en lo pertinente señala:

“ART. 1º—Modifíquese el artículo 2.2.6.1.2.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:

*“ART. 2.2.6.1.2.1.1.—**SOLICITUD DE LA LICENCIA Y SUS MODIFICACIONES.***

El estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas y de sus modificaciones procederá a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas, una vez hayan sido radicadas en legal y debida forma.

PAR. 1º—Se entenderá que una solicitud de licencia o su modificación está radicada en legal y debida forma si a la fecha de radicación se allega la totalidad de los documentos exigidos en el presente decreto. aun cuando estén sujetos a posteriores correcciones.

Adicionalmente, y tratándose de solicitudes de licencias de construcción y sus modalidades, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, al momento de la radicación deberá verificar que los documentos que acompañan la solicitud contienen la información básica que se señala en el formato de revisión e información de proyectos adoptado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante la Resolución 931 de 2012 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

(...)”.

Frente a lo señalado por los recurrentes en el argumento que se analiza, y lo determinado en la norma transcrita, debe tenerse en cuenta que el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus

¹ “Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con el trámite de las solicitudes de licencias urbanísticas”.

25 ABR. 2017

5 4 7

Resolución No. _____

Mediante la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia Vigente n°. MLC 14-3-0408 del 8 de septiembre aprobada por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

modificaciones, no exigen que para solicitar una licencia urbanística o de la modificación de la misma, el peticionario deba aportar de manera previa: a) la constancia, certificación o escritura pública que demuestren la desafectación previa los bienes comunes esenciales y no esenciales objeto de intervención; b) la modificación previa del Reglamento de Propiedad Horizontal mediante escritura pública, para establecer la reposición de los estacionamientos desafectados por un número igual o superior a los existentes, como estiman los impugnantes.

De otro lado, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones, no exige, que de manera previa a la solicitud de una licencia urbanística o, para su modificación, se deba realizar la correspondiente reforma estatutaria para definir en forma precisa los nuevos coeficientes de los copropietarios.

En la norma citada, se indica que la autoridad competente al momento de la radicación debe verificar *“que los documentos que acompañan la solicitud contienen la información básica que se señala en el formato de revisión e información de proyectos adoptado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante la Resolución 931 de 2012 o la norma que la adicione, modifique o sustituya”*.

Al verificar el contenido del formato de revisión mencionado, en éste no aparecen relacionados los requisitos señalados por los recurrentes en este punto. Es decir, que en el formulario en comento no se indica que con la solicitud de licencia se deban aportar-, como estiman los recurrentes: i) la constancia de la desafectación de los bienes comunes esenciales y no esenciales objeto de intervención; ii) la modificación del Reglamento de Propiedad Horizontal realizada mediante escritura pública; y iii) la reforma estatutaria que definiera en forma precisa los nuevos coeficientes de los copropietarios.

En relación con los bienes sometidos al régimen de propiedad horizontal, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones, y el formato de revisión e información de proyectos adoptado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante la Resolución 931 de 2012, únicamente contemplan la exigencia de aportar la copia del acta o del documento del órgano de administración competente, donde se autorice la ejecución de las obras. En este sentido, se encuentra que el numeral 5 del artículo 2.2.6.1.2.1.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015, dispone:

25 ABR. 2017

5 4 7

Resolución No. _____

Mediante la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia Vigente n°. MLC 14-3-0408 del 8 de septiembre aprobada por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

*“ART. 2.2.6.1.2.1.11.—**Documentos adicionales para la licencia de construcción.** Cuando se trate de licencia de construcción, además de los requisitos señalados en el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del presente decreto, se deberán aportar los siguientes documentos:*

(...)

*5. **Quando se trate de licencias para la ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, copia del acta del órgano competente de administración de la propiedad horizontal o del documento que haga sus veces, según lo disponga el respectivo reglamento de propiedad horizontal vigente, autorizando la ejecución de las obras solicitadas.** Estas licencias deberán acoger lo establecido en los respectivos reglamentos”.* (Negrillas y sublíneas fuera de texto).

