



27 MAR. 2007

RESOLUCIÓN N^o No 0239

Por la cual se decide la solicitud de revocación directa de la Licencia de Construcción LC 05-4-0537, en la modalidad de obra nueva y demolición total, expedida por el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C. el 24 de mayo de 2005, en el predio urbano localizado en la Diagonal 27 No. 3A-78 de la Urbanización La Macarena, Localidad de Santafé, de esta ciudad.

EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En uso de las facultades legales, en especial de las conferidas por los artículos 69 y siguientes del Código Contencioso Administrativo, y los Decretos Distritales Nos. 191 y 550 de 2006, y

CONSIDERANDO

I. Que el 12 de mayo de 2006, según consta en la radicación 1-2006-16275, la **COMISIÓN DE VEEDURÍA A LAS CURADURÍAS URBANAS DE BOGOTÁ D. C.** presentó ante este Departamento, solicitud de revocatoria directa de la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total No. LC 05-4-0537 del 24 de mayo de 2005, expedida por el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C. para el predio urbano localizado en la Diagonal 27 No. 3A-78 de la Urbanización La Macarena de la Localidad de Santafé de esta ciudad, en los siguientes términos:

"(...)

Los vecinos que lindan en la parte posterior con el inmueble, reclaman conservar el aislamiento para permitir el paso adecuado de luz y de aire. El proyecto en cuestión tiene balcones hacia los aislamientos.

(...)

1. El 24 de Mayo de 2005, se expide la Licencia de Construcción No. LC 05-4-0537, en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, para el uso de vivienda multifamiliar, en dicha licencia no se encuentra la fecha de Entrega ni Ejecutoria.
2. El 27 de Mayo de 2004, se eleva la queja por la Junta de Acción Comunal del barrio La Macarena, donde se elabora un plano de loteo mostrando su posición con respecto a la nueva construcción, la licencia fue expedida el 24 de Mayo.
3. El 31 de Mayo, oficio de la curaduría informando a los vecinos que la licencia ya fue expedida y si lo desean pueden interponer los recursos ante dicha curaduría.
4. El 23 de Junio de 2005, reclaman los vecinos el punto que las notificaciones de los vecinos decía: "...no hay quien reciba...".
5. El 12 de julio de 2005, los vecinos manifiestan su queja ante el DAMA, por la servidumbre de luz y los balcones sobre dicho aislamiento.

CONSIDERACIONES

Atendiendo a la queja, el predio cuenta con zonificación de Acuerdo 6 ARE-03-5C



Por la cual se decide la solicitud de revocación directa de la Licencia de Construcción LC 05-4-0537, en la modalidad de obra nueva y demolición total, expedida por el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C. el 24 de mayo de 2005, en el predio urbano localizado en la Diagonal 27 No. 3A-78 de la Urbanización La Macarena, Localidad de Santa Fé, de esta ciudad.

que según el Decreto 735 de 1993 le permite el uso y la altura. Se realizó la consulta a la Curaduría Urbana No. 4, allí se procedió a revisar los planos arquitectónicos, verificando que el proyecto presentado cumple con la tipología de tipo continuo, sin embargo el diseño arquitectónico considera un aislamiento lateral, que no es permitido dentro de la altura básica de la edificación (artículo 23 Dto 735/93), para el uso de terrazas, si la necesidad del proyecto fuera iluminar tampoco cumple con las de fosos para iluminar.

Por tanto con la expedición de la licencia se vulnera (sic) las normas urbanísticas, afectando de manera ostensible los derechos de los vecinos colindantes, en concordancia con el artículo 69 del Código Contencioso Administrativo Numeral 1 y 3 es que resulta procedente la revocatoria del acto administrativo.

(...)

II. Que en los días 24 de julio y 28 de agosto de 2006, la Subdirección Jurídica, a través de las comunicaciones número 2-2006-17598 y 2-2006-21161 respectivamente, solicitó a la Curadora Urbana No. 4 de Bogotá D. C., el envío de la totalidad del expediente 2005-4-0150, contentivo de las actuaciones administrativas que derivaron en la expedición de la Licencia de Construcción LC 05-4-0537 del 24 de mayo de 2005.

III. Que a través del oficio radicado en el Departamento Administrativo de Planeación Distrital el 12 de septiembre de 2006 bajo el número 1-2006-32905, la Curadora Urbana No. 4 de Bogotá D.C. atendió la mencionada solicitud, e informó que el expediente 2005-4-0150, entre otros, no se encontraba bajo su custodia, por lo que estimó la necesidad de solicitárselo al Arquitecto Germán Ruiz Silva.

IV. Que teniendo en cuenta la información suministrada por la Curadora Urbana No. 4, mediante memorando del 15 de septiembre de 2006 con radicación 3-2006-05920, la Subdirección Jurídica solicitó a la Subdirección Administrativa y Financiera de la entidad, disponer la recepción de los expedientes en custodia del Arquitecto Germán Ruiz Silva.

V. Que mediante auto proferido el 4 de octubre de 2006, la Subdirección Jurídica dio inicio al trámite de revocación directa, de conformidad con la solicitud presentada por la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá D. C., y dispuso:

(...)

"PRIMERO: *Convocar al señor WILLIAM LUQUE, Representante Legal de la CORPORACIÓN DE CONSULTORÍAS Y CONSTRUCCIONES URBANAS – CONURBANAS, para que dentro de los diez (10) días hábiles contados a partir de la comunicación mediante la que se dará traslado del presente Auto y si lo considera pertinente, se haga presente en el trámite, haga valer sus derechos, manifieste si concede o no el consentimiento expreso y escrito sobre la revocatoria de la Licencia de Construcción No. LC 05 - 4 - 0537 del 24 de mayo de 2005. De igual forma y*



Por la cual se decide la solicitud de revocación directa de la Licencia de Construcción LC 05-4-0537, en la modalidad de obra nueva y demolición total, expedida por el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C. el 24 de mayo de 2005, en el predio urbano localizado en la Diagonal 27 No. 3A-78 de la Urbanización La Macarena, Localidad de Santa Fé, de esta ciudad.

dentro del término de diez (10) días señalado en precedencia, requerirlo a fin de que aporte la actuación, el soporte documental y publicación de la parte resolutive de la licencia en cita, en un periódico de amplia circulación o en el medio hablado o escrito que se haya utilizado para realizar dicha publicación.

SEGUNDO: *Solicitar a la Subdirección de Planeamiento Urbano de esta Entidad expedir concepto técnico que señale, si el proyecto aprobado en la Licencia de Construcción No. LC 05 - 4 - 0537 del 24 de mayo de 2005, cumplía con la normatividad urbanística vigente al momento de radicarse en debida forma la solicitud de licencia, e igualmente si para la zona o sector donde se ubica el predio objeto de esta, se han producido cambios normativos, y de ser ello así, se indique los efectos que en relación con el proyecto aprobado, hubiera generado ese eventual nuevo régimen.*

TERCERO: *Determinar como período probatorio para la práctica y valoración de la prueba ordenada en el numeral precedente, el término de treinta (30) días hábiles contados a partir de la expedición del presente Auto.*

CUARTO: *Remítase el expediente a la Subdirección de Planeamiento Urbano del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, para que dentro del término de diez (10) días hábiles al recibo del memorando que comunica el presente Auto, emita el concepto técnico requerido" (Negritas y mayúsculas del texto original).*

VI. Que el mismo 4 de octubre de 2006, con memorando radicado bajo el número 3-2006-06500, la Subdirección Jurídica solicitó a la Subdirección de Planeamiento Urbano la emisión del correspondiente concepto técnico.

