



15 FEB. 2007

Resolución No. No 0126

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa contra la licencia de construcción No. L.C. 06-5-1129 del 25 de agosto de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION

Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 70 del Código Contencioso Administrativo, 1º del Decreto Distrital 191 de 2006 y 4º, literal n) del Decreto Distrital 550 de 2006 y

CONSIDERANDO

I.- Mediante el escrito radicado en la Curaduría Urbana No 5 el 21 de septiembre de 2006, la señora **LEONOR MARTÍNEZ DE RODRÍGUEZ**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 41'348.836 de Bogotá, actuando como **Representante Legal del Edificio "USACA-PROPIEDAD HORIZONTAL"** interpuso el recurso de reposición y subsidiario de apelación contra la licencia de construcción No. LC. 06-5-1129 expedida el 25 de agosto de 2006.

II. Que a través de la Resolución E No. 06-5-0537 del 26 de octubre de 2006, el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C. rechazó los recursos de reposición y subsidiario de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. No. LC 06-5-1129 expedida el 25 de agosto de 2006, por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C. y otorgó el recurso de queja, argumentando que el escrito contentivo del recurso subsidiario de apelación no fue presentado personalmente.

III. Con escrito radicado en la Curaduría Urbana No. 5 el 28 de noviembre de 2006, la señora **LEONOR MARTÍNEZ DE RODRÍGUEZ**, actuando como **Representante Legal del "EDIFICIO USACÁ-PROPIEDAD HORIZONTAL"**, interpuso el recurso de queja contra la Resolución No. 06-5-0537 del 26 de octubre de 2006, argumentando que:

"(...)

" Con fecha 21 de septiembre de 2006 se radicó ante Ustedes el Recurso de Reposición y en Subsidio de Apelación ante el Departamento Administrativo de Planeación Distrital -DAPD- por la expedición de la Licencia de de Construcción en referencia, el cual fue rechazado bajo el argumento de la presentación personal.

34



Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa contra la licencia de construcción No. L.C. 06-5-1129 del 25 de agosto de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C

Al respecto me permito informarle que no se trató de una presentación "impersonal", sino más bien de una persona delegada con intereses propios para estos fines.

Por lo anterior nos ratificamos en la solicitud y nuevamente interponemos este recurso fundado en lo siguiente:

(...)"

IV. Que igualmente, mediante escrito radicado en la misma fecha del recurso de queja, la señora **MERCEDES VILLAVECES DE TORRES**, quien manifiesta ser la propietaria del Apartamento No.102 del EDIFICIO USACÁ – PROPIEDAD HORIZONTAL, solicitó la revocatoria directa de la licencia de construcción No. LC 06-5-1129 expedida el 25 de agosto de 2006, y fundamentó su solicitud con los siguientes argumentos:

"(...)"

HECHOS

Siendo mi interés primordial , preservar la integridad de la edificación y personas que conforman el Edificio Usaca, así como el bienestar de sus copropietarios y demás habitantes, con el fin de prevenir futuras afectaciones y/o molestias físicas que podrían conllevar a querellas, con nuestras apreciaciones y pretensiones detalladas más adelante planteamos ciertas observaciones con el fin de mitigar los posibles riesgos y/o siniestros.

El Edificio Usaca, inmueble localizado en la Carrera 6 No. 116-55/53/51 cuenta con licencia de construcción número 00-11457 expedida el 9 de abril de 1991, por la Secretaría de Obras Públicas, mediante la cual se aprobó una edificación de siete (7) pisos, semisótano sótano, razón por la cual se considera edificación permanente.

Forman parte integrante de la Licencia de Construcción en comento, los documentos legales, administrativos y técnicos. Entre los documentos técnicos se destacan los planos arquitectónicos, la memoria arquitectónica, el estudio de suelos y los planos estructurales con su respectiva memoria descriptiva y cálculos.

Si bien la altura básica permitida actualmente para este sector normativo es de tres (3) pisos de conformidad con la ficha reglamentaria, la altura propuesta se ajustaría a lo dispuesto en la nota No. 2 de la Plancha de la UPZ 14 Usaquén, pero en esta se establece:

" ... Las nuevas intervenciones deberán dar continuidad a las fachadas, planteando empate estricto con sus colindantes permanentes en un desarrollo mínimo de 3.50 metros sobre la línea de fachada. ... (sic) Subrayado , negrilla y cursiva fuera de texto).

Al observar y revisar minuciosamente, todos los planos arquitectónicos y estructurales donde se presenta el desarrollo, denominado en este proyecto RETROCESO, y teóricamente correspondiente al



15 FEB. 2007

Continuación de la Resolución No. No 0126

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa contra la licencia de construcción No. L.C. 06-5-1129 del 25 de agosto de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C

antejardín, se puede observar diafanamente que las medidas planteadas en el desarrollo son inferiores a 3.50 metros, encontrándose cotas menores a 2.31 metros.