En el mismo sentido, el formato de revisión e información de proyectos antes mencionado, señala:

6.6 DOCUMENTOS ADICIONALES LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN * Los requisitos con asterisco deben presentarse firmados y rotulados por profesional dueño			
A. 1. Copia, memoria de los cálculos estructurales* y de los diseños estructurales *	Copia de las memorias de otros diseños de elementos no estructurales*	Copia de los estudios geotécnicos y de suelos* (todos los anteriores para categorías III y IV)	
A. 2. Plano(s) estructural(es) * (Únicamente categoría I y II)			
B. Copia impresa del proyecto arquitectónico* y todos los planos estructurales*.			
C. Licencias anteriores y planos cuando la solicitud se presenta ante autoridad distinta a la que otorgó la licencia original, excepto para obra nueva			
D. Anteproyecto aprobado por el Ministerio de Cultura o la entidad competente, si es bien de interés cultural. En intervenciones sobre patrimonio arqueológico, autorización expedida por la entidad competente.			
E. Copia del acta del órgano competente de administración de la propiedad horizontal o del documento que haga sus veces, según lo disponga el reglamento, autorizando la ejecución de las obras ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural, o demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal.			

En estas condiciones, es evidente que el curador urbano no está facultado para exigir documentación no prevista en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones, so pretexto de dar cumplimiento a la radicación en legal y debida forma. Esto, menos aún si se toma en cuenta lo señalado en el artículo 182 del Decreto Ley 019 de 2012 “*Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública*”, donde se establece lo siguiente:

“ARTÍCULO 182. LICENCIAS URBANÍSTICAS. Los numerales 1 y 7 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, quedarán así: “1. (...)

Resolución No. _____

Mediante la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia Vigente n°. MLC 14-3-0408 del 8 de septiembre aprobada por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

"7. El Gobierno Nacional establecerá los documentos que deben acompañar las solicitudes de licencia y la vigencia de las licencias, según su clase. En todo caso, las licencias urbanísticas deberán resolverse exclusivamente con los requisitos fijados por las normas nacionales que reglamentan su trámite, y los municipios y distritos no podrán establecer ni exigir requisitos adicionales a los allí señalados." (Negrillas y sublíneas fuera de texto).

Acorde con lo expresado, este despacho considera que los planteamientos analizados no están llamados a prosperar y, con fundamento en ellos, no hay lugar a revocar el acto recurrido.

De otra parte, es del caso tomar en consideración lo manifestado por el apoderado del titular de la licencia, quien en relación con el tema, señala:

"No lo (Sic) asiste razón a los recurrentes al manifestar que previo a la solicitud de la licencia de construcción y su posterior modificación era necesario "modificar los planos urbanísticos" para desafectar como bienes comunes de la copropiedad del área de la antigua estación de servicio y de estacionamiento, por cuanto la protocolización de la citada desafectación se realiza precisamente al momento de modificación de los planos de propiedad horizontal que debe realizarse una vez se cuente con la correspondiente licencia definitiva que apruebe dicha modificación.

Es así como el numeral 5 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 define la aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal en los siguientes términos:

"(...) Es la aprobación que otorga el curador urbano, o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias, a los planos de alindamiento, cuadros de áreas o al proyecto de división entre bienes privados y bienes comunes de la propiedad horizontal exigidos por la Ley 675 de 2001 la norma que la adicione, modifique o sustituya, los cuales deben corresponder fielmente al proyecto de parcelación, urbanización o construcción aprobado mediante licencias urbanísticas o el aprobado por la autoridad competente cuando se trate de bienes de interés cultural. Estos deben señalar la localización, linderos, nomenclatura, áreas de cada una de las unidades privadas y las áreas y bienes de uso común." (Subrayado y negrilla fuera de texto).