VII. Que el 6 de octubre de 2006, a través del radicado 2-2006-25548, la Subdirección Jurídica comunicó al señor **WILLIAM LUQUE**, en su calidad de representante legal de la **CORPORACIÓN DE CONSULTORÍAS Y CONSTRUCCIONES URBANAS - CONURBANAS**, persona jurídica titular de la licencia, el inicio del trámite de revocación directa y lo convocó para que si lo consideraba conveniente se hiciera parte en el mismo, manifestara su consentimiento a la revocación solicitada e hiciera valer sus derechos dentro de la actuación.

VIII. Que el 23 de octubre de 2006, con el memorando radicado bajo el número 3-2006-07088, la Subdirección de Planeamiento Urbano informó que en relación con el concepto técnico solicitado, "...anteriormente se dió (sic) respuesta a la misma inquietud mediante los memorandos números 3-2005-06978 del 25 de octubre y el 3-2005-07368 del 11 de noviembre de 2005, de los cuales anexamos fotocopias...".

IX. Que mediante la radicación No. 1-2006-39171 del 25 de octubre de 2006, el señor **WILLIAM LUQUE**, como representante legal de la sociedad titular de la licencia, **CONURBANAS**, manifestó no otorgar su consentimiento en la revocatoria solicitada por la



Por la cual se decide la solicitud de revocación directa de la Licencia de Construcción LC 05-4-0537, en la modalidad de obra nueva y demolición total, expedida por el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C. el 24 de mayo de 2005, en el predio urbano localizado en la Diagonal 27 No. 3A-78 de la Urbanización La Macarena, Localidad de Santa Fé, de esta ciudad.

Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas, aportó copia de la publicación en el periódico "La República" de la parte resolutive de la licencia de construcción L.C. 05-4-0537 expedida el 24 de mayo de 2005 por el Curador Urbano No. 4 de la ciudad, y solicitó la no revocatoria de la mencionada licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y demolición total, por haberse subsanado sus irregularidades en materia de servidumbre de vista y de aislamientos, a través de la Resolución No. 06-1-0405 emitida por el Curador Urbano No. 1 el 1º de septiembre de 2006.

X. Que la Subdirección Jurídica solicitó al Curador Urbano No. 1, mediante comunicación del 20 de noviembre de 2006 y número 2-2006-29742, el envío de la totalidad del expediente que contiene las actuaciones administrativas que concluyeron en la expedición de la Resolución N° 06-1-0405 del 1º de septiembre de 2006.

XI. Que el día 15 de diciembre de 2006, mediante memorando con número de radicación 3-2006-08824, la Subdirección Jurídica le pidió a la Subdirección de Planeamiento de la entidad, establecer técnicamente si la Resolución N° 06-1-0405 del 1º de septiembre de 2006 "...corrigió las deficiencias observadas por la Subdirección de Planeamiento Urbano en relación con la Licencia de Construcción No. LC 05 - 4 - 0537 del 24 de mayo de 2005 expedida por el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C.".

XII. Que mediante memorando de radicación No. 3-2006-00872 del 5 de febrero de 2007, la Subsecretaría de Planeamiento Territorial emitió el concepto técnico adicional, del cual se le dio traslado al titular de la licencia L.C. 05-4-0537 por el término de tres (3) días, sin que esta persona realizara pronunciamiento alguno.

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

1. Cumplimiento de los requisitos formales para la solicitud de revocación directa.

a) Procedencia.

El Decreto 01 de 1984 – Código Contencioso Administrativo, establece como requisito de procedibilidad tendiente a la admisión de la solicitud de revocatoria directa, que se presente en relación con actos administrativos expedidos por autoridad competente, respecto de los cuales el solicitante no haya ejercitado los recursos de la vía gubernativa.

En efecto, reza dicha disposición:

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



Por la cual se decide la solicitud de revocación directa de la Licencia de Construcción LC 05-4-0537, en la modalidad de obra nueva y demolición total, expedida por el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C. el 24 de mayo de 2005, en el predio urbano localizado en la Diagonal 27 No. 3A-78 de la Urbanización La Macarena, Localidad de Santa Fé, de esta ciudad.

En el caso que nos ocupa, la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá D.C. no interpuso los recursos de la vía gubernativa contra la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total No. LC 05-4-0537, expedida el 24 de mayo de 2005 por el Curador Urbano No. 4 de la ciudad, según verificación realizada al expediente.

En ese orden de ideas resulta procedente el estudio de fondo de la solicitud presentada por dicha entidad, teniendo en cuenta la competencia legal que ostenta para solicitar la revocación directa de los actos administrativos mediante los cuales los Curadores Urbanos de Bogotá D.C. otorguen o nieguen licencias urbanísticas¹.

b) Oportunidad.

La solicitud presentada ante esta Secretaría por la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá D. C., se ajusta a lo dispuesto para el efecto por el artículo 71 del Código Contencioso Administrativo, modificado por el artículo 1º de la Ley 809 de 2003, que establece:

“Oportunidad. La revocación directa podrá cumplirse en cualquier tiempo, inclusive en relación con actos en firme o aun cuando se haya acudido a los tribunales contencioso administrativos, siempre que en este último caso no se haya dictado auto admisorio de la demanda.

(...)”

c) Competencia.

El artículo 69 del Código Contencioso Administrativo expresa, en materia de funcionarios competentes para revocar actos administrativos, lo siguiente:

“Los actos administrativos deberán ser revocados por los mismos funcionarios que los hayan expedido o por sus inmediatos superiores, de oficio o a solicitud de parte, en cualquiera de los siguientes casos:

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

También el artículo 37 del Decreto Nacional 564 de 2006, determina que son las oficinas de planeación o en su defecto los alcaldes municipales o distritales, los competentes para resolver las peticiones de revocación directa de los actos administrativos proferidos por los curadores urbanos, mediante los cuales otorguen o nieguen licencias urbanísticas.

¹ El Decreto Distrital 191 de 2006, consagra en el párrafo del artículo 1º la competencia de la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas para solicitar la revocatoria directa de los actos por medio de los cuales se otorgan o nieguen licencias.



Por la cual se decide la solicitud de revocación directa de la Licencia de Construcción LC 05-4-0537, en la modalidad de obra nueva y demolición total, expedida por el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C. el 24 de mayo de 2005, en el predio urbano localizado en la Diagonal 27 No. 3A-78 de la Urbanización La Macarena, Localidad de Santa Fé, de esta ciudad.

En el mismo sentido, el artículo 1º del Decreto Distrital 191 de 2006 asignó al Departamento Administrativo de Planeación Distrital la competencia para:

"... conocer, tramitar y resolver las solicitudes de revocatoria directa, de los actos administrativos mediante los cuales los curadores urbanos de Bogotá D.C. otorguen o nieguen licencias administrativas", así como para "... conocer, tramitar y resolver de oficio la revocatoria directa de los actos administrativos mediante los cuales los curadores urbanos de Bogotá D.C. otorguen o nieguen licencias urbanísticas".

2. Sustentación y análisis de fondo de la solicitud de revocación directa.

a) Argumentos del solicitante.

Las causas de inconformidad y los argumentos en los que la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá D. C. sustenta la solicitud de revocación directa de la Licencia de Construcción LC 05-4-0537 expedida el 24 de mayo de 2005 por el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D. C., radica en los siguientes aspectos:

1.- De conformidad con el diseño arquitectónico, se considera un aislamiento lateral para el uso de terrazas, que no es permitido dentro de la altura básica de la edificación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 23 del Decreto Distrital 735 de 1993.

