



No 0308

26 ABR. 2007

## Resolución No. \_\_\_\_\_

Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Modificación a la Licencia de Construcción No. 05-4-0146 del 10 de marzo de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 4 (E) de Bogotá, D.C.

### LA SUBSECRETARIA JURÍDICA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En uso de sus facultades y legales, en especial de las conferidas en el artículo 36 del Decreto Nacional 564 de 2006 y literal K del artículo 36 del Decreto Distrital 550 de 2006 y,

### CONSIDERANDO

I.- Que el 2 de noviembre de 2005, el Arquitecto ANTONIO JOSÉ GARCÍA BONITTO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.303.487 de Bogotá y matrícula profesional No. 25700-47060, conforme a la autorización<sup>1</sup> otorgada para el efecto, por la sociedad Inversiones 170 Ltda, con el NIT 830045192-0, representada legalmente por el señor ROBERTO JOSÉ CAMACHO HERNÁNDEZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 3.227.622 de Usaquén, solicitó ante la Curaduría Urbana No. 4 de esta ciudad, modificación de la licencia de construcción, para el inmueble ubicado en la carrera 13 No. 86 A-17 de la Urbanización El Retiro de la Alcaldía Local de Chapinero de esta ciudad.

II.- Que el 5 de diciembre de 2005, con radicación No. 17393, el señor SAÚL VEGA GÓMEZ manifestó a la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá D.C. su interés de hacerse parte dentro de la actuación administrativa, solicitud que fue aceptada por parte de dicha Curaduría mediante oficio No. 03857 de 9 de diciembre de 2005, en virtud de lo cual, el 27 de enero de 2006, con radicación No. 1779, el señor VEGA GÓMEZ presentó objeciones al proyecto, señalando:

"(...)

1. Es preciso poner en conocimiento de ustedes, que la valla ordenada por la Ley para notificar la iniciación del trámite a los vecinos del lugar, no fue instalada en un lugar visible como lo ordena la norma, sino que por el contrario, fue ubicada en una

<sup>1</sup> En el folio 98 A del expediente administrativo 05 - 4 - 2427, reposa dicho poder, el cual fue expedido en los siguientes términos: "... Yo **ROBERTO CAMACHO HERNÁNDEZ**, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 3.227.622 de Usaquén, actuando en mi calidad de Representante Legal de la Sociedad **INVERSIONES 170 LTDA.**, por medio del presente otorgo poder especial amplio y suficiente al Arquitecto **ANTONIO JOSÉ GARCÍA BONITTO**, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 79.303.487 de Bogotá, Matrícula Profesional No. 25700 - 47060, para que en mi nombre tramite ante ustedes modificación de los planos de Propiedad Horizontal y de la Licencia de Construcción LC. 03 - 4 - 0065 del 29 de enero de 2003 para el predio denominado **EDIFICIO PLAZA 86**, ubicado en la Carrera 13 No. 86 A - 17 de esta ciudad. Así mismo queda facultado para firmar formularios, anexar documentación y notificarse del proyecto anteriormente mencionado..."



Por la cual se resuelve un recurso de apelación interpuesto contra la Modificación a la Licencia de Construcción No. 05-4-0146 del 10 de marzo de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 4 (E) de Bogotá, D.C.

*ventana del segundo piso que da a la calle, con lo cual no solo quedó prácticamente imperceptible para los vecinos y transeúntes, sino casi imposible de leer, como lo acredito con la fotografía que adjunto.*

2. *En realidad el trámite que cursa bajo el radicado de la referencia no tiene por objeto solicitar la licencia para construir las obras que se registran en los planos presentados con la solicitud, pues dichas obras ya se encuentran construidas desde hace aproximadamente dos (2) años. Por esta razón, me permito poner en su conocimiento esta circunstancias con miras a que se constate si la solicitud presentada es idónea a efectos de revestir de legalidad las obras desarrolladas, o por el contrario si el trámite que se debe adelantar es diferente.*

*(...)*

III- Que el 10 de marzo de 2006, el Curador Urbano No. 4 (E) de Bogotá otorgó Modificación de Licencia de Construcción No. 05-4-0146, en las modalidades de Modificación, Aprobación Planos Alinderamiento y Cuadro de Áreas de Propiedad Horizontal para el predio ubicado en la Carrera 13 No. 86 A-17 de la localidad de Chapinero de Bogotá D. C., en la que se indica expresamente: "PROPIETARIOS GARCÍA ANTONIO JOSE NIT / CC: 79303487...", acto administrativo en el que además, fueron resueltas, en el anexo 1, las objeciones planteadas por el señor SAÚL VEGA GÓMEZ, a la solicitud de Licencia de Construcción radicada bajo el No. 05-4-2427 de 2 de noviembre de 2005.

IV. Que mediante edicto No. 0242/2006 fijado el 22 de marzo de 2006 y desfijado el 4 de abril del mismo año, se notificó al señor SAÚL VEGA GÓMEZ el acto administrativo del 10 de marzo de 2006 expedido por el Curador Urbano No. 4 (E) de Bogotá, mediante el cual otorgó Modificación de Licencia de Construcción No. 05-4-0146 del 15 de marzo de 2005.

V- Que el 11 de abril de 2006, el señor **SAÚL VEGA GÓMEZ**, en su calidad de tercero determinado, interpuso los recursos de reposición y subsidiario de apelación, contra la Modificación de Licencia de Construcción No 05-4-0146 del 10 de marzo de 2006, expedida por el Curador Urbano No 4 de Bogotá D.C., argumentando lo siguiente:

*"(...)*

1. *El día 2 de noviembre de 2005 el señor ANTONIO JOSE GARCÍA solicitó Modificación de la Licencia de Construcción No. 0540146 del 15 de marzo de 2005, para el predio de la KR 13 No. 86 A-17.*
2. *El día 5 de diciembre de 2005, me hice parte del proyecto presentado y en nuevo escrito radicado el 27 de enero de 2005 (sic) denuncié (sic) las irregularidades evidenciadas respecto de la colocación de la valla informativa.*
3. *Aproximadamente ciento veinte (120) días después de la solicitud y sin que mediara Acta de Observaciones y Correcciones (de acuerdo a la documentación aportada y certificada por la Curaduría Urbana No. 4 E) el Curador Urbano No. 4 (E) expidió la Modificación de la Licencia de Construcción No. 0540146 del 15 de marzo de 2005.*



Por la cual se resuelve un recurso de apelación interpuesto contra la Modificación a la Licencia de Construcción No. 05-4-0146 del 10 de marzo de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 4 (E) de Bogotá, D.C.

4. Mediante Edicto fijado el 22 de marzo de 2006, me notifiqué del acto administrativo en cuestión y me fue informado en el despacho al público de la Curaduría que hasta el día 11 de abril podía presentar Recursos de la vía gubernativa contra dicho acto administrativo.

(...)

Al realizar una verificación de la documentación aportada mediante radicación No. 05-4-2427 (cuyas copias fueron expedidas y certificadas por su despacho) pudo establecerse lo siguiente:

- 1- El formulario de solicitud aportado no se encuentra diligenciado en su totalidad pues se encuentran vacías las casillas 2c, 2g, 2h, 4, 5, 7.2, 8.1, 11.2 y 12.
- 2- Según el proyecto presentado en planos se alteran las condiciones de los garajes comunes 1, 8, 9, y 19, sin embargo, de manera incoherente, se presentan folios de matrícula Inmobiliaria y recibos de pago del Impuesto Predial de otras unidades privadas, que no son objeto de modificaciones.
- 3- No obstante se allega certificación del ingeniero Andrés Gómez Freydell sobre la estabilidad de la obra, este profesional no suscribe el formulario de solicitud, lo cual ratifica la carencia de legal y debida forma de la radicación.
- 4- El acto administrativo sólo lo conforman dos (2) planos en planta, por lo cual no se estaría cumpliendo lo establecido en numeral (sic) 2 del artículo 21 del Decreto 1600 de 2005.
- 5- Tampoco se estaría cumpliendo el numeral 3 del artículo 21, pues lo que pretende modificar el acto administrativo en cuestión no es una Licencia de Construcción sino una prórroga de la Licencia de Construcción No. 0340065 del 29 de enero de 2003 y de la cual, no existe ninguna evidencia en el expediente a pesar de haber sido expedida por una autoridad distinta del señor MARIANO PINILLA.
- 6- Según lo veremos más adelante, no se estaría cumpliendo con el Numeral 5 del artículo 21, pues el acta de asamblea de copropietarios aportada no estaría aprobando expresamente las modificaciones aprobadas en el acto administrativo cuestionado.