Como se puede ver, la modificación de los planos de propiedad horizontal en los cuales se ven reflejados, entre otros, las zonas comunes y privadas de la copropiedad es una actuación que se realiza de manera posterior o en casos concomitante con la solicitud (Sic) de licencia de construcción y no un acto previo, como erróneamente lo señalan los

25 ABR. 2017

5 4 7

Resolución No. _____

Mediante la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia Vigente n°. MLC 14-3-0408 del 8 de septiembre aprobada por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

recurrentes, lo cual implica que la construcción aprobada en las áreas comunes de la copropiedad como lo son el área de la antigua estación de servicios como algunos parqueaderos continúan siendo bienes comunes hasta tanto no se modifiquen los planos de propiedad horizontal con base en la licencia de construcción y su posterior modificación aprobadas por la Curadora No. 3”.

Acorde con lo expuesto, este despacho encuentra que no es procedente la afirmación de los recurrentes, según la cual la solicitud de Modificación de la Licencia Vigente n°. MLC 14-3-0408 del 8 de septiembre de 2016 ante la Curadora Urbana 3 de Bogotá, no fue radicada en legal y debida forma por no allegarse al momento de la radicación los documentos señalados por ellos. Esto, especialmente debido a que, según quedó aclarado, la desafectación de los bienes comunes esenciales y no esenciales objeto de intervención y la reforma estatutaria para definir los nuevos coeficientes de los copropietarios, no son actuaciones que se deban adelantar de manera previa a la solicitud de una licencia urbanística; por tanto, los planteamientos aquí analizados, no están llamados a prosperar.

Respecto del segundo punto de los argumentos.

Los recurrentes afirman que la modificación concedida como culminación al trámite del expediente 15-3-2332, en un área total construida de 47.444,51 M2, supera las áreas de construcción autorizadas por la Asamblea General, razón por la cual la referida modificación debe revocarse.

Al respecto, en las consideraciones finales los impugnantes señalan:

“De esas fallas adolece el trámite y la Licencia que se modificó. Por eso debe ser declarada como nula. De esas mismas fallas, agravadas en éste caso pues se le advirtieron a usted oportunamente, adolece la modificación de la Licencia de Construcción por usted expedida. Las mismas resultan más protuberantes y perjudiciales para nosotros puesto que las áreas por usted aprobadas superan en casi 3.000 metros cuadrados las áreas de construcción aprobadas hace más de tres años.

“(…)”

La razón expuesta por el apoderado de Unicentro, el señor, Acosta Irreño, en el sentido de que lo dicho en el Acta 063 con respecto a las áreas y coeficientes eran solo un ejemplo para la Asamblea en esa reunión, y que la Administración y/o la Junta podían disponer a

Resolución No. _____

Mediante la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia Vigente n°. MLC 14-3-0408 del 8 de septiembre aprobada por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

discreción de nuestras áreas comunes, no tiene base legal. No obstante lo anterior la Curadora aceptó tan absurda posición antijurídica y expidió una licencia que aprueba una construcción en los predios de la copropiedad que tendría un área de 47.444.51 M2. Con dicha interpretación que usted ha convalidado, nos podemos llevar la sorpresa de que la Administración y/o la el Consejo de Administración están facultados para disponer de nuestras áreas comunes en el futuro sin que podamos oponernos”.

Como en el escrito de los recursos los impugnantes manifiestan que oportunamente advirtieron de las fallas que se presentaban, para el análisis, conviene recordar lo que señalaron con ocasión de su intervención durante el trámite de expedición del acto recurrido:

- El 24 de febrero de 2016, a través de la radicación 015079, haciendo referencia a la radicación 15-3-2017-2332 del 13 de noviembre de 2015, junto con otras personas presentaron un escrito en el cual expresaron lo siguiente:

“Como es de conocimiento general y especialmente de las curadurías, de acuerdo con la Ley 675 de 2001, cualquier modificación en altura o en área de la torre, implica cambio de planos, propuestos y coeficientes de copropiedad, modificaciones éstas que requieren aprobación por parte de la Asamblea de copropietarios con un quórum calificado del 70%. A la fecha, durante los dos años que han transcurrido desde la Asamblea Extraordinaria de 2013, la Ciudadela Comercial Unicentro no ha celebrado una nueva Asamblea para la aprobación de estas modificaciones”. (folio 119).

Con el escrito antes referido, los interesados aportaron copia del Acta de la Asamblea Extraordinaria celebrada el 31 de octubre de 2013.