2.- Como consecuencia de la aprobación de la licencia en la modalidad de obra nueva y demolición total, al imponerles una servidumbre de luz y de vista, el proyecto de vivienda multifamiliar afecta los derechos de los vecinos colindantes.

b) Conceptos técnicos emitidos en relación con los argumentos del solicitante.

La Subdirección de Planeamiento Urbano de esta entidad, con memorando radicado bajo el número 3-2006-07088 del 23 de octubre de 2006, informó:

"(...)

que anteriormente se dió (sic) respuesta a la misma inquietud mediante los memorandos números 3-2005-06978 del 25 de octubre y el 3-2005-07368 del 11 de noviembre de 2005, de los cuales anexamos fotocopias.

Es importante resaltar que a la fecha no ha sido reglamentada la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 92 La Macarena, en donde se localiza el predio de la referencia, por tanto, continúa (sic) vigente (sic) las normas del acuerdo 6 de 1990, resultado de aplicar el numeral 9 del artículo 478 (sic) Régimen de Transición del Decreto 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.). Normas que en el momento de radicación del proyecto ante la Curaduría Urbana No. 4 también estaban vigentes.



Por la cual se decide la solicitud de revocación directa de la Licencia de Construcción LC 05-4-0537, en la modalidad de obra nueva y demolición total, expedida por el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C. el 24 de mayo de 2005, en el predio urbano localizado en la Diagonal 27 No. 3A-78 de la Urbanización La Macarena, Localidad de Santa Fé, de esta ciudad.

De acuerdo a lo anterior, se ratifica en todas sus partes los memorandos 3-2005-06978 del 25 de octubre y el 3-2005-07368 del 11 de noviembre de 2005”.

En el mencionado concepto técnico rendido por la Subdirección de Planeamiento Urbano el día 25 de octubre de 2005 a través del memorando de número 3-2005-06978, se indica:

(...)

- 1. De acuerdo con el numeral 9 del artículo 478, Régimen de Transición del Decreto 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.), las normas sobre usos y tratamientos, contenidas en el Acuerdo 6 de 1990 y sus decretos reglamentarios, se continuarán aplicando hasta tanto se expida la reglamentación del Plan de Ordenamiento Territorial.*
- 2. Según el Acuerdo 6 de 1990, norma vigente para el predio ubicado en la Diagonal 27 No. 3 A-78, éste se encuentra zonificado como **A-RE-03-5C**, correspondiente al Tratamiento de Actualización, Área de Actividad Residencial Especial en Tipología Continua y reglamentado por el Decreto 735 de 1993 y el Decreto 236 de 1997.*
- 3. El numeral 1 del artículo 23º del Decreto 735 de 1993 establece:*

“Aislamientos Laterales. a) En tipología continua no se permiten aislamientos laterales dentro de la altura básica de la edificación. Excepcionalmente, se permiten movimientos de los paramentos de construcción con profundidad máxima de tres (3) metros contra los linderos laterales del predio y de los planos de fachada posterior sin restricción de profundidad, los cuales no generan la obligación de empate a las edificaciones que se desarrollen en los predios colindantes. En ningún caso estos movimientos de fachada pueden generar servidumbre de vista a menos de tres (3) metros.”

- 4. El artículo 935 del Código Civil, Especificaciones de las distancias entre construcciones, establece lo siguiente:*

“No se pueden tener ventanas, balcones, miradores o azoteas, que den vista a las habitaciones, patios o corrales de un predio vecino, cerrado o no; a menos que intervenga una distancia de tres metros.”

La distancia se medirá entre el plano vertical de la línea más sobresaliente de la ventana, balcón, etc., y el plano vertical de la línea divisoria de los dos predios, siendo ambos planos paralelos. No siendo paralelos los dos planos, se aplicará la misma medida a la menor distancia entre ellos. (Sublíneado (sic) fuera de texto).

- 5. Según lo verificado por ésta Subdirección, en el Plano 01 de 03 el cual forma parte de la Licencia de Construcción **05-4-0537** expedida el 24 de junio de 2005 y que contiene planta de semisótanos y planta piso 1 accesos*



Por la cual se decide la solicitud de revocación directa de la Licencia de Construcción LC 05-4-0537, en la modalidad de obra nueva y demolición total, expedida por el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C. el 24 de mayo de 2005, en el predio urbano localizado en la Diagonal 27 No. 3A-78 de la Urbanización La Macarena, Localidad de Santa Fé, de esta ciudad.

apartamentos tipo, planta pisos 3 y 5 apartamentos tipo; el proyecto de los multifamiliares denominados "MARIE LOFTS" presenta las siguientes características con respecto a la servidumbre de vista de los que habla el solicitante Señor Juan Pablo Molina:

PLANTA PRIMER PISO. Presenta en los apartamentos 108, 107, 106: 2 puertas-ventanas dispuestas así: una (1) para el espacio indicado como "sala-comedor y una (1) para el espacio indicado como "alcoba"; en el apartamento 105: una (1) puerta-ventana para los espacios denominados "sala-comedor" y "alcoba"; para el apartamento 104: una (1) puerta-ventana y ventana en el espacio indicado como "sala-comedor" y para el apartamento 103: una (1) puerta-ventana.

Es preciso anotar que las puertas ventanas acceden a una terraza que da hacia los patios posteriores de las edificaciones ubicadas al occidente del predio, donde se contempla un cerramiento con altura de 2.50 metros. (Corte B-B') que impide la servidumbre de vista. De la misma manera, las ventanas tienen vista hacia éstas edificaciones en el costado occidental del predio.

PLANTA PISO (sic) 3 y 5. Presenta en los apartamentos 308 y 508 una (1) puerta-ventana para el espacio indicado como "sala-comedor" y una (1) puerta-ventana para el espacio indicado "alcoba". Para los apartamentos 307/507, 306/506 presenta una (1) puerta-ventana para el espacio "sala-comedor" y una ventana para el espacio indicado como "alcoba". El apartamento 305/505 contempla (1) puerta-ventana para el espacio denominado "sala-comedor" y "alcoba". El apartamento 304/504, 303/503 presenta una (1) puerta-ventana y una ventana para el espacio "sala-comedor".

Las puertas-ventanas de los anteriores pisos acceden a unos espacios indicados como "balcones" de 2.50 por 0.50 metros y dan hacia los patios posteriores de las edificaciones ubicadas en el costado occidental del predio

En razón a lo anterior, se concluye que:

El aislamiento lateral en tipología continua (en la cual se encuentra el predio en la Diagonal 27 No. 3 A-78), no se permite dentro de la altura básica de la edificación. No obstante, de manera excepcional se permiten movimientos de los paramentos de construcción con una profundidad máxima de 3.0 metros contra los linderos laterales del predio y de los planos de fachada posterior sin restricción de profundidad, sin que se genere servidumbre de vista a menos de 3.0 metros.

Revisando los planos de las plantas de tercer y quinto piso, los cuales se describen en el numeral 5 de este oficio y el esquema de localización del predio presentado en el formulario único de solicitud de licencia No. SLC 05-4-0150, se deduce que la fachada del proyecto "MARIE LOFTS" se aisló en algunos puntos a una distancia no constante de los patios posteriores de las edificaciones ubicadas al costado occidental del predio en mención, generando servidumbre de vista, las cuales según la norma no pueden darse a menos de 3.00 metros de distancia.