Todo lo anterior, nos permite llegar a una primera y contundente conclusión: la solicitud de Licencia radicada bajo el número 05-4-2427 del 7 (sic) de noviembre de 2005 y que originó la modificación expedida el 10 de marzo de 2006 **NUNCA SE ENCONTRO EN LEGAL Y DEBIDA FORMA**, por lo cual está contraviniendo el Decreto 1600 de 2005 y el acto administrativo atacado debe revocarse.

#### **CONSIDERACIONES SOBRE LA CITACIÓN A VECINOS**

El artículo 23 del Decreto 1600 de 2005 establecía que ...  
(...)



No 0308

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

26 ABR. 2007

Por la cual se resuelve un recurso de apelación interpuesto contra la Modificación a la Licencia de Construcción No. 05-4-0146 del 10 de marzo de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 4 (E) de Bogotá, D.C.

*En contraste a lo dispuesto por la norma anteriormente transcrita, la valla colocada y de la cual se allegan fotografías al expediente no cumple la finalidad de publicidad a terceros por cuanto se colocó en la ventana de un apartamento del segundo piso, lejos de la vista al público, imperceptible en su información y aparentemente escondida. Por lo tanto no cumple con lo dispuesto en la norma pues "no se colocó en la cartelera principal del edificio".*

*De esta forma se evidencia una clara violación no sólo al derecho de defensa de todos los demás copropietarios, sino a los principios de transparencia y publicidad que deben rodear a toda actuación administrativa...*

**CONSIDERACIONES RESPECTO DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS Y LOS REQUISITOS PARA MODIFICAR INMUEBLES SOMETIDOS AL REGIMEN DE PH**

*En primer lugar debe considerarse que el proyecto contenido en el acto administrativo recurrido comporta según los planos aprobados la modificación de los siguientes bienes comunes: Garajes 1, 8, 9 y 19 (al adicionar 3 depósitos).*

*De acuerdo a lo anterior, la solicitud de Licencia sólo podría haber sido solicitada por el Representante Legal de la Copropiedad, es decir el administrador del Edificio Plaza 86 y no por la Sociedad Inversiones 170, sociedad que carece de la facultad de representar a la copropiedad como persona jurídica.*

*Mucho más irregular resulta el hecho de designar como titular del acto administrativo (según se aprecia en la parte resolutive de la modificación de licencia aprobada) al señor ANTONIO JOSE GARCIA, contraviniendo flagrantemente lo establecido en el artículo 15 del Decreto 1600 de 2005.*

*En cuanto al acta de asamblea de copropietarios aportada, baste decir que la misma no aprueba expresamente la intervención planteada, pues carece de especificidad en cuanto a los bienes comunes que serían intervenidos.*

*Todo lo anterior aporta una nueva motivación para revocar la Modificación de la Licencia de Construcción No. 0540146 del 15 de marzo de 2005, expedida el 10 de marzo de 2006, PUES LOS SOLICITANTES DEL TRAMITE Y EL TITULAR DE LA LICENCIA CARECEN TOTALMENTE DE LEGITIMIDAD.*

**CONSIDERACIONES RESPECTO DEL OBJETO DEL ACTO ADMINISTRATIVO CUESTIONADO**

*Resulta bastante particular y carente de sustento legal, el que se pretenda modificar una Licencia de Construcción inexistente:*

- *El acto administrativo de (sic) No. 05-4-0146 del 15 de marzo de 2005 y que se pretende modificar, NO CORRESPONDE A UNA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, sino a una Resolución de prórroga de la Licencia de Construcción No. 0340065 del 29 de enero de 2003.*



No 0308

26 ABR. 2007

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

Por la cual se resuelve un recurso de apelación interpuesto contra la Modificación a la Licencia de Construcción No. 05-4-0146 del 10 de marzo de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 4 (E) de Bogotá, D.C.

- No sólo en la parte resolutive del acto administrativo del 10 de marzo de 2006, sino en todas las comunicaciones de citación para notificación incluyendo el edicto, se hace alusión a la modificación de la Licencia de Construcción No. 05-4-0146 del 15 de marzo de 2005.

*Este es un vicio insalvable y suficiente para revocar el acto administrativo atacado, pues se refiere a un vicio sobre los efectos que produce.*

(...)

*Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto y además considerando que la Licencia solicitada se expidió aproximadamente ciento veinte días después sin que mediara acta de observaciones y correcciones, eludiendo de esta forma el cambio normativo que constituyó la entrada en vigencia del Decreto 564 de 2006, solicito tanto al señor Curador Urbano No. 4, como al subdirector Jurídico del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, REVOCAR el acto administrativo expedido el 10 de marzo de 2006: "Modificación de la Licencia No. 0540146 del 15 de marzo de 2005".*

(...)

**VI.-** Que mediante Resolución No. 06-4-0417 de 9 de junio de 2006, la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D.C., resolvió no reponer la Modificación de Licencia No. 05-4-0146 expedida el 10 de marzo de 2006, señalando:

"(...)

- I. En cuanto a la legal y debida forma de la solicitud de modificación de licencia se analizan los siguientes asuntos:**
  - a. En cuanto al formulario, reposa en el expediente diligenciado parcialmente.
  - b. En cuanto a los folios de matrícula presentados por el solicitante y que de acuerdo con el recurrente no corresponden a los garajes "comunes" que se modificaban en la solicitud, es importante aclarar que como son bienes comunes no cuentan con folios de matrículas inmobiliarias independientes motivo por el cual se solicitaron los folios de las que si son unidades privadas independientes.
  - c. En cuanto a la certificación del Ingeniero Andrés Gómez Freydell sobre la estabilidad de la obra, teniendo en cuenta que la modificación solicitada no afectaba nada estructural de la construcción, se solicitó la certificación del profesional como anexo al expediente, pero no debía figurar en el formulario ya que no se iban a desarrollar obras estructurales.



No 0308

26 ABR. 2007

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

Por la cual se resuelve un recurso de apelación interpuesto contra la Modificación a la Licencia de Construcción No. 05-4-0146 del 10 de marzo de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 4 (E) de Bogotá, D.C.

- d. *En cuanto a que el acto administrativo solo lo conforman dos (2) planos en planta, consideramos que esta curaduría aplicó el artículo 21 numeral tercero decreto 1600 de 2005, que a la letra dice (...)*

*Si bien alguno de los documentos necesarios para completar la debida forma, de conformidad con la norma citada, hacía parte de la licencia inicial y objeto de solicitud de modificación, estos se encontraban dentro del expediente de la licencia inicial y en el archivo de la curaduría, motivo por el cual no se solicitaron nuevamente.*

- e. *En cuanto a: "que tampoco se estaría cumpliendo el numeral 3 del artículo 21 pues lo que se pretendía modificar el acto administrativo en cuestión no era Licencia de construcción sino una prórroga de licencia de Construcción No. 03-4-0065 del 29 de enero de 2003 y de la cual no existe ninguna evidencia en el expediente a pesar de haber sido expedida por un (sic) autoridad distinta del señor MARIANO PINILLA" me permito informar que si una licencia de construcción cuenta con una prórroga expedida en legal y debida forma, se debe entender que la licencia de construcción original sigue vigente y esta licencia puede ser objeto de modificación en cualquier momento de su vigencia, es decir durante su vigencia inicial y/o prórroga.*

*Por otro lado, dentro del expediente reposa copia de la prórroga otorgada a la licencia inicial por doce (12) meses a partir de la fecha de vencimiento, concedida por medio de la Resolución No. 05-4-0146 del 15 de marzo de 2005 expedida por el Doctor GERMÁN RUIZ SILVA Curador Cuatro a la fecha.*

- f. *En cuanto al acta de asamblea de copropietarios que reposa en el expediente, es claro que en su punto 9 se aprueba la modificación de los depósitos y áreas de circulación vehicular.*

