



RESOLUCIÓN No. **No 0 3 2 8** **0 8 MAYO 2008**

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Resolución E No. 07-5-0504 del 6 de noviembre de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

LA SUBSECRETARIA JURÍDICA (E) 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; 36, literal k, del Decreto Distrital 550 de 2006, y 1º de la Resolución No. 0260 del 8 de abril de 2008, expedida por el Secretario de esta entidad y,

CONSIDERANDO

- I.- Que el día 10 de mayo de 2004, el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C., mediante Resolución No. RES 04-4-0451 concedió Licencia de Urbanismo para el predio ALMUVA (antes LA CECILIA), ubicado en la Calle 145 No. 59-20; determinó el plazo para la ejecución de las obras y fijó las obligaciones a cargo del constructor responsable.
- II.- Que el día 23 de mayo de 2006, el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C., mediante Resolución No. 06-5-0209, concedió prórroga a la vigencia de la Licencia de Urbanismo otorgada mediante la Resolución No. RES 04-4-0451 expedida el día 10 de mayo de 2004, por el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C.
- III.- Que mediante el Decreto No. 616 del 29 de diciembre de 2006, el Alcalde Mayor de Bogotá, D. C. en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, adoptó el Plan Parcial "El Tomillar" ubicado en la Localidad de Suba de esta ciudad.
- IV.- Que mediante la radicación número SLC 07-5-1466 del 4 de junio de 2007, la sociedad **CONSORCIO DE DISEÑO Y CONSTRUCCIONES LTDA**, con Nit. 860506704-1, representada legalmente por el señor **MIGUEL IGNACIO CASTRO COVELLI**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 396.620, solicitó ante el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C., Licencia de Urbanización para el predio localizado en la Calle 145 No. 59-20 de la Urbanización Casablanca, ubicado en la Localidad de Suba de esta ciudad.
- V.- Que el 6 de noviembre de 2007, el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C., mediante Resolución E No. 07-5-0504, negó la solicitud de nueva licencia de urbanización para el predio ALMUVA (antes LA CECILIA), al considerar:

"(...)

8. Que el artículo 20 de la Ley 388 de 1997 establece:



08 MAYO 2008

Continuación de la Resolución No. No 0328 2008

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Resolución E No. 07-5-0504 del 6 de noviembre de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

"(...), las autoridades competentes sólo podrán otorgar licencias urbanísticas una vez que dicho plan (el plan de ordenamiento territorial) sea adoptado. Ningún agente público o privado podrá realizar actuaciones urbanísticas que no se ajusten a las previsiones y contenidos de los planes de ordenamiento territorial, a su desarrollo en planes parciales y a las normas estructurales del plan o complementarias del mismo.

9. Que, adicionalmente, el artículo 32 del Decreto 190, establece la obligatoriedad de la formulación de un Plan Parcial previo a la expedición de la Licencia Urbanística.

10. Que el solicitante no acreditó el cumplimiento de las exigencias establecidas por el Decreto 616 de 2006 para el predio denominado La Cecilia.

11. Que por las razones expuestas no es procedente la concesión de la licencia solicitada.

(...)"

VI.- Que la parte resolutive de la Resolución No. E 07-5-0504 del 6 de noviembre de 2007, se notificó mediante edicto fijado el 23 de noviembre de 2007 y desfijado el 6 de diciembre de 2007.

VII.- Que el 12 de diciembre de 2007, la sociedad **CONSORCIO DE DISEÑO Y CONSTRUCCIONES LTDA**, por intermedio de apoderada doctora **LOURDES BEATRIZ NEVADO SALES**, presentó ante la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D.C., recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la Resolución E No. 07-5-0504, proferida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

En la sustentación del recurso, la doctora **LOURDES BEATRIZ NEVADO SALES**, expresó:

"(...)

