



RESOLUCIÓN Nº No 0707 10 SET. 2007

Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa de la Licencia de Construcción L.C. 05-2-0579 del 28 de septiembre de 2005 expedida por la Curadora Urbana No. 2 de Bogotá D.C., "...en la (s) modalidad (es) de Obra Nueva, Cerramiento, Propiedad horizontal en el predio urbano localizado en la dirección CL 152 A 98 A-60 PARA EL CONJUNTO RESIDENCIAL EL PINAR DE LA FONTANA SM-1 MZ-1 CON 360 CASAS (VIS) EN 3 Y 4 PISOS, UN EDIFICIO COMUNAL Y 71 CUPOS DE PARQUEO. SE PREVE FUTURA AMPLIACIÓN DEL CUARTO PISO DE LAS CASAS TIPO 1, 4 Y 8. SE APRUEBA EL CERRAMIENTO EN REJA POR LOS LINDEROS DEL PREDIO Y CONTRA EL ESPACIO PUBLICO. SE APRUEBA LOS PLANOS QUE CONTIENEN LA INFORMACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CITADO CONJUNTO..."

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 26 de enero de 2007, bajo el radicado No. 1-2007-02920 (fls. 1-8 cdno. ppal.), la **COMISIÓN DE VEEDURÍA DE LAS CURADURÍAS URBANAS DE BOGOTÁ D.C.**, presentó ante la Secretaría Distrital de Planeación, solicitud de Revocatoria Directa de la Licencia de Construcción No. L.C. 05-2-0579 expedida el 28 de septiembre de 2005 por la Curadora Urbana No. 2 de la ciudad, "...en la (s) modalidad (es) de Obra Nueva, Cerramiento, Propiedad horizontal en el predio urbano localizado en la dirección CL 152 A 98 A-60 PARA EL CONJUNTO RESIDENCIAL EL PINAR DE LA FONTANA SM-1 MZ-1 CON 360 CASAS (VIS) EN 3 Y 4 PISOS, UN EDIFICIO COMUNAL Y 71 CUPOS DE PARQUEO. SE PREVE FUTURA AMPLIACIÓN DEL CUARTO PISO DE LAS CASAS TIPO 1, 4 Y 8. SE APRUEBA EL CERRAMIENTO EN REJA POR LOS LINDEROS DEL PREDIO Y CONTRA EL ESPACIO PUBLICO. SE APRUEBA LOS PLANOS QUE CONTIENEN LA INFORMACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CITADO CONJUNTO..." (Mayúsculas del texto original), en los siguientes términos:

"(...)

El proyecto cuenta con radicación de documentos en la Subdirección de Control de Vivienda, con los números de radicado 400020050365 del 28 de octubre de 2005, 400020060235 del 21 de julio de 2006 y 400020060414 del 26 de octubre de 2006.

- OBSERVACIONES ESTRUCTURALES

El estudio de suelos fue realizado por el ingeniero Alfonso Uribe, en el informe se presenta la descripción del proyecto, la forma en la cual se desarrollo (sic) la exploración subsolar, la cual consistió en 37 perforaciones que alcanzaron una profundidad de 6 m bajo la superficie, cuyos resultados se complementaron con ensayos de veleta de corte de campo; se presentan las recomendaciones para la cimentación, la cual se establece en un relleno en súbbase (sic) granular, sobre la cual se apoyarán las vigas de amarre; se establece la caracterización sísmica del predio de acuerdo con la Microzonificación Sísmica de Bogotá.



Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa de la Licencia de Construcción L.C. 05-2-0579 del 28 de septiembre de 2005 expedida por la Curadora Urbana No. 2 de Bogotá D.C., "...en la (s) modalidad (es) de Obra Nueva, Cerramiento, Propiedad horizontal en el predio urbano localizado en la dirección CL 152 A 98 A-60 PARA EL CONJUNTO RESIDENCIAL EL PINAR DE LA FONTANA SM-1 MZ-1 CON 360 CASAS (VIS) EN 3 Y 4 PISOS, UN EDIFICIO COMUNAL Y 71 CUPOS DE PARQUEO. SE PREVE FUTURA AMPLIACIÓN DEL CUARTO PISO DE LAS CASAS TIPO 1, 4 Y 8. SE APRUEBA EL CERRAMIENTO EN REJA POR LOS LINDEROS DEL PREDIO Y CONTRA EL ESPACIO PUBLICO. SE APRUEBA LOS PLANOS QUE CONTIENEN LA INFORMACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CITADO CONJUNTO..."

También se realizan las recomendaciones para la cimentación del salón comunal, la cual estará conformada por zapatas aisladas para las columnas, que se apoyarán sobre arcillas de color café.

El diseño estructural fue realizado por la firma P & D Proyectos y Diseños Ltda. firmado por la ingeniera Sandra Eliana Reyes Acosta, en las memorias de cálculo presentadas se hace una descripción del proyecto, se establece el sistema estructural a emplear, el cual consiste de muros en mampostería parcialmente reforzada, se realiza el avalúo de cargas, se presentan los datos planteados en el modelo de análisis por computador, llevado a cabo en el programa PD 2005, se realiza el cálculo de la fuerza horizontal equivalente, se presentan los diseños de los muros, los cálculos de la deriva para los ejes de cada columna, se presenta el diseño de la cimentación de acuerdo con las recomendaciones del estudio de suelos, se presentan los diseños de los elementos estructurales tales como vigas y escaleras.

Revisados los documentos mencionados, se concluye que cumplen con los requerimientos establecidos en las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismorresistente NSR-98.

Sin embargo, al revisar el proyecto estructural se encuentra que las dimensiones de las escaleras interiores de las viviendas planteadas, no cumplen con las dimensiones mínimas establecidas en el Título K de la NSR-98, el cual plantea:

K.3.8.3.3 Ancho mínimo. Las escaleras con carga de ocupación superior a 50 personas, deben tener ancho mínimo de 1.20 m; cuando la carga de ocupación sea inferior a 50, dicho ancho mínimo puede reducirse a 900 mm.

En edificaciones residenciales unifamiliares de 2 pisos, o escaleras privadas interiores de apartamentos, el ancho (sic) mínimo permisible es de 750 mm.

k.3.8.3.4 Huella y contrahuella. La huella y contrahuella de las escaleras interiores deben cumplir los requisitos siguientes:

...d) Puede permitirse el uso de tramos curvos entre 2 niveles, o descansos, sólo si los peldaños tienen un mínimo de 240 mm de huella, medidos sobre una línea situada a 1/3 del borde interior del tramo, y como máximo a 420 mm en el borde exterior.

Al revisar los diseños para las casas del proyecto PINAR DE LA FONTANA se encontró lo siguiente:

Para las casas tipo 1.3, 1.3A, 1.3.B, tanto izquierda como derecha:

Ancho = 0.65 m

Huella tramo curvo = 0.17 m



Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa de la Licencia de Construcción L.C. 05-2-0579 del 28 de septiembre de 2005 expedida por la Curadora Urbana No. 2 de Bogotá D.C., "...en la (s) modalidad (es) de Obra Nueva, Cerramiento, Propiedad horizontal en el predio urbano localizado en la dirección CL 152 A 98 A-60 PARA EL CONJUNTO RESIDENCIAL EL PINAR DE LA FONTANA SM-1 MZ-1 CON 360 CASAS (VIS) EN 3 Y 4 PISOS, UN EDIFICIO COMUNAL Y 71 CUPOS DE PARQUEO. SE PREVE FUTURA AMPLIACIÓN DEL CUARTO PISO DE LAS CASAS TIPO 1, 4 Y 8. SE APRUEBA EL CERRAMIENTO EN REJA POR LOS LINDEROS DEL PREDIO Y CONTRA EL ESPACIO PUBLICO. SE APRUEBA LOS PLANOS QUE CONTIENEN LA INFORMACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CITADO CONJUNTO..."

Para las casas tipo 4.6, 4.6 B y 4.7 tanto izquierda:

Ancho = 0.71 m

Huella tramo recto = 0.25m

Huella tramo curvo = 0.16 m

Para las casas tipo 8.3, 8.4 A y 8.4 B:

Ancho 0.70 m

Huella tramo recto = 0.20 m

Huella tramo curvo = 0.20 m

De lo anterior se observa que ninguna de las casas cumple con el ancho mínimo establecido de 0.75 m, además en cuanto al tamaño de la huella de cada una de las escaleras únicamente la escalera de las casas tipo 4.6, 4.6 A y 4.6 B cumple con las dimensiones mínimas en el tramo recto, para los demás casos no se cumple con las dimensiones mínimas establecidas en el Título K de la NSR-98.

- OBSERVACIONES ARQUITECTÓNICAS:

Con respecto a la licencia de construcción No. 05-2-0579 del 7 de Octubre de 2005, para el predio ubicado en la Cl 152 A No. 98^a-60 para la construcción de 360 unidades de vivienda unifamiliar VIS, se debió consultar la Resolución 05-2-0219 del 5 de Julio de 2005 "Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico de la urbanización PINAR DE LA FONTANA (Predio UGANDA), se aprueba su división en 4 Etapas, se establecen sus normas, se concede Licencia de Urbanización para las ETAPAS 1 y 2 y ...".

La Licencia estudiada en la casilla "a. No. De pisos habitables" del cuadro de edificabilidad, señala que son "4 y 3" pisos, al respecto la Resolución No. 05-2-0219 del 5 de Julio de 2005, en su artículo No.9, numeral "3.1 Altura permitida" indica "para las edificaciones que se desarrollen en las manzanas propuestas, la altura será la resultante de la correcta aplicación de los índices de ocupación y construcción que se citan a continuación...", en este sentido el numeral 3.2 y respecto al índice de ocupación manifiesta: "Los índices de ocupación para proyectos por sistema de agrupación de vivienda y los usos complementarios de escala vecinal, resultaran (sic) de la aplicación de las normas volumétricas y de equipamiento comunal privado y en ningún caso serán superiores a 0.28 sobre área Neta Urbanizable, con excepción de los proyectos de vivienda desarrollados como máximo en tres (3) pisos, los cuales podrán alcanzar un índice máximo de 0.33 sobre área neta urbanizable" (subrayado fuera del texto), sobre el índice de construcción se indica como básico 1.0 y máximo 2.0 sobre el área neta urbanizable.



Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa de la Licencia de Construcción L.C. 05-2-0579 del 28 de septiembre de 2005 expedida por la Curadora Urbana No. 2 de Bogotá D.C., "...en la (s) modalidad (es) de Obra Nueva, Cerramiento, Propiedad horizontal en el predio urbano localizado en la dirección CL 152 A 98 A-60 PARA EL CONJUNTO RESIDENCIAL EL PINAR DE LA FONTANA SM-1 MZ-1 CON 360 CASAS (VIS) EN 3 Y 4 PISOS, UN EDIFICIO COMUNAL Y 71 CUPOS DE PARQUEO. SE PREVE FUTURA AMPLIACIÓN DEL CUARTO PISO DE LAS CASAS TIPO 1, 4 Y 8. SE APRUEBA EL CERRAMIENTO EN REJA POR LOS LINDEROS DEL PREDIO Y CONTRA EL ESPACIO PUBLICO. SE APRUEBA LOS PLANOS QUE CONTIENEN LA INFORMACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CITADO CONJUNTO..."

En atención a lo anterior y consultada la carpeta 21390, caja 1129 sobre el permiso de ventas N. 400020050365 que reposa en el archivo de la Subdirección de Control de Vivienda es pertinente realizar las siguientes observaciones:

- La licencia de construcción 05-2-0579 del 7 de Octubre de 2005, indica en el cuadro de áreas, casilla lote un área de 12401.2 m², el artículo No. 8 de la Resolución 05-2-0219 del 5 de Julio de 2005 señala como área neta urbanizable para la etapa II, la cual es objeto de la solicitud, 13.945.48 m² de los cuales solo 12401.2 m² corresponden al área útil. Considerando que el área total construida reportada por la licencia es de 17866.01 m² y que el área neta urbanizable para la etapa II es de 13945.48 m², se entiende que el índice de construcción es de 1.28, lo cual se encuentra dentro del rango que establece el numeral 3.2 del artículo No. 9 de la Resolución 05-2-0219 del 5 de Julio de 2005 y no aplico (sic) a los beneficios de la nota 2 del mismo numeral.
- Sobre la altura se estableció que lo permitido es de tres pisos de acuerdo al numeral 3.2 del artículo No. 9 de la Resolución 05-2-0219 del 5 de julio de 2005, en tal sentido la norma urbanística no fue bien aplicada ya que, se permitió el acceso a la placa del último piso (4) el cual cuenta con una "cubierta en teja plástica provisional", la cual cubre el punto fijo que permite el acceso a la placa para las casa (sic) 1.3 izq, der, A izq, A der, B izq, B der, 4.6 izq, der, B der, 4.7, 8.3 izq, der, 8.4 A, izq. Adicionalmente las casas 4.7 izq, der, B der, B izq, 8.4 B, 8.4 der, plantean la construcción de un cuarto piso donde se encuentran espacios habitables como estar o disponible.
- Respecto al tema de voladizos, la casilla "c" del numeral 9.3 perteneciente al cuadro de "EDIFICABILIDAD" de la licencia de construcción No. 05-2-0579 del 7 de Octubre de 2005, señala que no plantea, sin embargo revisadas las plantas arquitectónicas se aprecia que las casas 1.3 A izquierda y derecha, 1.3 B izquierda y derecha, 4.6 izquierda y derecha, 4.6 B derecha, 4.7 izquierda y derecha, 4.7 B derecha e izquierda, 8.3 izquierda y derecha, 8.4 A, 8.4 Izquierda, 8.4 B, 8.4 derecha, plantean voladizos. Al respecto la Resolución de urbanismo No. 05-2-0219 del 5 de Julio de 2005, en el numeral 3.6 del artículo No. 9, manifiesta que "Se permiten voladizos únicamente cuando estos se proyecten sobre antejardines o áreas de control ambiental..." (subrayado fuera del texto), de acuerdo con lo anterior las casas 349 a 360, 336 a 322, 246 y 207, 206 y 169 y 168 a 157 tendrían permitido dicho voladizo, mientras las casas restantes no pueden disfrutar de él.
- Sobre las exigencias del diseño arquitectónico que demanda la ley 361 de 1997 "por la cual se establecen mecanismos de integración social



No 0707

10 SET. 2007

Continuación de la Resolución N°

Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa de la Licencia de Construcción L.C. 05-2-0579 del 28 de septiembre de 2005 expedida por la Curadora Urbana No. 2 de Bogotá D.C., "...en la (s) modalidad (es) de Obra Nueva, Cerramiento, Propiedad horizontal en el predio urbano localizado en la dirección CL 152 A 98 A-60 PARA EL CONJUNTO RESIDENCIAL EL PINAR DE LA FONTANA SM-1 MZ-1 CON 360 CASAS (VIS) EN 3 Y 4 PISOS, UN EDIFICIO COMUNAL Y 71 CUPOS DE PARQUEO. SE PREVE FUTURA AMPLIACIÓN DEL CUARTO PISO DE LAS CASAS TIPO 1, 4 Y 8. SE APRUEBA EL CERRAMIENTO EN REJA POR LOS LINDEROS DEL PREDIO Y CONTRA EL ESPACIO PUBLICO. SE APRUEBA LOS PLANOS QUE CONTIENEN LA INFORMACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CITADO CONJUNTO..."

de la (sic) personas con limitación y se dictan otras disposiciones", el artículo 49 establece: "Como mínimo un 10% de los proyectos elaborados por el Gobierno para la construcción de vivienda de interés social, se programarán con las características constructivas necesarias para facilitar el acceso de los destinatarios de la presente ley, así como el desenvolvimiento normal de sus actividades motrices y su integración en el núcleo en que habiten. Lo previsto en este artículo rige también para los proyectos de vivienda de cualquier otra clase que se construya o promuevan por entidades oficiales o privadas. El Gobierno expedirá las disposiciones reglamentarias para dar cumplimiento a lo previsto en este artículo y en especial para garantizar la instalación de ascensores con capacidad para transportar al menos una persona en su silla de ruedas" (Subrayado fuera del texto). En tal sentido se debe elaborar una propuesta de vivienda para la población que define la ley 361 de 1997 ya que en las diferentes propuestas de casas no se encontró ninguna vivienda adaptada para minusválidos.

Por lo anterior se considera que la licencia expedida no cumple con las normas urbanísticas vigentes al momento de la solicitud.

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

II. Que con el fin de estudiar dicha solicitud, mediante oficio S.J. 405, radicado con el No. 2-2007-03387 del 8 de febrero de 2007 (fl. 9 cdno. ppal.), se solicitó al Curador Urbano No. 2 de esta ciudad, la remisión de la totalidad de los expedientes que contienen las actuaciones administrativas que culminaron en la expedición de la Licencia de Construcción 05-2-0579 del 28 de septiembre de 2005, para el predio ubicado en la Calle 152A No. 98A-60 de la ciudad.

III. Que el día 27 de febrero de 2007 (fl. 10 cdno. ppal.), el Área de Archivo de la Secretaría Distrital de Planeación hizo entrega a la Subsecretaría Jurídica del expediente número 05-2-0973, contentivo de las actuaciones administrativas que culminaron con la expedición de la Licencia de Construcción 05-2-0579 del 28 de septiembre de 2005.

IV. Que mediante auto proferido el 6 de marzo de 2007 (fls. 11-17 cdno. ppal.), la Subdirección Jurídica dio inicio al trámite de revocación directa, de conformidad con la solicitud presentada por la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá D. C., y dispuso:

"(...)



Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa de la Licencia de Construcción L.C. 05-2-0579 del 28 de septiembre de 2005 expedida por la Curadora Urbana No. 2 de Bogotá D.C., "...en la (s) modalidad (es) de Obra Nueva, Cerramiento, Propiedad horizontal en el predio urbano localizado en la dirección CL 152 A 98 A-60 PARA EL CONJUNTO RESIDENCIAL EL PINAR DE LA FONTANA SM-1 MZ-1 CON 360 CASAS (VIS) EN 3 Y 4 PISOS, UN EDIFICIO COMUNAL Y 71 CUPOS DE PARQUEO. SE PREVE FUTURA AMPLIACIÓN DEL CUARTO PISO DE LAS CASAS TIPO 1, 4 Y 8. SE APRUEBA EL CERRAMIENTO EN REJA POR LOS LINDEROS DEL PREDIO Y CONTRA EL ESPACIO PUBLICO. SE APRUEBA LOS PLANOS QUE CONTIENEN LA INFORMACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CITADO CONJUNTO..."

PRIMERO: Convocar a las sociedades **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., VOCERA DEL FIDEICOMISO PINAR DE LA FONTANA**, a través de su Representante Legal Doctor **ÁLVARO MORALES PATIÑO**, o quien haga sus veces, o a su apoderada **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**, con su Representante Legal Doctor **CARLOS GUILLERMO ARANGO URIBE**, o quien haga sus veces, identificado con C.C. No. 8.315.767, titulares de la Licencia de Construcción 05-2-0973 expedida el 28 de septiembre de 2005 por el Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C., mediante la cual se aprobó construir obra nueva en el predio situado en la Calle 152A No. 98A-60 de esta ciudad, para que dentro de los diez (10) días hábiles contados a partir del recibo de la comunicación mediante la que se le dará traslado del presente auto, si lo consideran pertinente, se hagan presente en el trámite, hagan valer sus derechos y manifiesten si conceden o no el consentimiento expreso y escrito sobre la revocatoria de dicho Acto, solicitada por la **COMISIÓN DE VEEDURÍAS A LAS CURADURÍAS URBANAS DE BOGOTÁ D.C.**

SEGUNDO: Remitir el expediente 05-2-0973, contentivo de las actuaciones administrativas que culminaron con la expedición, por parte del Curador Urbano No. 2 de Bogotá, D.C., de la Licencia de Construcción 05-2-0579 del 28 de septiembre de 2005, a la Subsecretaría de Planeación Territorial de esta entidad, con el fin de solicitar los antecedentes y estudios existentes respecto de la mencionada resolución y la realización del estudio técnico del expediente.