**II. En relación con la valla de citación a vecinos:**

*Antes de entrar analizar mas (sic) a fondo este asunto, debemos recordar que las objeciones relacionadas con la valla para notificar a terceros de la iniciación del trámite, fueron resueltas al recurrente por medio del anexo No. 1 de la Modificación de Licencia No. 05-4-0146 del 10 de marzo de 2006 que reposa en el expediente.*

*Posteriormente consideramos que debemos analizar este tema desde dos situaciones:*

*Primera; el artículo 23 del Decreto 1600 de 2005 determina que la citación VECINOS colindantes del predio se realizará a través de una citación enviada por la curaduría por medio de correo certificado, en la cual se dará a conocer todos los datos de la solicitud, tales como nombre del solicitante, dirección del predio o predios, modalidad de licencia, entre otros.*

*Esta notificación, a los vecinos colindantes, se efectuó conforme a la norma y de acuerdo con los documentos que reposan en el expediente.*



No 0308

12 6 ABR. 2007

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

Por la cual se resuelve un recurso de apelación interpuesto contra la Modificación a la Licencia de Construcción No. 05-4-0146 del 10 de marzo de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 4 (E) de Bogotá, D.C.

*Segundo; El parágrafo del artículo 23 del Decreto 1600 de 2005 establece que el solicitante debe instalar una valla en lugar visible desde la vía pública, con el fin de advertir a TERCEROS sobre la iniciación del trámite por medio de la cual se dará a conocer todos los datos de la solicitud, tales como nombre del solicitante, dirección del predio o predios, modalidad de licencia, entre otros.*

*De acuerdo a la calidad en la que el recurrente presenta este recurso "(...) en mi calidad de tercero determinado dentro del expediente de la referencia (...) " se desprende que el mismo conoce y ha conocido completamente desde su iniciación el trámite de solicitud, motivo por el cual se deduce que la valla para advertir a terceros cumplió su objetivo.*

*Así mismo, debemos reiterar que en la valla objeto de análisis, cuyas fotografías aportadas por el solicitante y que reposan en el expediente, se observa claramente que se encuentra en lugar visible y contiene la información necesaria, cumpliendo con los requisitos del artículo 23 del Decreto 1600 de 2005.*

**III. En relación con el acta de asamblea de copropietarios y la legitimidad de los solicitantes y titulares de la modificación de licencia:**

*De acuerdo con el numeral noveno (9) del acta de asamblea No. 006 del 8 de septiembre de 2003 del Edificio Plaza 86 Propiedad Horizontal, que reposa en el expediente, se faculta al representante legal de INVERSIONES 170 LTDA, como propietaria de los inmuebles sobre los cuales se solicitarían y realizarían las modificaciones, a realizar dichas modificaciones (Sic).*

**IV. En relación con el acto administrativo cuestionado:**

*En el caso concreto, la licencia de construcción inicial fue numerada con el número **LC 03-4-0065 del 29 de Enero de 2003**, modificada por primera vez en Julio de 2003, posteriormente le fue otorgada una prórroga (sic) de doce (12) meses por medio de la resolución No. **RES 05-4-0146 del 15 de Marzo de 2005**, durante la vigencia de la prórroga (sic) fue modificada por medio de la modificación de licencia No. **05-4-0146 del 10 de marzo de 2006**, todo lo cual esta (sic) de acuerdo con las normas.*

*(...).*

**VII.-** Que el 30 de junio de 2006, la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá, mediante escrito con número de radicación 1-2006-22513, remitió a esta Entidad el expediente No. 05-4-2427 del 2 de noviembre de 2005, a efectos de que se surtiera el recurso subsidiario de apelación.

**VIII.-** Que el 5 de julio de 2006, con número de radicación 3-2006-04088, este Despacho solicitó a la Subdirección de Planeamiento Urbano de esta Entidad, concepto sobre los aspectos de orden técnico que son objeto de controversia en el precitado recurso, solicitud que fue reiterada mediante memorandos radicados el 15 de septiembre de 2006 con el No. 3-2006-05925 y 3 de enero de 2007 con el No. 3-2007-00005.



No 0308

26 ABR. 2007

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

Por la cual se resuelve un recurso de apelación interpuesto contra la Modificación a la Licencia de Construcción No. 05-4-0146 del 10 de marzo de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 4 (E) de Bogotá, D.C.

IX- Que producto de la solicitud y los requerimientos realizados por este Despacho, la Subsecretaría de Planeación Territorial, mediante el memorando No. 3-2007-01595, del 1 de marzo de 2007, expidió concepto técnico.

X- Que la Subsecretaría de Planeación Territorial, mediante el memorando No. 3-2007-03097 del 24 de abril de 2007, dio alcance al concepto técnico emitido el 1 de marzo de 2007, en los siguientes términos:

"(...)

#### 1. Normatividad vigente.

*Se confirma lo expuesto en el oficio 3-2007-01595, en donde se plantea que el predio de la referencia al momento de expedición de la licencia de construcción, se rige por lo dispuesto en el Decreto 075 de marzo 20 de 2003: "Por el cual se reglamentan las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 88 / 97, EL REFUGIO / CHICO - LAGO, ubicadas en la localidad de CHAPINERO, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto, así como la ficha de lineamientos para los Planes Parciales de Renovación Urbana y se incluyen nuevas áreas bajo este tratamiento."*

*El predio de la Carrera 13 No 86 A – 17 se localiza en el Sector Normativo 22, en un Área de Actividad de Comercio y Servicios, Zona de Comercio Cualificado, en Tratamiento de Renovación Urbana con Modalidad de Reactivación y Redesarrollo, Subsector de Usos Único y Subsector de Edificabilidad Único.*

*Así mismo, rige el Decreto 159 de 2004: "Por el cual se adoptan normas urbanísticas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal.", en todo aquello que no contradiga lo dispuesto en el Decreto de la UPZ ya citada.*

*Una vez establecida la norma urbanística del lote en cuestión, así como la revisión sobre la norma del Decreto 1600 de 2005 "por el cual se reglamentan las disposiciones sobre licencias urbanísticas, reconocimiento de edificaciones y legalización de asentamientos humanos", que regula la citación a vecinos vigente al momento de la solicitud de Licencia, así como revisados los documentos que hacen parte de la Licencia de Construcción en su modalidad de Modificación No 05-4-0146 de marzo 10 de 2006, se encontró pertinente aclarar lo siguiente:*

#### 2. En lo referente a la Citación a Vecinos:

*Dando alcance al oficio 3-2007-01595, de acuerdo a lo establecido en el citado Decreto 1600 de 2005, la citación a vecinos y residentes dará a conocer el nombre del solicitante de la licencia, la dirección del inmueble o inmuebles objeto de solicitud, la modalidad de la misma y el uso y las intensidades propuestas, conforme a lo normado en el artículo 23, así:*





No 0308

26 ABR. 2007

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

Por la cual se resuelve un recurso de apelación interpuesto contra la Modificación a la Licencia de Construcción No. 05-4-0146 del 10 de marzo de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 4 (E) de Bogotá, D.C.

(...) **“Artículo 23. Citación a vecinos.** El curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de la licencia, citará a los vecinos colindantes del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos. En la citación se dará a conocer el nombre del solicitante de la licencia, la dirección del inmueble o inmuebles objeto de solicitud, la modalidad de la misma y el uso y las intensidades propuestas, conforme a la radicación. La citación se hará por correo certificado conforme a la información suministrada por el solicitante de la licencia.

Se entiende por vecinos los propietarios, tenedores o residentes de predios colindantes, de acuerdo con lo establecido en el numeral 6 del artículo 17 de este decreto.

Si la citación no fuere posible, se insertará un aviso en la publicación que para tal efecto tuviere la entidad o en un periódico de amplia circulación local o nacional. En la citación se señalarán las causas por las cuales no se efectuó la citación por correo certificado.

