



29 OCT. 2007

Resolución No. No 0866

Por la cual se decide la Revocatoria Directa contra las Licencias de Construcción LC 06-5-0682 del 05-06-06, LC 06-5-1021 del 03-08-06 y contra la Modificación de la Licencia de Construcción MLC 06-5-1021 del 14-02-07, expedidas por la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D. C.

**LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN (E)**

En uso de sus facultades legales, en especial de las conferidas por los Artículos 69 y siguientes del Código Contencioso Administrativo, 37 del Decreto 564 de 2006 y los Decretos Distritales 191 y 550 de 2006, y

**CONSIDERANDO**

- I. Que el 5 de diciembre de 2006 mediante la radicación No. 1-2006-45248, **LA DIRECCIÓN SECTORIAL DE RECURSOS NATURALES Y MEDIO AMBIENTE DE LA CONTRALORÍA DE BOGOTÁ, D. C.**, solicitó a esta Entidad: *"informar a esta Dirección Sectorial, si la Licencia No. 06-5-0682 de fecha 05 de junio de 2006 para modalidad Obra Nueva con Dirección; Transversal 73 A N° 24 – 72 y la Licencia No. 06 – 8 – 0682 de fecha 03 de agosto de 2006 de Modalidad Obra Nueva, cerramiento y B o V o P. H. en predio urbano Transversal 73 A No 24 – 72, de la Localidad de Fontibón, cumplen con el objeto de la Licencia por considerar que según el estudio técnico realizado por esta Dirección Sectorial determino (Sic) que existen una serie de irregularidades a (Sic) la expedición de las mismas..."*. En el mencionado estudio técnico, entre otras "irregularidades", se señalan las siguientes:

1. *"Revisando el expediente de la licencia de la referencia se pudo observar que se solicitó un permiso de construcción de modalidad obra nueva con especificación un (1) Apartamento Modelo estrato 4, trámite realizado por Inversiones MG SA. Expedida el 5 de junio de 2006, con objeto modalidad obra nueva y en la visita se pudo detectar que se construyo (sic) – (3) unidades para apartamento Modelo y (1) sala de ventas, con zona de parqueo.*
2. *La fotografía de la valla no cumple con las especificaciones técnicas mínimas de ley, esta indica obras que no se encuentran contempladas en la licencia, lo cual es requisito para que se considere comunicación a vecinos, de otra parte no se verifico (sic) por parte de la misma la ubicación (Decreto 1052 de Junio de 1998, artículo 27).*
3. *El Departamento Administrativo de Planeación Distrital, reglamenta estos lotes con el Decreto 903, en la UPZ 114 – Sector normativo 6 sub.sector de uso III y edificabilidad C I, en el cual se determina que el sector es Residencial con zonas delimitadas con Comercio y servicios con una consolidación Urbanística según el Artículo (Sic) 6 del presente Decreto y*

18



Por la cual se decide el trámite de Revocatoria Directa de las Licencias de Construcción LC 06-5-0682 del 05-06-06, LC 06-5-1021 del 03-08-06 y la Modificación de la Licencia de Construcción MLC 06-5-1021 del 14-02-07, expedidas por la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D. C.

ficha código 114 – 6. Pero esta a su vez en el cuadro de consolidación urbanística indica que la “urbanización la Esperanza” se rige por un Acto Administrativo – “Resolución N° 48 de 1977”, razón por la cual esta Dirección solicita se analice el Artículo (Sic) Segundo los Establecieron (Sic) normas propias de la URBANIZACIÓN LA ESPERANZA, las que a continuación se enumeran literales, B. Artículo (Sic) 4 ESPECIALES CON LICENCIA, (literal sombreado), del acápite C ESTACIONAMIENTOS, literal E ALTURAS MAXIMAS y el Artículo (Sic) 4, como también el Artículo (Sic) 6 y en especial el Artículo (Sic) 7 posteriormente se rige por el oficio n° 1232, Referente (Sic) a una mesa de trabajo N° 9916 de 28 de febrero de 1979.

4. Teniendo en cuenta el literal 1.0, - 2.0, - 6.0, - 7.2, - 7.3 y especial ...9.0 Normas existentes la resolución N° 48 de 1977, reglamenta la urbanización continua (Sic) vigente (Sic) todos los tramites (sic) incluidos en la presente aprobación que modifica lo reglamentado con cambios de uso y de alturas promovidas y de acuerdo con el artículo (Sic) segundo, ordinal B numeral 1 de la norma en relación “las manzanas, determinadas para vivienda multifamiliar, unifamiliar, bifamiliar o agrupaciones de vivienda podrán desarrollarse obedeciendo a un loteo independiente o a las reglamentaciones vigentes sobre agrupaciones de vivienda. “El desarrollo de cada Manzana o grupo de Manzanas deberá contar previamente con Reglamentación especial”.

(...)

“Referente al Análisis vial, el Curador toma como norma o estudio de tráfico (Sic) el memorando 550 – 04 / 86 (Ver anexo), ratificado por el memorando 630 – 49 / 86, expedidos por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital de 20 años atrás, lo que considero (Sic) algo ilógico, que el Curador antes de otorgar esta licencia debió consultar con las oficinas de la Subdirección de Planeamiento Urbano o a la Subdirección de Infraestructura del Espacio Público y Remitir solicitud del análisis a las mismas, como también anexar el Informe o documento soporte de la Secretaría de Tránsito y Transporte (Sic) de Bogotá, para que se determinara los requerimientos mínimos para el normal funcionamiento de un retorno vial de tipo vehicular para vías como lo son la Avenida Luís Carlos Galán Sarmiento V3 y Avenida la Constitución o Boyacá V1, y solicitar se analizara que connotaciones específicas se deberían haber tenido en cuenta para un proyecto de impacto urbanístico como lo es un Conjunto Residencial para 360 Unidades”.

(...)

24



Por la cual se decide el trámite de Revocatoria Directa de las Licencias de Construcción LC 06-5-0682 del 05-06-06, LC 06-5-1021 del 03-08-06 y la Modificación de la Licencia de Construcción MLC 06-5-1021 del 14-02-07, expedidas por la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D. C.