De la misma forma debe revisarse y establecerse la concordancia estricta con las normas sobre los aislamientos posteriores en todo el desarrollo de los mismos.

Las anteriores medidas, del proyecto de construcción, no pueden ser inferiores a las básicas permitidas establecidas, en las normas vigentes, por cuanto la solicitud de licencia se deben estudiar a la luz de las normas vigentes en el momento de su radicación sin que esta puedan ser inferiores ya que deberán considerarse ilegales.

En cuanto al estudio de Suelos, que debió ser analizado a la luz de la norma técnica colombiana sismorresistente NSR98, presenta las siguientes inconsistencias:

En el estudio de suelos presentado, se establece, en la página 2 numeral 2.0 INVESTIGACIÓN SUBSOLAR, lo siguiente:

"Los 5 sondeos perforados para el estudio anterior los cuales alcanzaron profundidades entre 15.0 y 10.0 m, se complementaron mediante 2 sondeos de 15.0 m de profundidad perforados con ..." (sic)

Con relación a lo anterior y teniendo en cuenta las características del suelo, del proyecto y en especial las condiciones mínimas establecidas en la NSR98, las perforaciones deben hacerse por lo mínimo a más de 18.0 metros.

Para subsanar lo anterior deben realizarse las perforaciones requeridas y no basta con arreglar el informe presentado, haciendo presunciones teóricas.

Con relación a los asentamientos planteados en el numeral 5.4 Página 11 del Estudio de Suelos, establece:

"De acuerdo con las condiciones descritas, los asentamientos probables son del orden de 4 cms con diferenciales controlados por las vigas de amarre y la superestructura."

Teniendo en cuenta lo anterior y considerando que el Edificio Usaca ya se encuentra totalmente consolidado y asentado, en ninguna parte del proyecto presentado se establecen las medidas preventivas para evitar los deterioros que seguramente causarán los asentamientos diferenciales en nuestro Edificio.

De la misma se requiere tener una garantía sobre la construcción de los taludes al hacer las excavaciones para los niveles mínimos del segundo sótano.

PRUEBAS

- Planos arquitectónicos que obran en el expediente
- Planos estructurales que obran en el expediente



No 0 1 2 6

11 FEB. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa contra la licencia de construcción No. L.C. 06-5-1129 del 25 de agosto de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C

- Estudio de suelos que obra en el expediente
- UPZ14 Usaquén y demás normas concordantes.

Teniendo en cuenta los hechos narrados y las pruebas aportadas, atentamente formulo las siguientes:

PRETENSIONES

1º *Sírvase corregir y ejecutar debidamente su acto administrativo o en su defecto revocar su decisión en todas sus partes, hasta tanto se cumpla en los planos arquitectónicos del proyecto, que el retroceso mínimo, antejardín y desarrollo mínimo sobre la línea de fachada sea de 3.50 metros – como mínimo – en cualquiera de sus puntos.*

2º *De la misma forma, que en la pretensión anterior, establecer con claridad la norma en que basa la aceptación de las medidas indicadas para el aislamiento posterior.*

3º *Realizar las perforaciones faltantes y los informes correspondientes, para tener el Estudio de suelos cumpliendo a cabalidad la norma NSR98, o en su defecto presentar las excepciones otorgadas por la autoridad competente.*

4º *Establecer expresamente en la documentación de la Licencia y que obre en el expediente, las garantías técnicas para el Edificio Usaca, además de las recomendaciones de construcción para el proyecto que conlleven a que durante el período de construcción de las obras y su asentamiento futuro no se originen deterioros en el Edificio Usacá. Esto debe constar en la memoria arquitectónica, estructural y de suelos.*

(...)"

V. Que por Resolución No. 0098 del 6 de febrero de 2006 la Subsecretaria Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación decidió el recurso de queja presentado contra la Resolución E No. 06-5-0537 del 26 de octubre de 2006.

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

Entra el Despacho a decidir la solicitud de revocatoria directa de la licencia de construcción No. L.C 06-5-1129 del 25 de agosto de 2006, impetrada por la señora **MERCEDES VILLAVECES DE TORRES**, a lo cual procede previas las siguientes consideraciones.

Oportunidad

Prescribe el artículo 71 del Código Contencioso Administrativo, que la revocatoria directa de los actos administrativos podrá cumplirse en cualquier tiempo, inclusive contra los actos administrativos en firme, así se haya acudido a los tribunales siempre que no se haya dictado auto admisorio de la demanda. En el caso sub examine no



Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa contra la licencia de construcción No. L.C. 06-5-1129 del 25 de agosto de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C

hay conocimiento de que el acto administrativo referido haya sido demandado ante la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo.

Procedibilidad.