**Parágrafo.** Desde el día siguiente a la fecha de radicación en legal y debida forma de solicitudes de proyectos de parcelación, urbanización y construcción de obra nueva, el peticionario de la licencia deberá instalar una valla en lugar visible desde la vía pública, en la que se advierta a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la licencia urbanística, indicando el número de radicación, la autoridad ante la cual se tramita la solicitud, el uso y características básicas del proyecto. Una fotografía de la valla con la información indicada se deberá anexar al respectivo expediente administrativo en los cinco (5) días calendario siguientes a la radicación de la solicitud.

Cuando se solicite licencia para el desarrollo de obras de construcción en las modalidades de ampliación, modificación o adecuación en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal, se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto. De igual manera se procederá tratándose de la ejecución de este tipo de obras en edificaciones no sometidas al régimen de propiedad horizontal; en este caso se colocará un aviso en la fachada principal del inmueble.

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

Sublínea fuera de texto.

Revisados los documentos que hacen parte integral de la Licencia de Construcción No 05-4-0146 de marzo 10 de 2006, se instaló una valla en lugar visible desde la vía pública, informando a los terceros interesados acerca de la existencia y expedición de la licencia urbanística, y en donde se leen el número de radicación del trámite, la Curaduría Urbana ante la cual se tramita la solicitud, el uso y características básicas del proyecto, según fotografía de la valla con la información indicada.



No 0308

26 ABR. 2007

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

Por la cual se resuelve un recurso de apelación interpuesto contra la Modificación a la Licencia de Construcción No. 05-4-0146 del 10 de marzo de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 4 (E) de Bogotá, D.C.

*Adicionalmente, como consta en los documentos de la Licencia, se realizó citación a los vecinos colindantes mediante correo certificado conforme a la información suministrada por el solicitante de la licencia que reposa en el expediente.*

*Sin embargo, no se cumplió con la obligación de instalar un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto cuando se solicita licencia para el desarrollo de obras de construcción en las modalidades de ampliación, modificación o adecuación en edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal, pues no se encuentra relacionada dentro de los documentos que hacen parte integral de este caso específico de Recurso de Apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia de Construcción No.05-4-0146 de marzo 10 de 2006, expedida por la Curaduría Urbana No. 4.*

*No obstante aclaramos que la oficina competente para pronunciarse sobre el tema de Propiedad Horizontal es la Subsecretaría Jurídica de esta Entidad, en la medida en que se considera un asunto de procedimiento jurídico.*

### **3. En lo referente a las modificaciones en los garajes y depósitos:**

*Confirmamos que, según el Decreto 1600 de 2005, norma aplicable al predio en referencia al momento de solicitud de Licencia, la Modificación de Licencia se define según lo determinado por el artículo 1, como:*

**"Artículo 1°. Licencia urbanística.** Es la autorización previa, expedida por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, para adelantar obras de urbanización, construcción, ampliación, adecuación, reforzamiento estructural, modificación, demolición de edificaciones; parcelación, loteo o subdivisión de predios, y para la intervención y ocupación del espacio público, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional.

**Parágrafo.** Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas y modificaciones.

*Se entiende por prórroga de la licencia la ampliación del término de vigencia de la misma.*

*Se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas y de edificación y no se afecten espacios de propiedad pública. Sublínea fuera de texto.*

*De la misma forma, en caso de existir obras ya realizadas en un predio, es posible adecuarse a la norma mediante la obtención de la correspondiente Licencia de Construcción en su modalidad de modificación como hemos planteado, acogiéndose a lo dictado por la Ley 810 de 2003 "Por medio de la cual se modifica la Ley 388 de 1997 en materia de sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones.", en su artículo 3:*



No 0308

12 6 ABR. 2007

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

Por la cual se resuelve un recurso de apelación interpuesto contra la Modificación a la Licencia de Construcción No. 05-4-0146 del 10 de marzo de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 4 (E) de Bogotá, D.C.

**"Artículo 3°. El artículo 105 de la Ley 388 de 1997 quedará así:**

**Artículo 105.** Adecuación a las normas. En los casos previstos en el numeral 3 del artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ratificará la medida policiva de suspensión y sellamiento de las obras y se dispondrá de un plazo de sesenta (60) días para que el infractor se adecue a las normas obteniendo la licencia correspondiente. Si vencido este plazo no se hubiere obtenido la licencia, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y la imposición de las multas sucesivas en la cuantía que corresponda, teniendo en cuenta la gravedad de la conducta infractora, además de la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

En los casos previstos en el numeral 4 del artículo 104 de la presente ley, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la suspensión de los servicios públicos domiciliarios y se ratificará la medida policiva de suspensión y sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuar las obras a la licencia correspondiente o para tramitar su renovación, según sea del caso. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia o adecuado las obras a la misma, se procederá a ordenar, a costa del interesado, la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada o en contravención a la misma, y a la imposición de las multas sucesivas, en la cuantía que corresponda, teniendo en cuenta la gravedad de la conducta infractora, además de la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios."

Verificadas en los planos que hacen parte integral de las respectivas licencias, las condiciones de las modificaciones de la planta de primer piso del Edificio Plaza 86, ésta Subsecretaría encontró:

1. Mediante Licencia de Construcción LC 03-4-0065 de 29 de enero de 2003, modalidad Modificación, "se aprueban modificaciones internas en el primer piso de la edificación. Los demás aspectos son los contenidos en la Licencia de Construcción No 0240 de 1995".

2. Mediante Modificación de la Licencia de Construcción LC 03-4-0065 de 16 de julio de 2003 "se aprueban modificaciones internas en la totalidad de la edificación, el proyecto consta de 23 unidades de vivienda y 66 estacionamientos, 54 para residentes y 12 para visitantes. Los demás aspectos son los contenidos en la Licencia de Construcción No 0240 de 1995". Revisados los planos de la licencia se encontró la reforma arquitectónica correspondiente a la modificación del área de los garajes 1 y 19 con el objeto de introducir (3) tres nuevos depósitos: un (1) depósito en el área del garaje 1, y (2) dos depósitos en el área del garaje 19, los cuales se ajustan a lo aprobado en la Licencia de Construcción, toda vez que respetan la normativa vigente, en la medida en que las dimensiones resultantes para estos garajes, permiten el correcto funcionamiento de entrada, parqueo y salida de vehículos.

3. Mediante Modificación de la Licencia de Construcción LC 03-4-0065 de 16 de julio de 2003 "se aprueban modificaciones internas en la totalidad de la edificación, el proyecto consta de 23 unidades de vivienda y 66 estacionamientos, 54 para residentes



No 0308

26 ABR. 2007

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

Por la cual se resuelve un recurso de apelación interpuesto contra la Modificación a la Licencia de Construcción No. 05-4-0146 del 10 de marzo de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 4 (E) de Bogotá, D.C.

y 12 para visitantes. Los demás aspectos son los contenidos en la Licencia de Construcción No 0240 de 1995". Revisados los planos de la licencia se encontró la reforma arquitectónica correspondiente a la modificación del área de los depósitos colindantes con el garaje 9, consistente en la subdivisión en (2) dos depósitos, sin modificar el área de los garajes.

4. Mediante Modificación de la Licencia de Construcción LC 05-4-0146 de 10 de marzo de 2006 "SE RESUELVE OTORGAR MODIFICACIÓN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (VIGENTE) EN LA(S) MODALIDAD(ES) DE MODIFICACIÓN, APROBACIÓN PLANOS ALINDERAMIENTO Y CUADROS ÁREAS PH, EN EL PREDIO URBANO LOCALIZADO EN LA(S) DIRECCION(ES): KR. 13 86 A 17, MATRICULA INMOBILIARIA NO. 050C 1368813- PROPIETARIOS: GARCIA ANTONIO JOSÉ NIT/CC 79303487- CONSTRUCTOR RESPONSABLE: MONTENEGRO MARTÍNEZ EDUARDO (CC: 138287 MATRICULA: 2570009567 DE CND). URBANIZACIÓN EL RETIRO VIVIENDA ESTRATO 6 ALCALDÍA LOCAL DE CHAPINERO..." . Revisados los planos de la licencia, se encontró la reforma arquitectónica correspondiente a la modificación del área de los garajes 8 y 9 con el objeto de introducir (3) tres nuevos depósitos, los cuales permiten el correcto funcionamiento de entrada, parqueo y salida de vehículos, y sus dimensiones se ajustan al mínimo de 2.20 mts por 4.50 mts, según el Decreto 1108 de 2000. Es de resaltar que las áreas objeto de intervención son zonas comunes de acuerdo a lo consignado en los planos de alinderamiento que hacen parte de la Licencia.