4. El artículo 43 del decreto 564 de 2006 señala la posibilidad de que, cuando una licencia pierda su vigencia, se puede solicitar por una sola vez una nueva licencia para culminar las obras iniciadas y que ésta se conceda con base en las normas que fundamentaron la licencia original, siempre que el urbanizador responsable manifieste bajo la gravedad del juramento que se han ejecutado el 50% de las obras de urbanismo.

5. El 4 de junio de 2007, el arquitecto ALFREDO MUÑOZ RODRÍGUEZ, identificado con cédula de ciudadanía número 79.937.775 y Matrícula profesional A25012002-79937775, presenta al despacho del señor Curador Urbano No. 5, ingeniero Mariano Pinilla Poveda, un escrito con referencia "Licencia de Culminación de Obras de Urbanismo" en el que manifiesta que, en su condición de urbanizador responsable de acuerdo con la Resolución No. 06-5-0209 del 23 de mayo de 2006, las obras de urbanismo del predio con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-199379, tienen un avance del 52%, escrito que queda radicado con el No. SLC 07-5-1466.



Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Resolución E No. 07-5-0504 del 6 de noviembre de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

6. La sociedad *CONSORCIO DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN LTDA.*, bajo la referencia No. 07-5-0466, radicó la solicitud reglamentada en el decreto 564 de 2006 según lo establecido en el artículo 43. Para el efecto aportó, entre otras cosas, la copia de la Resolución por medio de la cual se concedió la licencia de urbanismo y el mismo señor Curador Urbano No. 5 fue quien concedió la prórroga de tal licencia de urbanismo, de donde resulta que a él mismo le consta que la licencia otorgada a mis mandantes y con base en la cual se han adelantado más del 50% de las obras de urbanismo, facultando a sus titulares para pedir, a la luz de las disposiciones vigentes, que se permita concluir las obras de urbanismo ya bastante adelantadas.

7. Nótese que la disposición del artículo 43 del decreto 564 de 2006 es clara en definir qué se permite, en qué condiciones y no da un margen de interpretación como la que pretende hacer el señor Curador Urbano. La regla lógica consiste en determinar si se hace la solicitud dentro de los 30 días (hábiles) hábiles (sic) siguientes al vencimiento de la licencia o su prórroga, si el urbanizador o constructor responsable certificaron haberse ejecutado más del 50% de las obras y, finalmente, si se presentaron los documentos a que alude el artículo 18 del decreto 564 de 2006, caso en el cual, cumplidas (sic) estos requisitos formales, el curador no puede dejar de conceder el derecho.

El artículo 43 del decreto mencionado dispone:

“Artículo 43. Tránsito de normas urbanísticas. Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga, el interesado deberá solicitar una nueva licencia, ante la misma autoridad que la expidió, ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud.

Sin embargo, si las normas urbanísticas vigentes al momento de la expedición de la licencia vencida hubieren sido modificadas, el interesado podrá, por una sola vez, solicitar que la nueva licencia para concluir las obras iniciadas, se le conceda con base en la misma norma con la que se otorgó la licencia vencida, siempre y cuando el proyecto mantenga las condiciones originales con que fue aprobado inicialmente y que no haya transcurrido un término mayor a treinta (30) días hábiles entre el vencimiento de la licencia anterior y la solicitud de la nueva licencia.

Adicionalmente, el constructor o el urbanizador, manifestará bajo la gravedad del juramento que el inmueble se encuentra en cualquiera de las siguientes situaciones:

En el caso de las licencias de urbanización o parcelación, que las obras de la urbanización o parcelación se encuentran ejecutadas en un cincuenta (50) por ciento.

(...)

Parágrafo: La solicitud de la nueva licencia solamente se acompañará con los documentos de que trata el artículo 18 del presente decreto.”