- El 8 de abril de 2016, manifestaron lo siguiente:

“Gracias por su respuesta al escrito de la referencia. Sin embargo, de acuerdo con la información que nos adjunta, debemos hacer algunas aclaraciones:

(...)

Segundo: Nuestras inquietudes radican esencialmente en las “Modificaciones en la modalidad de ampliación, a la Licencia No. L.C. 14-3-0408 (vigente) solicitada en esa curaduría con fecha Noviembre de 2015, debido a que estas modificaciones pueden, entre otras cosas, requerir una nueva modificación de los coeficientes de copropiedad.”

25 ABR. 2017

5 4 7

Resolución No. _____

Mediante la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia Vigente n°. MLC 14-3-0408 del 8 de septiembre aprobada por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

La Ley 675 de 201 (Sic) en el Capítulo VI es bien clara cuando dice que "pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados,....".

En consecuencia los bienes privados con los bienes comunes conforman el coeficiente de copropiedad y por tanto cualquier modificación de coeficiente requiere una decisión en asamblea por quórum calificado del 70%.

Como copropietarios que votamos en contra del proyecto de la Torre Empresarial, queremos informarle a la Sra. Curadora que acatamos y respetamos lo aprobado en la Asamblea Extraordinaria de 31 de Octubre de 2013, que como consta en varios apartes del Acta 063, y en especial en el folio 144, (Negrillas y sublíneas fuera de texto) el punto 4.iii. del Documento Técnico, la altura de la Torre será de 25 pisos y como dice en el punto 5° del mismo documento, el coeficiente total cedido por la copropiedad es de 6.819%. Por tanto, no aceptamos una modificación al proyecto de la Torre Empresarial que implique una nueva modificación mientras esta decisión no haya sido tomada y aprobada en una nueva Asamblea con quórum calificado del 70% como lo establece la Ley 675". (Folios 302 y 303). (Negrillas y sublíneas fuera de texto).

Según puede apreciarse, los planteamientos mencionados hacen relación directa al tema de los coeficientes de copropiedad, manifestando en este caso los ahora recurrentes, que acatan y respetan lo aprobado en la Asamblea Extraordinaria de 31 de octubre de 2013, pero si la modificación que se solicita implica la variación de los coeficientes aprobados, se debe realizar una nueva asamblea, donde se apruebe o autorice el cambio de los referidos coeficientes, con la mayoría calificada del 70%.

Respecto de lo aquí expuesto, este despacho se remite a lo expresado en el punto anterior en relación con el tema de la modificación de los coeficientes de copropiedad, para reiterar que este no es un asunto que se deba ventilar de manera previa al estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas. Así mismo, se precisa que los escritos en comento, no serán tomados en cuenta en el análisis de este punto, por no referirse los mismos al asunto que nos ocupa.

Hecha la aclaración anterior, se entra a estudiar lo planteado por los recurrentes en el recurso subsidiario de apelación.

Resolución No. _____

Mediante la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia Vigente n°. MLC 14-3-0408 del 8 de septiembre aprobada por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

Al efecto, se tiene que:

En el escrito de impugnación, los recurrentes aceptan que “(...) en la Asamblea se autorizó a obtener dicha licencia y a tramitar sus modificaciones”. (Punto 30 – folio 378). Es decir, que los recurrentes son conscientes que la Asamblea Extraordinaria impartió la correspondiente autorización para solicitar la modificación objeto de la presente actuación.

No obstante lo anterior, consideran los apelantes que al aprobarse “(...) una Torre Empresarial con un área total construida de 47.444,51 M²”, se superaron “las áreas de construcción autorizadas por la Asamblea General”. Estiman, que “las áreas (...) aprobadas superan en casi 3.000 metros cuadrados las áreas de construcción aprobadas hace más de tres años”.