De igual forma, ésta Subsecretaría encontró que no existen modificaciones sustanciales al proyecto del Edificio Plaza 86.

Finalmente, esta Subsecretaría de Planeación Territorial aclara que no es de su competencia pronunciarse sobre los temas relacionados con los procedimientos adelantados en relación con la Ley 675 de 2001 "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal".

### RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

Conforme a lo anterior, este Despacho entra a decidir el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia de Construcción No. 05-4-0146 del 10 de marzo de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 4 (E) de Bogotá, D.C.

#### 1. Procedencia.

El artículo 50 del Código Contencioso Administrativo regula la procedencia de los recursos de la vía gubernativa en los siguientes términos:

"ARTÍCULO 50. Por regla general, contra los actos que pongan fin a las actuaciones administrativas procederán los siguientes recursos:



Por la cual se resuelve un recurso de apelación interpuesto contra la Modificación a la Licencia de Construcción No. 05-4-0146 del 10 de marzo de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 4 (E) de Bogotá, D.C.

*1. El de reposición, ante el mismo funcionario que tomó la decisión, para que la aclare, modifique o revoque.*

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

*(...)"*

En la medida que la Modificación de la Licencia de Construcción No. 05-4-0146 del 10 de marzo de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 4 (E) de Bogotá, D.C., pone fin a una actuación administrativa al decidir la solicitud de modificación de licencia de construcción en el inmueble ubicado en la Carrera 13 No. 86 A-17 de la Urbanización El Retiro de la localidad de Chapinero de Bogotá D.C., se considera procedente el recurso de apelación interpuesto de manera subsidiaria.

## **2.- Oportunidad.**

El recurso subsidiario de apelación presentado por el señor **SAÚL VEGA GÓMEZ** se ajusta a lo establecido en el artículo 51 del Código Contencioso Administrativo, teniendo en cuenta que el edicto de notificación No. 0242/2006 se fijó el 22 de marzo de 2006 y se desfijó el 5 de abril de 2006, siendo presentada la impugnación el 11 de abril de 2006, es decir dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación del acto administrativo.

## **3.- Requisitos Formales.**

La interposición del recurso cumple con lo preceptuado por el artículo 52 del Código Contencioso Administrativo, por haber sido presentado personalmente por el señor **SAÚL VEGA GÓMEZ**, directamente interesado en el trámite, como tercero determinado, dentro del plazo legal y con todas las demás formalidades establecidas en la norma.

## **4- Competencia.**

De conformidad con el artículo 36 del Decreto Nacional 564 de 2006 y literal K del artículo 36 del Decreto 550 de 2006, corresponde a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, decidir el recurso subsidiario de apelación presentado contra la Modificación de la Licencia de Construcción No. 05-4-0146 del 15 de marzo de 2005, expedida por el Curador Urbano No. 4 (E) de Bogotá, D.C., el 10 de marzo de 2006.

## **5.- En relación con la sustentación y el análisis de fondo del recurso subsidiario de apelación.**



Por la cual se resuelve un recurso de apelación interpuesto contra la Modificación a la Licencia de Construcción No. 05-4-0146 del 10 de marzo de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 4 (E) de Bogotá, D.C.

Se aprecia que los planteamientos expuestos por el recurrente se concretan en:

1- "El formulario de solicitud aportado no se encuentra diligenciado en su totalidad pues se encuentran vacías las casillas 2c, 2g, 2h, 4, 5, 7.2, 8.1, 11.2 y 12".

De conformidad con el párrafo del artículo 1o. del Decreto 1600 de 2005, norma vigente al momento de la radicación de la solicitud, las licencias urbanísticas y sus modalidades podían ser objeto de prórrogas y modificaciones. En tal sentido, la modificación de la licencia implicaba la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumpliera con las normas urbanísticas y de edificación y no se afectaran espacios de propiedad pública.

Respecto de la licencia de construcción, el numeral 4 del artículo 7 del Decreto 1600 de 2005, señalaba que la licencia de construcción modalidad modificación, consistía en la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.

Por lo anterior, es preciso aclarar que en vigencia de la norma en cita, la solicitud de Modificación de Licencia de Construcción procedía cuando la licencia de construcción sobre la cual recaía se encontraba vigente, como en el caso sometido a estudio, situación diferente ocurría cuando la solicitud versaba sobre Licencia de Construcción en la modalidad de Modificación, pues ésta se daba cuando la licencia había perdido su vigencia.

De la revisión del expediente, se advierte con claridad que la solicitud realizada el 2 de noviembre de 2005, tenía como objeto la Modificación de la Licencia de Construcción No. 03-4-0065 expedida el 29 de enero de 2003 (otorgada "... **PARA MODIFICACIÓN, PARA EL PREDIO UBICADO EN LA CARRERA 13 No. 86 A – 17...**"), acto administrativo que para esa fecha ya había sido objeto de una modificación de licencia y de una prórroga, así:

- Modificación de Licencia de Construcción No. 03 – 4 – 0065 del 16 de julio de 2003.

- Resolución No. RES 05 – 4 – 0146 del 15 de marzo de 2005 "Por la cual se decide una solicitud de prórroga de la Licencia de Construcción No. 0340065 del Miércoles, 29 de Enero de 2003 con fecha de ejecutoria del Miércoles 29 de Enero de 2003, expedida para el predio ubicado en la(s) dirección(es): KR 13 86 A 17, Urbanización ROSALES de la Alcaldía Local de CHAPINERO de Bogotá D.C."

Adicional a lo anterior, a folio 98 A del expediente se aprecia que el poder especial otorgado por el señor ROBERTO CAMACHO, en su calidad de Representante Legal de Inversiones 170 Ltda, al Arquitecto ANTONIO JOSÉ GARCIA BONITTO, le fue concedido para tramitar "... modificación de los planos de Propiedad Horizontal y de la Licencia de Construcción LC. 03 4 – 0065 del 29 de enero de 2003..."



No 0308

12 6 ABR. 2007

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

Por la cual se resuelve un recurso de apelación interpuesto contra la Modificación a la Licencia de Construcción No. 05-4-0146 del 10 de marzo de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 4 (E) de Bogotá, D.C.

Así mismo, el señor SAÚL VEGA GÓMEZ en el folio 224 A, al solicitar ser tenido como parte dentro del trámite, reconoce saber que se trataba de la modificación de la licencia de construcción, situación que entre otras, también se advierte de la lectura del formulario único de impuesto de delineación urbana, en el cual se indica que se trata de la modificación de la licencia de construcción 03-4-0065, sin que por su parte, la Curaduría Urbana No. 4 haya requerido al particular en este aspecto específico, puesto que era claro para ella cuál era el objeto de la solicitud. Lo que permite concluir que sí estaba encaminada a obtener la citada modificación de la Licencia de Construcción No. LC 03 – 4 – 0065 del 29 de enero de 2003, mas no de la Resolución No. RES 05 – 4 – 0146 del 15 de marzo de 2005, por cuanto esta solo se contraía a prorrogar la vigencia de aquella en doce (12 meses).

Ahora, si bien es cierto que a folios 2 y 3 del expediente No. 05-4-2427 contentivo de las actuaciones que dieron lugar a la expedición de la Modificación de la Licencia de Construcción No. 05-4-0146 de 15 de marzo de 2005, se aprecia que en efecto se dejaron de diligenciar casillas en el formato de solicitud que resultan de importancia para el conocimiento público y de la Curaduría para expedir el acto administrativo, como son 2c, 2g, 2h, 4, 5, 7.2, 8.1, 11.2 y 12, las cuales contienen información como manzana catastral, linderos, presupuesto, así como estructuras, entre otras, tales falencias las debió haber evidenciado la Curaduría Urbana, pero no lo hizo y por el contrario, a folio 1, en el Acta de Radicación del Expediente No- 05-4-2427 Recibo de Documentos, indicó **"FORMULARIO DE SOLICITUD DEBIDAMENTE DILIGENCIADO (EN ORIGINAL): OK"**, subsanando sin fórmula de juicio alguna, dichas falencias.