Por la cual se decide la solicitud de revocación directa de la Licencia de Construcción LC 05-4-0537, en la modalidad de obra nueva y demolición total, expedida por el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C. el 24 de mayo de 2005, en el predio urbano localizado en la Diagonal 27 No. 3A-78 de la Urbanización La Macarena, Localidad de Santa Fé, de esta ciudad.

Si bien en los planos soporte de la mencionada licencia no se expresaron las cotas indicativas de la distancia entre el plano vertical de la línea más sobresaliente de los balcones (tercer y quinto piso) y el plano vertical de la línea divisoria de los predios, se observa en el plano explicativo aportado por el Señor Juan Paulo Molina, que en algunos puntos de la fachada occidental del proyecto "MARIE LOFTS" se contemplaron balcones en distancias menores a 3.00 metros entre dichos planos verticales; lo cual, contradice lo dispuesto en cuanto a especificaciones de distancias entre edificaciones del Código Civil, que no contempla ventanas, balcones, miradores o azoteas que den a patios, habitaciones o corrales del predio vecino a menos de una distancia de 3.00 metros.

Cabe anotar, que el mencionado plano explicativo también fue anexado en el oficio No. 1-2005-36234 del 04 de octubre de 2005, por parte de CONURBANAS, Titulares de la licencia, donde se hizo el señalamiento adicional de los muros de cerramiento con altura de 2.50 metros proyectados para el primer piso del proyecto MARIE LOFTS y colindantes con los patios posteriores de las edificaciones del costado occidental del predio (Mayúsculas y negrillas del texto original)".

Así mismo, el también citado concepto técnico que dictó la Subdirección de Planeamiento Urbano de la entidad en el memorando de fecha 11 de noviembre de 2005 y radicación de número 3-2005-07368, expresó sobre el asunto bajo estudio, lo siguiente:

1. *El oficio de radicación No. 1-2005-36234 del 4 de octubre del presente año, no fue enviado como soporte al caso que nos ocupa, por parte de la Subdirección Jurídica con el memorando interno No. 3-2005-06585, recibido el 10 de octubre y con el cual su despacho solicitó por primera vez concepto técnico de la revocatoria del asunto a esta Subdirección.*

Sin embargo, una vez realizado el análisis correspondiente a dicho documento se comunica que los argumentos presentados contradicen lo establecido por el numeral 1 del artículo 23 del Decreto 735 de 1993 y el artículo 935 del Código Civil, Especificaciones de las distancias entre construcciones y no ameritan modificar el concepto técnico inicial emitido por esta Subdirección.

2. *Con respecto a la radicación No. 1-2005-39031 del 26 de octubre de 2005, es preciso anotarle que el interesado hace la siguiente solicitud:*

*"Podemos establecer que la servidumbre de vista es una **ficción jurídica** por medio de la cual se pretende proteger la intimidad de los predios vecinos, **que sale de la competencia técnica** (sustentada en escrito anterior, radicado ante su despacho), tema del cual no se ocupa el Decreto 735 ya que su objeto principal es el desarrollo arquitectónico y urbanístico en términos técnicos, y no el desarrollo de ficciones jurídicas creadas por el legislador para regular las relaciones entre vecinos; **por lo que solicitamos a ustedes tener presente dicha figura, en su análisis jurídico**, con el fin de que se tenga presente la óptica de estudio por*



Por la cual se decide la solicitud de revocación directa de la Licencia de Construcción LC 05-4-0537, en la modalidad de obra nueva y demolición total, expedida por el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C. el 24 de mayo de 2005, en el predio urbano localizado en la Diagonal 27 No. 3A-78 de la Urbanización La Macarena, Localidad de Santa Fé, de esta ciudad.

parte de la curaduría en la expedición de la licencia para su momento".
(Negrillas fuera de texto)

Por lo tanto, se concluye que el análisis de la anterior observación compete a esa Subdirección por ser un aspecto netamente jurídico.

Con relación a la justificación técnica contenida en el mismo oficio, se reitera que si bien lo señala el interesado en el segundo párrafo, el artículo 935 del Código Civil, Especificaciones de las distancias entre construcciones, establece lo siguiente:

"No se pueden tener ventanas, balcones, miradores o azoteas, que den vista a las habitaciones, patios o corrales de un predio vecino, cerrado o menos; a menos que intervenga una distancia de tres metros.

No cabe afirmar lo siguiente: "queda claro con este aparte que la servidumbre de vista solo hace referencia a habitaciones, patios o corrales del predio vecino por lo cual no puede aplicarse esta norma a tener vista sobre cubiertas ni culatas de los edificios vecinos, puesto que dicha visual está sobre la parte superior de los predios colindantes" (segundo párrafo oficio 1-2005-39031), ya que el artículo mencionado anteriormente precisa más adelante, lo siguiente:

"La distancia se medirá entre el plano vertical de la línea más sobresaliente de la ventana, balcón, etc., y el plano vertical de la línea divisoria de los dos predios, siendo ambos planos paralelos. No siendo paralelos los dos planos, se aplicará la misma medida a la menor distancia entre ellos" (negrillas fuera de texto).

Por otra parte, con respecto a lo manifestado por el interesado: "dicha norma deberá ser tenida en cuenta al momento de desarrollo de dichos predios, actualmente no es aplicable a nuestro proyecto por cuanto no existe desarrollo a mayor altura de esas edificaciones"; ésta Subdirección considera que aún cuando el artículo 935 del Código Civil, sólo establece que la distancia será medida entre los planos verticales paralelos entre la línea más sobresaliente de la ventana, balcón, etc y la línea divisoria de los dos predios, es claro que los predios vecinos podrán desarrollarse hasta 5 pisos bajo la normatividad vigente para ellos (Acuerdo 6 de 1990) y por lo tanto no se desconoce el libre y adecuado desarrollo de los mismos.

Cabe anotar, que el interesado argumenta que los balcones del tercer y quinto piso son netamente ornamentales, sin embargo el Plano 01 de 03 el cual forma parte de la Licencia de Construcción 05-4-0537 expedida el 24 de junio de 2005 y que contiene planta de semisótanos y planta piso 1 accesos apartamentos tipo, planta pisos 3 y 5 apartamentos tipo, se observa la indicación de las puertas-ventanas en los pisos 3 y 5 que acceden a unos espacios indicados como "balcones" de 2.50 por 0.50 metros. En ese orden de ideas, son los balcones y adicionalmente las puertas ventanas las que



Por la cual se decide la solicitud de revocación directa de la Licencia de Construcción LC 05-4-0537, en la modalidad de obra nueva y demolición total, expedida por el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C. el 24 de mayo de 2005, en el predio urbano localizado en la Diagonal 27 No. 3A-78 de la Urbanización La Macarena, Localidad de Santa Fé, de esta ciudad.

dan hacia los patios posteriores de las edificaciones ubicadas en el costado occidental del predio.