08 MAYO 2008

Continuación de la Resolución No. No 0328

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Resolución E No. 07-5-0504 del 6 de noviembre de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

8. Así, teniendo el mismo curador que reemplazó temporalmente en sus funciones a aquél que otorgó la licencia de urbanismo, y tratándose del curador urbano que expidió el último acto administrativo relativo a esta urbanización, tiene todos los elementos de juicio para determinar que, en efecto, la licencia está amparada en la presunción de legalidad y no resulta lógico ni razonable que ahora niegue la solicitud que ha cumplido con todos los requisitos legales para ser concedida, dizque fundado en una suposición de que la licencia de urbanismo original no debió ser concedida.

Sostener ahora, como se hace en el considerando 7 del acto recurrido, que la Licencia de Urbanismo contenida en la Resolución No. 04-4-0451 del 10 de mayo de 2004 es contraria a la Ley y que no debió concederse, equivale simple y llanamente a la revocatoria directa del citado acto administrativo, que por ser de carácter individual y concreto, no puede ser objeto de dicha medida como lo dispone el Artículo 73 del Código Contencioso Administrativo e implica, además, el desconocimiento arbitrario e infundado de la presunción de la legalidad y de la obligatoriedad que la Ley reconoce a los actos administrativos debidamente ejecutoriados.

9. Un curador urbano tiene por función, a la luz del decreto 564 de 2006, "(...) la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, a través del otorgamiento de licencias de parcelación, urbanización, subdivisión y de construcción."

"Artículo 65. Curador Urbano. El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole."

Siendo claro que dentro de sus funciones no está incluida la facultad de juzgamiento, no considero que le sea dable el hacer el tipo de aseveración que realizó en la resolución acá atacada y, por el contrario, estando en evidente cumplimiento de todas las exigencias legales señaladas al efecto, no debía negar sino, por el contrario, conceder la licencia que no es nueva, sino para culminar las obras ya autorizadas.

10. Por otro lado, no puede el señor curador dejar de lado el hecho de que la licencia urbanística sobre la cual se adelantó ya el 52% de las obras de urbanismo, fue expedida con anterioridad a la expedición del plan parcial El Tomillar, a que alude la curaduría en el Acta de Observaciones, tal como se le mencionó en la respuesta radicada el 8 de octubre pasado por parte del doctor Juan Guillermo Soler en representación de Consorcio de Diseño y Construcciones Ltda.

11. Y es que el mismo Decreto 2181 de 2006, expedido por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, ha señalado que no se puede incluir en un plan parcial un predio que, como el que nos ocupa, cuente con licencia de urbanismo vigente. Dispone esta norma nacional:



Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Resolución E No. 07-5-0504 del 6 de noviembre de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

ARTÍCULO 27. CARGAS LOCALES DE LA URBANIZACIÓN. Las cargas locales de la urbanización que serán objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de las unidades de actuación urbanística del plan parcial, incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

(...)

PARÁGRAFO 2º. En observancia de lo dispuesto en el artículo 38 de la ley 388 de 1997, aquellos inmuebles localizados al interior del área de planificación del plan parcial que hubieren sido el resultado de cesiones, afectaciones u otras obligaciones, no serán objeto del reparto de cargas y beneficios, tales como:

4. Los predios que tengan licencias urbanísticas vigentes, los cuales se regirán por las condiciones definidas en la respectiva licencia. (Sublíneas nuestras)

(...)"

12. En este orden de ideas, resulta que el señor curador urbano debe reponer su decisión para que proceda a conceder la autorización para culminación de obras puesto que, como lo señala la norma nacional citada, el predio debe seguir rigiéndose por las condiciones definidas en la licencia urbanística concedida aún antes de que se expidiera el plan parcial del Tomillar y, en consecuencia, no ha debido incluirse en éste.

13. Así las cosas y tal como le manifestó el doctor Juan Guillermo Soler en octubre pasado, en relación con este asunto, la Secretaría Distrital de Planeación, mediante oficio 2-2007-29481 del 20 de septiembre de 2007, que ya reposa en sus archivos, en respuesta a una petición expresa:

"3. ¿Si para la fecha de adopción y delimitación de un plan parcial, mediante Decreto en Bogotá D.C., existen licencias de urbanismo vigentes para los predios incluidos en ese plan parcial, prevalece el plan parcial o, por el contrario, prevalece la licencia?