Otra de las falencias en la que incurrió la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá en el trámite de la Modificación de la Licencia de Construcción materia de estudio, consiste en que en el formato de la solicitud SLC-05-4-2427 de 2 de noviembre de 2005 se relacionan dos titulares: "Inversiones 170 Ltda" y "apoderado", siendo claro que el Arquitecto ANTONIO JOSÉ GARCÍA BONITTO recibió poder por parte del señor ROBERTO CAMACHO HERNÁNDEZ, Representante Legal de Inversiones 170, para que en su nombre tramitara ante la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá D.C. *"... modificación de los planos de Propiedad Horizontal y de la Licencia de Construcción LC. 03-4-0065 del 29 de enero de 2003 para el predio denominado EDIFICIO PLAZA 86..."*, modificación que fue concedida el 10 de marzo de 2006, en la que se indica como propietario del predio a "GARCIA ANTONIO JOSE NIT/CC: 79303487...", cuando éste solo era el apoderado de la firma Inversiones 170 Ltda para efectuar el trámite y que como apoderado, no podía ser titular de la licencia, puesto que claramente el Decreto 1600 de 2005 en su artículo 15 señalaba quienes eran titulares de las Licencias de Construcción, al indicar:

**"ARTÍCULO 15. TITULARES DE LAS LICENCIAS DE URBANIZACIÓN, PARCELACIÓN, SUBDIVISIÓN Y CONSTRUCCIÓN.** Podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud.

*También podrán ser titulares las entidades previstas en el artículo 59 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, cuando se les haya hecho*



No 0308

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

26 ABR. 2007

Por la cual se resuelve un recurso de apelación interpuesto contra la Modificación a la Licencia de Construcción No. 05-4-0146 del 10 de marzo de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 4 (E) de Bogotá, D.C.

*entrega del predio o predios objeto de adquisición en los procesos de enajenación voluntaria y/o expropiación previstos en los Capítulos VII y VIII de la Ley 388 de 1997"*

Adicional a lo anterior, la Curaduría Urbana No. 4 no podía expedir la Modificación de la Licencia No. 05-4-0146 del 10 de marzo de 2006, toda vez que la Licencia de Construcción LC- 03-4-0065 del 29 de enero de 2003 ya había perdido su vigencia.

En efecto, la Licencia de Construcción No. LC- 03-4-0065 del 29 de enero de 2003 tenía una vigencia de 24 meses, es decir hasta el 29 de enero de 2005. Posteriormente se autorizó la Modificación 03-4-0065 del 16 de julio de 2003, sin variar los términos de vigencia iniciales.

El 15 de marzo de 2005, el Curador Urbano No. 4 de Bogotá prorrogó la Licencia de Construcción 03-4-0065 del 29 de enero de 2003, por el término de 12 meses, haciendo claridad que su prórroga era a partir del vencimiento, esto es, desde el 29 de enero de 2005 hasta el 29 de enero de 2006, lo que significa que para el 10 de marzo de 2006, cuando se expidió la Modificación de la Licencia de Construcción 05-4-0146, la Licencia de Construcción original había perdido su vigencia y por ende no se podía expedir modificación alguna.

Finalmente, es pertinente resaltar que de conformidad con el concepto técnico emitido por la Subsecretaría de Planeación Territorial, mediante el memorando No. 3-2007-01595 del 1 de marzo de 2007 y de la ampliación del mismo con memorando No. 3-2007-03097 del 24 de abril de 2007, revisados los planos de la modificación, se estableció que la reforma arquitectónica correspondiente a la modificación del área de los garajes 8 y 9 que son zonas comunes, con el objeto de introducir (3) tres nuevos depósitos, los cuales se ajustan a lo aprobado en la Licencia de Construcción No 05-4-0146 expedida el 10 de marzo de 2006, respeta la normativa vigente, en la medida en que las dimensiones resultantes para estos garajes, permiten el correcto funcionamiento de entrada, parqueo y salida de vehículos, ya que cuentan con dimensiones que se ajustan al mínimo de 2.20 mts por 4.50 mts, establecidos en el Decreto 1108 de 2000.

2- Según el proyecto presentado *"en planos se alteran las condiciones de los garajes comunes 1, 8, 9, y 19, sin embargo, de manera incoherente, se presentan folios de matrícula Inmobiliaria y recibos de pago del Impuesto Predial de otras unidades privadas, que no son objeto de modificaciones"*.

Teniendo en cuenta que se intervienen los garajes comunes 8 y 9, tal como se establece en el concepto técnico, por su carácter de bienes comunes no cuentan con folio de matrícula inmobiliaria independiente, apreciándose en el expediente que obra el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1368813, correspondiente al folio matriz, folio 221 del expediente No. 05-4-2427, por lo que frente a este aspecto no se encuentra irregularidad, además porque se allegaron los folios de matrículas inmobiliarias de los 23 apartamentos que conforman el edificio Plaza 86 Propiedad Horizontal.

3- *"No obstante se allega certificación del ingeniero Andrés Gómez Freydell sobre la estabilidad de la obra, este profesional no suscribe el formulario de solicitud, lo cual ratifica la carencia de legal y debida forma de la radicación"*.





No 0308

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

26 ABR. 2007

Por la cual se resuelve un recurso de apelación interpuesto contra la Modificación a la Licencia de Construcción No. 05-4-0146 del 10 de marzo de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 4 (E) de Bogotá, D.C.

Se observa que en efecto se dejó de diligenciar en el formulario único de solicitud la casilla correspondiente a la firma y datos del ingeniero responsable de certificar la estabilidad de la obra, no obstante, se señala por parte de la Curaduría en el acta de recibo de documentos del 2 de noviembre de 2005, que el formulario fue debidamente diligenciado en original. Adicionalmente, se establece que tal falencia fue subsanada posteriormente el 24 de noviembre de 2005, por el Ingeniero ANDRÉS GÓMEZ FREYDELL, con matrícula profesional No. 2520227238CND, quien mediante oficio GC-183-05 de esa fecha (folio 222 del expediente), certificó que las modificaciones al proyecto no afectaban la estructura del edificio, escrito que fue remitido mediante comunicación del mismo día (folio 231 del expediente) a la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá por parte del Arquitecto ANTONIO JOSÉ GARCÍA BONITTO, quien señaló: "... Atendiendo sus observaciones adjunto entregamos la certificación del ingeniero sobre la no afectación de las estructuras, del proyecto en referencia". (subrayado nuestro)

Así las cosas, se aprecia que se presentaron unas observaciones en este sentido por parte de la Curaduría, las cuales a pesar de no aparecer en el expediente, se deducen de los escritos referenciados anteriormente, siendo atendidas por el solicitante el 24 de noviembre de 2005.

4- *"El acto administrativo sólo lo conforman dos (2) planos en planta, por lo cual no se estaría cumpliendo lo establecido en numeral (sic) 2 del artículo 21 del Decreto 1600 de 2005".*

Por tratarse de una Modificación a la Licencia de Construcción, al diligenciamiento se allegaron dos planos, los cuales indican las modificaciones a las áreas objeto de intervención, estableciéndose que algunos documentos necesarios para conformar la debida forma que para el efecto exigían los artículos 17 y 21 del Decreto 1600 de 2005, se podían encontrar en los archivos de la Curaduría No. 4 dentro del expediente de la licencia inicial, por lo cual no resultaba necesario solicitarlos nuevamente, conforme así lo expresó la Curadora Urbana No. 4 de esta ciudad, en la resolución No. RES06 - 4 - 0417 *"Por la cual se resuelve un Recurso de reposición y se concede en subsidio el de Apelación interpuesto contra la Modificación de Licencia No. 05 - 4 - 0146 del 15 de marzo de 2006."*

5- Indica el recurrente que *"tampoco se estaría cumpliendo el numeral 3 del artículo 21, pues lo que pretende modificar el acto administrativo en cuestión no es una Licencia de Construcción sino una prórroga de la Licencia de Construcción No. 0340065 del 29 de enero de 2003..."*.