De otro lado, manifiestan los recurrentes que no tiene base legal y que es antijurídico, lo planteado por el apoderado de la CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO - PROPIEDAD HORIZONTAL, en los recursos interpuestos contra la Resolución 16-3-0654 del 29 de abril de 2016 y aceptados por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., al expedir la licencia que aprueba una construcción en los predios de la copropiedad que tendría un área de 47.444.51 M2. Al efecto, textualmente se exponen lo siguiente:

“La razón expuesta por el apoderado de Unicentro, el señor, Acosta Irreño, en el sentido de que lo dicho en el Acta 063 con respecto a las áreas y coeficientes eran solo un ejemplo para la Asamblea en esa reunión, y que la Administración y/o la Junta podían disponer a discreción de nuestras áreas comunes, no tiene base legal. No obstante lo anterior la Curadora aceptó tan absurda posición antijurídica y expidió una licencia que aprueba una construcción en los predios de la copropiedad que tendría un área de 47.444.51 M2. Con dicha interpretación que usted ha convalidado, nos podemos llevar la sorpresa de que la Administración y/o la el Consejo de Administración están facultados para disponer de nuestras áreas comunes en el futuro sin que podamos oponernos”.

Conforme a lo expuesto, los recurrentes manifiestan que si bien la modificación se encontraba autorizada por la asamblea de copropietarios celebrada el 31 de octubre de 2013, el área de construcción autorizada por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C. de 47.444.51 M2., no corresponde con lo aprobado en dicha asamblea, ya que la misma excede lo autorizado.

25 ABR. 2017

5 4 7

Resolución No. _____

Mediante la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia Vigente n°. MLC 14-3-0408 del 8 de septiembre aprobada por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

Lo antes expresado, no es sustentado por los recurrentes, ya que los mismos no presentan las razones o motivos sobre los que se fundamenta lo expresado por ellos. Es decir, que no explican cuales son los motivos, hechos o circunstancias que los llevan a manifestar que el área autorizada por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C. excede lo aprobado por la asamblea de copropietarios.

En este orden de ideas, al no sustentarse el argumento presentado por los impugnantes, lo expresado por ellos corresponde a una simple afirmación que no puede dar lugar a estudio o discusión alguna. En consecuencia, el planteamiento en cuestión no puede servir de fundamento para revocar el acto recurrido y, por ende, no esta llamado a prosperar.

Por otra parte, los recurrentes indican que **no tiene base legal y que es antijurídico**:

- Lo argumentado por el apoderado de la CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO - PROPIEDAD HORIZONTAL, en los recursos interpuestos contra la Resolución 16-3-0654 del 29 de abril de 2016.
- Lo aceptado por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., al expedir la licencia que aprueba una construcción en los predios de la copropiedad con un área de 47.444.51 M2.

Las apreciaciones expuestas, son formuladas por los impugnantes, sin presentar en relación con las mismas argumentación o razón alguna, que las sustente. Simplemente afirman que las actuaciones por ellos señaladas, **carecen de base legal y son antijurídicas**, sin expresar los motivos, razones, hechos o circunstancias de los que se derivan las inconsistencias señaladas.

Adicionalmente, los apelantes presentaron los planteamientos antes mencionados, sin haber entrado a analizar o controvertir lo expresado por el apoderado de la CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO - PROPIEDAD HORIZONTAL en el escrito de los recursos interpuestos contra la Resolución 16-3-0654 del 29 de abril de 2016, ni lo estudiado y decidido por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C. en la Resolución 16-3-1031 de 14 de julio de 2016, mediante el cual decidió el recurso de reposición interpuesto contra la mencionada resolución.

Así las cosas, no se evidencia el sustento de donde concluyen o deducen los impugnantes la carencia de base legal y la antijuricidad que señalan respecto de las actuaciones atrás referidas.

5 4 7

25 ABR. 2017

Resolución No. _____

Mediante la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia Vigente n°. MLC 14-3-0408 del 8 de septiembre aprobada por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

Por lo mismo, lo manifestado en este punto por los apelantes, no puede ser objeto de estudio o análisis, al no haber elementos sobre los cuales se pueda adelantar debate alguno.

Por consiguiente, el argumento en estudio, no es procedente.

No obstante lo anterior, este despacho considera procedente revisar el asunto relacionado con la autorización prevista en numeral 5 del artículo 2.2.6.1.2.1.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el cual al efecto señala lo siguiente:

“ART. 2.2.6.1.2.1.11.—Documentos adicionales para la licencia de construcción. Cuando se trate de licencia de construcción, además de los requisitos señalados en el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del presente decreto, se deberán aportar los siguientes documentos:

(...)