Para dar respuesta a este interrogante se debe tener en cuenta lo siguiente:

- a) El artículo 32 del Decreto Distrital 190 de 2004 establece los casos en los cuales es obligatoria la formulación de planes parciales. Así el numeral 2 hace alusión al caso de las zonas clasificadas como suelo urbano con **tratamiento de desarrollo** y que tengan un área igual o superior a 10 hectáreas de área neta urbanizable. (...)"

Resulta ilustrativo revisar la definición de tratamiento de desarrollo contenido en el artículo 361 del decreto 190 de 2004:

"El tratamiento de desarrollo es aquel que orienta y regula la urbanización de los terrenos o conjunto de terrenos urbanizables no urbanizados,



08 MAYO 2008

Continuación de la Resolución No. No 0328

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Resolución E No. 07-5-0504 del 6 de noviembre de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

localizados en suelo urbano o de expansión, a través de la dotación de las infraestructuras, equipamientos y de la generación del espacio público que los hagan aptos para su construcción, en el marco de los sistemas de distribución equitativa de cargas y beneficios, definidos en el Título III de la presente revisión.” (Negritas y resaltado extraño al texto original).

De la definición legal, en concordancia con la respuesta emitida por Planeación, es claro que el predio objeto de este recurso no pertenece al tratamiento de desarrollo puesto que ya obtuvo licencia y está en proceso de urbanización. (Negritas y sublíneas fuera de texto)

14. En el mismo oficio de la Secretaría Distrital de Planeación, en respuesta a la pregunta sobre si “¿Existe la posibilidad de que la administración, tome la decisión, por solicitud del interesado, en desarrollar un plan parcial, de imponer un plan parcial a aquellos predios que obtuvieron licencias de urbanismo anteriores a su adopción y delimitación, para efectos de que se cumplan las normas de cargas y beneficios establecidas en los artículos 27 y 28 del Decreto 2181 de 2006?

(...)

Si existen licencias vigentes en la zona de estudio, no habrá necesidad de formular un plan parcial”. (Sublíneas y negritas extrañas al texto).

(...)

PETICION

En sana lógica y en derecho, no existe ningún fundamento para confirmar la decisión atacada con este recurso, por lo que considero que el señor Curador Urbano habrá de adoptar la decisión de revocar a petición nuestra la Resolución No. E 07-5-0504 del 6 de noviembre de 2007 y, en su lugar, deberá expedir la autorización para culminar las obras de urbanismo sobre las cuales autorizó la extensión en la vigencia por un año, que culminó en mayo pasado. ”

VIII.- Que mediante la Resolución No. E 08-5-0029 del 22 de enero de 2008, el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C., no accedió a las pretensiones formuladas en el recurso de reposición y concedió el recurso subsidiario de apelación ante la Secretaria Distrital de Planeación, tomando en consideración, lo siguiente:

“ (...) para el estudio de la solicitud de licencia para culminación de obras elevada, el Curador Urbano debe verificar que todas y cada una de las condiciones y requisitos que establece el Plan de Ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollan se cumplan, para así proceder a expedir la licencia solicitada, motivo por el cual el Curador Urbano está en la obligación de advertir las eventuales circunstancias que encuentre dentro del estudio de la solicitud y que hagan imposible proceder a aprobar la licencia solicitada, tal y como sucedió en el presente caso, al advertir que mediante el Decreto Distrital No. 616 del año 2006 Por el cual se adopta el Plan Parcial “El Tomillar”, ubicado en la Localidad de Suba, se incluyó dentro del ámbito de aplicación de dicho Plan Parcial, al proyecto denominado “LA CECILIA” Inscrito bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-199379 y cuyo propietario es la Constructora VICON



Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Resolución E No. 07-5-0504 del 6 de noviembre de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

Ltda., predio que es objeto de la presente solicitud de Licencia para culminación de obras, lo anterior de conformidad con la relación establecida en el artículo 2 del Decreto Distrital 616 del año 2006, el cual dispone:

ARTÍCULO 2º.- LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. El Plan Parcial "El Tomillar" se encuentra localizado en la localidad de Suba y limita de la siguiente manera:

Norte: Calle 148 - Proyecto Plan Parcial Casablanca, Predio "A" o "No. 5"

Sur: Barrio Casablanca Alta - Calle 145 - Escuela de Carabineros.

Occidente: Transversal 66.

Oriente: Avenida Boyacá.

Parágrafo: El ámbito de aplicación del presente Plan Parcial corresponde a los predios relacionados en el siguiente cuadro, los cuales están incluidos en el plano N° 1, denominado "Estructura Urbana", a escala 1:2.000, que forma parte integral del presente Decreto.

Predio	Mat. Inmobiliaria	Propietario
EL TEJAR	50N-1188835	Patrimonio Autónomo "El Tomillar" administrado por Helm Trust S.A.
EL CORTIJO	50N-46442	Patrimonio Autónomo "El Tomillar" administrado por Helm Trust S.A.
EL TOMILLAR	50N-618995	Patrimonio Autónomo "El Tomillar" administrado por Helm Trust S.A.
CASABLANCA ALTA	50N-1188834	Patrimonio Autónomo "El Tomillar" administrado por Helm Trust S.A.
EL TEJAR 1	50N-1188833	Patrimonio Autónomo "El Tomillar" administrado por Helm Trust S.A.
LA CECILIA	50N-199379	Constructora VICON Ltda.



Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Resolución E No. 07-5-0504 del 6 de noviembre de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

Desconocer lo establecido por el Decreto Distrital No. 616 del año 2006 significaría dejar de aplicar las normas del Plan de Ordenamiento territorial de Bogotá y en especial dejar de aplicar uno de los instrumentos de planeamiento de segundo nivel, como lo son los Planes Parciales, conforme lo establece el artículo 44 del Decreto 190 del año 2004 que compila el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, el cual dispone lo siguiente:

(...)

Es así entonces que los planes parciales son los instrumentos jerarquizados y prevalentes mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales.

En el presente caso, si bien el Decreto 2181 del año 2006 establece unos lineamientos para la adopción de los Planes Parciales, era preciso que en la etapa de formulación del mismo los propietarios del predio denominado "LA CECILIA" hicieran ver a la administración la existencia de la Resolución No. 04-4-0451 del 10 de mayo del año 2004, y con mayor razón aún si se tenía conocimiento que con anterioridad y conforme al Decreto Distrital No. 436 del 2006 en su plano anexo No. 1 se incluía al predio denominado "LA CECILIA" dentro del área predelimitada para el plan parcial "El Tomillar".

Por lo tanto le correspondía a la Administración Distrital tener en cuenta esta circunstancia al momento de expedir el Decreto Distrital No. 616 del año 2006, o por parte de los interesados adelantar las gestiones pertinentes para que administración (sic) tuviera en cuenta esta circunstancia al momento de expedir el Plan Parcial, o en su debido momento adelantar las acciones pertinentes para que la administración corrigiera dicho acto administrativo, discusión que no es procedente adelantar en la presente instancia ante el Curador Urbano el cual no puede desconocer como ya se dijo el contenido del Decreto Distrital No. 616 del año 2006.

Por lo anterior no resulta aceptable argumentar que en el presente caso solamente el Curador Urbano debía limitarse exclusivamente a verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 43 y 18 del Decreto 564 del año 2006 estando así obligado a aprobar la solicitud elevada que cumpliera con estas condiciones, sin atender la normatividad aplicable a la solicitud de licencia y en especial a lo establecido por el Decreto Distrital No. 616 del año 2006 cuyas exigencias para el predio denominado "LA CECILIA" no fueron acreditadas en la presente solicitud.