- 3. En el oficio No. 1-2005-39882 del 02 de noviembre, se manifiesta que "nunca he recibido visita a obra por parte de funcionario alguno de esa dependencia y que no es posible definir la existencia de servidumbre de vista basado únicamente en planos toda vez que se trata de una ficción jurídica". Al respecto, se informa que entre otros documentos, los planos que forman parte de la Licencia de Construcción 05-4-0537, fueron considerados para el concepto técnico ya emitido como suficientes elementos de análisis, ya que es sobre la licencia de construcción expedida que se presenta solicitud de revocatoria.*

Atendiendo la objeción del recurrente, fue realizada una visita a terreno el día miércoles 9 de noviembre, producto de la cual se anexan al presente memorando, las imágenes fotográficas de las edificaciones existentes y del proyecto "Marie Lofts". En la mencionada visita, se encontró una estructura en construcción, de la cual se deduce que el proyecto se aisló en algunos puntos de la línea más sobresaliente de balcones y ventanas que dan vista a las edificaciones occidentales del predio, en una distancia variable en algunos puntos, que disminuye hacia el costado norte del mismo, hasta entrar en contacto con la edificación vecina. Lo anterior, es coincidente con lo señalado en los planos de la licencia de construcción.

Acerca de las observaciones adicionales que se presentan en el oficio No. 1-2005-39882, ya se ha dado respuesta en los anteriores numerales y en mencionado interno No. 3-2005-06978.

En conclusión, ratificamos lo conceptuado en el memorando interno No. 3-2005-06968, enfatizando que el proyecto no sólo contempla balcones, sino adicionalmente puertas ventanas en distancias menores a 3.00 metros entre los planos verticales de la línea más sobresaliente de estos elementos y el plano vertical de la línea divisoria de los dos predios, siendo ambos planos paralelos.

(...) (Negrillas del texto original)".

Adicionalmente, el concepto técnico inicial dictado bajo el número 3-2006-07088 del 23 de octubre de 2006, fue complementado mediante el memorando No. 3-2007-00872 del 5 de febrero de 2007, por el Subsecretario de Planeamiento Territorial, así:

"(...)

En atención a su solicitud de "determinar si técnicamente, ese acto administrativo (resolución 06-1-0405 de septiembre 1 de 2006) corrigió las deficiencias observadas por la Subdirección de Planeamiento Urbano en relación con la Licencia de Construcción No. LC 05-4-0537 del 24 de mayo



Por la cual se decide la solicitud de revocación directa de la Licencia de Construcción LC 05-4-0537, en la modalidad de obra nueva y demolición total, expedida por el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C. el 24 de mayo de 2005, en el predio urbano localizado en la Diagonal 27 No. 3A-78 de la Urbanización La Macarena, Localidad de Santa Fé, de esta ciudad.

de 2005 expedida por el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C. (sic)", esta Subsecretaría se permite informar lo siguiente:

- Es importante resaltar que a la fecha no ha sido reglamentada la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 92 La Macarena, en donde se localiza el predio de la referencia, por tanto, continúa (sic) vigente (sic) las normas del acuerdo 6 de 1990, resultado de aplicar el numeral 9 del artículo 478 Régimen de Transición del Decreto 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.)
- El predio localizado en la Diagonal 27 No. 3 A – 78, de acuerdo a las planchas de zonificación del Acuerdo 6 de 1990 está ubicado en el área de actividad Residencial Especial, con tratamiento de Actualización, y le corresponde el polígono de reglamentación A-RE-03-5C, y sus normas reglamentarias están descritas en el Decreto 735 de 1993.
- El artículo 23 numeral 1 literal a) del Decreto 735 de 1993 establece:
1o. Aislamientos Laterales.

a) En tipología continua no se permiten aislamientos laterales dentro de la altura básica de la edificación. Excepcionalmente, se permiten movimientos de los parámetros de construcción con profundidad máxima de tres (3) metros contra los linderos laterales del predio y de los planos de fachada posterior sin restricción de profundidad, los cuales no generan la obligación de empate a las edificaciones que se desarrollen en los predios colindantes. En ningún caso estos movimientos de fachada pueden generar servidumbre de vista a menos de tres (3) metros.

- El artículo 935 del Código Civil, Especificaciones de las distancias entre construcciones, establece lo siguiente:

"No se pueden tener ventanas, balcones, miradores o azoteas, que den vista a las habitaciones, patios o corrales de un predio vecino, cerrado o no; a menos que intervenga una distancia de tres metros.

La distancia se medirá entre el plano vertical de la línea más sobresaliente de la ventana, balcón, etc., y el plano vertical de la línea divisoria de los dos predios, siendo ambos planos paralelos. No siendo paralelos los dos planos, se aplicará la misma medida a la menor distancia entre ellos. (Sublineado (sic) fuera de texto).

- Revisados los planos que hacen parte de la Resolución No. 06-1-0405 de septiembre 1 de 2006, la cual modificó la Licencia de Construcción No. LC 05-4-0537 de mayo 24 de 2005; se verificó lo siguiente:

PLANTA PRIMER PISO: En los apartamentos 103, 104, 105, 106, 107 y 108 se modificó el diseño en donde las puerta (sic) ventanas acceden a unos patios al occidente del predio, donde se contempla un cerramiento que impide la servidumbre de vista.



Por la cual se decide la solicitud de revocación directa de la Licencia de Construcción LC 05-4-0537, en la modalidad de obra nueva y demolición total, expedida por el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C. el 24 de mayo de 2005, en el predio urbano localizado en la Diagonal 27 No. 3A-78 de la Urbanización La Macarena, Localidad de Santa Fé, de esta ciudad.

PLANTA PISOS 3 y 5: En los apartamentos 304, 305, 303, 503, 305, 505, 306, 506, 307, 507, 308, 508, se replantea el diseño en donde hay ventanas contra predios vecinos. Se ha dejado 3,00 metros contra los predios vecinos y otros espacios se han iluminado a través de patios lateralmente y de otra parte se han sustituido los balcones por materas, todo ello evitando la servidumbre de vista.

Es importante resaltar que en algunos apartamentos del proyecto, su iluminación y ventilación ha sido complementada con los vacíos entre dos pisos.

De acuerdo a lo anteriormente expuesto, el proyecto subsanó en su totalidad la servidumbre de vista con los predios vecinos.

(...) (Mayúsculas y subrayas del texto original)"

3. Respetto de la comunicación del Titular de la licencia de construcción.

Se examina que el día 25 de octubre de 2006, a través de la comunicación radicada bajo el número 1-2006-39171, el señor **WILLIAM JOSÉ LUQUE MUÑOZ**, representante legal de la **CORPORACIÓN DE CONSULTORÍAS Y CONSTRUCCIONES URBANAS – CONURBANAS**, titular de la licencia de construcción No. L.C. No. 05-4-0537 en la modalidad de obra nueva y demolición total, expedida por el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C. el día 24 de mayo de 2005, para el predio situado en la Diagonal 27 No. 3A-78 de la Urbanización La Macarena, de la Localidad Santafé de esta ciudad, solicitó negar la solicitud de revocatoria directa planteada por la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá, D.C. "por haberse saneado plenamente el tema de la publicación de la licencia No. LC 05-4-0537 del 24 de mayo de 2005 y las cuestiones planteadas en relación con la servidumbre de vista y los aislamientos, tal como se evidencia en la Resolución No. 06-1-0405 del 1º de septiembre de 2006 y en el plano adjunto, así como en razón de (sic) que no doy mi anuencia para la revocatoria, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 73 del Código Contencioso Administrativo", para lo cual esbozó los siguientes planteamientos:

"(...)