*Por lo anterior expuesto esta Dirección Sectorial, considera que este tipo de predios por encontrarse en el cruce de dos vías arterias y más cuando son de intersección vial tan importante para la ciudad, deberán ser sometidas a los estudios técnicos necesarios y mesas de trabajo con participación de diferentes entidades, para que se determine exactamente su delimitación, como también se deberá tener en cuenta que es un retorno vial, con características únicas del sistema de acceso vial especial de la (sic) Bogotá, considerando que esta zona de la ciudad tendrá un desarrollo de tipo múltiple al construirse los lotes complementarios de esta parte de la ciudad como es Salitre y Modelia, mas (Sic) cuando es la única entrada al Terminal de transportes de Bogotá”.*

- II. Que el 10 de enero de 2007 mediante radicación N°. 2-2007-00554, la Dirección de Norma Urbana dio respuesta a la anterior solicitud, informando que había emitido su concepto con destino a la Subsecretaría Jurídica, dependencia que se encargaría de consolidar una respuesta integral para la Contraloría de Bogotá, D.C.
- III. Que el 29 de enero de 2007, mediante radicación N°. 2-2007-02112 la Subsecretaría Jurídica informó a la Contraloría de Bogotá, D.C. que luego de recibido el concepto técnico de la Subdirección de Planeamiento Urbano sobre el tema, se concluye que:
  - “La urbanización La Esperanza se encuentra dentro de la Unidad de Planeamiento Zonal – UPZ 114 – Modelia. En dicha norma, la Ficha Reglamentaria para el Área donde se ubica esa Urbanización corresponde al Sector normativo 6, Subsector de uso III y de Edificabilidad C. la cual establece que las normas a aplicar son la Resolución No. 48 de 1977 y el Oficio 1232 de 1979.
  - De acuerdo con lo establecido en estas normas el desarrollo de cada manzana o grupo de manzanas “deberá contar previamente con reglamentación especial”.
  - En el presente caso, las manzanas de la Urbanización La Esperanza no cuentan con dicha reglamentación especial, por lo cual nos encontramos ante la ausencia de norma especial aplicable. La Ley 388 de 1997 en su Artículo 102º. establece que “Interpretación de las normas. En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes. En los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares”.
  - En consecuencia, la SDP iniciará el trámite de revocatoria directa para las Licencias de Construcción LC-06-5-0682 del 05-06-06 y LC-06-51021 del 03-08-06, del cual estaremos informando su seguimiento”.



Por la cual se decide el trámite de Revocatoria Directa de las Licencias de Construcción LC 06-5-0682 del 05-06-06, LC 06-5-1021 del 03-08-06 y la Modificación de la Licencia de Construcción MLC 06-5-1021 del 14-02-07, expedidas por la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D. C.

- IV. Que el 23 de febrero de 2007, mediante radicación N°. 2-2007-05331 la Subsecretaría Jurídica solicitó a la Curaduría Urbana No. 5, los expedientes de las Licencias de Construcción LC 06-5-0682 del 05-06-06 y LC 06-5-1021 del 03-08-06.
- V. Que la Curaduría Urbana remitió los expedientes solicitados, el día 6 de marzo de 2007, mediante radicación No. 1-2007-09812.
- VI. Que mediante Auto del 23 de marzo de 2007 la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación dio inicio al trámite de Revocatoria Directa Parcial de las Licencias de Construcción LC 06-5-0682 del 05-06-06 y LC 06-5-1021 del 03-08-06 expedidas por la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D.C. disponiendo:

*"PRIMERO: Iniciar de Oficio el trámite de revocatoria directa parcial de las Licencias de Construcción N° LC 06-5-0682 del 05-06-06 y LC 06-5-1021 del 03-08-06 expedidas por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.*

*SEGUNDO: Convocar al titular de las Licencias de Construcción N° LC 06-5-0682 del 05-06-06 y LC 06-5-1021 del 03-08-06 expedidas por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C., INVERSIONES M-G SOCIEDAD ANONIMA, a través de su Representante Legal, Doctor DANIEL HAIME GUTT, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.440.649, mediante las cuales se aprobó el apartamento modelo ubicado en la Transversal 73 A N° 24 - 72, Localidad de Fontibón, Urbanización La Esperanza, Manzana 3 y el Proyecto de vivienda multifamiliar, denominado BALCONES DEL SALITRE, ubicado en la Transversal 73 N° 24 - 72, Localidad de Fontibón, Urbanización La Esperanza, Manzana 4, Lote único (Etapa 1, Torre 1,2,7 y 8), respectivamente, 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 considera pertinente, se haga presente en el trámite, haga valer sus derechos y manifieste si concede o no el consentimiento expreso y escrito sobre la revocatoria de dicho Acto, iniciada de Oficio por la Secretaría Distrital de Planeación.*

*TERCERO: Remitir los expedientes de las Licencias de Construcción N° LC 06-5-0682 del 05-06-06 y LC 06-5-1021 del 03-08-06, expedidas por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C., a la Subsecretaría de Planeación Territorial de esta entidad, con el fin de emita el correspondiente concepto técnico.*

*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, a través de sus Direcciones de Vías, Transporte y Servicios Públicos y de Norma Urbana, emita el concepto técnico respectivo.*

*CUARTO: Remitir copia de esta determinación a la Dirección Sectorial de Recursos Naturales y Medio Ambiente de la Contraloría de Bogotá, D.C., como tercero determinado, 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 considera pertinente, se haga presente en el trámite de revocatoria de las Licencias de Construcción N° LC 06-5-0682 del 05-06-06 y LC 06-5-1021, expedidas*



Por la cual se decide el trámite de Revocatoria Directa de las Licencias de Construcción LC 06-5-0682 del 05-06-06, LC 06-5-1021 del 03-08-06 y la Modificación de la Licencia de Construcción MLC 06-5-1021 del 14-02-07, expedidas por la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D. C.

*por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C., e iniciada de Oficio por la Secretaría Distrital de Planeación".*

- VII. Que el 27 de marzo de 2007, mediante radicación N°. 3-2007-02341 la Dirección de Trámites de la Subsecretaría Jurídica solicitó concepto técnico a la Subsecretaría de Planeación Territorial.
- VIII. Que el 17 de abril de 2007, mediante radicación N°. 1-2007-15154 el señor **DANIEL HAIME GUTT**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 19.440.649 de Bogotá, representante legal de la sociedad **INVERSIONES M G LIMITADA**, manifestó:

*"(...)*

*"...que la sociedad INVERSIONES M G LIMITADA la cual represento, no presta su consentimiento para que sean revocadas directamente las licencias de construcción indicadas en el asunto, en los términos del artículo 73 del C.C.A.*

*(...)*

*Finalmente, y para todos los efectos legales, debo manifestar que el actual propietario del inmueble de que tratan las licencias indicadas en el asunto, es la sociedad CUSEZAR S.A., representada legalmente por el Dr. ALVARO PELAEZ ARANGO, a quien solicito se le notifique para los efectos pertinentes, en la Carrera 13 N° 89-42 en Bogotá".*

- IX. Que el 18 de abril de 2007, mediante radicación No. 1-2007-15445 el doctor **OSCAR DAVID ACOSTA IRREÑO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.488.482 de Bogotá y portador de la tarjeta profesional de abogado No. 71.238 del C. S. de la J., representando a las sociedades **CUSEZAR S. A.** y **URBE CAPITAL S.A.**, informó que estas firmas son las nuevas propietarias de los predios objeto de las Licencias de Construcción LC 06-5-0682 del 05-06-06 y LC 06-5-1021 del 03-08-06 expedidas por la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D.C. y como prueba de lo cual adjunta Certificados de Tradición y Libertad con matrícula inmobiliaria No.: 50C-1671272 y 50C-1671271 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