Por último y en relación a lo manifestado por la Secretaría Distrital de Planeación en su oficio 2-2007-29481 del 20 de septiembre del año 2007, es preciso señalar que este documento efectúa consideraciones generales las cuales no pueden prevalecer sobre la manifestación de la voluntad de la administración contenida en



Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Resolución E No. 07-5-0504 del 6 de noviembre de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

el Decreto Distrital No. 616 del año 2006 Por el cual se adopta el Plan Parcial "El Tomillar".

(...)"

IX. Que el 13 de febrero de 2008, por medio de la radicación 1-2008-06059, el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C., remitió a la Secretaría Distrital de Planeación el expediente No. 07-5-1466, contentivo de las actuaciones adelantadas por la citada curaduría y que culminaron en la expedición de la Resolución E No. 07-5-0504 del 6 de noviembre de 2007.

X.- Que mediante auto de 22 de febrero de 2008, la Subsecretaría Jurídica de esta Entidad, ordenó la práctica de pruebas para decidir el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución E No. 07-5-0504 del 6 de noviembre de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C., y dispuso remitir los documentos a la Subsecretaría de Planeación Territorial de esta Entidad, para el estudio técnico correspondiente.

XI.- Que el 22 de febrero de 2008, bajo la radicación 3-2008-01454, la Dirección de Trámites Administrativos solicitó a la Subsecretaría de Planeación Territorial, emitir concepto sobre los aspectos de orden técnico motivo de controversia del recurso de apelación.

XII.- Que el 14 de marzo de 2008, mediante memorando interno con radicación 3-2008-02084, la Dirección de Planes Parciales de la Subsecretaría de Planeación Territorial de esta entidad, emitió el correspondiente concepto técnico, que expresó:

"(...)

Para el área donde se localiza el predio la administración distrital y previo el trámite correspondiente expidió el Decreto 616 de 2006, "Por el cual se adopta el Plan Parcial "El Tomillar", ubicado en la localidad de Suba", en el cual se incluyó el predio denominado La Cecilia, según relación que contiene el artículo 2 así:

"ARTÍCULO 2º.- LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. *El Plan Parcial "El Tomillar" se encuentra localizado en la localidad de Suba y limita de la siguiente manera:*

Norte: *Calle 148 - Proyecto Plan Parcial Casablanca, Predio "A" o "No. 5"*

Sur: *Barrio Casablanca Alta - Calle 145 - Escuela de Carabineros.*

Occidente: *Transversal 66.*

Oriente: *Avenida Boyacá.*

Parágrafo: *El ámbito de aplicación del presente Plan Parcial corresponde a los predios relacionados en el siguiente cuadro, los cuales están incluidos en el plano N° 1,*



Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Resolución E No. 07-5-0504 del 6 de noviembre de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

denominado "Estructura Urbana", a escala 1:2.000, que forma parte integral del presente Decreto.

Predio	Mat. Inmobiliaria	Propietario
EL TEJAR	50N-1188835	Patrimonio Autónomo "El Tomillar" administrado por Helm S.A.
EL CORTIJO	50N-46442	Patrimonio Autónomo "El Tomillar" administrado por Helm S.A.
EL TOMILLAR	50N-618995	Patrimonio Autónomo "El Tomillar" administrado por Helm S.A.
CASABLANCA AL	50N-1188834	Patrimonio Autónomo "El Tomillar" administrado por Helm S.A.
EL TEJAR 1	50N-1188833	Patrimonio Autónomo "El Tomillar" administrado por Helm S.A.
LA CECILIA	50N-199379	Constructora VICON Ltda.

