



07 DIC. 2007

Resolución No. No 0954

Por la cual se decide un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0617 del 8 de agosto de 2007, expedida por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación.

LA SUBSECRETARIA JURÍDICA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En uso de sus facultades legales, en especial de las conferidas en los artículos 36 del Decreto Nacional 564 de 2006 y 36, Literal k del Decreto Distrital 550 de 2006, y

CONSIDERANDO

- I. Que el 16 de junio de 2006, mediante la radicación No. 06-3-1023, el señor **PEDRO JOAQUÍN VACA PERILLA** identificado con cédula de ciudadanía No. 2.710.767 de Fusagasuga, representante legal de la sociedad **INVERSIONES DON PEPE LTDA.**, solicitó ante el Curador Urbano No. 3 de Bogotá D.C., Licencia de Construcción en la Modalidad de Reconocimiento y Reforzamiento Estructural, para el predio ubicado en Avenida Carrera 57 No. 46 - 10 de la Urbanización El Salitre de esta ciudad.
- II. Que el 10 de julio de 2006, el señor **EDUARDO CASTRO RUIZ**, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 19.392.580 de Bogotá, manifestando ser el presidente de la Junta de Acción Comunal del Barrio Salitre – El Greco, solicitó ser tenido en cuenta como Tercero Interesado del trámite.
- III. Que el 29 de enero de 2007, el Curador Urbano No. 3 de Bogotá D.C., expidió la Licencia de Construcción No. LC 07-3-0113, notificada personalmente el 13 de febrero de 2007 a la arquitecta ~~YENSY BOHORQUEZ AREVALO~~, apoderada de la sociedad **INVERSIONES DON PEPE LTDA.** y, el día 14 de febrero de 2007, al señor **EDUARDO CASTRO RUIZ**.
- IV. Que el 21 de febrero de 2007, el señor **EDUARDO CASTRO RUIZ**, interpuso el recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra la Licencia de Construcción No. L.C. 07-3-0113 del 29 de enero de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 3 de Bogotá, D.C.
- V. Que el 26 de marzo de 2007, mediante Resolución N° RES 07-3-0050 la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá, D. C., rechazó el recurso de reposición y en subsidio de apelación, interpuesto por el señor **EDUARDO CASTRO RUIZ**, contra la Licencia de Construcción No. LC 07-3-0113 del 29 de enero de 2006.
- VI. Que el 16 de abril de 2007, la doctora **MARIA TERESA PULIDO FAJARDO** identificada con la cédula de ciudadanía No. 39.700.857 de Fontibón y portadora de la tarjeta profesional de abogada No. 39505 del C. S. de la J, apoderada de la Junta de Acción Comunal Barrio Salitre – El Greco, radicó ante la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, recurso de queja contra la Resolución



07 DIC. 2007

Continuación de la Resolución No. No 0954

Por la cual se decide un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0617 del 8 de agosto de 2007, expedida por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación.

N° RES 07-3-0050 del 26 de marzo de 2007.

- VII. Que el 1 de junio de 2007, mediante Resolución No. 0416, la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, concedió el recurso de queja presentado y en consecuencia asumió el estudio del recurso de apelación interpuesto por el señor **EDUARDO CASTRO RUIZ**, contra la Licencia de Construcción No. LC 07-3-0113 del 29 de enero de 2007, expedida por la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá, D.C.
- VIII. Que el 8 de agosto de 2007, mediante Resolución No. 0617, la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, revocó la Licencia de Construcción No. LC 07-3-0113 del 29 de enero de 2007, expedida por la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá, D.C. y concedió recurso de reposición al Titular de la Licencia revocada, **INVERSIONES DON PEPE LTDA.**

Lo anterior, en consideración a que de acuerdo con lo determinado por la Subsecretaría de Planeación Territorial en el concepto técnico, expedido para el caso mediante el memorando No. 3-2007-05806 del 26 de julio de 2007:

"El proyecto aprobado mediante licencia de construcción No. LC 07-3-0113 del 16 de junio de 2006, (sic) no cumple con la normatividad urbanística vigente en materia de cupos de estacionamientos pues contempla un número inferior al mínimo exigido.

Tampoco cumple con las normas respecto de antejardines, en cuanto prevé como zona dura el 100% del antejardín.

Adicionalmente, incumple y desconoce el estudio de tránsito practicado por la Secretaría de tránsito y transporte, ya que prevé dos accesos con dimensiones de 4.10 metros y 4.49 metros, pese a que dicho estudio solo autoriza un acceso de 3.50 metros".