Es indispensable hacer claridad acerca de los actos administrativos expedidos para el predio ubicado en la carrera 13 No. 86 A - 17:

- Licencia de Construcción No. 03-4-0065 del 29 de enero de 2003, expedida por el Curador Urbano No. 4 de Bogotá, con vencimiento el 29 de enero de 2005.
- Modificación de la Licencia de Construcción No. 03-4-0065 expedida el 16 de julio de 2003 por el Curador Urbano No. 4 de Bogotá, sin ampliar la vigencia.



No 0308

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

26 ABR. 2007

Por la cual se resuelve un recurso de apelación interpuesto contra la Modificación a la Licencia de Construcción No. 05-4-0146 del 10 de marzo de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 4 (E) de Bogotá, D.C.

- Resolución No. 05-4-0146 del 15 de marzo de 2005, mediante la cual se prorroga la Licencia de Construcción No. 03-4-0065 del 29 de enero de 2003 por 12 meses, contados desde el vencimiento del término de la licencia original, esto es, hasta el 29 de diciembre de 2006.
- Modificación de la Licencia de Construcción No. 05-4-0146 de 15 de marzo de 2006 expedida por el Curador Urbano No. 4 de Bogotá, la cual como se señaló anteriormente, no se podía expedir, toda vez que la Licencia de Construcción No. 03-4-0065 del 29 de enero de 2003, prorrogada en su término por la Resolución No. RES 05 - 4 - 0146 del 15 de marzo de 2005, había perdido vigencia para la realización de las obras autorizadas.

Conforme a lo señalado en precedencia, se observa que la Curaduría Urbana No. 4 incurrió en un error de fondo porque no podía expedir modificación alguna a una Licencia de Construcción sin vigencia, al igual que en un error de forma, puesto que en efecto, lo que se pretendía modificar era la Licencia de Construcción 03-4-0065 del 29 de enero de 2003 y no la Resolución No. RES 05-4-0146 del 15 de marzo de 2005.

6- "...no se estaría cumpliendo con el Numeral 5 del artículo 21, pues el acta de asamblea de copropietarios aportada no estaría aprobando expresamente las modificaciones aprobadas en el acto administrativo cuestionado".

El acta de asamblea de copropietarios No. 006 de fecha 8 de septiembre de 2003 allegada al expediente, en su numeral 9, señala:

*"El Doctor Roberto Camacho, solicitó ala (sic) Asamblea su aprobación para modificar algunos depósitos, con el fin de ampliar el corredor vehicular y hacer mas (sic) seguro el tránsito al interior del Edificio, explico (sic) los pormenores del cambio propuesto sobre los planos que presentó.*

*Luego de aclarar las inquietudes del caso, la Asamblea aprobó por unanimidad autorizar la modificación de los depósitos y ampliar el corredor vehicular. Lo anterior conforme a los planos presentados los cuales hacen parte integral de la presente acta..."*

Por lo anterior, se aprecia que en el acta se aprueba la modificación de los depósitos y la ampliación del corredor vehicular y como se dijo anteriormente, de conformidad con el concepto técnico emitido por la Subsecretaría de Planeación Territorial, mediante el memorando No. 3-2007-01595 del 1 de marzo de 2007, aclarado con memorando número 3 - 2007 - 03097 del 24 de abril de 2007, "... Revisados los planos de la licencia, se encontró la reforma arquitectónica correspondiente a la modificación del área de los garajes 8 y 9 con el objeto de introducir (3) tres nuevos depósitos, los cuales permiten el correcto funcionamiento de entrada, parqueo y salida de vehículos, y sus dimensiones se ajustan al mínimo de 2.20 mts por 4.50 mts, según el Decreto 1108 de 2000. Es de resaltar que las áreas objeto de intervención son zonas comunes de acuerdo a lo consignado en los planos de alindramiento que hacen parte de la Licencia..."



No 0308

26 ABR. 2007

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

Por la cual se resuelve un recurso de apelación interpuesto contra la Modificación a la Licencia de Construcción No. 05-4-0146 del 10 de marzo de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 4 (E) de Bogotá, D.C.

7- "...la valla colocada y de la cual se allegan fotografías al expediente no cumple la finalidad de publicidad a terceros por cuanto se colocó en la ventana de un apartamento del segundo piso, lejos de la vista al público, imperceptible en su información y aparentemente escondida".

A este respecto el artículo 23 del Decreto 1600 de 2005 establecía:

**"ARTÍCULO 23. CITACIÓN A VECINOS.** El curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de la licencia, citará a los vecinos colindantes del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos. En la citación se dará a conocer el nombre del solicitante de la licencia, la dirección del inmueble o inmuebles objeto de solicitud, la modalidad de la misma y el uso y las intensidades propuestas, conforme a la radicación. La citación se hará por correo certificado conforme a la información suministrada por el solicitante de la licencia..."

De la revisión del expediente No. 05-4-2427 se aprecia a folios 178 a 216, que se enviaron las citaciones a los vecinos mediante correo certificado, tal como lo señala la norma.

Así mismo, el parágrafo del artículo 23 en cita señalaba:

**"PARÁGRAFO.** Desde el día siguiente a la fecha de radicación en legal y debida forma de solicitudes de proyectos de parcelación, urbanización y construcción de obra nueva, el petitionerario de la licencia deberá instalar una valla en lugar visible desde la vía pública, en la que se advierta a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la licencia urbanística, indicando el número de radicación, la autoridad ante la cual se tramita la solicitud, el uso y características básicas del proyecto. Una fotografía de la valla con la información indicada se deberá anexar al respectivo expediente administrativo en los cinco (5) días calendario siguientes a la radicación de la solicitud.

Cuando se solicite licencia para el desarrollo de obras de construcción en las modalidades de ampliación, modificación o adecuación en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal, se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto. De igual manera se procederá tratándose de la ejecución de este tipo de obras en edificaciones no sometidas al régimen de propiedad horizontal; en este caso se colocará un aviso en la fachada principal del inmueble.

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

De conformidad con la norma anteriormente transcrita, para este tipo de licencias, es decir, las que tengan que ver con el desarrollo de obras de construcción en las modalidades de ampliación, modificación, o adecuación, en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal, se debía instalar un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, con el objeto de que los



No 0308

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

26 ABR. 2007

Por la cual se resuelve un recurso de apelación interpuesto contra la Modificación a la Licencia de Construcción No. 05-4-0146 del 10 de marzo de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 4 (E) de Bogotá, D.C.

copropietarios conocieran plenamente las obras de modificación que se iban a realizar al interior del mismo, no resultando por ello obligatorio, en este tipo de actuaciones, la instalación de la valla.

En conclusión, se aprecia que el señalado párrafo indicaba la obligatoriedad de instalar un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, a fin de garantizar el derecho de contradicción y defensa de los demás copropietarios y los principios de transparencia y publicidad, aviso que no se allegó al expediente, evidenciándose el incumplimiento de lo señalado en este párrafo y demostrando la existencia de un vicio en cuanto a la debida publicidad de la actuación.

8- El recurrente señala que no existe legitimidad por parte de Inversiones 170 para solicitar la Modificación a la Licencia de Construcción, ya que el proyecto contenido en el acto administrativo recurrido comporta según los planos aprobados la modificación de los siguientes bienes comunes: Garajes 1, 8, 9 y 19 (al adicionar 3 depósitos), por lo que la solicitud de Licencia sólo podría haber sido solicitada por el Representante Legal de la Copropiedad, es decir por el administrador del Edificio Plaza 86 y no por la Sociedad Inversiones 170, sociedad que carecía de la facultad de representar a la copropiedad como persona jurídica.

Este punto resulta de importancia en el análisis a efectuar por parte de este Despacho, por cuanto encarna la facultad para hacer la solicitud, la representación legal para efectuarla y la titularidad de la misma. Al respecto el artículo 21 del Decreto 1600 de 2005 establecía:

**"ARTÍCULO 21. DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.** Cuando se trate de licencia de construcción, además de los requisitos señalados en el artículo 17 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". Subrayado nuestro.

Al respecto se allegó al diligenciamiento copia del acta de asamblea extraordinaria de copropietarios del Edificio Plaza 86, llevada a cabo el 8 de septiembre de 2003, en la cual se autorizó la modificación de los depósitos y la ampliación del corredor vehicular.