De otra parte, expresa el Dr. Acosta que mediante Resolución No. 07-5-0102 del 1 de marzo de 2007, el Curador Urbano No. 5 de Bogotá aclaró el texto de la Licencia de Construcción No. LC 06-5-1021 expedida el 3 de agosto del año 2006, en el sentido de que el titular de dicha licencia es la Sociedad CUSEZAR S.A. En su escrito, el doctor **OSCAR DAVID ACOSTA IRREÑO** reitera que las sociedad que representa, *"(...) no conceden su consentimiento expreso y escrito para que se revoquen de manera directa las licencias de construcción de la referencia ni cualquiera de sus modificaciones"*. Por otra parte, solicita:

*"1) Se convoque a las firmas que represento para que se hagan parte en el trámite y hagan valer sus derechos.*

53



Por la cual se decide el trámite de Revocatoria Directa de las Licencias de Construcción LC 06-5-0682 del 05-06-06, LC 06-5-1021 del 03-08-06 y la Modificación de la Licencia de Construcción MLC 06-5-1021 del 14-02-07, expedidas por la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D. C.

- 2) Se prorrogue el término concedido en el numeral segundo del Auto del 23 de marzo de 2007 para que las compañías que represento puedan asumir adecuadamente su defensa.
- 3) Se ordene expedir a costa de las compañías que represente (sic) copia integra y completa de todos los documentos relacionados con el trámite de la referencia".

Finalmente, anexa a su escrito los siguientes documentos:

1. "Original del poder que me fue conferido por Cusezar S.A.
2. Original del poder que me fue conferido por Urbe Capital S.A.
3. Certificado de Existencia y Representación Legal de Cusezar S.A. expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá.
4. Certificado de Existencia y Representación Legal de Urbe Capital S.A. expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá.
5. Folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1671272 Expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.
6. Folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1671271 Expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.
7. Fotocopia de la Resolución No. 07-5-0102 del 1 de marzo de 2007 expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá".

- X. Que el 11 de mayo de 2007, mediante radicación No. 3-2007-03508 la Subsecretaría de Planeación Territorial, emitió el respectivo concepto técnico, en los siguientes términos:

"(...)

#### MARCO NORMATIVO

El predio se encuentra localizado en las manzanas M-3 y M-4 de la Urbanización La Esperanza según los planos urbanísticos F 127/4-14 y F 127/4-15.

Las licencias de construcción LC No. 06-5-0682 del 5 de Junio de 2006 y LC No. 06-5-1021 del 3 de Agosto de 2006 fueron expedidas bajo la vigencia del decreto reglamentario 903/01 de la UPZ 114 Modelia, el cual otorgó a las áreas en cuestión el Tratamiento de Consolidación Urbanística y remitió a su norma original con sus modificaciones. A su vez bajo la modalidad de continuidad de norma el Acuerdo 6 de 1990 mantuvo dicha norma original con sus modificaciones.

Según esto rige la resolución 48 de Agosto 19 de 1977 "Por medio de la cual se modifica el proyecto general de la URBANIZACION LA ESPERANZA y se establecen sus normas, se concede licencia y se determina el plazo para la ejecución de obras de urbanismo y saneamiento para la etapa B (área bruta de 138.120.19 m<sup>2</sup>) y se fijan obligaciones a cargo del urbanizador responsable.". El Oficio No. 1232, referencia No. 9916 del 28 de Febrero de 1979 adopta los planos urbanísticos y señala norma sobre el incremento de altura y el cambio de uso de unifamiliares y bifamiliares en multifamiliares de la urbanización "La Esperanza"; en el Numeral 9.0 del citado oficio señala:

Normas existentes: La resolución No. 48 de 1977 Reglamentaria de la Urbanización continúa vigente en todos los términos no incluidos en la presente aprobación que



29 OCT. 2007

Continuación de Resolución No. **No 0866**

Por la cual se decide el trámite de Revocatoria Directa de las Licencias de Construcción LC 06-5-0682 del 05-06-06, LC 06-5-1021 del 03-08-06 y la Modificación de la Licencia de Construcción MLC 06-5-1021 del 14-02-07, expedidas por la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D. C.

*modifica la relacionado con Cambios de Uso y Alturas permitidas y de acuerdo con el Artículo Segundo, Ordinal B, Numeral 1 de la misma resolución.*

*"Las Manzanas destinadas para vivienda Multifamiliar, Unifamiliar, Bifamiliar o Agrupaciones de Vivienda podrán desarrollarse obedeciendo un loteo independiente, o a las reglamentaciones vigentes sobre Agrupaciones de Vivienda."*

*"El desarrollo de cada Manzana o grupo de Manzanas deberá contar previamente con reglamentación especial." (El subrayado es nuestro)*

#### ANÁLISIS NORMATIVO

*Examinada la norma antes citada junto con los planos aprobados: F 127/4-10, F 127/4-11, F 127/4-12, F 127/4-13 y F 127/4-14, se encuentra que la norma distingue dos tipos de situaciones: la primera referida a las manzanas destinadas para vivienda Multifamiliar, Unifamiliar, bifamiliar o Agrupaciones de vivienda, que se desarrollen en loteos independientes de una parte y de otra parte (separadas por la conjunción disyuntiva "o") las reglamentaciones vigentes sobre agrupaciones de vivienda".*

*Examinadas las normas citadas y las notas incorporadas al plano se encuentra que tales disposiciones cubren normativamente las licencias que se expidan para "loteos independientes", por lo que, lo expresado en la segunda parte de la frase "las reglamentaciones vigentes sobre agrupaciones de vivienda", se entiende, en este contexto, como aquel al que aplicaría la exigencia de "contar previamente con la reglamentación especial".*

*Para la fecha en la que se adoptaron la resolución 48 de 1977 y el Oficio No. 1232, referencia No. 9916 del 28 de Febrero de 1979, regía el Acuerdo 65 de 1967 "Por el cual se señalan las normas y el procedimiento que deben cumplirse para urbanizar terrenos en el área del Distrito Especial de Bogotá y se dictan otras disposiciones", en cuyo capítulo III se adoptan un conjunto de reglamentaciones bajo el epígrafe: "De las Agrupaciones de Vivienda y los Conjuntos Arquitectónicos".*