5. Cuando se trate de licencias para la ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, copia del acta del órgano competente de administración de la propiedad horizontal o del documento que haga sus veces, según lo disponga el respectivo reglamento de propiedad horizontal vigente, autorizando la ejecución de las obras solicitadas. Estas licencias deberán acoger lo establecido en los respectivos reglamentos”.
(Negrillas y sublíneas fuera de texto).

Al respecto, según se ha expuesto en los párrafos precedentes, los recurrentes estiman que la modificación de licencia que nos ocupa se encontraba autorizada por la asamblea de copropietarios celebrada el 31 de octubre de 2013, pero el área autorizada de 47.444.51 M2 excede lo aprobado en dicha Asamblea.

En relación con este argumento, se tiene que al trámite de solicitud de modificación de licencia de construcción se aportó por parte de los interesados y de los mismos recurrentes el Acta de la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios del Centro Comercial Unicentro No. 063 del 31 de octubre de 2013, en la cual se decidió (folio 154):

“PROYECTO TORRE EMPRESARIAL

25 ABR. 2017

5 4 7

Resolución No. _____

Mediante la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia Vigente n°. MLC 14-3-0408 del 8 de septiembre aprobada por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS DE UNICENTRO REUNIDA EXTRAORDINARIAMENTE EL DÍA 31 DE OCTUBRE DE 2013

(...)

RESUELVE

(...)

ARTÍCULO TERCERO. TORRE EMPRESARIAL. Aprobar y autorizar:

La renuncia a los derechos concedidos por la licencia de construcción Nro. LC 09-4- 0204 del 25 de febrero de 2009 y a su modificación del 20 de marzo de 2009 expedidas por la Curadora Urbana Nro. 4 de Bogotá.

La solicitud y obtención de una nueva licencia de construcción para la Torre Empresarial, en cualquiera de sus modalidades, sus modificaciones, prórrogas y revalidaciones, con fundamento en la normatividad urbanística aplicable incluido el plan de implantación citado en el numeral anterior.

La ejecución de las obras de la Torre Empresarial solicitadas y autorizadas en la licencia de construcción

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

Frente a lo expresado por la Asamblea, la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C. en la Resolución 16-3-1031 de 14 de julio de 2016, mediante el cual estudió y decidió el recurso de reposición presentado por el apoderado de la CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO - PROPIEDAD HORIZONTAL, una vez realizado el estudio del caso, concluyó (folio 328):

"Finalmente, es pertinente resaltar que la copropiedad, desde la aprobación del Plan de Implantación recogido en la Resolución No.1371 de 14 de noviembre de 2012, tenía claro el alcance, en términos de área construida, de la nueva torre, pudiéndose incluso construir un área mayor a la aprobada en el presente trámite.

CONCLUSIONES

Realizado todo el análisis respectivo frente al recurso interpuesto contra la Resolución No. RES 16-3- (Sic) Este Despacho debe concluir que el Acta de Asamblea No. 063 es el

25 ABR. 2017

Resolución No. 5 4 7

Mediante la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia Vigente n°. MLC 14-3-0408 del 8 de septiembre aprobada por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

documento idóneo para cumplir el requisito exigido por el numeral 5 del artículo 2.2.6.1.2.1.11 del Decreto nacional Decreto Nacional 1077 de 2015".