- IX. Que el 15 de agosto de 2007, el señor **CARLOS ALFONSO FERNANDEZ SANTOS**, apoderado del señor **PEDRO JOAQUIN VACA PERILLA**, representante legal de la sociedad **INVERSIONES DON PEPE LTDA.** fue notificado personalmente de la Resolución No. 0617 del 8 de agosto de 2007, expedida por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación
- X. Que el 23 de agosto de 2007, mediante radicación 1-2007-35699, el doctor **CARLOS ALFONSO FERNANDEZ SANTOS**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.190.161 de Bogotá y portador de la tarjeta profesional de abogado No. 29200, expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en representación de la sociedad **INVERSIONES DON PEPE LTDA.**, interpuso recurso de reposición contra la Resolución No. 0617 del 8 de agosto de 2007, expedida por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, manifestando lo siguiente:

A.- Ante todo quiero manifestar que la licencia que se solicitó ante la curaduría 3°, es de reconocimiento, o legalización de un edificio que fue construido en dos terrenos hace más de 20 años y actualmente se conserva la misma estructura, no ha sido modificado, no se han creado, ni reducidas (Sic) las áreas, es decir, es la misma volumetría, son los mismos tres pisos que adquirimos, no se afecta el espacio (sic) público, es el mismo de hace 20 años

[Firma]



Por la cual se decide un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0617 del 8 de agosto de 2007, expedida por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación.

cuando se construyó, no se modifica su estructura, es decir es el mismo edificio que se le remató a la Superintendencia de Sociedades, además cuando se construyo (Sic) las normas eran diferentes, actualmente solo se realizó sencillamente reparaciones locativas, autorizadas por la curaduría 4°, por consiguiente sus argumentos no se ajustan a ley....

(...)

*B. Una vez rematado y adjudicado el edificio, el 2 de Septiembre de 2.002, y el cual fue entregado a la Sociedad que represento en el mes de Junio de 2003, inmediatamente se **solicito** a la curaduría 4° autorización para efectuar las reparaciones locativas necesarias al edificio, indispensables para habitarlo mediante escrito de Junio 14 de 2.003, el cual se acompaña en dos folios, para lo cual dicha curaduría concedió el permiso para realizar dichas reparaciones, mediante concepto 10-0-5896 de fecha 25 de Junio de 2.003, el cual se acompaña en 2 folios, en el cual manifiesta que para esa época no se requiere licencia al tenor del decreto 1052 de 1998 en concordancia con el art. G.2.2.1 del acuerdo 20 de 1995, o código de construcción, es decir, que la norma aplicable para este caso es esta norma y **NO** a la que se refiere en el primer argumento, o sea el Decreto 254 de 2004, por un principio general universal que la Ley para estos casos nunca puede ser **retroactiva**.*

Igualmente el Decreto 190 de 2004, no puede aplicarse para este caso, la ley no es retroactiva, ni retrospectiva, porque cuando construyeron el edificio esta (sic) normas no existían, lo único que se esta (Sic) pidiendo con la presente licencia es legalizar el Edificio jurídicamente, porque materialmente ya lo habían hecho hace más de 20 años, lo que se esta (Sic) haciendo es actualizarlo jurídicamente, porque así lo exige el mercado, para hacer exigible las normas a que ustedes se refieren, nos tocaría demolerlo y construirlo nuevamente.

*Existen otras circunstancias que han de tenerse en cuenta, a parte de **ser** un edificio antiguo, que son:*

- 1. ... y el Distrito de (sic) hizo parte en el concordato, cobró los impuestos de valorización, predial multas y demás, pero nunca se alejo (sic) que ese edificio era ilegal, por el contrario, si ustedes se dan cuenta los impuestos, desde hace más de 20 años se han cobrado sobre el área total construida, nunca se ha cobrado sobre un terreno,...por consiguiente cualquier reclamo, deuda, medida correctiva o infracción urbanística, no solo han prescrito (sic), sino que ha precluido el término para aplicarla o exigirla.*
- 2. Las infracciones urbanísticas y sus sanciones han prescrito, primero porque se trata de una edificación de más de 20 años, segundo porque la ley 388 de 1997, Ley 9° de 1989, el Decreto 1355 de 1970, coinciden en afirmar que no se puede aplicar ninguna medida correctiva, después de tres años de haberse construido.*