*El Acuerdo 65 de 1967 fue objeto de reglamentación mediante el decreto 1119 de 1968, "Por el cual se adopta el Plano Oficial de Zonificación General de la Ciudad, se señala un nuevo perímetro urbano y se dictan unas normas sobre urbanismo". Tales disposiciones a su vez fueron subrogadas primero por el acuerdo 7 de 1979 y sus decretos reglamentarios, luego por el régimen normativo del Acuerdo 6 de 1990 y finalmente por el POT y la citada norma de la UPZ Modelia. En todos estos años se mantuvo la norma original integrada por la resolución No. 48 de 1977 y el Oficio No. 1232, referencia No. 9916 del 28 de Febrero de 1979 antes citados, tiempo durante el cual los propietarios de las manzanas M-3 y M-4, esperaron a una condición propicia para su construcción, para lo cual solicitaron y obtuvieron del Curador No. 5 las licencias de construcción No. LC 06-5-1021 y No. LC 06-5-0682.*

*En estas condiciones, "las reglamentaciones vigentes sobre agrupaciones de vivienda", han sido objeto de sucesivas modificaciones sobre aspectos tales como equipamiento comunal privado y estacionamientos, además de las de altura, volumetría, potencial constructivo y densidad. En este caso, es claro que en forma*

78



Por la cual se decide el trámite de Revocatoria Directa de las Licencias de Construcción LC 06-5-0682 del 05-06-06, LC 06-5-1021 del 03-08-06 y la Modificación de la Licencia de Construcción MLC 06-5-1021 del 14-02-07, expedidas por la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D. C.

previsiva la Resolución y el Oficio citados establecieron la condición: "contar previamente con reglamentación especial". Analizando el proyecto se deduce que el Curador asumió que las normas que regían un proyecto de vivienda multifamiliar en agrupación eran además de las consagradas en la Resolución 48 de 1977 y el Oficio 1232, referencia No. 9916 del 28 de Febrero de 1979, las del decreto reglamentario del Tratamiento de Conservación del Acuerdo 6 de 1990, Decreto 736 de 1993. Al asumir esta salida, el curador obvió el mandato de la norma original: "contar previamente con reglamentación especial".

### CONCLUSIÓN

Para el desarrollo constructivo de las manzanas M-3 y M-4 a la cual se refiere la resolución 48 de 1977 y el oficio No. 1232 de fecha 28 de febrero de 1979 referencia 9916, se exige una reglamentación que ha de ser previamente adoptada por la autoridad competente, actualmente la Secretaría Distrital de Planeación, competencia indelegable y que no puede atribuirse el Curador Urbano.

Las Manzanas M-3 y M-4 no están delimitadas por vías locales, en tanto son parte de la intersección entre dos vías arterias, por lo cual los accesos a los proyectos localizados en estas manzanas deben establecerse según las disposiciones del Artículo 182 del Decreto 190 de 2004, dentro de las exigencias que para este caso le apliquen.

Artículo 182.

(...)

"El número de accesos vehiculares será limitado de la siguiente manera:

1. Para predios con frente a vías de la malla arterial el acceso deberá aprobarse en el orden que a continuación se establece:
  - a) Por vía local existente o proyectada
  - b) B. En caso de no presentarse la condición anterior, el acceso se deberá dar por calzada de servicio paralela, con un ancho mínimo de 5 metros, localizada a continuación de la zona de control ambiental de la vía arteria.
  - c) De no ser posibles las dos opciones anteriores, o cuando se trate de inmuebles de interés cultural o de inmuebles ubicados en sectores de interés cultural o cuando el lote, antes de surtir un proceso de subdivisión, solo hubiera tenido frente a una vía arteria y no se le pueda generar una vía local, el acceso se planteará en forma directa desde la vía arteria."

De los anteriores enunciados se considera pertinente para el caso en estudio, la situación prevista en el literal b".

- XI. Que el 30 de mayo de 2007, la Subsecretaría Jurídica de la Secretaria Distrital de Planeación emitió Auto "Por el cual se vinculan como directos interesados a las firmas CUZESAR S.A. y URBE S.A., en el trámite de Revocatoria Directa Parcial contra las

82





Por la cual se decide el trámite de Revocatoria Directa de las Licencias de Construcción LC 06-5-0682 del 05-06-06, LC 06-5-1021 del 03-08-06 y la Modificación de la Licencia de Construcción MLC 06-5-1021 del 14-02-07, expedidas por la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D. C.

Licencias de Construcción LC 06-5-0682 del 05-06-06 y LC 06-5-1021 del 03-08-06 expedidas por la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D. C"., decidiendo:

**"ARTÍCULO PRIMERO:** Reconocer a las sociedades CUSEZAR S.A. y URBE CAPITAL S. A. como Directos Interesados con derechos para intervenir en la presente actuación.

**ARTICULO SEGUNDO:** Reconocer personería al doctor OSCAR DAVID ACOSTA IRREÑO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.488.482 de Bogotá y portador de la tarjeta profesional de abogado No. 71.238 del C. S. de la J., de acuerdo con los términos y para los efectos del poder conferido por las sociedades CUSEZAR S.A. y URBE CAPITAL S.A. el 13 de abril de 2007.

**ARTÍCULO TERCERO:** Allegar al expediente las pruebas y demás documentación presentada por el apoderado de las sociedades CUSEZAR S.A. y URBE CAPITAL S.A.

**ARTICULO CUARTO:** Remitir copia de esta determinación a las sociedades CUSEZAR S.A. y URBE CAPITAL S.A., como titular y tercero determinado respectivamente, representadas por el Dr. OSCAR DAVID ACOSTA IRREÑO 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 de revocatoria directa de las Licencias de Construcción N° LC 06-5-0682 del 05-06-06 y LC 06-5-1021 del 03-08-06, expedidas por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C., hagan valer sus derechos y manifiesten si conceden o no el consentimiento expreso y escrito sobre la revocatoria directa de dichos Actos, iniciada de oficio por la Secretaría Distrital de Planeación. Igualmente y dentro de este mismo término, correr traslado del concepto técnico emitido por la Subsecretaría de Planeación Territorial, del 11 de mayo de 2007 con radicación 3-2007-03508.

**ARTICULO QUINTO:** Solicitar a la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá, remitir a esta Subsecretaría, la modificación de la Licencia No. 06-5-1021 del 14 de febrero de 2007, con su respectivo expediente, a que hace referencia la Resolución E No. 07-5-0102 del 1 de marzo de 2007 de la misma Curaduría".

- XII. Que el 5 de junio de 2007, mediante radicación N°. 2-2007-16859 la Subsecretaría Jurídica solicitó a la Curaduría Urbana No. 5, el expediente de la Modificación de la Licencia No. 06-5-1021 del 14 de febrero de 2007.
- XIII. Que el 22 de junio de 2007, mediante radicación N°. 1-2007-25363 el Doctor **OSCAR DAVID ACOSTA IRREÑO**, apoderado de las sociedades **CUSEZAR S. A.** y **URBE CAPITAL S.A.**, presentó escrito de oposición dentro del trámite de Revocatoria Directa de las Licencias de Construcción Nos. LC 06-5-0682 del 5 de junio de 2006 y LC 06-5-1021 del 3 de agosto de 2006 expedidas por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, para el predio ubicado en la Transversal 73 No. 24 – 72 de esta ciudad.