En consecuencia se señala un término máximo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la expedición de este auto, para que la Subsecretaría de Planeación Territorial emita el concepto técnico respectivo.

TERCERO: Requerir a la Curaduría Urbana No. 2, con el fin de que informe expresamente y por escrito, si en sus archivos, reposa o no, soporte documental de la publicación de la parte resolutive de la Licencia de Construcción 05-2-0579 del 28 de septiembre de 2005.

CUARTO: Requerir a las sociedades **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., VOCERA DEL FIDEICOMISO PINAR DE LA FONTANA**, a través de su Representante Legal Doctor **ÁLVARO MORALES PATIÑO**, o quien haga sus veces, o a su apoderada **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**, con su Representante Legal Doctor **CARLOS GUILLERMO ARANGO URIBE**, o quien haga sus veces, identificado con C.C. No. 8.315.767, titulares de la Licencia de Construcción 05-2-0973 expedida el 28 de septiembre de 2005 por el Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C., mediante la cual se aprobó construir obra nueva en el predio situado en la Calle 152A No. 98A-60 de esta ciudad con el fin de que aporten a la presente actuación, el soporte documental de la publicación de la parte resolutive de la Licencia de Construcción 05-2-0579 expedida el 28 de septiembre de 2005 por el Curador Urbano No. 2 de Bogotá, D.C.



Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa de la Licencia de Construcción L.C. 05-2-0579 del 28 de septiembre de 2005 expedida por la Curadora Urbana No. 2 de Bogotá D.C., "...en la (s) modalidad (es) de Obra Nueva, Cerramiento, Propiedad horizontal en el predio urbano localizado en la dirección CL 152 A 98 A-60 PARA EL CONJUNTO RESIDENCIAL EL PINAR DE LA FONTANA SM-1 MZ-1 CON 360 CASAS (VIS) EN 3 Y 4 PISOS, UN EDIFICIO COMUNAL Y 71 CUPOS DE PARQUEO. SE PREVE FUTURA AMPLIACIÓN DEL CUARTO PISO DE LAS CASAS TIPO 1, 4 Y 8. SE APRUEBA EL CERRAMIENTO EN REJA POR LOS LINDEROS DEL PREDIO Y CONTRA EL ESPACIO PUBLICO. SE APRUEBA LOS PLANOS QUE CONTIENEN LA INFORMACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CITADO CONJUNTO..."

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

V. Que el 9 de marzo de 2007, con memorando radicado bajo el número 3-2007-01854 (fl. 18 cdno. ppal.), la Subdirección Jurídica solicitó a la Subdirección de Planeamiento Urbano la emisión del correspondiente concepto técnico.

VI. Que el 12 de marzo de 2007, por comunicación radicada con número 2-2007-07356 (fl. 19 cdno. ppal.), la Subdirección Jurídica requirió al Curador Urbano No. 2 de la ciudad con el fin de que informara si en sus archivos reposaba el soporte de publicación de la parte resolutive de la Licencia de Construcción LC 05-2-0579 del 28 de septiembre de 2005.

VII. Que el 12 de marzo de 2007, a través de los radicados 2-2007-07357 y 2-2007-07358 (fls. 20-21 y 22-23 cdno. ppal.), la Subdirección Jurídica comunicó a **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., VOCERA DEL FIDEICOMISO PINAR DE LA FONTANA**, a través de su Representante Legal Doctor **ÁLVARO MORALES PATIÑO**, y a su apoderada **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**, con su Representante Legal Doctor **CARLOS GUILLERMO ARANGO URIBE**, sociedades titulares de la Licencia de Construcción LC 05-2-0579 del 28 de septiembre de 2005, el inicio del trámite de revocación directa y las convocó para que si lo consideraban conveniente se hicieran parte en el mismo, manifestaran su consentimiento a la revocación solicitada e hicieran valer sus derechos dentro de la actuación.

VIII. Que el 10 de abril de 2007, según documento radicado bajo el número 1-2007-13844 (fls. 29-46 cdno. ppal.), el doctor **JORGE PABLO CHALELA**, como apoderado especial de **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., VOCERA DEL FIDEICOMISO PINAR DE LA FONTANA**, de acuerdo con el poder otorgado por el doctor **ÁLVARO MORALES PATIÑO** (fl. 28 ibídem), representante legal de esa sociedad, no otorgó el consentimiento exigido para revocar directamente la Licencia de Construcción LC 05-2-0579 del 28 de septiembre de 2005, luego entonces solicitó negar la solicitud que en tal sentido formuló la **COMISIÓN** ante la Secretaría Distrital de Planeación.

IX. Que en memorandos del 23 de mayo y del 1º de junio de 2007 radicados bajo los números 3-2007-03825 y 3-2007-04166 (fls. 47-49 y 107 cdno. ppal.), el Subsecretario de Planeación Territorial (E) de la Entidad rindió el correspondiente concepto técnico.

X. Que el 20 de junio de 2007, mediante comunicaciones de número 2-2007-18410 y 2-2007-18413 (fls. 108-109 cdno. ppal.), la Dirección de Trámites Administrativos de la Entidad dio traslado de los conceptos técnicos emitidos en el expediente de la referencia al doctor **ÁLVARO MORALES PATIÑO**, en su condición de representante legal de **FIDUCIARIA**



Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa de la Licencia de Construcción L.C. 05-2-0579 del 28 de septiembre de 2005 expedida por la Curadora Urbana No. 2 de Bogotá D.C., "...en la (s) modalidad (es) de Obra Nueva, Cerramiento, Propiedad horizontal en el predio urbano localizado en la dirección CL 152 A 98 A-60 PARA EL CONJUNTO RESIDENCIAL EL PINAR DE LA FONTANA SM-1 MZ-1 CON 360 CASAS (VIS) EN 3 Y 4 PISOS, UN EDIFICIO COMUNAL Y 71 CUPOS DE PARQUEO. SE PREVE FUTURA AMPLIACIÓN DEL CUARTO PISO DE LAS CASAS TIPO 1, 4 Y 8. SE APRUEBA EL CERRAMIENTO EN REJA POR LOS LINDEROS DEL PREDIO Y CONTRA EL ESPACIO PUBLICO. SE APRUEBA LOS PLANOS QUE CONTIENEN LA INFORMACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CITADO CONJUNTO..."

DAVIVIENDA S.A., VOCERA DEL FIDEICOMISO PINAR DE LA FONTANA, titular de la licencia de construcción cuya revocatoria se solicitó en el presente trámite, y a su apoderado especial.

XI. Que con la radicación No. 1-2007-29039 del 16 de julio de 2007 (fls. 110-127 cdno. ppal.), el doctor **CHALELA ROMANO** reiteró la voluntad de su poderdante, **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., VOCERA DEL FIDEICOMISO PINAR DE LA FONTANA**, de no otorgar su consentimiento en la revocatoria formulada por la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas, y solicitó a la Entidad abstenerse de emitir concepto de ilegalidad o inconstitucionalidad en relación con la licencia por no ser la oportunidad ni la instancia para hacerlo.

XII. Que el 31 de agosto de 2007, la Dirección de Defensa Judicial certificó que esta Secretaría no ha sido notificada de demanda alguna presentada contra la Licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva, cerramiento y propiedad horizontal LC 05-2-0579 del 28 de septiembre de 2005, expedida por la Curadora Urbana No. 2 de Bogotá D.C. (fl. 128 cdno. ppal.).

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

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

1.1. Procedencia.

El 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."

En el caso que nos ocupa, la Comisión de Veeduría de 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, cerramiento y propiedad horizontal LC 05-2-0579 del 28 de



Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa de la Licencia de Construcción L.C. 05-2-0579 del 28 de septiembre de 2005 expedida por la Curadora Urbana No. 2 de Bogotá D.C., "...en la (s) modalidad (es) de Obra Nueva, Cerramiento, Propiedad horizontal en el predio urbano localizado en la dirección CL 152 A 98 A-60 PARA EL CONJUNTO RESIDENCIAL EL PINAR DE LA FONTANA SM-1 MZ-1 CON 360 CASAS (VIS) EN 3 Y 4 PISOS, UN EDIFICIO COMUNAL Y 71 CUPOS DE PARQUEO. SE PREVE FUTURA AMPLIACIÓN DEL CUARTO PISO DE LAS CASAS TIPO 1, 4 Y 8. SE APRUEBA EL CERRAMIENTO EN REJA POR LOS LINDEROS DEL PREDIO Y CONTRA EL ESPACIO PUBLICO. SE APRUEBA LOS PLANOS QUE CONTIENEN LA INFORMACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CITADO CONJUNTO..."

septiembre de 2005, expedida por la Curadora Urbana No. 2 de Bogotá D.C., según constatación realizada a la base de datos de la Subsecretaría Jurídica de la Entidad.

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.

1.2. Oportunidad.

La solicitud elevada ante esta Secretaría por parte de la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá D.C., así como el trámite de revocación directa que con base en ella se adelantó, se ajusta a lo dispuesto sobre el particular por el artículo 71 del Código Contencioso Administrativo, modificado por el artículo 1º de la Ley 809 del 6 de junio de 2003, el cual 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 en que en este último caso no se haya dictado auto admisorio de la demanda".

En cuanto a este aspecto, la solicitud reúne las condiciones necesarias para ser estudiada, como quiera que la Secretaría no ha sido notificada de ningún auto admisorio de demanda interpuesta contra el acto administrativo objeto de la presente decisión, conforme a constancia obrante a folio 128 del cuaderno principal del expediente.

1.3. Competencia.

En materia de funcionarios competentes para revocar actos administrativos, el artículo 69 del Código Contencioso Administrativo preceptúa 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, (...)" (subrayas fuera del texto original).

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 niegan licencias.



Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa de la Licencia de Construcción L.C. 05-2-0579 del 28 de septiembre de 2005 expedida por la Curadora Urbana No. 2 de Bogotá D.C., *"...en la (s) modalidad (es) de Obra Nueva, Cerramiento, Propiedad horizontal en el predio urbano localizado en la dirección CL 152 A 98 A-60 PARA EL CONJUNTO RESIDENCIAL EL PINAR DE LA FONTANA SM-1 MZ-1 CON 360 CASAS (VIS) EN 3 Y 4 PISOS, UN EDIFICIO COMUNAL Y 71 CUPOS DE PARQUEO. SE PREVE FUTURA AMPLIACIÓN DEL CUARTO PISO DE LAS CASAS TIPO 1, 4 Y 8. SE APRUEBA EL CERRAMIENTO EN REJA POR LOS LINDEROS DEL PREDIO Y CONTRA EL ESPACIO PUBLICO. SE APRUEBA LOS PLANOS QUE CONTIENEN LA INFORMACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CITADO CONJUNTO..."*

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 revocatoria directa de los actos administrativos proferidos por los curadores urbanos que otorguen o nieguen licencias urbanísticas.

En el mismo sentido los artículos 1º y 2º del Decreto Distrital 191 de 2006 y la norma que le antecedió, el Decreto Distrital 449 de 2005, asignaron 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 urbanísticas"*, 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.

2.1. Precisiones iniciales.

2.1.1. Frente a la solicitud formulada el 10 de abril de 2007 con radicación número 1-2007-13844 (fls. 29-46 cdno. ppal.) por parte del apoderado de la sociedad titular de la Licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva, cerramiento y propiedad horizontal LC 05-2-0579 del 28 de septiembre de 2005, expedida por la Curadora Urbana No. 2 de Bogotá D.C., en el sentido de abstenerse el Despacho de emitir cualquier decisión de fondo en el asunto bajo estudio dada la ausencia del consentimiento expreso y escrito por parte de **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., VOCERA DEL FIDEICOMISO PINAR DE LA FONTANA**, ha de precisarse que si bien los actos administrativos de carácter particular y concreto, como la licencia de construcción atrás referida, no pueden ser objeto de revocación sin contar con el consentimiento expreso y escrito de su titular, según lo preceptúa el artículo 73 del Código Contencioso Administrativo, cuando no se obtiene el exigido beneplácito del titular del acto, es el propio inciso segundo del artículo 73 de esa codificación, el que de manera excepcional autoriza la procedencia de la revocatoria en los taxativos eventos allí señalados², y no el caso contrario, como sería la imposibilidad de estudiar las solicitudes de revocatoria en razón precisamente de la ausencia de consentimiento para tales efectos, conforme así lo expone el apoderado en el precitado escrito que radicó en el presente trámite.

² - Cuando resulte de la aplicación del silencio administrativo positivo, si se presentan las causales previstas en el artículo 69 del Código Contencioso Administrativo; - Si fuere evidente que el acto ocurrió por medios ilegales.



Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa de la Licencia de Construcción L.C. 05-2-0579 del 28 de septiembre de 2005 expedida por la Curadora Urbana No. 2 de Bogotá D.C., "...en la (s) modalidad (es) de Obra Nueva, Cerramiento, Propiedad horizontal en el predio urbano localizado en la dirección CL 152 A 98 A-60 PARA EL CONJUNTO RESIDENCIAL EL PINAR DE LA FONTANA SM-1 MZ-1 CON 360 CASAS (VIS) EN 3 Y 4 PISOS, UN EDIFICIO COMUNAL Y 71 CUPOS DE PARQUEO. SE PREVE FUTURA AMPLIACIÓN DEL CUARTO PISO DE LAS CASAS TIPO 1, 4 Y 8. SE APRUEBA EL CERRAMIENTO EN REJA POR LOS LINDEROS DEL PREDIO Y CONTRA EL ESPACIO PUBLICO. SE APRUEBA LOS PLANOS QUE CONTIENEN LA INFORMACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CITADO CONJUNTO..."

De tener por cierta esa afirmación se estaría desconociendo tanto el inciso segundo del artículo 73 del C.C.A. como la competencia que normas legales del orden nacional y distrital³ le han otorgado a la Secretaría Distrital de Planeación para resolver de oficio o a petición de parte los trámites de revocatoria directa de los actos administrativos proferidos por los curadores urbanos que otorguen o nieguen licencias urbanísticas, conforme a lo expuesto en el numeral 1.3. de la presente decisión.

2.1.2. Ahora bien, respecto de la solicitud que en el escrito del 16 de julio de 2007 con número de referencia 1-2007-29039 (fls. 110-127 cdno. ppal.) formuló el apoderado de la sociedad titular de la precitada Licencia de Construcción, consistente en abstenerse el Despacho de emitir cualquier decisión de ilegalidad o inconstitucionalidad frente al acto objeto de petición de revocación al no ser la oportunidad ni la instancia para hacerlo, se estima que tampoco le asiste la razón al apoderado como quiera que, se reitera, por un lado, es la Secretaría Distrital de Planeación la instancia legal competente para resolver las peticiones de revocatoria directa de los actos administrativos proferidos por los curadores urbanos que otorguen o nieguen licencias urbanísticas, con fundamento en el artículo 37 del Decreto Nacional 564 de 2006 y 1º y 2º del Decreto Distrital 191 de 2006; y por el otro, la Secretaría adelanta dicho trámite de revocación a solicitud de la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas, dentro de la oportunidad dispuesta por el artículo 71 del Código Contencioso Administrativo, modificado por el artículo 1º de la Ley 809 del 6 de junio de 2003.

2.2. Argumentos del solicitante.

Las causas de inconformidad y los argumentos en los que la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá D. C. soporta la solicitud de revocación directa de la Licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva, cerramiento y propiedad horizontal LC 05-2-0579 del 28 de septiembre de 2005, expedida por la Curadora Urbana No. 2 de Bogotá D.C., radican básicamente en que esa licencia advierte irregularidades estructurales y arquitectónicas, particularmente en materia de voladizos, de la altura de las viviendas y de un diseño apropiado de vivienda para personas con limitaciones físicas.

2.3. Conceptos técnicos emitidos en relación con los argumentos del solicitante.

El Subsecretario de Planeación Territorial (E) de esta entidad, en memorando del 23 de mayo de 2007 radicado bajo el número 3-2007-03825 (fls. 47-49 cdno. ppal.), conceptuó:

"(...)

³ Artículos 37 del Decreto Nacional 564 de 2006 y 1º y 2º del Decreto Distrital 191 de 2006.



Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa de la Licencia de Construcción L.C. 05-2-0579 del 28 de septiembre de 2005 expedida por la Curadora Urbana No. 2 de Bogotá D.C., "...en la (s) modalidad (es) de Obra Nueva, Cerramiento, Propiedad horizontal en el predio urbano localizado en la dirección CL 152 A 98 A-60 PARA EL CONJUNTO RESIDENCIAL EL PINAR DE LA FONTANA SM-1 MZ-1 CON 360 CASAS (VIS) EN 3 Y 4 PISOS, UN EDIFICIO COMUNAL Y 71 CUPOS DE PARQUEO. SE PREVE FUTURA AMPLIACIÓN DEL CUARTO PISO DE LAS CASAS TIPO 1, 4 Y 8. SE APRUEBA EL CERRAMIENTO EN REJA POR LOS LINDEROS DEL PREDIO Y CONTRA EL ESPACIO PUBLICO. SE APRUEBA LOS PLANOS QUE CONTIENEN LA INFORMACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CITADO CONJUNTO..."

Con base en el análisis de la documentación referida, se encuentra que la solicitud de revocatoria refiere a aspectos estructurales del proyecto, concretamente a las dimensiones de las escaleras interiores de las viviendas, y sobre el particular se precisa que se solicitó emisión de concepto técnico por parte del Ingeniero Martín Robledo, concepto que será remitido a esa Dirección.

Respecto de los demás argumentos de la solicitud de revocatoria se encuentra:

- **NORMAS VOLUMÉTRICAS:** La solicitud de revocatoria indica que la altura máxima permitida es de 3 pisos y que la norma urbanística no fue bien aplicada por el curador ya que algunas de las casas que conforman el proyecto contemplan un cuarto piso.

Al respecto, revisada la Resolución No. 05-2-0219 de 2005 se encuentra que no se establece un límite de altura de tres pisos sino que la altura será la resultante de la correcta aplicación de los índices de ocupación y construcción contemplados en la misma norma. La misma resolución indica que el índice de ocupación para proyectos por sistema de agrupación de vivienda y los usos complementarios de escala vecinal resultarán de la aplicación de las normas volumétricas y de equipamiento comunal privado, y en ningún caso serán superiores a 0.28 sobre área neta urbanizable, con excepción de los proyectos de vivienda desarrollados como máximo en tres (3) pisos, los cuales podrán alcanzar un índice máximo de 0.33 sobre área neta urbanizable.

Con base en esta disposición, es viable que el urbanizador incluya en el proyecto casas de 3 y de 4 pisos, siempre que se de cumplimiento a los índices de ocupación señalados.

En este caso, verificado el cuadro de áreas de la planta general de la urbanización, se encuentra que el índice de ocupación es de 25.84%, es decir 0.26, de manera que el proyecto se ajusta a lo establecido en la Resolución 05-2-0219 de 2005.

- **VOLADIZOS:** La solicitud indica que las casas 1.3 A izquierda y derecha, 1.3 B izquierda y derecha, 4.6 izquierda y derecha, 4.6 B derecha, 4.7 izquierda y derecha, 4.7 B izquierda y derecha, 8.3 izquierda y derecha, 8.4 A, 8.4 izquierda, 8.4 B, 8.4 derecha plantean voladizos sin estar permitido.

Revisada la resolución 05-2-0219 de 2005, se encuentra que el numeral 3.6 establece que en proyectos VIS O VIP que no requieren antejardín, se permitirán voladizos con una dimensión máxima de 0.60 metros sobre vías vehiculares, y dado que la licencia objeto de análisis se otorgó para la manzana 1 de la urbanización, que corresponde a Vivienda de Interés Social, le es aplicable esta disposición.



Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa de la Licencia de Construcción L.C. 05-2-0579 del 28 de septiembre de 2005 expedida por la Curadora Urbana No. 2 de Bogotá D.C., "...en la (s) modalidad (es) de Obra Nueva, Cerramiento, Propiedad horizontal en el predio urbano localizado en la dirección CL 152 A 98 A-60 PARA EL CONJUNTO RESIDENCIAL EL PINAR DE LA FONTANA SM-1 MZ-1 CON 360 CASAS (VIS) EN 3 Y 4 PISOS, UN EDIFICIO COMUNAL Y 71 CUPOS DE PARQUEO. SE PREVE FUTURA AMPLIACIÓN DEL CUARTO PISO DE LAS CASAS TIPO 1, 4 Y 8. SE APRUEBA EL CERRAMIENTO EN REJA POR LOS LINDEROS DEL PREDIO Y CONTRA EL ESPACIO PUBLICO. SE APRUEBA LOS PLANOS QUE CONTIENEN LA INFORMACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CITADO CONJUNTO..."

Así las cosas, solamente las casas 349 a 360, 336 a 322, 246, 207, 206, 169 y 168 a 157 tienen permitido voladizo, pero las demás no, de manera que la licencia otorgada no cumple con el requerimiento de voladizos en cuanto los autoriza en casas distintas a las señaladas.

- **AJUSTE A LA LEY 361 DE 1997:** De acuerdo con la solicitud de revocatoria, el proyecto no cumple con la citada ley en cuanto esta exige que "Como mínimo un 10% de los proyectos elaborados por el Gobierno para la construcción de vivienda de interés social, se programarán con las características constructivas necesarias para facilitar el acceso de los destinatarios de la presente ley, así como el desenvolvimiento normal de sus actividades motrices y su integración en el núcleo en que habiten.

Lo previsto en este artículo rige también para los proyectos de vivienda de cualquier otra clase que se construyan o promuevan por entidades oficiales o privadas. El Gobierno expedirá las disposiciones reglamentarias para dar cumplimiento a lo previsto en este artículo y en especial para garantizar la instalación de ascensores con capacidad para transportar al menos una persona en su silla de ruedas."

En virtud de la norma trascrita, el solicitante considera que se debe elaborar una propuesta de vivienda para la población a que se refiere la Ley 361 de 1997 ya que ninguna de las casas del proyecto está adoptada para minusválidos.

Revisados los planos del proyecto se encuentra que se prevén dos estacionamientos para personas con movilidad reducida de acuerdo con lo exigido en el Decreto 1108 de 2.000 que establece: "ARTÍCULO 4.- DIMENSIONES DE LOS ESTACIONAMIENTOS SEGÚN DESTINACIÓN. (...) **b. Estacionamientos para Minusválidos.** Se destinará un estacionamiento por cada 30 cupos exigidos con dimensiones mínimas de 4.50 metros por 3.80 metros para todos los usos, con localización preferencial próxima a los ingresos peatonales."

La Ley 361 de 1997 indica que el gobierno expedirá disposiciones para reglamentar el artículo 49 a que hace alusión la solicitud de revocatoria directa, no registrándose a la fecha reglamentación diferente a la arriba estipulada (art. 4 del Decreto 1108 de 2000), aspecto que requiere pronunciamiento jurídico.

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

El día 28 de junio de 2007, conforme al memorando de referencia 3-2007-04166 (fl. 107 cdno. ppal.), el Subsecretario de Planeación Territorial (E) amplió el anterior concepto técnico para pronunciarse de manera específica sobre los aspectos estructurales de la Urbanización **PINAR DE LA FONTANA**, en los siguientes términos:



Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa de la Licencia de Construcción L.C. 05-2-0579 del 28 de septiembre de 2005 expedida por la Curadora Urbana No. 2 de Bogotá D.C., "...en la (s) modalidad (es) de Obra Nueva, Cerramiento, Propiedad horizontal en el predio urbano localizado en la dirección CL 152 A 98 A-60 PARA EL CONJUNTO RESIDENCIAL EL PINAR DE LA FONTANA SM-1 MZ-1 CON 360 CASAS (VIS) EN 3 Y 4 PISOS, UN EDIFICIO COMUNAL Y 71 CUPOS DE PARQUEO. SE PREVE FUTURA AMPLIACIÓN DEL CUARTO PISO DE LAS CASAS TIPO 1, 4 Y 8. SE APRUEBA EL CERRAMIENTO EN REJA POR LOS LINDEROS DEL PREDIO Y CONTRA EL ESPACIO PUBLICO. SE APRUEBA LOS PLANOS QUE CONTIENEN LA INFORMACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CITADO CONJUNTO..."

"(...)"

En atención a su solicitud le informo que revisados (sic) el estudio de suelos y cálculos estructurales el proyecto cumple con las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistentes (sic), Decreto 33 de 1998 título D, para el tipo de estructura empleada (Mampostería Parcialmente Reforzada). El proyecto cuenta con el concepto previo de la Curaduría Urbana No. 2, con número de radicación No. 05-2-0973 de fecha 16 de septiembre de 2005.

"(...)" (Negritas y mayúsculas del texto original).

3. Respecto de los fundamentos de oposición esgrimidos por el apoderado de la sociedad titular de la licencia de construcción frente a la solicitud de revocatoria directa objeto del presente análisis.

Se tiene que el día 16 de julio de 2007, a través de la comunicación radicada bajo el número 1-2007-29039 (fls. 110-127 cdho. ppal.), el apoderado especial de **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO PINAR DE LA FONTANA** para la presente actuación, reiteró su decisión de no otorgar su voluntad en la revocatoria formulada por la **COMISIÓN DE VEEDURÍA DE LAS CURADURÍAS URBANAS**. Así mismo, pidió no revocar la multicitada licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, cerramiento y propiedad horizontal LC 05-2-0579 del 28 de septiembre de 2005, por las siguientes razones:

- Sólo es admisible revocar licencias de construcción cuando ha mediado el consentimiento expreso del particular, y en el presente caso el titular de las mismas manifestó abiertamente su intención de no otorgarlo; además, según jurisprudencia del H. Consejo de Estado, existe la posibilidad de revocar esos actos administrativos sin consentimiento del particular, cuando han sido expedidos a través de medio ilegales, que en el presente caso, no los hubo.
- Los pronunciamientos técnicos emitidos en la presente actuación confirman la legalidad de la Licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva, cerramiento y propiedad horizontal LC 05-2-0579 del 28 de septiembre de 2005.
- No se tenía la obligación de publicar la parte resolutive de la referida licencia de construcción objeto de pronunciamiento, porque el artículo 95 del Decreto Extraordinario 2150 de 1995, con el propósito de suprimir trámites innecesarios, eliminó las publicaciones de los actos administrativos de carácter particular y concreto,



Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa de la Licencia de Construcción L.C. 05-2-0579 del 28 de septiembre de 2005 expedida por la Curadora Urbana No. 2 de Bogotá D.C., "...en la (s) modalidad (es) de Obra Nueva, Cerramiento, Propiedad horizontal en el predio urbano localizado en la dirección CL 152 A 98 A-60 PARA EL CONJUNTO RESIDENCIAL EL PINAR DE LA FONTANA SM-1 MZ-1 CON 360 CASAS (VIS) EN 3 Y 4 PISOS, UN EDIFICIO COMUNAL Y 71 CUPOS DE PARQUEO. SE PREVE FUTURA AMPLIACIÓN DEL CUARTO PISO DE LAS CASAS TIPO 1, 4 Y 8. SE APRUEBA EL CERRAMIENTO EN REJA POR LOS LINDEROS DEL PREDIO Y CONTRA EL ESPACIO PUBLICO. SE APRUEBA LOS PLANOS QUE CONTIENEN LA INFORMACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CITADO CONJUNTO..."

y por lo tanto, en su opinión, derogó tácitamente el artículo 65, inciso 2º, de la Ley 9ª de 1989.

4. Análisis de este Despacho.

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

4.1.1. Analizadas las observaciones de tipo estructural que formuló la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas respecto de la disminución de las dimensiones de las escaleras interiores de las viviendas de **PINAR DE LA FONTANA**, lo cual, en su opinión, resulta violatorio del Título K de las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismorresistente NSR98, este Despacho considera que no le asiste la razón a ese organismo, pues, según lo concluyó la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Entidad en el último concepto técnico rendido en el presente expediente⁴, una vez revisado el estudio de suelos y cálculos estructurales, el proyecto se ajusta a la normatividad estructural en mención.

4.1.2. En lo relativo al tema de la altura máxima de pisos permitidos en las viviendas integrantes de la Urbanización **PINAR DE LA FONTANA**, en el que la **COMISIÓN** manifestó que la Curadora Urbana No. 2 aplicó mal la respectiva norma urbanística porque si bien algunas de ellas plantean un cuarto piso, la altura máxima autorizada es de tres pisos, se deduce, conforme a lo concluido por la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Entidad en el pronunciamiento técnico del 23 de mayo de 2007 con número de referencia 3-2007-03825, que lo aprobado en la Resolución No. RES 05-2-0219 de 2005 "*Por la cual se aprueba el proyecto Urbanístico de la urbanización PINAR DE LA FONTANA (Predio UGANDA)*..." se ajusta a la normatividad legal vigente.

Sobre el particular, en el concepto técnico se indica que de acuerdo con el artículo 9º, capítulo IV, num. 3.1., de la Resolución No. RES 05-2-0219 del 5 de julio de 2005, la altura permitida para las edificaciones de la referida urbanización se obtiene de la correcta aplicación de los índices de construcción y ocupación; este último índice, para proyectos por sistema de agrupación de vivienda y los usos complementarios de escala vecinal, resulta de la aplicación de las normas volumétricas y de equipamiento comunal privado, que en ningún caso serán superiores a 0.28 sobre área neta urbanizable, con excepción de los proyectos de vivienda desarrollados como máximo en tres (3) pisos, los cuales podrán alcanzar un índice máximo de

⁴ De fecha 1º de junio de 2007 y número de radicación 3-2007-04166 (fls. 101-102 cdno. ppal.).



Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa de la Licencia de Construcción L.C. 05-2-0579 del 28 de septiembre de 2005 expedida por la Curadora Urbana No. 2 de Bogotá D.C., "...en la (s) modalidad (es) de Obra Nueva, Cerramiento, Propiedad horizontal en el predio urbano localizado en la dirección CL 152 A 98 A-60 PARA EL CONJUNTO RESIDENCIAL EL PINAR DE LA FONTANA SM-1 MZ-1 CON 360 CASAS (VIS) EN 3 Y 4 PISOS, UN EDIFICIO COMUNAL Y 71 CUPOS DE PARQUEO. SE PREVE FUTURA AMPLIACIÓN DEL CUARTO PISO DE LAS CASAS TIPO 1, 4 Y 8. SE APRUEBA EL CERRAMIENTO EN REJA POR LOS LINDEROS DEL PREDIO Y CONTRA EL ESPACIO PUBLICO. SE APRUEBA LOS PLANOS QUE CONTIENEN LA INFORMACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CITADO CONJUNTO..."

0.33 sobre área neta urbanizable, conforme a lo dispuesto en el numeral 3.2. de la citada disposición.

Por lo tanto, si en el caso concreto, verificado el cuadro de áreas de la planta general de la urbanización, el índice de ocupación corresponde a 25.84%, es decir 0.26, concluyó el Subsecretario de Planeación Territorial (E) que el proyecto se adecua a lo establecido en la Resolución 05-2-0219 de 2005, pues, siempre que los índices de ocupación se ajusten a las previsiones normativas señaladas en esa resolución, está autorizado que se planteen casas de 3 y 4 pisos. Luego entonces, carece de fundamento lo denunciado en tal sentido por la **COMISIÓN** en la solicitud de revocatoria directa de la licencia objeto de pronunciamiento.

4.1.3. Ahora bien, en relación con el tema de los voladizos, el Despacho, conforme a lo evidenciado al respecto en el memorando número 3-2007-03825 de fecha 23 de mayo de 2007 (fls. 47-49 cdno. ppal.), observa que sólo tienen permitido voladizos las casas 168 a 157, 169, 206, 207, 246, 336 a 322 y 349 a 360, mas no las 1.3 A izquierda y derecha, 1.3 B izquierda y derecha, 4.6 izquierda y derecha, 4.6 B derecha, 4.7 izquierda y derecha, 4.7 B izquierda y derecha, 8.3 izquierda y derecha, 8.4 A, 8.4 izquierda, 8.4 B, 8.4 derecha, pues, "...Revisada la resolución 05-2-0219 de 2005, se encuentra que el numeral 3.6 establece que en proyectos VIS O VIP que no requieren antejardín, se permitirán voladizos con una dimensión máxima de 0.60 metros sobre vías vehiculares, ya dado que la licencia objeto de análisis se otorgó para la manzana 1 de la urbanización, que corresponde a Vivienda de Interés Social, le es aplicable esta disposición" (fl. 48 ibídem), razón para afirmar que la licencia objeto de debate no cumplió estrictamente con el requerimiento de voladizos en cuanto los autorizó en viviendas distintas a las señaladas.

4.1.4. Finalmente, la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas denunció que, en oposición al artículo 49 de la Ley 361 de 1997, las casas del proyecto **PINAR DE LA FONTANA** carecen de las características constructivas necesarias para las personas con limitaciones físicas, frente a lo cual, el Despacho, se pronuncia en los siguientes términos:

El artículo 49 de la Ley 361 del 7 de febrero de 1997 "Por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación y se dictan otras disposiciones" dispone textualmente lo siguiente:

"ARTÍCULO 49. Como mínimo un 10% de los proyectos elaborados por el Gobierno para la construcción de vivienda de interés social, se programarán con las características constructivas necesarias para facilitar el acceso de los destinatarios de la presente ley, así como el desenvolvimiento normal de sus actividades motrices y su integración en el núcleo en que habiten.



Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa de la Licencia de Construcción L.C. 05-2-0579 del 28 de septiembre de 2005 expedida por la Curadora Urbana No. 2 de Bogotá D.C., "...en la (s) modalidad (es) de Obra Nueva, Cerramiento, Propiedad horizontal en el predio urbano localizado en la dirección CL 152 A 98 A-60 PARA EL CONJUNTO RESIDENCIAL EL PINAR DE LA FONTANA SM-1 MZ-1 CON 360 CASAS (VIS) EN 3 Y 4 PISOS, UN EDIFICIO COMUNAL Y 71 CUPOS DE PARQUEO. SE PREVE FUTURA AMPLIACIÓN DEL CUARTO PISO DE LAS CASAS TIPO 1, 4 Y 8. SE APRUEBA EL CERRAMIENTO EN REJA POR LOS LINDEROS DEL PREDIO Y CONTRA EL ESPACIO PUBLICO. SE APRUEBA LOS PLANOS QUE CONTIENEN LA INFORMACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CITADO CONJUNTO..."

Lo previsto en este artículo rige también para los proyectos de vivienda de cualquier otra clase que se construyan o promuevan por entidades oficiales o privadas. El Gobierno expedirá las disposiciones reglamentarias para dar cumplimiento a lo previsto en este artículo y en especial para garantizar la instalación de ascensores con capacidad para transportar al menos una persona en su silla de ruedas.

PARÁGRAFO. Cuando el Proyecto se refiere a conjuntos de edificios e instalaciones que constituyan un complejo arquitectónico, éste se proyectará y construirá en condiciones que permitan, en todo caso, la accesibilidad de las personas con limitación a los diferentes inmuebles e instalaciones complementarias" (Subrayas fuera del texto original).

Como se puede observar la disposición en cita supedita su aplicación o cumplimiento a la reglamentación del Gobierno. En efecto, el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política de 1991 le atribuye al Ejecutivo la potestad reglamentaria, en el sentido de otorgarle la posibilidad de expedir los decretos y resoluciones necesarios para la cumplida ejecución de las leyes, cuando ellas así lo dispongan expresamente. Es decir, "...consiste esta facultad en dictar normas o actos que desarrollen en sus más mínimos detalles la voluntad del legislador para facilitar de esta manera la ejecución de las leyes. Esta labor se lleva a cabo no sólo por medio de decretos llamados reglamentarios sino también mediante órdenes y resoluciones. Dada la generalidad de las leyes, se hace necesario a veces para lograr su cumplida ejecución que se dicten por el Gobierno actos que las precisen..."⁵.

Por lo tanto, si el cumplimiento de una norma legal depende de su posterior desarrollo reglamentario, y esa reglamentación no ha sido expedida por el Ejecutivo, como ocurre en el sub-examine, según el cual el artículo 49 de la Ley 361 de 1997 no ha sido materia de la reglamentación exigida en esa norma para su ejecución una vez verificada la legislación nacional, tal disposición no es exigible. Sobre el particular, abundante jurisprudencia de las Altas Cortes se han manifestado, entre otras, la proferida por el H. Consejo de Estado el 3 de octubre de 2002⁶ en los siguientes términos:

"(...)

Esta Corporación ha precisado en diversos pronunciamientos que el objeto del reglamento es hacer explícito lo que está implícito en la ley; y no se trata de que al desarrollar ésta, se reproduzca íntegramente su texto, sino que exista consonancia

⁵ PÉREZ ESCOBAR, JACOBO. Derecho Constitucional Colombiano. Editorial Temis, 2004, 7ª edición, pag. 534.

⁶ Sección Primera, M.P. Dr. Gabriel Mendoza, actor: José Albendea Pabón, exp. 6937.



Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa de la Licencia de Construcción L.C. 05-2-0579 del 28 de septiembre de 2005 expedida por la Curadora Urbana No. 2 de Bogotá D.C., "...en la (s) modalidad (es) de Obra Nueva, Cerramiento, Propiedad horizontal en el predio urbano localizado en la dirección CL 152 A 98 A-60 PARA EL CONJUNTO RESIDENCIAL EL PINAR DE LA FONTANA SM-1 MZ-1 CON 360 CASAS (VIS) EN 3 Y 4 PISOS, UN EDIFICIO COMUNAL Y 71 CUPOS DE PARQUEO. SE PREVE FUTURA AMPLIACIÓN DEL CUARTO PISO DE LAS CASAS TIPO 1, 4 Y 8. SE APRUEBA EL CERRAMIENTO EN REJA POR LOS LINDEROS DEL PREDIO Y CONTRA EL ESPACIO PÚBLICO. SE APRUEBA LOS PLANOS QUE CONTIENEN LA INFORMACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CITADO CONJUNTO..."

o armonía en uno y otra, al punto que sin dicho reglamento, la voluntad o espíritu de la ley resultaría ilusoria en sus efectos.

(...)"

Conforme a las razones antes expuestas, no lo era exigible a **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO PINAR DE LA FONTANA** el cumplimiento del artículo 49 de la Ley 361 de 1997 frente al proyecto **PINAR DE LA FONTANA**, si esa norma no ha sido objeto de reglamentación por parte del Ejecutivo, razón suficiente, por tanto, para desestimar la irregularidad advertida en tal sentido por la **COMISIÓN**.

Una vez expuestas las anteriores consideraciones frente a los cuestionamientos efectuados por la **COMISIÓN DE VEEDURÍA DE LAS CURADURÍAS URBANAS DE BOGOTÁ D.C.** en su escrito de solicitud de revocatoria directa presentado en esta Entidad el 26 de enero de 2007 bajo el número 1-2007-02920, contra la Licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva, cerramiento y propiedad horizontal LC 05-2-0579 del 28 de septiembre de 2005, este Despacho concluye que, si bien los aspectos objeto de controversia reseñados en los numerales 4.1.1., 4.1.2. y 4.1.4 se ajustan a la normatividad legal vigente en materia de medidas mínimas de las escaleras interiores de las viviendas de **PINAR DE LA FONTANA** y de la altura máxima permitida en las mismas, así como de la no exigencia a **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO PINAR DE LA FONTANA** de las características constructivas necesarias requeridas por el artículo 49 de la Ley 361 de 1997 para las personas con limitaciones físicas por falta de reglamentación del Gobierno en esa materia, existen otros relativos a los voladizos, que desconocen las disposiciones legales que regulan la materia.