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

Por su parte, en relación con este tema, el apoderado del titular de la Modificación de la Licencia Vigente n°. MLC 14-3-0408, aprobada por la Curadora Urbana 3 de Bogotá, D.C. el 8 de septiembre de 2016, al dar respuesta a los planteamientos del recurso subsidiario de apelación interpuesto por los señores Álvaro Jiménez Garzón y Fernando Salazar Troconis, señaló:

"En relación con la afirmación de los recurrentes sobre que las áreas en las cuales se ha aprobado la licencia de construcción "han sido tomadas sin la autorización de la Asamblea General para construir en ellas la Torre Empresarial" es necesario señalar que la misma no es cierta por cuanto, como se puede verificar, en el Acta No. 063 del 31 de octubre de 2013, en el artículo tercero la Asamblea de Copropietarios de la Ciudadela Comercial Unicentro aprobó la solicitud y obtención de una licencia de construcción para la Torre Empresarial con fundamento en la normatividad urbanística aplicable incluido el plan de implantación. El mencionado artículo prescribe:

"ARTICULO TERCERO: TORRE EMPRESARIAL. Aprobar y autorizar:

La renuncia a los derechos concedidos por la licencia de construcción Nro. L.C. 09-4-0204 del 25 de febrero de 2009 y a su modificación del 20 de marzo de 2009 expedidas por la curadora urbana No. 4 de Bogotá.

La solicitud y obtención de una nueva licencia de construcción para la Torre Empresarial, en cualquiera de sus modalidades, sus modificaciones, prórrogas y revalidaciones con fundamento en la normatividad urbanística aplicable incluido el plan de implantación citado en el numeral anterior.

La ejecución de las obras de la Torre Empresarial solicitadas y autorizadas en la licencia de construcción. (Subrayado y negrilla fuera de texto).

En el mismo sentido, en el artículo quinto subsiguiente de la citada Acta No. 63, la misma Asamblea de Copropietarios aprobó los términos y condiciones del Documento técnico de soporte de Resumen del Proyecto Torre Empresarial en el cual claramente se indicó la ubicación de la Torre Empresarial en el predio de la Ciudadela Comercial, por lo tanto es claro, que la Asamblea de Copropietarios, con pleno conocimiento del proyecto aprobó la

25 ABR. 2017

5 4 7

Resolución No. _____

Mediante la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia Vigente n°. MLC 14-3-0408 del 8 de septiembre aprobada por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

construcción e la Torre Empresarial en las zonas comunes de la copropiedad, por lo tanto, la apreciación de los recurrentes es errada" (folio 435).

Más adelante reitera lo dicho, en los siguientes términos (folios 439 y 440):

"La Asamblea Copropietarios de la Ciudadela Comercial Unicentro en reunión extraordinaria del 31 de octubre de 2013 contenida en el Acta No. 063 autorizó adelantar todos los trámites relacionados con la obtención de la licencia de construcción, su modificación y revalidación así como la posterior aprobación del reglamento de propiedad horizontal.

Es así como en el artículo tercero de la parte resolutive de la citada Acta se aprobó la renuncia a la anterior licencia de construcción del proyecto y la obtención de una nueva licencia de construcción, sus modificaciones o revalidaciones en los siguientes términos:

(...)

Como se puede ver, la aprobación para la obtención, modificación o revalidación de la licencia de construcción no quedó condicionada a ningún área específica sino al cumplimiento de la normatividad urbanística vigente incluido el plan de implantación. (Negritas y sublíneas originales).

(...)

Ahora, para corroborar que solicitud de licencia no está condicionada a un área determinada y que por ende no le asiste razón a los recurrentes, basta con revisar, el numeral cuarto del Documento Técnico de Resumen visible a folio 145 del Acta 63 de la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios en el cual se señala que las áreas del proyecto son aproximadas y no definitivas. (Negritas y sublíneas originales).

Vale la pena señalar que el mencionado Documento Técnico de Resumen del Proyecto Torre Empresarial fue aprobado en el numeral quinto de la parte resolutive de la Asamblea Extraordinaria contenida en el Acta 63, y el mismo no señala áreas definitivas, sino que establece que contiene área aproximadas del proyecto. Al respecto no hay ninguna duda cuando se observan los planos del proyecto presentados en las páginas 125 a 132 del Acta en los cuales no se incluyó ningún cuadro de áreas, por lo tanto no existe ningún área fija aprobada.

25 ABR. 2017

5 4 7

Resolución No. _____

Mediante la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia Vigente n°. MLC 14-3-0408 del 8 de septiembre aprobada por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

En ninguna parte del Documento Técnico de Resumen contenido en el Acta 63 se habla de las áreas aprobadas en el proyecto, es más, es claro el artículo Tercero de la parte resolutive cuando señala que la licencia de construcción del proyecto se debía tramitar con fundamento en la normatividad urbanística aplicable incluido el Plan de Implantación, sin sujetar la licencia al Documento Técnico de Resumen.