Por la cual se decide el trámite de Revocatoria Directa de las Licencias de Construcción LC 06-5-0682 del 05-06-06, LC 06-5-1021 del 03-08-06 y la Modificación de la Licencia de Construcción MLC 06-5-1021 del 14-02-07, expedidas por la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D. C.

- XIV. Que mediante fax enviado el 27 de junio de 2007, se reiteró a la Curaduría Urbana No. 5 el envío del expediente de la Modificación de la Licencia No. 06-5-1021 del 14 de febrero de 2007. Solicitud que fue atendida el 3 de julio de 2007, mediante radicación 1-2007-26839.
- XV. Que el 16 de julio de 2007, la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación emitió Auto *"Por el cual se incluye la Modificación de la Licencia de Construcción MLC 06-5-1021 del 14 de febrero de 2007, expedida por la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D. C. en el trámite de Revocatoria Directa Parcial que se adelanta contra las Licencias de Construcción LC 06-5-0682 del 05-06-06 y LC 06-5-1021 del 03-08-06 expedidas por la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D. C."*
- XVI. Que el 18 de julio de 2007, mediante radicación 3-2007-05556, la Dirección de Trámites de la Subsecretaría Jurídica solicitó concepto técnico acerca de la Modificación de la Licencia de Construcción MLC 06-5-1021 del 14-02-07, expedida por la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D. C. y, respecto del pronunciamiento efectuado por el apoderado de los titulares de las Licencias, objeto de revocatoria directa.
- XVII. Que en diferentes oportunidades la Subsecretaría Jurídica solicitó a la Subsecretaría de Planeación Territorial la respuesta al concepto técnico requerido desde el 18 de julio de 2007. (Radicaciones: 3-2007-06486 del 22 de agosto de 2007, 3-2007-07208 del 13 de septiembre de 2007, 3-2007-07644 del 1 de octubre de 2007 y 3-2007-08152 del 19 de octubre de 2007).
- XVIII. Que el 24 de octubre de 2007, mediante radicación No. 3-2007-08264 la Subsecretaría de Planeación Territorial, emitió el respectivo concepto técnico solicitado por la Dirección de Trámites Administrativos de la Subsecretaría Jurídica, en el que expresó:

*"(...)*

*En este caso, la norma que se encontraba vigente a la fecha de expedición del Decreto Reglamentario de la UPZ (Decreto 903 del 4 de diciembre de 2001), incluye además la Resolución No. 48 de 1977 y el oficio 1232 de 1979 y los decretos reglamentarios del Tratamiento de Conservación Urbanística (Decreto 736 de 1993 y 1210 de 1997).*

*Los citados actos administrativos, contemplan la exigencia de que cada manzana o grupo de manzanas deberá contar previamente con una reglamentación especial, y mediante concepto 3-2007-03508 se precisó que esta exigencia es aplicable para agrupaciones de vivienda.*

#### **Objeciones al concepto técnico**

*1.) El argumento principal para objetar por error grave el concepto técnico, se fundamenta en la conclusión señalada en el acápite anterior, a partir de la cual el apoderado de CUSEZAR indica que la Resolución No. 48 de 1977 estableció como usos principales para las manzanas M-3 y M-4 el de vivienda multifamiliar.*



29 OCT. 2007

Continuación de Resolución No. Nº 0866

Por la cual se decide el trámite de Revocatoria Directa de las Licencias de Construcción LC 06-5-0682 del 05-06-06, LC 06-5-1021 del 03-08-06 y la Modificación de la Licencia de Construcción MLC 06-5-1021 del 14-02-07, expedidas por la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D. C.

*Considerando la fecha de expedición de la citada Resolución, cita el Acuerdo 65 de 1967, y concretamente las siguientes definiciones allí contenidas:*

#### **AGRUPACION DE VIVIENDA**

*Es la obra arquitectónica ejecutada con unidad en su diseño, compuesta por dos o más viviendas en dos o más lotes, en la cual sólo las viviendas son de propiedad privada y los terrenos son de propiedad comunal; o conformada por lotes individuales pero cuya disposición está subordinada a áreas y a usos de propiedad comunal.*

#### **VIVIENDA MULTIFAMILIAR**

*Es la edificación concebida con unidad arquitectónica y con áreas habitacionales independientes, aptas para dar albergue a tres o más familias en un mismo lote.*

*Concluye que la Resolución No. 48 de 1977 asigna a las manzanas objeto de las licencias atacadas el uso de vivienda multifamiliar, por lo que, en aplicación del concepto emitido por esta Subsecretaría, no existe obligación de contar con normatividad especial para estas manzanas, pues dicha reglamentación especial solo es predicable para los usos comerciales, las agrupaciones de vivienda y para definir el diseño de las zonas de cesión.*

*Adicionalmente, aclara que la manzana M-2 prevé igualmente el uso de vivienda multifamiliar y el entonces D.A.P.D. expidió licencia de construcción para esta manzana sin expedir previamente una reglamentación especial.*

*2.) Frente al tema de acceso vehicular al proyecto, manifiesta el objetante que el oficio 1232 del 28/02/79 exige el ingreso por vías locales existentes y no por calzada de servicio paralela a la vía arteria como se afirma en el concepto técnico, y que al existir vías locales el acceso al predio no requiere reglamentación especial.*

*Señala igualmente, que no es viable argumentar ahora que se debe analizar la accesibilidad a las manzanas M-3 y M-4 luego de urbanizadas, pues el literal b del párrafo 3 del artículo 7 del Decreto 564 de 2006 señala que los propietarios de los predios tienen derecho a que se les expida la licencia de construcción para obra nueva con base en las reglamentaciones y normas que sirvieron de base para la expedición de la licencia de urbanismo, y en este caso, las reglamentaciones están contenidas en la Resolución No. 48 de 1977, en el oficio 1232 de 1979 y en los planos F 127/4-14 y F 127/4-15, en los cuales están previstas las vías locales circundantes a las manzanas M-3 y M4 sobre las cuales se debe acceder.*

#### **Análisis y aclaración del concepto técnico**

*Luego de verificar los argumentos de objeción al concepto técnico emitido, encontramos que el argumento del documento de objeciones alude en su contenido más general a la exigencia que tanto la Resolución No. 48 de 1977 y el oficio 1232 de 1979 establecen a las manzanas de la Urbanización La Esperanza, y a la fecha es preciso dilucidar su aplicación.*

11  
28



Por la cual se decide el trámite de Revocatoria Directa de las Licencias de Construcción LC 06-5-0682 del 05-06-06, LC 06-5-1021 del 03-08-06 y la Modificación de la Licencia de Construcción MLC 06-5-1021 del 14-02-07, expedidas por la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D. C.