1. *Efectivamente me hago parte del trámite de la referencia, para defender los derechos de mi representada y, en primer lugar, manifiesto que NO CONCEDO MI CONSENTIMIENTO PARA LA REVOCATORIA DE DICHA LICENCIA.*
2. *De conformidad con su solicitud, adjunto a la presente la copia de la publicación de la parte resolutive de la licencia citada en referencia para el predio de la Diagonal 27 No. 3 A – 78, para vivienda multifamiliar (23 unidades), efectuada en el Diario La República.*
3. *Tal como fue estudiado y aprobado el proyecto presentado para el predio citado en referencia, las normas urbanísticas vigentes para el mismo en la*



Por la cual se decide la solicitud de revocación directa de la Licencia de Construcción LC 05-4-0537, en la modalidad de obra nueva y demolición total, expedida por el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C. el 24 de mayo de 2005, en el predio urbano localizado en la Diagonal 27 No. 3A-78 de la Urbanización La Macarena, Localidad de Santa Fé, de esta ciudad.

época de la solicitud de la licencia objeto de este trámite eran las contenidas en el Decreto 735 de 1993, reglamentario del Acuerdo 6 de 1990, así como por el Decreto 236 de 1997, reglamentario del área de influencia del Museo Nacional, normas que aún no han sido modificadas como consecuencia de la reglamentación del Plan de Ordenamiento Territorial y que, por tanto, siguen vigentes atendiendo la disposición del Régimen de Transición consagrada en el artículo 478, numeral 9º, del decreto 190 de 2004.

4. *Dichas normas clasificaban al predio en cuestión con el Código A-RE-03-5C, como consta en el plano de zonificación del Acuerdo 6 de 1990 y a ellas se dio cumplimiento.*
5. *La aplicación de este Código, correspondiente al Tratamiento de Actualización, Área Residencial Especial, con Tipología Continua, fue igualmente reiterada por la Subdirección de Planeamiento Urbano de ese Departamento Administrativo mediante su concepto con número 3-2005-06978 del 26 de octubre de 2005, cuando se estudió y negó otra solicitud de revocatoria directa al mismo acto administrativo mediante la Resolución No. 0978 del 22 de diciembre de 2006.*
6. *Por otro lado y aunque no es objeto de este trámite el cumplimiento de la norma urbanística que, como ya se dijo, fue verificado por la Subdirección de Planeamiento Urbano, vale la pena anotar a qué se refirió el trámite de revocatoria anterior, en tanto que en la decisión adoptada por la Directora de ese Departamento Administrativo se aludió a la necesidad de hacer una modificación del proyecto, lo que en efecto se hizo de la siguiente forma:*

Acatando lo dispuesto en la Resolución No. 0978 del 22 de diciembre de 2005, se solicitó nuevamente ante la curaduría urbana No. 1, mediante radicación No. 06-1-1103, la modificación de la licencia de construcción No. LC 05-4-0537 del 24 de mayo de 2005, para dar curso a la corrección de las observaciones formuladas por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, consistentes en corregir los problemas de aislamiento con servidumbre visual presentados en el proyecto, contra edificaciones colindantes, que culminó con la expedición de la Resolución No. 06-1-0405 del 1º de septiembre de 2006, cuya copia y planos correspondientes adjunto para su conocimiento.

7. *Habida consideración de que la Subdirección de Planeamiento Urbano de esa Entidad ya emitió dos conceptos en los que señala que se debe corregir precisamente lo que es objeto de la licencia expedida mediante Resolución No. 06-1-0405 del 1º de septiembre de 2006 por el curador urbano 1, como modificación a la Licencia de Construcción No. LC 05-4-0537 de 2005, considero que no habría ninguna razón técnica o jurídica para revocar el acto administrativo que ya ha sido saneado, de conformidad con lo indicado en la Resolución No. 978 de diciembre de 2005, expedida por la Directora de ese Departamento Administrativo.*



Por la cual se decide la solicitud de revocación directa de la Licencia de Construcción LC 05-4-0537, en la modalidad de obra nueva y demolición total, expedida por el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C. el 24 de mayo de 2005, en el predio urbano localizado en la Diagonal 27 No. 3A-78 de la Urbanización La Macarena, Localidad de Santa Fé, de esta ciudad.

8. *Además de lo dicho, considero que con fundamento en el principio de confianza legítima, de amplio desarrollo jurisprudencial, y que tiene cabida en este caso en la medida en que, además de que ya había sido examinada la legalidad de la licencia de construcción No. LC 05-4-0537 de 2005, se había establecido que una vez saneado el tema de los aislamientos mediante la modificación de la licencia, ya quedaría ajustada a las disposiciones aplicables en materia urbanística, lo que efectivamente ya se realizó.*
9. *Finalmente, de conformidad con lo señalado en el artículo 65 de la Ley 9ª de 1989, que a la letra dispone:*

“Artículo 65º.- Las solicitudes de licencias y de patentes serán comunicadas a los vecinos, a quienes se citará para que puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos, en los términos previstos por los artículos 14 y 35 del Decreto-Ley 1 de 1984 (Código Contencioso Administrativo). Los actos administrativos por medio de los cuales se resuelvan las solicitudes de licencias y de patentes serán notificados personalmente a los vecinos en la forma prevista por los artículos 44 y 45 del Decreto-Ley 1 de 1984 (Código Contencioso Administrativo). La parte resolutive de dichos actos también será publicada en un periódico de amplia circulación en el municipio donde se encuentren ubicados los inmuebles, o en cualquier otro medio de comunicación social, hablado o escrito, por cuenta del interesado. El Término de ejecutoria para el interesado y para los terceros empezará a correr al día siguiente al de la publicación, y en el caso de los vecinos, a partir de su notificación. (...)”

Sobre esta disposición vale la pena resaltar lo siguiente:

En primer lugar, la parte pertinente de esta norma es la atinente a la publicación de las licencias, que tiene dos aspectos sobre los cuales se debe llamar la atención:

- La publicación se hace por cuenta del interesado, pero el término de ejecutoria para éste y para vecinos colindantes se surte a partir de la notificación personal o por edicto, de conformidad con lo establecido en las normas generales sobre trámites de licencia que, para el caso en comento, se regía por las disposiciones del decreto 1052 de 1998 y por las normas del Código Contencioso Administrativo.*
- Dicha publicación establece la fecha a partir de la cual se cuenta el término de ejecutoria para terceros, es decir, a partir del día siguiente a la ocurrencia de la publicación.*

En este orden de ideas, y al no haberse ejecutoriado la licencia en cuestión para terceros sino el sexto día hábil siguiente a la publicación. Ello no significa cosa diferente a que si la publicación se realizó el 13 de octubre de 2006, el acto administrativo quedó ejecutoriado el 23 de octubre de 2006. Sin



Por la cual se decide la solicitud de revocación directa de la Licencia de Construcción LC 05-4-0537, en la modalidad de obra nueva y demolición total, expedida por el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C. el 24 de mayo de 2005, en el predio urbano localizado en la Diagonal 27 No. 3A-78 de la Urbanización La Macarena, Localidad de Santa Fé, de esta ciudad.

embargo, esto no es una causal de revocatoria de la licencia (Mayúsculas del texto original)"

4. Análisis de este Despacho.

a. En cuanto a la normatividad vigente el 28 de enero de 2005, fecha en la cual se radicó -ante la Curaduría Urbana N° 4 de Bogotá D.C.- la solicitud de licencia de construcción.

En lo relacionado con las normas urbanísticas aplicables al predio objeto de estudio, conforme se verifica a la fecha de la radicación de la solicitud de la licencia de construcción, eran las del Acuerdo Distrital 6 de 1990 y sus decretos reglamentarios, según el régimen de transición contemplado en el artículo 478 -numeral 9º- del Decreto 190 de 2004 (Compilación Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C.), como quiera que aún no había sido expedida la UPZ No. 92 La Macarena.