4.2. En cuanto al fundamento jurídico para que este Despacho pueda revocar actos que como la Licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva, cerramiento y propiedad horizontal LC 05-2-0579 del 28 de septiembre de 2005, tiene efectos particulares y concretos, sin el consentimiento expreso y escrito de su titular.

En relación con la posibilidad de revocar actos administrativos que tengan efectos particulares y concretos, el artículo 73 del C. C. A., expresa:

"ARTÍCULO 73. 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.



Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa de la Licencia de Construcción L.C. 05-2-0579 del 28 de septiembre de 2005 expedida por la Curadora Urbana No. 2 de Bogotá D.C., "...en la (s) modalidad (es) de Obra Nueva, Cerramiento, Propiedad horizontal en el predio urbano localizado en la dirección CL 152 A 98 A-60 PARA EL CONJUNTO RESIDENCIAL EL PINAR DE LA FONTANA SM-1 MZ-1 CON 360 CASAS (VIS) EN 3 Y 4 PISOS, UN EDIFICIO COMUNAL Y 71 CUPOS DE PARQUEO. SE PREVE FUTURA AMPLIACIÓN DEL CUARTO PISO DE LAS CASAS TIPO 1, 4 Y 8. SE APRUEBA EL CERRAMIENTO EN REJA POR LOS LINDEROS DEL PREDIO Y CONTRA EL ESPACIO PÚBLICO. SE APRUEBA LOS PLANOS QUE CONTIENEN LA INFORMACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CITADO CONJUNTO..."

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).

En consecuencia, los actos administrativos de carácter particular y concreto no pueden ser objeto de revocatoria, sin contar con el consentimiento expreso y escrito de sus titulares; sin embargo, el inciso segundo del artículo transcrito, por excepción, prevé esa posibilidad sin el precitado beneplácito, en los siguientes eventos:

- Cuando resulte de la aplicación del silencio administrativo positivo⁷, si se dan las causales previstas en el artículo 69⁸ del C. C. A.
- Si fuere evidente que el acto ocurrió por medios ilegales.

En relación con las excepciones consagradas en el inciso segundo del artículo 73 del C.C.A, la Jurisprudencia unificada del Consejo de Estado mediante sentencia de interés jurídico⁹, expresa:

"(...)

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 derive 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.

(...)

⁷ Previsto en el artículo 41 del C. C. A.: "**ARTÍCULO 41.** 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 se 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)

⁸ "**ARTÍCULO 69.** 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: ... 1. Cuando sea manifiesta su oposición a la Constitución Política o a la ley. ... 2. Cuando no estén conformes con el interés público o social, o atenten contra él. ... 3. Cuando con ellos se cause agravio injustificado a una persona."

⁹ Consejo de Estado - Consejero Ponente Dra.: ANA MARGARITA OLAYA FORERO - Fecha: Julio 16 de 2002- No. de Rad.: IJ-029-02.



Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa de la Licencia de Construcción L.C. 05-2-0579 del 28 de septiembre de 2005 expedida por la Curadora Urbana No. 2 de Bogotá D.C., "...en la (s) modalidad (es) de Obra Nueva, Cerramiento, Propiedad horizontal en el predio urbano localizado en la dirección CL 152 A 98 A-60 PARA EL CONJUNTO RESIDENCIAL EL PINAR DE LA FONTANA SM-1 MZ-1 CON 360 CASAS (VIS) EN 3 Y 4 PISOS, UN EDIFICIO COMUNAL Y 71 CUPOS DE PARQUEO. SE PREVE FUTURA AMPLIACIÓN DEL CUARTO PISO DE LAS CASAS TIPO 1, 4 Y 8. SE APRUEBA EL CERRAMIENTO EN REJA POR LOS LINDEROS DEL PREDIO Y CONTRA EL ESPACIO PUBLICO. SE APRUEBA LOS PLANOS QUE CONTIENEN LA INFORMACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CITADO CONJUNTO..."

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 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.

(...)"



Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa de la Licencia de Construcción L.C. 05-2-0579 del 28 de septiembre de 2005 expedida por la Curadora Urbana No. 2 de Bogotá D.C., "...en la (s) modalidad (es) de Obra Nueva, Cerramiento, Propiedad horizontal en el predio urbano localizado en la dirección CL 152 A 98 A-60 PARA EL CONJUNTO RESIDENCIAL EL PINAR DE LA FONTANA SM-1 MZ-1 CON 360 CASAS (VIS) EN 3 Y 4 PISOS, UN EDIFICIO COMUNAL Y 71 CUPOS DE PARQUEO. SE PREVE FUTURA AMPLIACIÓN DEL CUARTO PISO DE LAS CASAS TIPO 1, 4 Y 8. SE APRUEBA EL CERRAMIENTO EN REJA POR LOS LINDEROS DEL PREDIO Y CONTRA EL ESPACIO PUBLICO. SE APRUEBA LOS PLANOS QUE CONTIENEN LA INFORMACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CITADO CONJUNTO..."

De acuerdo con lo demostrado en el numeral 4.1.3. del presente acápite, la Licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva, cerramiento y propiedad horizontal LC 05-2-0579 del 28 de septiembre de 2005, fue expedida en contravención a las disposiciones urbanísticas vigentes de tipo volumétrico consagradas en el capítulo IV del artículo 9º de la Resolución No. RES 05-2-0219, específicamente las relativas a voladizos que en determinadas y precisas condiciones fue permitida su construcción (num. 3.6. – fl. 72 cdno. ppal.), por lo que solo podían proyectarse en las casas 168 a 157, 169, 206, 207, 246, 336 a 322 y 349 a 360, pero no respecto de las 1.3 A izquierda y derecha, 1.3 B izquierda y derecha, 4.6 izquierda y derecha, 4.6 B derecha, 4.7 izquierda y derecha, 4.7 B izquierda y derecha, 8.3 izquierda y derecha, 8.4 A, 8.4 izquierda, 8.4 B, 8.4 derecha, como efectivamente se construyeron.

Sin embargo, y pese a la contravención evidenciada, esta no es causal suficiente para que la Secretaría proceda a su revocatoria directa sin contar con el consentimiento expreso y escrito de su titular, toda vez que los vicios de que adolece, al predicarse y concretarse en el acto mismo, se encuadran en la causal primera del artículo 69 del C. C. A., y no en la última parte del inciso segundo del artículo 73 del C. C. A., conforme a los lineamientos señalados en la Sentencia de Interés Jurídico IJ – 029 – 2002 proferida por el Consejo de Estado.

De la revisión y análisis de las piezas aportadas al trámite no es dable deducir que la licencia cuya revocatoria se impetra, haya resultado por la ocurrencia de medios ilegales con entidad para viciar la libre manifestación de la voluntad del particular que en ejercicio de funciones públicas la expidió, requisito señalado en el inciso 2º del artículo 73 ibídem, para revocar directamente los actos administrativos de carácter particular y concreto sin el consentimiento expreso y escrito del titular.

Contrario sensu, cuando se ha establecido que el acto se opone a la Constitución y a la ley, al tenor de la causal primera del artículo 69 del C.C.A., es condición *sine qua non*, para la revocatoria directa del acto, conforme lo dispone el primer inciso del artículo 73 del C.C.A., el consentimiento expreso y escrito del titular, el que en este evento no fue otorgado, según consta en escrito presentado el 10 de abril de 2007 en la Secretaría bajo la referencia número 1-2007-13844, por parte del apoderado de la sociedad propietaria del predio.

Conclusión.

No se reúnen los requisitos exigidos por el artículo 73 del Código Contencioso Administrativo para la revocación de un acto administrativo de carácter particular y concreto, toda vez que: i. La Licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva, cerramiento y propiedad



10 SET. 2007

Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa de la Licencia de Construcción L.C. 05-2-0579 del 28 de septiembre de 2005 expedida por la Curadora Urbana No. 2 de Bogotá D.C., "...en la (s) modalidad (es) de Obra Nueva, Cerramiento, Propiedad horizontal en el predio urbano localizado en la dirección CL 152 A 98 A-60 PARA EL CONJUNTO RESIDENCIAL EL PINAR DE LA FONTANA SM-1 MZ-1 CON 360 CASAS (VIS) EN 3 Y 4 PISOS, UN EDIFICIO COMUNAL Y 71 CUPOS DE PARQUEO. SE PREVE FUTURA AMPLIACIÓN DEL CUARTO PISO DE LAS CASAS TIPO 1, 4 Y 8. SE APRUEBA EL CERRAMIENTO EN REJA POR LOS LINDEROS DEL PREDIO Y CONTRA EL ESPACIO PUBLICO. SE APRUEBA LOS PLANOS QUE CONTIENEN LA INFORMACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CITADO CONJUNTO..."

horizontal LC 05-2-0579 del 28 de septiembre de 2005, expedida por la Curadora Urbana No. 2 de la ciudad, no fue el resultado de la aplicación del silencio administrativo positivo; ii. Su titular no otorgó consentimiento expreso y escrito para la revocación; iii. En la actuación que la Curaduría Urbana No. 2 adelantó para expedir la Licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva, cerramiento y propiedad horizontal LC 05-2-0579 del 28 de septiembre de 2005, no existe prueba alguna que permita evidenciar, una abrupta, abierta e incontrovertible actuación ilícita de la administración o del particular interesado, razones todas para determinar que el trámite a solicitud de la **COMISIÓN DE VEEDURÍA DE LAS CURADURÍAS URBANAS**, de la revocación directa de la citada licencia, será resuelta en forma desfavorable a la solicitante.

4.3. Consideraciones adicionales frente al alcance de la regulación realizada en el artículo 95 del Decreto Nacional 2150 de 1995.

- El artículo 95¹⁰ del Decreto Nacional es una norma que dentro del texto del Decreto, no hace parte del capítulo I de dicho texto, en el que se regulan las actuaciones generales de la administración pública, por el contrario, está dentro de un capítulo específico (el tercero), referido, específicamente al Ministerio de Justicia y el Derecho (en la actualidad, del Interior, la Justicia y el Derecho), hecho que permite inferir que esa norma ni reguló íntegramente la manera de entenderse ejecutoriada una solicitud de licencia, ni mucho menos que es una norma especial en materia de licencias o patentes.