*En efecto, es el propio Decreto 1119 de 1968, reglamentario del Acuerdo 65 de 1967, el que en su artículo 22 señala: "Las agrupaciones de vivienda se podrán desarrollar en todas las zonas residenciales de la ciudad, cumpliendo las normas especiales sobre la materia".*

*Al respecto, comentamos que son las citadas normas las que introducen en nuestra reglamentación urbana el tema de la Agrupación de Vivienda.*

*Este concepto será objeto de redefiniciones por estatutos urbanísticos de la ciudad, elaborados en fechas posteriores, como pasamos a reseñar:*

1. La noción de agrupación de vivienda ha presentado variaciones normativas así:

**Acuerdo 7 de 1979:**

*"Agrupación: Es el desarrollo urbanístico arquitectónico compuesto por tres o más unidades de un mismo uso y sus complementarios, integrado en su totalidad por áreas de propiedad y uso privado- comunal, o de la combinación de áreas de uso y propiedad comunal con áreas de uso y propiedad individual."*

**Acuerdo 6 de 1990**

*"Artículo 297º.- Agrupaciones o conjuntos. Son desarrollos residenciales conformados por varias edificaciones constitutivas de unidades de vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar, que comparten, además de las estructuras o áreas comunales privadas de cada edificación, o sea las de su propio régimen de comunidad, zonas y servicios comunes a toda la agrupación o conjunto, como vías privadas, zonas de estacionamiento, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, etc."*

**Decreto 190 de 2004 (POT)**

*"Sistema de Agrupación: Se aplica a proyectos urbanísticos, con condiciones de organización espacial que permiten producir unidades prediales privadas, tanto de lotes como de edificaciones, que pueden tener diversas formas de propiedad común, tales como la propiedad horizontal y la copropiedad"*

*A partir de estas definiciones es pertinente señalar que aún cuando la Resolución No. 48 de 1977 asigna a la manzana objeto de las licencias atacadas el uso multifamiliar, el proyecto a desarrollar corresponde a una agrupación de viviendas conformada por unidades de vivienda multifamiliar (8 torres), y en este evento es exigible la disposición de norma especial como requisito previo a la expedición de la licencia de construcción, tal como se aclaró en concepto inicial de esta Subsecretaría.*

*Además, frente al argumento del objetante conforme al cual la manzana M-2 prevé el uso de vivienda multifamiliar y el entonces DAPD expidió la licencia de construcción No. 0004976 del 22 de mayo de 1989 para dicha manzana, sin expedir previamente reglamentación especial, es preciso indicar que de acuerdo con el plano No. 127/4-14, se realizó actualización vial según estudio hecho para la*



No 0866

29 OCT. 2007

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

Por la cual se decide el trámite de Revocatoria Directa de las Licencias de Construcción LC 06-5-0682 del 05-06-06, LC 06-5-1021 del 03-08-06 y la Modificación de la Licencia de Construcción MLC 06-5-1021 del 14-02-07, expedidas por la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D. C.

*intersección de la Avenida Boyacá y la Esperanza, por parte de la División de Infraestructura y Transportes, según oficio No. 550/040-86 del 6 de junio de 1986.*

*Es decir, que al momento de expedir la licencia de construcción el DAPD revisó el proyecto y adoptó la norma especial aplicable a la manzana M-2, por lo que es totalmente errada la aseveración del escrito de objeciones.*

*No obstante, se rescata como aporte objetivo a la necesidad de contar con "reglamentación especial" las situaciones descritas por el objetante, quien con base en el concepto de la Secretaría Distrital de Planeación enumera, entre otros casos, los relacionados con las situaciones de "Agrupación de Vivienda", la definición de zonas de cesión en las manzanas en las que la exigencia urbanística aludió a área pero no precisó su delimitación exacta (Ver oficio No. 2-2007-16436 de la Subsecretaría de Planeación Territorial), y las situaciones que deben definir su acceso, por encontrarse sobre ejes de la malla vial arterial.*

*Todo ello nos lleva a concluir que a la luz de las disposiciones normativas de más reciente data, como las del Acuerdo 6 de 1990 y el propio POT, las urbanizaciones aprobadas bajo disposiciones del Acuerdo 65 de 1967 y el Decreto 1119 de 1968 deben complementar sus procesos urbanísticos con "reglamentaciones especiales", para poder acceder a licencias de construcción.*

*En este sentido, fueron las propias normas originales las que previeron la necesidad de dicha reglamentación especial. Por su parte, el Tratamiento de Consolidación Urbanística, tal como quedó dicho, en el marco normativo del POT remite a la norma original, junto con sus modificaciones, y aplica a las urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos, o a proyectos de vivienda en serie que mantienen sus características urbanísticas y ambientales, y debe conservarlos como orientadores de su desarrollo.*

*En lo que respecta al acceso vehicular al proyecto, es preciso aclarar que el predio no cuenta vías locales, en cuanto está inmerso en una intersección de la malla arterial principal, tal como se indicó en el concepto inicial.*

*En este sentido, en este caso aplican plenamente las normas de superior jerarquía contenidas en el artículo 182 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), específicamente la establecida en el numeral 1 literal b.*

*Es importante indicar que el Plan de Ordenamiento Territorial contempla la exigencia de realizar estudios y evaluación de impactos urbanísticos y ambientales a los proyectos que se ubican sobre intersecciones viales, requisito que en este caso no fue requerido por el Curador Urbano.*

*A efectos de dar claridad, transcribimos la norma pertinente del Decreto 190 de 2004:*

**"Artículo 170. Intersecciones** (artículo 151 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 134 del Decreto 469 de 2003).

113  
✓



Por la cual se decide el trámite de Revocatoria Directa de las Licencias de Construcción LC 06-5-0682 del 05-06-06, LC 06-5-1021 del 03-08-06 y la Modificación de la Licencia de Construcción MLC 06-5-1021 del 14-02-07, expedidas por la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D. C.

*Las intersecciones entre vías de la malla vial arterial, identificadas en el presente Plan como de tipo V-0, V-1, V-2 y V-3, se resolverán con base en los siguientes análisis:*

1. Evaluación de impactos urbanísticos.
2. Movilidad: Tráfico vehicular de bicicletas y peatonal y su conectividad.
3. Evaluación financiera.
4. Evaluación de impactos ambientales por ruido, vibraciones y contaminación del aire.

**Parágrafo.** El Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), adelantará los estudios de factibilidad de las alternativas para la solución de las intersecciones viales, los cuales serán incorporados al Plan Maestro de Movilidad.

En tal sentido, se ratifican las conclusiones del concepto inicial emitido por esta Subsecretaría.

#### CONCLUSIONES

Se reiteran íntegramente las conclusiones contenidas en el memorando No. 3-2007-03508 del 11/05/07

(...)"

#### RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

**1. En cuanto al cumplimiento de los requisitos formales para la solicitud de la revocatoria directa.**

##### a) Oportunidad

La revocatoria iniciada de Oficio por esta Secretaría, se ajusta a lo establecido para el efecto en el Artículo 71 del Código Contencioso Administrativo, modificado por el Art. 1° de la Ley 809 de 2003, norma que establece:

*"Artículo 71. Oportunidad. La revocación directa podrá cumplirse en cualquier tiempo, inclusive en relación con actos en firme o aun cuando se haya acudido a los tribunales contencioso administrativos, siempre que en este último caso no se haya dictado auto admisorio de la demanda.*

(...)"



29 OCT. 2007

Continuación de Resolución No. Nº 0866

Por la cual se decide el trámite de Revocatoria Directa de las Licencias de Construcción LC 06-5-0682 del 05-06-06, LC 06-5-1021 del 03-08-06 y la Modificación de la Licencia de Construcción MLC 06-5-1021 del 14-02-07, expedidas por la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D. C.

## b) Competencia

El Artículo 2° del Decreto Distrital 191 de 2006 asignó a esta Entidad, la facultad de conocer, tramitar y resolver la revocatoria directa de los actos administrativos mediante los cuales los Curadores Urbanos de Bogotá otorgan o niegan licencias urbanísticas, así:

*"Artículo 2- De la Revocatoria Directa de oficio. Asignar al Departamento Administrativo de Planeación Distrital D.A.P.D., la competencia 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".*

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 mediante los cuales otorguen o nieguen licencias urbanísticas.

~~Por su parte, el Decreto 01 de 1984 — Código Contencioso Administrativo, señala la procedencia de la revocación directa de los actos administrativos de oficio o a solicitud de parte:~~

*"Artículo 69. Causales de revocación. Los actos administrativos deberán ser revocados por los mismos funcionarios que los hayan expedido o por sus inmediatos superiores, de oficio o a solicitud de parte, en cualquiera de los siguientes casos:*

*(...)." (Negrilla y Subraya fuera de texto)*

**2. En cuanto a la sustentación y análisis de fondo de la revocatoria directa de las Licencias de Construcción LC 06-5-0682 del 5 de junio de 2006 y LC 06-5-1021 del 3 de agosto de 2006 y de la Modificación de la Licencia de Construcción MLC 06-5-1021 del 14 de febrero de 2007, expedidas por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C., tenemos lo siguiente:**

Según se determinó en el concepto técnico, el predio objeto del proyecto urbanístico para el cual se otorgaron por parte del Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C., las Licencias de Construcción LC 06-5-0682 del 5 de junio de 2006 y LC 06-5-1021 del 3 de agosto de 2006 y de la Modificación de la Licencia de Construcción MLC 06-5-1021 del 14 de febrero de 2007, se encuentra localizado en las manzanas M-3 y M-4 de la Urbanización La Esperanza conforme a los planos urbanísticos F 127/4-14 y F 127/4-15. Dichas licencias fueron expedidas en vigencia del decreto reglamentario 903/01 de la UPZ 114 Modelia, que señaló para las áreas referidas, el **Tratamiento de Consolidación Urbanística y remitió a su norma original con sus modificaciones**. En este sentido, el concepto técnico advierte, que al predio en cuestión, le son aplicables:



No 0866 29 OCT. 2007

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

Por la cual se decide el trámite de Revocatoria Directa de las Licencias de Construcción LC 06-5-0682 del 05-06-06, LC 06-5-1021 del 03-08-06 y la Modificación de la Licencia de Construcción MLC 06-5-1021 del 14-02-07, expedidas por la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D. C.

- ✓ La Resolución 48 de agosto 19 de 1977 "Por medio de la cual se modifica el proyecto general de la URBANIZACION LA ESPERANZA y se establecen sus normas, se concede licencia y se determina el plazo para la ejecución de obras de urbanismo y saneamiento para la etapa B (área bruta de 138.120.19 m².) y se fijan obligaciones a cargo del urbanizador responsable."
- ✓ El Oficio No. 1232, referencia No. 9916 del 28 de febrero de 1979, que adoptó los planos urbanísticos y señaló normas sobre el incremento de altura y el cambio de uso de unifamiliares y bifamiliares en multifamiliares de la urbanización "La Esperanza"; en el Numeral 9.0.

El concepto técnico, precisa que las normas antes citadas, establecen de manera perentoria que **"El desarrollo de cada Manzana o grupo de Manzanas deberá contar previamente con reglamentación especial."** (El subrayado es nuestro), y no obstante lo claro del precepto legal, el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C., al expedir las licencias antes relacionadas, no aplicó en su integridad las normas mencionadas. Al efecto concluye:

*"Analizando el proyecto se deduce que el Curador asumió que las normas que regían un proyecto de vivienda multifamiliar en agrupación eran además de las consagradas en la Resolución 48 de 1977 y el Oficio 1232, referencia No. 9916 del 28 de Febrero de 1979, las del decreto reglamentario del Tratamiento de Conservación del Acuerdo 6 de 1990, Decreto 736 de 1993. Al asumir esta salida, el curador obvió el mandato de la norma original: "contar previamente con reglamentación especial".*

La reglamentación especial a la que alude el concepto técnico, no ha sido expedida por esta Secretaría, única competente para el efecto. Al respecto, el concepto técnico es contundente cuando concluye que:

*"(...)*

*Para el desarrollo constructivo de las amanzanas (sic) M-3 y M-4 a la cual se refiere la resolución 48 de 1977 y el oficio No. 1232 de fecha 28 de febrero de 1979 referencia 9916, se exige una reglamentación que ha de ser previamente adoptada por la autoridad competente, actualmente la Secretaría Distrital de Planeación, competencia indelegable y que no puede atribuirse el Curador Urbano".*

Por lo anotado, es claro que en este aspecto, las Licencias de Construcción LC 06-5-0682 del 5 de junio de 2006, LC 06-5-1021 del 3 de agosto de 2006 y la Modificación de la Licencia de Construcción MLC 06-5-1021 del 14 de febrero de 2007, no se ajustaron en su expedición a la norma urbanística vigente, es decir, la UPZ 114 Decreto Reglamentario 903/01, la Resolución 48 de 1977 y el Oficio 1232 de 1979, del entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

Por otra parte, en el concepto técnico, se reitera que desde el punto de vista vial, el proyecto urbanístico aprobado, tampoco cumple con la normatividad urbanística, ya que contrario a lo que argumenta el apoderado de los titulares:





Por la cual se decide el trámite de Revocatoria Directa de las Licencias de Construcción LC 06-5-0682 del 05-06-06, LC 06-5-1021 del 03-08-06 y la Modificación de la Licencia de Construcción MLC 06-5-1021 del 14-02-07, expedidas por la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D. C.