En ese orden de ideas, el predio situado en la Diagonal 27 No. 3A-78, se encuentra zonificado como A-RE-03-5C, correspondiente al tratamiento de actualización, área de actividad especial en tipología continua, y reglamentado por los Decretos Distritales 735 de 1993 y 236 de 1997.

b. En cuanto al cumplimiento de la normatividad urbanística vigente.

Particularmente en lo relativo al tema de aislamientos laterales en tipología continua, dispone el artículo 23, num. 1º, lit. a) del Decreto Distrital 735 de 1993, que no se permiten dentro de la altura básica de la edificación, y excepcionalmente se autorizan movimientos de los paramentos de construcción con una profundidad máxima de 3 metros contra los linderos laterales del predio y de los planos de fachada posterior sin restricción de profundidad, siempre y cuando no se genere servidumbre de vista a menos de 3 metros².

Con fundamento en los conceptos técnicos citados en el memorando número 3-2006-07088 de fecha 23 de octubre de 2006, esto es, los de número 3-2005-06978 del 25 de octubre y 3-2005-07368 del 11 de noviembre de 2005, no cabe duda en afirmar que el proyecto de vivienda multifamiliar "MARIE LOFTS", aprobado por la Curaduría Urbana No. 4 de la ciudad mediante la licencia de construcción LC 05-4-0537 del 24 de mayo de 2005, no se ajustaba a las previsiones normativas distritales establecidas para predios

² En el mismo sentido el artículo 935 del Código Civil, concerniente a especificaciones de las distancias entre construcciones, dispone que "No se pueden tener ventanas, balcones, miradores o azoteas, que den vista a las habitaciones, patios o corrales de un predio vecino, cerrado o no; a menos que intervenga una distancia de tres metros. La distancia se medirá entre el plano vertical de la línea más sobresaliente de la ventana, balcón, etc., y el plano vertical de la línea divisoria de los dos predios, siendo ambos planos paralelos. No siendo paralelos los dos planos, se aplicará la misma medida a la menor distancia entre ellos".



Por la cual se decide la solicitud de revocación directa de la Licencia de Construcción LC 05-4-0537, en la modalidad de obra nueva y demolición total, expedida por el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C. el 24 de mayo de 2005, en el predio urbano localizado en la Diagonal 27 No. 3A-78 de la Urbanización La Macarena, Localidad de Santa Fé, de esta ciudad.

como el ubicado en la Diagonal 27 No. 3A-78 de esta ciudad, como quiera que el proyecto en mención, particularmente en las plantas del primer piso y de los pisos tercero y quinto, preveía balcones y puertas-ventanas en distancias menores a 3 metros entre los planos verticales de la línea más sobresaliente de estos elementos y el plano vertical de la línea divisoria de los dos predios, siendo ambos planos paralelos.

Tan cierta resulta la anterior afirmación que, el día 14 de junio de 2006, el señor WILLIAM LUQUE, representante legal de CONURBANAS, sociedad titular de la mencionada licencia de la que se decide su revocatoria, con el ánimo de superar las deficiencias y contravenciones urbanísticas del proyecto "MARIE LOFTS", inició, con radicación No. 06-1-1103, solicitud de modificación de la licencia en mención ante la Curaduría Urbana No. 1, la cual aprobó dicha modificación a través de la Resolución No. 06-1-0405 del 1º de septiembre de 2006³.

Y de conformidad con el concepto técnico adicional proferido por la Subsecretaría de Planeamiento Territorial de la entidad por memorando de fecha 5 de febrero de 2007 radicado bajo el número 3-2007-00872, a través de la Resolución No. 06-1-0405 del 1º de septiembre de 2006, efectivamente el proyecto urbanístico "MARIE LOFTS" subsanó en su totalidad la servidumbre de vista con los predios vecinos, como quiera que respecto de la planta del primer piso (apartamentos 103, 104, 105, 106, 107 y 108), se modificó el diseño en donde las puertas-ventanas acceden a unos patios al occidente del predio, donde se contempla un cerramiento que impide la servidumbre de vista; y en cuanto a la planta de los pisos 3 y 5 (apartamentos 304, 305, 303, 503, 305, 505, 306, 506, 307, 507, 308, 508), por un lado se dejaron 3 metros contra los predios vecinos y por el otro se sustituyeron balcones por materas.

Así las cosas, no están llamados a prosperar los cuestionamientos efectuados por la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá D.C. en su escrito de solicitud de revocatoria directa formulado ante esta entidad el 12 de mayo de 2006 bajo el número 1-2006-16275, frente a la licencia de construcción LC 05-4-0537 del 24 de mayo de 2005 en materia de ciertos aislamientos previstos con servidumbre de vista contra predios colindantes con dimensión menor de 3 metros, puesto que con la modificación de la citada licencia que aprobara la Curaduría Urbana No. 1 de la ciudad en la Resolución No. 06-1-0405 del 1º de septiembre de 2006, a solicitud de su titular de fecha 14 de junio de esa anualidad, sus deficiencias fueron objeto de corrección.

De acuerdo con lo expuesto, este Despacho concluye que con la Resolución No. 06-1-0405 del 1º de septiembre de 2006, la Licencia de Construcción No. 05-4-0537 del 24 de mayo de

³ Resulta importante destacar que el señor WILLIAM LUQUE acudió a la Curaduría Urbana No. 1 de la ciudad a solicitar la modificación de su licencia, una vez que la Curaduría Urbana No. 4 desistiera, mediante Resolución No. 06-4-0317 del 16 de mayo de 2006, de la solicitud que aquél, en su condición de representante legal de la persona jurídica titular de la licencia materia de la presente revocatoria, iniciara el 2 de noviembre de 2005 con radicación 05-4-2430.



Por la cual se decide la solicitud de revocación directa de la Licencia de Construcción LC 05-4-0537, en la modalidad de obra nueva y demolición total, expedida por el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C. el 24 de mayo de 2005, en el predio urbano localizado en la Diagonal 27 No. 3A-78 de la Urbanización La Macarena, Localidad de Santa Fé, de esta ciudad.

2005, se ajustó a la normatividad urbanística vigente aplicable al predio y, por lo tanto no amerita su revocatoria.

c. En cuanto a la posibilidad de revocar en forma directa la Licencia de Construcción LC 05-4-0537 del 24 de mayo de 2005, de la Curaduría Urbana N° 4 de Bogotá D. C.

Al respecto, el artículo 73 del C.C.A., establece:

"Revocación de actos de carácter particular y concreto. Cuando un acto administrativo haya creado o modificado una situación jurídica de carácter particular y concreto o reconocido un derecho de igual categoría, no podrá ser revocado sin el consentimiento expreso y escrito del respectivo titular.

Pero habrá lugar a la revocación de esos actos, cuando resulten de la aplicación del silencio administrativo positivo, si se dan las causales previstas en el artículo 69, o si fuere evidente que el acto ocurrió por medios ilegales.

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

De conformidad con lo transcrito, los actos administrativos de carácter particular y concreto no pueden ser objeto de revocación, sin contar con el consentimiento expreso y escrito de su titular. Sin embargo, el inciso segundo del mismo artículo, de manera excepcional, prevé la posibilidad de revocación sin su beneplácito, en los siguientes eventos:

- Cuando resulte de la aplicación del silencio administrativo positivo⁴, si se presentan las causales previstas en el artículo 69⁵ del Código Contencioso Administrativo.
- Si fuere evidente que el acto ocurrió por medios ilegales.