D.- Pero no obstante lo anterior la licencia de reconocimiento solicitada llena todos los requisitos exigidos por las normas actuales, como si se tratara de una edificación nueva, por lo siguiente:

El primer piso del edificio, como se puede ver en el avalúo practicado por la Superintendencia de Sociedades en el año de 1999 y que se aporta a este escrito, no aparece zona de parqueaderos, porque para la época de construcción no los exigían, allí



Por la cual se decide un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0617 del 8 de agosto de 2007, expedida por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación.

aparece zona de depósito con tres entradas, es decir, las mismas que existen actualmente, pero con la diferencia que se adaptó esa bodega del primer piso para los parqueaderos y que no estamos obligados a hacerlo, pero se cumplió estrictamente con las normas actuales, como se lo demostraré en seguida:

1. El primer argumento se refiere al número (Sic) de estacionamientos planteados en el proyecto, y de conformidad con el Cuadro Anexo No 4 del POT "Las cuotas de estacionamientos señaladas en el presente cuadro se aplicarán sobre las áreas netas construidas, una vez descontadas las áreas que no generan estacionamientos, a saber: área de instalaciones, subcentrales, puntos fijos...Una vez descontadas dichas áreas se obtendrán LAS ÁREAS GENERADORAS DE ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS Y DE VISITANTES.."

"De esta forma, el área del primer piso no se contabiliza porque corresponde al área de estacionamientos y circulaciones.

El segundo piso se contabiliza un área vendible de 147.69 m², que corresponden a las áreas netas de uso vendible, descontando las circulaciones, la terraza...

(...)

Realizando el ajuste a la decena, el proyecto genera 7 cupos de estacionamiento, y se están proponiendo 8 cupos de estacionamiento.

Respecto al Estudio de Tránsito, después de aprobada la parte arquitectónica fueron entregados los respectivos planos al Ingeniero Javier Bastidas y el concepto está ajustado a la ley, de lo contrario no lo hubieran aprobado.

Con respecto a las áreas mínimas de maniobrabilidad en la zona de estacionamientos se tuvo en cuenta: que los cupos de estacionamientos cuentan con un ancho mayor al exigido en la norma (4.50 X 2.20), para lo cual el Decreto 321 del 92 permite una zona de maniobra de 4.00 mts.

(...)

Respecto al Antejardín planteado en el proyecto y de conformidad con el artículo 270 del Decreto 190 de 2004, "Los antejardines en áreas residenciales deberán ser empadrizados y arborizados, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehículos", se tuvo en cuenta que el proyecto cuenta con dos accesos peatonales y tres accesos vehiculares que ocupan el 79% total del antejardín y el restante 21.0% corresponden a los anchos de muros entre los accesos. Por tal razón se planteó como zona dura y de igual forma la Curaduría en su requerimiento no realizó ninguna anotación con respecto a la empadrización.

Cabe anotar que el uso planteado en el proyecto es para Servicios Personales Técnicos especializados a escala Zonal, y no para uso residencial, lo cual también se tuvo en cuenta, por cuanto en la norma no se estipula que el antejardín, en estas áreas deban ir empadrizado, (sic) con el agravante que los inmuebles vecinos y colindantes no tienen antejardín, a pesar que son construcciones más modernas, al respeto acompaño fotografías a (sic) así lo demuestran".



Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0617 del 8 de agosto de 2007, expedida por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación.

- XI. Que con el fin de resolver el recurso de reposición objeto de estudio, mediante el memorando No. 3-2007-06803 del 31 de agosto de 2007 la Dirección de Trámites Administrativos de la Subsecretaría Jurídica solicitó a la Subsecretaría de Planeación Territorial emitir concepto en relación con los aspectos de carácter técnico planteados en el escrito presentado por el doctor **CARLOS ALFONSO FERNANDEZ SANTOS**.
- XII. Que el 13 de noviembre de 2007 mediante el memorando No. 3-2007-08795, la Subsecretaría de Planeación Territorial emitió el concepto técnico solicitado, reiterando lo expresado en el concepto técnico expedido con motivo del recurso de apelación, "(...) en el sentido de indicar que el proyecto aprobado mediante licencia de construcción No. LC 07-3-0113 del 16 de junio de 2006, **no cumple con la normatividad urbanística**". (Negrillas y sublíneas fuera de texto).

Al efecto, el concepto técnico, precisa que:

"(...)

Al practicar los ajustes a la decena, se tiene que el proyecto debe prever un total de 13 cupos de parqueadero.