Así las cosas, es claro que tanto la licencia de construcción inicialmente aprobada como la modificación de la misma, actuación que nos ocupa, fueron solicitadas y expedidas con plena autorización de la Asamblea Copropietarios contenida en el Acta No. 63 del 31 de octubre de 2013, en la cual perfectamente se señaló que las áreas del proyecto deben enmarcarse dentro de lo aprobado por la normatividad urbanística incluido el Plan de Implantación, normas que al ser aplicadas dan como resultado que se permita aprobar los 47.444,51 M2.

Como se puede ver, no es acertada la interpretación de los recurrentes pues claramente la Asamblea de Copropietarios autorizó la solicitud y obtención de una licencia de construcción para la ejecución de un proyecto conforme las normas urbanísticas las cuales al ser aplicadas dan como resultado el proyecto aprobado mediante la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente No. MLC 14-3-0408 del 08 de septiembre de 2016 expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá”.

Como puede apreciarse, de conformidad con los antecedentes expuestos, en el presente caso la solicitud de la modificación de licencia que nos ocupa y la correspondiente ejecución de las obras se encuentra autorizada por la Asamblea en comento, tal como lo reconocen los recurrentes. La modificación está autorizada de manera general, sin que se señale al efecto determinado número de m2. Las únicas limitantes que establece la Asamblea, hacen relación a que la modificación que se aprueba y autoriza, se expida “con fundamento en la normatividad urbanística aplicable incluido el plan de implantación citado en el numeral anterior”.

Así las cosas, el despacho encuentra que la Modificación de la Licencia Vigente n°. MLC 14-3-0408 del 8 de septiembre de 2016 otorgada por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C. cumple con la exigencia prevista en numeral 5 del artículo 2.2.6.1.2.1.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015, ya que la referida modificación fue **aprobada y autorizada** en el artículo tercero del Acta de la Asamblea Extraordinaria celebrada por los copropietarios el 31 de octubre de 2013.

En merito de lo expuesto, este despacho,

Resolución No. _____

5 4 7

25 ABR. 2017

Mediante la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia Vigente n°. MLC 14-3-0408 del 8 de septiembre aprobada por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

RESUELVE

Artículo 1º. Negar las pretensiones contenidas en el recurso subsidiario de apelación interpuesto por los señores Álvaro Jiménez Garzón y Fernando Salazar Troconis, contra la Modificación de la Licencia Vigente n°. MLC 14-3-0408 del 8 de septiembre de 2016 otorgada por la Curadora Urbana 3 de Bogotá, D.C., por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.

Artículo 2º. Notificar esta resolución a los señores Álvaro Jiménez Garzón, identificado con la cédula de ciudadanía n°. 19.183.341 y Fernando Salazar Troconis, identificado con la cédula de ciudadanía n°. 79.140.475, advirtiéndoles que contra la misma no procede recurso alguno.

Artículo 3º. Comunicar este acto administrativo al representante legal de la CIUADELA COMERCIAL UNICENTRO - PROPIEDAD HORIZONTAL con NIT 860043896-7, señor Horacio Lince Calle, identificado con la cédula de ciudadanía n°. 8.251.181 o al apoderado doctor Óscar David Acosta Irreño, identificado con cédula de ciudadanía No.79.488.482, portador de la tarjeta profesional de abogado n°. 71.238, expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, enviando para ello copia de esta resolución.

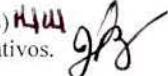
Artículo 4º. Devolver el expediente a la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá D.C., una vez en firme el presente acto administrativo.

25 ABR. 2017

Dada en Bogotá D.C., a los

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE


CAMILO CARDONA CASÍS
Subsecretario Jurídico

Aprobó: Miguel Henao Henao - Director de Trámites Administrativos (E) 
Proyectó: Juan de J. Vega F. Abogado Dirección de Trámites Administrativos.