La sentencia de interés jurídico IJ-029 del 16 de julio de 2002, proferida por la Sala Plena del Consejo de Estado, Consejera Ponente ANA MARGARITA OLAYA FORERO, profundizó sobre la posibilidad que tiene la administración de revocar un acto de contenido particular y concreto cuando hubiere ocurrido por medios ilegales.

En ese sentido el alto tribunal, expresó:

(...)

⁴ Establecido en el artículo 41 del Código Contencioso Administrativo: "Solamente en los casos expresamente previstos en disposiciones especiales, el silencio de la administración equivale a decisión positiva... Se entiende que los términos para decidir comienzan a contarse a partir del día en que si inició la actuación... El acto positivo presunto podrá ser objeto de revocatoria directa en las condiciones que señalan los artículos 71, 73 y 74". (Negrillas y subrayas fuera de texto).

⁵ Los actos administrativos deberán ser revocados por los mismos funcionarios que los hayan expedido o por sus inmediatos superiores, de oficio o a solicitud de parte, en cualquiera de los siguientes casos: 1º. Cuando sea manifiesta su oposición a la Constitución Política o a la Ley. 2º. Cuando no estén conformes con el interés público o social, o atenten contra él. 3º. Cuando con ellos se cause agravio injustificado a una persona."



Por la cual se decide la solicitud de revocación directa de la Licencia de Construcción LC 05-4-0537, en la modalidad de obra nueva y demolición total, expedida por el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C. el 24 de mayo de 2005, en el predio urbano localizado en la Diagonal 27 No. 3A-78 de la Urbanización La Macarena, Localidad de Santa Fé, de esta ciudad.

... la interpretación que hizo la Sala del artículo 73 del C.C.A sólo contempló la posibilidad que tienen las autoridades de revocar los actos administrativos de carácter particular y concreto sin el consentimiento del particular, cuando se deriven del silencio administrativo positivo, planteamiento que revisa la Sala en esta oportunidad, pues una nueva lectura del citado artículo 73 del Decreto 01 de 1984 permite ampliar el alcance que otrora señaló esta Corporación y llegar a una conclusión diferente...

(...)

Nótese que en el inciso 2º de dicha norma, el legislador empleó una proposición disyuntiva y no copulativa para resaltar la ocurrencia de dos casos distintos. No de otra manera podría explicarse la puntuación de su texto. Pero además, como se observa en este mismo inciso 2º y en el 3º, el legislador, dentro de una unidad semántica, utiliza la expresión "actos administrativos", para referirse a todos los actos administrativos, sin distinción alguna.

Lo cierto entonces es que tal como quedó redactada la norma del artículo 73, son dos las circunstancias bajo las cuales procede la revocatoria de un acto que tiene efectos particulares, sin que medie el consentimiento del afectado: Una, que tiene que ver con la aplicación del silencio administrativo y otra, relativa a que el acto hubiere ocurrido por medios ilegales.

Sobre este punto de la revocación de los actos administrativos, es relevante señalar que **el acto administrativo a que se refiere la parte final del inciso segundo del artículo 73 del Código Contencioso administrativo, es al acto ilícito, en el cual la expresión de voluntad del Estado nace viciada bien por violencia, por error o por dolo, no al acto inconstitucional e ilegal de que trata el artículo 69 del C.C.A., que habiéndose formado sin vicios en la manifestación de voluntad de la administración, pugna contra la Constitución o la ley.**

La formación del acto administrativo por medios ilícitos no puede obligar al Estado, por ello, la revocación se entiende referida a esa voluntad, pues ningún acto de una persona natural o jurídica ni del Estado, por supuesto, que haya ocurrido de manera ilícita podría considerarse como factor de responsabilidad para su acatamiento.

(...)

Ahora bien, **el hecho de que el acto administrativo se obtenga por medios ilegales puede provenir de la misma administración o del administrado o de un tercero, pues en eso la ley no hace diferencia.** Pero además, el medio debe ser eficaz para obtener el resultado, ya que es obvio que si algún efecto se produce, éste debe provenir de una causa eficiente, como quiera que si esa causa no es eficiente el resultado no se le puede imputar a tal causa. El medio



Por la cual se decide la solicitud de revocación directa de la Licencia de Construcción LC 05-4-0537, en la modalidad de obra nueva y demolición total, expedida por el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C. el 24 de mayo de 2005, en el predio urbano localizado en la Diagonal 27 No. 3A-78 de la Urbanización La Macarena, Localidad de Santa Fé, de esta ciudad.

pues tiene que producir como resultado un acto administrativo viciado en su consentimiento, por vicios en la formación del acto administrativo y por esa vía es por lo que se puede llegar a la conclusión, se repite, de la revocación de tal acto, sin consentimiento del particular afectado, previa la tramitación del procedimiento señalado en el artículo 74 del C.C.A.

(...)"

En el caso sub examine se observa, según antes se expuso y tal como se infiere del concepto técnico adicional emitido por la Subdirección de Planeamiento Urbano, que a través de la Resolución No. 06-1-0405 del 1º de septiembre de 2006, aprobatoria de la modificación de la Licencia de Construcción No. 05-4-0537 del 24 de mayo de 2005, esta licencia se ajustó a la normatividad urbanística vigente aplicable al predio situado en la Diagonal 27 No. 3A-78.

En consecuencia, y de conformidad con lo expuesto, este Despacho además de no encontrar ilegalidad alguna en la Licencia de Construcción -en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total No. LC 05-4-0537 del 24 de mayo de 2005-, expedida por el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D. C., tampoco evidencia la ocurrencia de ninguna de las excepciones consagradas en el artículo 73 del Código Contencioso Administrativo, ni la configuración de las causales previstas en el artículo 69 del mismo ordenamiento que den lugar a su revocación.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO.- No acceder a la solicitud de revocatoria directa presentada por la Secretaría Técnica de la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá D. C., de la Licencia de Construcción LC 05-4-0537 del 24 de mayo de 2005, expedida por el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D. C., con fundamento en las razones expuestas en la parte motiva de la presente decisión.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Remitir copia de la presente decisión a la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá D.C.

ARTÍCULO TERCERO.- Notificar la presente decisión al señor **WILLIAM JOSÉ LUQUE MUÑOZ**, representante legal de la **CORPORACIÓN DE CONSULTORÍAS Y CONSTRUCCIONES URBANAS -CONURBANAS-**, titular de la Licencia de Construcción LC 05-4-0537 del 24 de mayo de 2005, expedida por el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D. C., y a la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de esta ciudad.



Por la cual se decide la solicitud de revocación directa de la Licencia de Construcción LC 05-4-0537, en la modalidad de obra nueva y demolición total, expedida por el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C. el 24 de mayo de 2005, en el predio urbano localizado en la Diagonal 27 No. 3A-78 de la Urbanización La Macarena, Localidad de Santa Fé, de esta ciudad.

ARTÍCULO CUARTO.- Contra la presente decisión no procede recurso alguno ni revive los términos para el ejercicio de las acciones contenciosas administrativas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

27 MAR. 2007

Dada en Bogotá D. C., a


ARTURO FERNANDO ROJAS ROJAS
Secretario Distrital de Planeación

Proyectó: Carlos José Mansilla Jáuregui 
Revisó: Jorge Enrique Ramírez – Director de Trámites Administrativos
Aprobó: Fabiola Ramos Bermúdez – Subdirectora Jurídica. 