A juicio del recurrente, el 50% del área generadora es 163.39 m², por lo que estima que debe contar con una provisión de 7 estacionamientos, situación que no se ajusta a la normatividad urbanística.

(...)

En el proyecto analizado, no se evidencia la existencia de autorización por parte del IDU, la cual es requisito indispensable para que el antejardín pueda tratarse en material duro.

- 5. En cuanto al estudio de tránsito, se reitera que el titular de la licencia lo desconoce, en cuanto éste solo autoriza un acceso de ingreso y salida por la Avenida Carrera 68 entre Calle 46 y Calle 53, con un ancho de 3.5 metros, y el proyecto prevé tres puertas-cortinas sobre fachada y dos accesos vehiculares (4.10 metros y 4.49 metros).*
- 6. Finalmente, respecto del tema de estacionamientos se encuentra que el proyecto no cumple con el área mínima de maniobra previstas en el Decreto 1108 de 2000, conclusión que surge del análisis de los planos que conforman el proyecto objeto de la licencia revocada por la SDP, por cuanto en ellos aparecen las áreas de circulación y maniobra en dos tramos entre los ejes 3-4 y 4-5 (parqueaderos 4 y 5), en los que por la presencia de columnas el espacio que existe entre cada una de ellas se reduce a 3.50 metros; es decir, inferior al mínimo exigido en el artículo 9 del Decreto 1108 de 2000, conforme al cual: " Cuando sirva áreas de estacionamiento de una crujía: Su ancho mínimo será de 4.00 metros".*



Por la cual se decide un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0617 del 8 de agosto de 2007, expedida por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación.

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

Corresponde a este Despacho decidir el recurso de reposición interpuesto por el Doctor **CARLOS ALFONSO FERNANDEZ SANTOS**, contra la Resolución No. 0617 del 8 de agosto de 2007, expedida por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, a lo cual se procede, previas las siguientes consideraciones:

1. Oportunidad

El Artículo 51 del Código Contencioso Administrativo establece que: *"De los recursos de reposición y apelación habrá de hacerse uso, por escrito, en la diligencia de notificación personal, o dentro de los cinco (5) días siguientes a ella, o a la desfijación del edicto, o a la publicación, según el caso...."*. (Negrilla fuera de texto).

Revisado el expediente No. 06-3-1023, se verificó que el Doctor **CARLOS ALFONSO FERNANDEZ SANTOS**, fue notificado personalmente del contenido de la Resolución No. 0617 del 8 de agosto de 2007, el 15 de agosto del mismo año e interpuso el recurso de reposición el 23 de agosto de 2007, lo que permite señalar que fue presentado de manera oportuna.

2. Procedencia

El recurso de reposición es procedente, en la medida en que el mismo fue otorgado mediante la Resolución No. 0617 del 8 de agosto de 2007, expedida por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, por la cual se revocó la Licencia de Construcción No. LC 07-3-0113 del 29 de enero de 2007, otorgada por el Curador Urbano No. 3 de Bogotá, D.C., a favor de **INVERSIONES DON PEPE LTDA**, titular de la licencia mencionada.

3. En relación con los argumentos del recurrente.

Al respecto, se tiene que los planteamientos presentados por doctor **CARLOS ALFONSO FERNANDEZ SANTOS**, como fundamento para solicitar la revocatoria de la Resolución No. 0617 del 8 de agosto de 2007, al ser analizados nuevamente por la Subsecretaría de Planeación Territorial, no desvirtúan las inconsistencias de carácter técnico, tenidas en cuenta por la Subsecretaría Jurídica de la SDP, para revocar la Licencia de Construcción No. LC 07-3-0113 del 29 de enero de 2007, mediante la resolución objeto del presente recurso. Esto, por cuanto, el concepto técnico expedido con ocasión del recurso de reposición que ahora se decide, determinó nuevamente "(...) que el proyecto aprobado mediante licencia de construcción No. LC 07-3-0113 del 16 de junio de 2006, no cumple con la normatividad urbanística". Es decir, que en los aspectos relacionados con los cupos de estacionamientos, el tratamiento de los antejardines y lo referido al estudio de tránsito practicado por la entonces Secretaría de Tránsito y Transporte, respecto de los



Por la cual se decide un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0617 del 8 de agosto de 2007, expedida por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación.

accesos, el proyecto no se ajusta a la norma urbanística vigente al momento de la radicación de la solicitud de reconocimiento.