¹⁰ **Artículo 95º.-** Publicaciones en el Diario Oficial. A partir de la vigencia del presente Decreto, sólo se publicarán en el Diario Oficial, los siguientes documentos públicos:

- a) Los actos legislativos y los proyectos de reforma constitucional aprobados en primera vuelta;
- b) Las leyes y los proyectos de Ley objetados por el Gobierno;
- c) Los Decretos y resoluciones ejecutivos expedidos por el Gobierno Nacional, cuya vigencia se determinará en el mismo acto de su expedición, y los demás actos administrativos de carácter general expedidos por las entidades u órganos del orden Nacional, cualquiera que sean las ramas u organizaciones a las que pertenezcan;
- d) Los actos de disposición, enajenación, uso o concesión de bienes Nacionales; e) La parte resolutive de los actos administrativos que afecten de forma directa o inmediata, a terceros que no hayan intervenido en una actuación administrativa, a menos que se disponga su publicación en otro medio oficial destinado para estos efectos o en un periódico de amplia circulación en el territorio donde sea competente quien expidió las decisiones;
- f) Las decisiones de los organismos Internacionales a los cuáles pertenezca la República de Colombia y que conforme a las normas de los correspondientes tratados o convenios constitutivos, deban ser publicados en el Diario Oficial.

Parágrafo.- Los actos administrativos de carácter particular y concreto surtirán sus efectos a partir de su notificación y no será necesaria su publicación



Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa de la Licencia de Construcción L.C. 05-2-0579 del 28 de septiembre de 2005 expedida por la Curadora Urbana No. 2 de Bogotá D.C., "...en la (s) modalidad (es) de Obra Nueva, Cerramiento, Propiedad horizontal en el predio urbano localizado en la dirección CL 152 A 98 A-60 PARA EL CONJUNTO RESIDENCIAL EL PINAR DE LA FONTANA SM-1 MZ-1 CON 360 CASAS (VIS) EN 3 Y 4 PISOS, UN EDIFICIO COMUNAL Y 71 CUPOS DE PARQUEO. SE PREVE FUTURA AMPLIACIÓN DEL CUARTO PISO DE LAS CASAS TIPO 1, 4 Y 8. SE APRUEBA EL CERRAMIENTO EN REJA POR LOS LINDEROS DEL PREDIO Y CONTRA EL ESPACIO PÚBLICO. SE APRUEBA LOS PLANOS QUE CONTIENEN LA INFORMACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CITADO CONJUNTO..."

- Con claridad en lo anterior, el párrafo del artículo 95 del Decreto Nacional 2150 de 1995 no puede entenderse modificadorio del artículo 65 de la ley 9 de 1989, no solo por las razones expresadas en precedencia, sino por el hecho simple de que el párrafo en comento hace referencia a actos administrativos de carácter particular y concreto, y las licencias urbanísticas son actos administrativos mixtos.

- En efecto, una licencia urbanística independiente de su clase, es un acto administrativo mixto, en la medida que además de generar un beneficio particular y concreto a su titular, se fundamenta en normas de orden público (el derecho urbanístico es parte del derecho público), cuya estricta sujeción es un tema de interés no solo en la esfera particular del beneficiado con ella, sino de la totalidad de la colectividad, es decir de los interesados en los efectos generales que su expedición conlleva (efectos que no son otros que el corresponder a las normas vigentes en materia de usos del suelo, edificabilidad, y las restantes previsiones urbanísticas, que regulan una determinada zona o sector) y que también se ven afectados directamente; no de otra manera puede entenderse el hecho que desde el punto de vista legal y en desarrollo de un precepto constitucional, "... la realización de las construcciones, edificaciones y desarrollos urbanos respetando las disposiciones jurídicas, de manera ordenada, y dando prevalencia al beneficio de la calidad de vida de los habitantes;...", sea una de las causales para interponer acciones populares, prevista en el literal m del artículo 4 de la Ley 472 de 1998 "Por la cual se desarrolla el artículo 88 de la Constitución Política de Colombia en relación con el ejercicio de las acciones populares y de grupo y se dictan otras disposiciones."

- En conexión con lo anterior, pero no menos importante, es que tal como se indicó, el Consejo de Estado, en el año 2001, esto es, 6 años luego de expedido el Decreto Nacional 2150 de 1995, expresó con toda claridad que "... mientras el acto administrativo por el cual se concede una licencia de construcción, no se encuentre ejecutoriado ni se hayan pagado los impuestos, no le es dado a su titular iniciar las obras. Y puesto que el actor admite no haber publicado dicho acto, contra lo ordenado en el artículo 9º del Decreto 1319 de 1993, resulta manifiesto que la licencia ni estaba en firme ni producía efectos respecto de terceros, y menos el efecto de dar pie a una nueva renovación...", frente a lo cual el Despacho aclara que si el artículo 9º ordenaba que en materia de licencias, se adoptara el proceso establecido en el artículo 65, inciso 2º, de la Ley 9 de 1989, toda vez que señalaba que "... El acto administrativo por el cual se concede o modifica la licencia, será notificado a su titular y a los vecinos dentro de los cinco (5) días siguientes a su expedición, de acuerdo con lo previsto en los artículos 44 y 45 del Código Contencioso Administrativo y será publicado para que surta sus efectos respecto de terceros en los términos previstos por el artículo 65 de la Ley 9a. de 1989." (Negrillas y subrayas fuera de texto), esas normas permiten demostrar la vigencia del artículo 65, inciso 2º ibídem, cuando fue expedida la licencia en el año 2005 así como la obligación de publicar su parte resolutive, con el fin de que pueda surtir efectos



Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa de la Licencia de Construcción L.C. 05-2-0579 del 28 de septiembre de 2005 expedida por la Curadora Urbana No. 2 de Bogotá D.C., "...en la (s) modalidad (es) de Obra Nueva, Cerramiento, Propiedad horizontal en el predio urbano localizado en la dirección CL 152 A 98 A-60 PARA EL CONJUNTO RESIDENCIAL EL PINAR DE LA FONTANA SM-1 MZ-1 CON 360 CASAS (VIS) EN 3 Y 4 PISOS, UN EDIFICIO COMUNAL Y 71 CUPOS DE PARQUEO. SE PREVE FUTURA AMPLIACIÓN DEL CUARTO PISO DE LAS CASAS TIPO 1, 4 Y 8. SE APRUEBA EL CERRAMIENTO EN REJA POR LOS LINDEOS DEL PREDIO Y CONTRA EL ESPACIO PUBLICO. SE APRUEBA LOS PLANOS QUE CONTIENEN LA INFORMACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CITADO CONJUNTO..."

respecto de terceros y predicarse su ejecutoria para ellos y claro está, para el interesado (titular).

Por las anteriores razones, el Despacho no comparte las argumentaciones formuladas por el apoderado de **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., VOCERA DEL FIDEICOMISO PINAR DE LA FONTANA**, en el sentido que el artículo 95 del Decreto Extraordinario No. 2150 de 1995 derogó tácitamente el artículo 65, inciso primero, de la Ley 9ª de 1989.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO.- RECONOCER personería al doctor **JORGE PABLO CHALELA ROMANO**, con cédula de ciudadanía No. 13.361.594 de Ocaña (Norte de Santander) y tarjeta profesional No. 58.256 del C. S. de la J., como apoderado de la sociedad **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., VOCERA DEL FIDEICOMISO PINAR DE LA FONTANA**, según el poder obrante en el expediente.

ARTÍCULO SEGUNDO.- No acceder a la revocatoria de la Licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva, cerramiento y propiedad horizontal LC 05-2-0579 del 28 de septiembre de 2005, expedidas por la Curadora Urbana No. 2 de Bogotá D. C., según solicitud impetrada por la **COMISIÓN DE VEEDURÍA DE LAS CURADURÍAS URBANAS**, y de conformidad con los razonamientos del Despacho expuestos en los considerandos que anteceden.

ARTÍCULO TERCERO.- Notificar el contenido de la presente decisión a la **COMISIÓN DE VEEDURÍA DE LAS CURADURÍAS URBANAS**, advirtiéndole que contra ella no procede ningún recurso de la vía gubernativa y no revive términos para acudir a la jurisdicción de lo contencioso administrativo.

ARTÍCULO CUARTO.- Notificar y entregar copia de la presente decisión al doctor **GUSTAVO ALVARO MORALES PATIÑO**, representante legal de la **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., VOCERA DEL FIDEICOMISO PINAR DE LA FONTANA**, titular de la Licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva, cerramiento y propiedad horizontal LC 05-2-0579 del 28 de septiembre de 2005, expedida por la Curadora Urbana No. 2 de Bogotá D.C., o a su apoderado, a quienes también se les advierte que contra ella no procede ningún recurso.



Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa de la Licencia de Construcción L.C. 05-2-0579 del 28 de septiembre de 2005 expedida por la Curadora Urbana No. 2 de Bogotá D.C., "...en la (s) modalidad (es) de Obra Nueva, Cerramiento, Propiedad horizontal en el predio urbano localizado en la dirección CL 152 A 98 A-60 PARA EL CONJUNTO RESIDENCIAL EL PINAR DE LA FONTANA SM-1 MZ-1 CON 360 CASAS (VIS) EN 3 Y 4 PISOS, UN EDIFICIO COMUNAL Y 71 CUPOS DE PARQUEO. SE PREVE FUTURA AMPLIACIÓN DEL CUARTO PISO DE LAS CASAS TIPO 1, 4 Y 8. SE APRUEBA EL CERRAMIENTO EN REJA POR LOS LINDEROS DEL PREDIO Y CONTRA EL ESPACIO PUBLICO. SE APRUEBA LOS PLANOS QUE CONTIENEN LA INFORMACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CITADO CONJUNTO..."



ARTÍCULO QUINTO.- Comunicar y enviar copia de la presente decisión a la Curaduría Urbana No. 2 de Bogotá D. C.

COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D. C., a

10 SET. 2007


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 – Subsecretaria Jurídica. 