*"En lo que respecta al acceso vehicular al proyecto, es preciso aclarar que el predio no cuenta vías locales, en cuanto está inmerso en una intersección de la malla arterial principal, tal como se indicó en el concepto inicial.*

*En este sentido, en este caso aplican plenamente las normas de superior jerarquía contenidas en el artículo 182 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), específicamente la establecida en el numeral 1 literal b.*

*Es importante indicar que el Plan de Ordenamiento Territorial contempla la exigencia de realizar estudios y evaluación de impactos urbanísticos y ambientales a los proyectos que se ubican sobre intersecciones viales, requisito que en este caso no fue requerido por el Curador Urbano".*

En consecuencia, se tiene que en este evento, las normas sobre accesos viales, aplicables al proyecto, no fueron acatadas por el Curador Urbano No. 5, en la expedición de las Licencias de Construcción No. LC 06-5-0682 del 05-06-06, LC 06-5-1021 del 03-08-06 y la Modificación de la Licencia de Construcción MLC 06-5-1021 del 14-02-07.

Finalmente, se advierte, que en lo relacionado con los demás argumentos de tipo técnico expresados por el apoderado de los titulares de las Licencias, este Despacho se remite a lo señalado en el concepto técnico expedido por la Subsecretaría de Planeación Territorial, a donde fue remitido el escrito en cuestión para su estudio, análisis y pronunciamiento.

**3. En cuanto a la posibilidad de revocar directamente las Licencias de Construcción LC 06-5-0682 del 05-06-06, LC 06-5-1021 del 03-08-06 y la Modificación de la Licencia de Construcción MLC 06-5-1021 del 14-02-07, expedidas por la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D. C.**

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.**

**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:

12



29 OCT. 2007

Continuación de Resolución No. **No 0866**

Por la cual se decide el trámite de Revocatoria Directa de las Licencias de Construcción LC 06-5-0682 del 05-06-06, LC 06-5-1021 del 03-08-06 y la Modificación de la Licencia de Construcción MLC 06-5-1021 del 14-02-07, expedidas por la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D. C.

- Cuando resulte de la aplicación del silencio administrativo positivo<sup>1</sup>, si se dan las causales previstas en el Artículo 69<sup>2</sup> 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 jurídico<sup>3</sup>, 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.*

(...)

*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*

<sup>1</sup> 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)

<sup>2</sup> "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."

<sup>3</sup> Consejo de Estado - Consejero Ponente Dra.: ANA MARGARITA OLAYA FORERO - Fecha: Julio 16 de 2002- No. de Rad.: IJ-029-02.

10  
Z



Por la cual se decide el trámite de Revocatoria Directa de las Licencias de Construcción LC 06-5-0682 del 05-06-06, LC 06-5-1021 del 03-08-06 y la Modificación de la Licencia de Construcción MLC 06-5-1021 del 14-02-07, expedidas por la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D. C.

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.*

(...)"

De acuerdo con lo demostrado, las Licencias de Construcción LC 06-5-0682 del 5 de junio de 2006 y LC 06-5-1021 del 3 de agosto de 2006 y la Modificación de la Licencia de Construcción MLC 06-5-1021 del 14 de febrero de 2007, fueron expedidas en contravención a las disposiciones previstas en el Decreto 903 de 2001 – UPZ 114, en la Resolución 48 de 1977, en el Oficio 1232 de 1979 y en el Decreto 190 de 2004, en cuanto fue desconocido el mandato normativo allí dispuesto que exigía una reglamentación especial para esta zona, exigencia de la que se ha demostrado, constituía un imperativo legal a cargo, en este caso, del Curador Urbano No. 5 de la ciudad, quien la desconoció al momento de expedir los citados actos administrativos.

Sin embargo, y pese a la ilegalidad de las licencias que aquí se analizan, esta no es causal suficiente para que esta 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 las licencias cuya revocatoria se estudia, 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

13



Continuación de Resolución No. **No 0866** 29 OCT. 2007

Por la cual se decide el trámite de Revocatoria Directa de las Licencias de Construcción LC 06-5-0682 del 05-06-06, LC 06-5-1021 del 03-08-06 y la Modificación de la Licencia de Construcción MLC 06-5-1021 del 14-02-07, expedidas por la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D. C.

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 escritos presentados por el señor **DANIEL HAIME GUTT**, el 17 de abril de 2007 en la Secretaría bajo la referencia número 1-2007-15154 y por parte del apoderado de las sociedades **CUZESAR S. A.** y **URBE CAPITAL S. A.**, Dr. **OSCAR ACOSTA**, 18 de abril de 2007, mediante radicación de esta entidad, número 1-2007-15445.

### 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. las Licencias de Construcción LC 06-5-0682 del 5 de junio de 2006 y LC 06-5-1021 del 3 de agosto de 2006 y de la Modificación de la Licencia de Construcción MLC 06-5-1021 del 14 de febrero de 2007, todas expedidas por el Curador Urbano No. 5 de la ciudad, no fueron 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. 5 adelantó para expedir dichas Licencias, 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 no es procedente la revocación directa de las citadas licencias.

En mérito de lo expuesto,

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO:** No revocar las Licencias de Construcción LC 06-5-0682 del 05-06-06, LC 06-5-1021 del 03-08-06 y la Modificación de la Licencia de Construcción MLC 06-5-1021 del 14-02-07, expedidas por la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D. C., con fundamento en las razones anteriormente expuestas.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Notificar personalmente la presente decisión al señor **ALVARO PELAEZ ARANGO**, Representante Legal de las sociedades **CUZESAR S. A.** y **URBE CAPITAL S.A.**, titulares de las Licencias de Construcción Nos. LC 06-5-0682 del 05-06-06 y LC 06-5-1021 del 03-08-06 y de la Modificación de la Licencia de Construcción MLC 06-5-1021 del 14-02-07, expedidas por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D. C., o a su apoderado, indicándoles que contra ésta no procede ningún recurso de la vía gubernativa.

30



29 OCT. 2007

No 0866

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

Por la cual se decide el trámite de Revocatoria Directa de las Licencias de Construcción LC 06-5-0682 del 05-06-06, LC 06-5-1021 del 03-08-06 y la Modificación de la Licencia de Construcción MLC 06-5-1021 del 14-02-07, expedidas por la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D. C.


**ARTÍCULO TERCERO:** Comunicar la presente decisión a la Dirección Sectorial de Recursos Naturales y Medio Ambiente de la Contraloría de Bogotá, D. C.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

29 OCT. 2007

Dada en Bogotá D. C.,

  
**ADRIANA POSADA PELÁEZ**  
Secretaria Distrital de Planeación (E)

Vo. Bo. Fabiola Ramos – Subsecretaria Jurídica.   
Revisó: Juan Vega – Director (E) de Trámites Administrativos.  
Proyectó: Sandra Neira – Profesional Especializado.