En el literal B.- de la sustentación del recurso, el libelista manifiesta que las normas sobre las cuales se sustenta el concepto técnico, Decreto 254 de 2004 y Decreto 190 de 2004, no le aplican al caso, ya que según su opinión al tener en cuenta las disposiciones citadas para decidir el asunto, se estaría incurriendo en una utilización retroactiva de la norma y, "(...)la ley no es retroactiva, ni retrospectiva, porque cuando construyeron el edificio esta (sic) normas no existían, lo único que se esta (Sic) pidiendo con la presente licencia es legalizar el Edificio jurídicamente, porque materialmente ya lo habían hecho hace más de 20 años, lo que se esta (Sic) haciendo es actualizarlo jurídicamente, porque así lo exige el mercado, para hacer exigible las normas a que ustedes se refieren, nos tocaría demolerlo y construirlo nuevamente".

Al respecto debe advertirse que, en el presente caso, mediante la radicación No. 06-3-1023, del 16 de junio de 2006, se solicitó ante el Curador Urbano No. 3 de Bogotá D.C., **Licencia de Construcción en la Modalidad de Reconocimiento y Reforzamiento Estructural**, para el predio ubicado en Avenida Carrera 57 No. 46 - 10 de la Urbanización El Salitre de esta ciudad y, para esa época ya se encontraba vigente el Decreto Nacional 564 de 2006, el cual en el parágrafo 2º del artículo 57 y en el artículo 63, dispone:

"Artículo 57. Reconocimiento de la existencia de edificaciones. Modifíquense y adiciónense los párrafos del artículo 57 del Decreto 1600 de 2005, los cuales quedarán de la siguiente manera:

(...)

*Parágrafo 2º. Hasta tanto los municipios, distritos y el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina expidan las normas urbanísticas y arquitectónicas a que **se sujetará el reconocimiento de la existencia de edificaciones en sus respectivos territorios, las solicitudes de reconocimiento se tramitarán con base en las normas urbanísticas y arquitectónicas vigentes a la fecha de la solicitud.***

Artículo 63. Acto de reconocimiento de la edificación. La expedición del acto de reconocimiento de la existencia de la edificación causará los mismos gravámenes existentes para la licencia de construcción y tendrá los mismos efectos, legales de una licencia de construcción".

Es decir, que el trámite del reconocimiento se asimila al de la licencia de construcción y, el Curador urbano al adelantar el estudio y expedición de la licencia de reconocimiento, debe ajustarse a lo señalado en el artículo 26 del Decreto Nacional 564 de 2006, que dice:

*Artículo 26. De la revisión del proyecto. El curador urbano o la autoridad encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias, **deberá revisar el proyecto objeto de solicitud, desde el punto de vista técnico, jurídico, estructural, urbanístico y arquitectónico a fin de verificar el cumplimiento del proyecto con las normas***



07 DIC. 2007

Continuación de la Resolución No. No 0954

Por la cual se decide un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0617 del 8 de agosto de 2007, expedida por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación.

urbanísticas, de edificación y estructurales vigentes. (Negrillas y sublíneas fuera de texto).

Por lo anterior, al caso objeto de estudio, le eran aplicables los Decretos Distritales 254 de 2004 y 190 de 2004, por ser las normas vigentes para el predio, al momento de la radicación de la solicitud de reconocimiento y reforzamiento estructural, sin que se pueda considerar que al aplicar dichas normas, se esté incurriendo en aplicación retroactiva de las mismas.

Así las cosas, se reiteran las inconsistencias que motivaron la revocatoria de la Licencia de Construcción No. LC 07-3-0113 del 29 de enero de 2007, y en consecuencia se debe confirmar lo decidido en la Resolución No. 0617 del 8 de agosto de 2007, por lo que no es posible acceder a lo solicitado en el recurso de reposición objeto de estudio.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: No acceder a las pretensiones contenidas en el recurso de reposición interpuesto por el Doctor **CARLOS ALFONSO FERNANDEZ SANTOS**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Notificar la presente decisión al Representante Legal de **INVERSIONES DON PEPE LTDA.**, o a su apoderado, advirtiéndoles que contra ella, no procede ningún recurso en la vía gubernativa.

Dada en Bogotá D.C., a los

07 DIC. 2007

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.


FABIOLA RAMOS BERMUDEZ
Subsecretaria Jurídica

Revisó: Juan Vega 
Proyectó: Sandra Neira