En dicha acta, aportada al expediente como sustento para efectuar las modificaciones, en su numeral 7 literal G se señaló:

"G. Cuando la obra proyectada altere o modifique cualquier área comunal, requerirá de la autorización exclusiva de la asamblea de propietarios, y deberá ser aprobada con el quórum previsto en el reglamento, que para el caso será de la mayoría del 70% por



No 0308

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

26 ABR. 2007

Por la cual se resuelve un recurso de apelación interpuesto contra la Modificación a la Licencia de Construcción No. 05-4-0146 del 10 de marzo de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 4 (E) de Bogotá, D.C.

*ciento...".*

Por su parte, el artículo 46 de la Ley 675 de 2001 establece:

*"ARTÍCULO 46. DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto:*

*1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.*

*(...)*

*PARÁGRAFO. Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por esta ley". (Subrayado nuestro).*

Sumado el coeficiente de copropiedad que aparece en el expediente 05-4-2427, folio 95, se aprecia que el porcentaje de los copropietarios que votaron favorablemente la modificación y firmaron la misma es del 75.20%, correspondiente a 17 apartamentos de los 23 que conforman el Edificio Plaza 86, es decir se logró la mayoría calificada del 70%, exigido por la norma para dar legitimidad a la decisión de los copropietarios.

No obstante lo anterior, respecto de la titularidad para solicitar la Modificación de la Licencia de Construcción, se tiene que el Artículo 15 del Decreto 1600 de 2005, norma vigente al momento de la radicación de la solicitud, establecía:

**"TITULARES DE LAS LICENCIAS DE URBANIZACIÓN, PARCELACIÓN, SUBDIVISIÓN Y CONSTRUCCIÓN.** *Podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud".*

De acuerdo con el artículo 13 del mencionado Decreto, el estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas procedería a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas, una vez radicadas en legal y debida forma, es decir podrían ser solicitadas por los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de solicitud y comoquiera que se estaba frente a una copropiedad, de conformidad con la Ley 675 de 2001, esa titularidad le correspondía al administrador de la misma, por ser el representante legal. Al respecto, el artículo 50 de la mencionada norma señala:

*"ARTÍCULO 50. NATURALEZA DEL ADMINISTRADOR. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un*



Por la cual se resuelve un recurso de apelación interpuesto contra la Modificación a la Licencia de Construcción No. 05-4-0146 del 10 de marzo de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 4 (E) de Bogotá, D.C.

*administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.*

*ARTÍCULO 51. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo...". (Subrayado nuestro)*

Del estudio del expediente, se aprecia que para el momento de la radicación de la solicitud de modificación de la licencia, 2 de noviembre de 2005, Inversiones 170 Ltda no tenía la representación legal del Edificio Plaza 86, puesto que si bien allegó como sustento ante la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá, un acta de asamblea de copropietarios celebrada el 8 de septiembre de 2003, la solicitud de modificación fue radicada el 2 de noviembre de 2005, cuando las condiciones de enajenación de las unidades que conforman el Edificio Plaza 86 ya habían variado y como consecuencia de ello Inversiones 170 Ltda no era la propietaria del 51% de los coeficientes de copropiedad que conforman el inmueble, lo que se determina confrontando los certificados de libertad y tradición aportados al momento de la radicación de la solicitud con el listado de propietarios que asistió a la asamblea del 8 de septiembre de 2003.

En efecto, si se estimara que Inversiones 170 Ltda había solicitado la modificación de la licencia de construcción en calidad de administrador provisional del inmueble, para ello debía ajustarse al escenario contemplado en el artículo 52 de la Ley 675 de 2001, el cual señala:

*"ARTÍCULO 52. ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL. Mientras el órgano competente no elija al administrador del edificio o conjunto, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión.*

*No obstante lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional.*

*Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del edificio o conjunto, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar al administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo".*

No obstante, para el 2 de noviembre de 2005, fecha en que se radicó la solicitud de modificación, el propietario inicial del proyecto ya había construido y enajenado a otras personas, un número de bienes privados (apartamentos) que representaban más del cincuenta y uno por ciento de los coeficientes de copropiedad que conforman el Edificio Plaza 86, lo que implicaba que para esa data, la sociedad Inversiones 170 no podía arrogarse su administración provisional. En efecto,



No 0308

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

126 ABR. 2007

Por la cual se resuelve un recurso de apelación interpuesto contra la Modificación a la Licencia de Construcción No. 05-4-0146 del 10 de marzo de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 4 (E) de Bogotá, D.C.

verificados los certificados de tradición y libertad aportados al expediente a folios 104 a 164, para la fecha de radicación de la solicitud, el 61.68 % de los coeficientes de copropiedad (representados en 14 apartamentos), no pertenecían a la Sociedad Inversiones 170, por ende la representación legal del edificio solo la podía tener un administrador elegido por la Asamblea General de Copropietarios o en su defecto por el Consejo de Administración, conforme lo establecen los artículos 50 y 52 de la Ley 675 de 2001.

Adicionalmente, el acta de asamblea de copropietarios celebrada el 8 de septiembre de 2003 allegada como sustento de la solicitud de la Modificación de la Licencia de Construcción, evidencia en su numeral 8, que para esa fecha existía un administrador quien representaba legalmente a la copropiedad. Allí se indica:

"(...)

#### 8. INFORME DE QUERELLAS:

*El Presidente de la Asamblea Dr. Roberto Camacho, informó que el Administrador y Representante Legal del Edificio Señor Jaime Cortes Pinto, actualmente se encontraba demandado penalmente por la O.N.G Asociación Ecológica de Colombia, por la recuperación que él, como Administrador y por mandato de la Asamblea hizo de los parqueaderos de uso privado y que la O.N.G. explotaba como parqueadero público...".  
(Subrayado nuestro)*

Quiere decir lo anterior, que Inversiones 170 Ltda, para el 2 de noviembre de 2005, fecha en que se radicó la solicitud, no tenía legitimidad para solicitar la Modificación de la Licencia, pues esta correspondía al administrador de la copropiedad, como tampoco el Arquitecto ANTONIO JOSÉ GARCÍA BONITTO podía ser titular de la misma, ya que solo era el "apoderado" para adelantar el trámite, tal como se estudió anteriormente.

De acuerdo con lo antes anotado, este Despacho considera que el Curador Urbano No. 4 de Bogotá, D.C., no se ajustó a las normas urbanísticas vigentes al expedir la Modificación de la Licencia de Construcción No LC. 05-4-0146 del 10 de marzo de 2006 y por ello se procederá a revocar el acto administrativo recurrido.

En mérito de lo expuesto,

#### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO:** Revocar la Modificación de Licencia de Construcción No. 05-4-0146 expedida el 10 de marzo de 2006 por el Curador Urbano No. 4 (E) de Bogotá, con fundamento en los razonamientos que anteceden.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Notificar personalmente el contenido de esta Resolución al señor **SAUL VEGA GÓMEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 2.908.207 de Bogotá, en su calidad de recurrente, informándole que contra ella no procede ningún recurso en la vía gubernativa.



No 0308

126 ABR. 2007

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

Por la cual se resuelve un recurso de apelación interpuesto contra la Modificación a la Licencia de Construcción No. 05-4-0146 del 10 de marzo de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 4 (E) de Bogotá, D.C.

**ARTÍCULO TERCERO:** Notificar personalmente el contenido de esta Resolución al señor ROBERTO JOSÉ CAMACHO HERNÁNDEZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 3.227.622 de Usaquén, representante legal de la sociedad Inversiones 170 Ltda o a quien haga sus veces, e igualmente al Arquitecto ANTONIO JOSÉ GARCÍA BONITTO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.303.487 de Bogotá, quien en el acto administrativo revocado figura como su titular, informándoles que contra la presente decisión, procede exclusivamente el recurso de reposición, el cual deberá interponerse dentro de los cinco días hábiles siguientes a su notificación.

Dada en Bogotá D. C. a los

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

26 ABR. 2007



**FABIOLA RAMOS BERMÚDEZ**  
Subsecretaria Jurídica

Proyectó: Eduardo Fernández Franco.

Revisó: Jorge Enrique Ramírez Hernández