Observa el Despacho que la solicitud de revocatoria directa presentada por la señora **VILLAVECES DE TORRES**, no es procedente por los hechos que se analizan a continuación:

De acuerdo con los antecedentes obrantes en el expediente a folios 73, 139, 141 y 210, la señora **LEONOR MARTÍNEZ DE RODRIGUEZ** se hizo parte en el trámite y fue reconocida dentro del mismo, en calidad de Representante legal del **Edificio Usaca Propiedad Horizontal** - localizado en la Carrera 6 No. 116-55 de Bogotá.

Así mismo, el artículo 32 de la Ley 675 de 2001, dispone que la propiedad horizontal una vez constituida legalmente da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular, cuyo fin es la correcta administración de los inmuebles que conforman el edificio o conjunto. La administración de la propiedad horizontal recae en cabeza del administrador, quien a su vez ejerce la función de representante legal de la copropiedad, tal como lo prevé el artículo 50 ibídem, que señala:

"La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios ..."

Señala así mismo el artículo 51 de la precitada Ley que la administración inmediata del edificio o conjunto está a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, representación y recaudo, y entre sus funciones se encuentran las siguientes:

"(...)

10. Representar judicial o extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija".

De acuerdo con lo anterior, es claro que dentro de las funciones de administradora y representante legal del Edificio USACA que le atribuye la Ley a la señora **LEONOR MARTÍNEZ DE RODRIGUEZ**, se encuentra la de representar extrajudicialmente la copropiedad, y en este caso, la interposición de los recursos de la vía gubernativa es una función inherente a dicha representación.



Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa contra la licencia de construcción No. L.C. 06-5-1129 del 25 de agosto de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C

Así las cosas y en razón a que la Administradora del Edificio USACA representa los intereses de todos los copropietarios, sus actuaciones en el trámite administrativo en el que se expidió la licencia de construcción objeto de esta revocatoria, comprometen igualmente la totalidad del edificio sometido a propiedad horizontal, incluido el apartamento 102 de propiedad de la señora **MERCEDES VILLAVECES**. Por lo tanto, los efectos jurídicos de la interposición de los recursos presentados por la representante legal de dicho edificio, no le son ajenos a la propietaria del apartamento 102, en la medida que la gestión administrativa desplegada por la Administradora del edificio incluye la totalidad de la copropiedad.

Lo anterior significa, que la solicitud de revocatoria presentada por la señora **VILLAVECES** es improcedente, en la medida que quien ostenta la representación legal de la copropiedad del Edificio USACA (en el que se localiza el apartamento 102) hizo uso de los recursos gubernativos, por lo que a la luz del artículo 70 de del Código Contencioso Administrativo, la solicitud de revocatoria es incompatible con éstos. La norma precitada dispone:

" Artículo 70. Improcedencia. No podrá pedirse la revocación directa de los actos administrativos respecto de los cuales el peticionario haya ejercido los recurso de la vía gubernativa".

En el presente caso, si bien es cierto que el Curador Urbano No. 5 mediante Resolución 06-5-0537 del 26 de octubre de 2006 rechazó los recursos interpuestos por la representante legal del Edificio USACA contra la Licencia de Construcción No. L.C. 6-5-1129 del 25 de agosto de 2006, también lo es que por Resolución No. 0098 del 6 de febrero de 2006, la Subsecretaria Jurídica de esta Entidad decidió conceder el recurso de queja presentado por ella y ordenó el estudio de fondo del recurso de apelación. De esta situación se infiere, como ya se dijo, la improcedencia de la revocatoria directa impetrada por la señora **VILLAVECES DE TORRES**, al tenor de lo preceptuado en el artículo 70 del C.C.A., por encontrarse ya representada en la vía gubernativa a través de la Administradora en su condición de recurrente, dentro del trámite que dio lugar a la expedición de la licencia impugnada.

Finalmente, y teniendo como fundamento jurídico el uso que se hizo de los recursos dentro de la actuación por parte de la representante legal del Edificio USACA-PROPIEDAD HORIZONTAL, así como la decisión de ordenar resolver de fondo el recurso de apelación por ella presentado, la solicitud de revocación directa de la Licencia de Construcción No. LC 06-5-1129 del 25 de agosto de 2006, no es procedente.

En mérito de lo expuesto,



15 FEB. 2007

Continuación de la Resolución No. No 0126

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa contra la licencia de construcción No. L.C. 06-5-1129 del 25 de agosto de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C

RESUELVE

ARTICULO ÚNICO: Negar por improcedente la solicitud de revocatoria directa contra la licencia de construcción No. L.C. 06-5-1129 del 25 de agosto de 2006, presentada por la señora **MERCEDES VILLAVECES DE TORRES**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 20'065.637 de Bogotá, por las razones expuestas en la parte motiva.

Contra la presente decisión no procede ningún recurso de la vía gubernativa.

Dada en Bogotá D.C., a los

15 FEB. 2007

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

CATALINA VELASCO CAMPUZANO
Secretaria

Proyectó: Jorge Enrique Suárez Medina

Revisaron: Jorge Enrique Ramírez Hernández

Fabiola Ramos Bermúdez