Lo anterior obedece al fundamento que se tiene en las siguientes consideraciones normativas:

Según el plano N° 27 anexo al Decreto 190 de 2004, la zona dentro de la cual se localiza el predio tiene asignado el Tratamiento de Desarrollo

El tratamiento de desarrollo esta definido en el artículo 361 del Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto 190 de 2004 así:

"El tratamiento de desarrollo es aquel que orienta y regula la urbanización de los terrenos o conjunto de terrenos urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión, a través de la dotación de las infraestructuras, equipamientos y de la generación del espacio público que los hagan aptos para su construcción, en el marco de los sistemas de distribución equitativa de cargas y beneficios, definidos en el Título III de la presente revisión"

En similares términos se define el tratamiento de Desarrollo en el artículo segundo del Decreto 327 de 2004.

De acuerdo con los numerales 1 y 2 del artículo 361 del Decreto 190 de 2004, y el artículo 4 del decreto 327 de 2004, el proceso de urbanismo se podrá adelantar de las siguientes maneras:

"1. Mediante plan parcial, como procedimiento previo al trámite de la licencia de urbanización, en los términos definidos en la presente Revisión.



08 MAYO 2008

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Resolución E No. 07-5-0504 del 6 de noviembre de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

2. Por medio de licencia de urbanismo expedida por una curaduría urbana, para aquellos terrenos localizados en suelo urbano que de acuerdo con lo establecido en la presente revisión, no requieran de plan parcial. Estos predios surtirán el proceso de urbanización aplicando las normas establecidas en la presente revisión y las demás normas específicas reglamentarias del tratamiento de desarrollo."

El artículo 32 del decreto 190 de 2004 determina:

*"Será obligatoria la formulación y adopción de Plan parcial en los siguientes casos:
(...)*

b. Las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de desarrollo que tengan un área igual o superior a 10 Has de área neta urbanizable."

Para la formulación y adopción del decreto de plan parcial El Tomillar, previamente se cumplió la delimitación del mismo, la cual se definió en primera instancia en el oficio 2-2003-22048 del 17 de octubre de 2003 y reconsiderada con el oficio 2-2004-06592 del 31 de marzo de 2004, de cualquier forma esta delimitación fue definida en fecha anterior a la expedición de la licencia de urbanismo con Resolución RES 04-4-0451 del 10 de mayo de 2004 de la Curaduría Urbana N° 4.

Es importante advertir que la delimitación inicial resuelta con el oficio 2-2003-22048 del 17 de octubre de 2003 fue dada con fundamento en el Decreto 619 de 2000 POT y el Decreto 1141 de 2000, este último que definía para la época el procedimiento para la adopción de planes parciales. En tal sentido, el artículo 351 del POT (Decreto 619 de 2000) decía:

"...Planes Parciales en el tratamiento de Desarrollo.

Se establecen las siguientes áreas mínimas para los Planes Parciales:

En suelo de expansión: 20 Hectáreas netas urbanizables.

En suelo urbano: 10 hectáreas netas urbanizables.

Parágrafo 1: *Se exceptúan de la obligación de reunir las dimensiones mínimas los predios en suelo urbano menores a 10 hectáreas netas urbanizables completamente rodeados por áreas ya desarrolladas urbanísticamente o vías construidas de la malla vial arterial o suelo de protección y aquellos que se destinen a usos dotacionales en suelo urbano o de expansión.*

Parágrafo 2: *Se exceptúan del procedimiento del Plan Parcial los predios con área neta urbanizable inferior a dos (2) hectáreas, localizados en suelo urbano, completamente rodeados por áreas colindantes ya desarrollados, por suelo de protección, o por vías construidas de la malla vial arterial, que no hayan sido objeto de proceso de subdivisión durante la vigencia del presente Plan.*

Parágrafo 3: *El Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD), verificará que la implantación de los Planes Parciales no genere predios resultantes con dimensiones inferiores a las establecidas en el presente artículo o no idóneos para un desarrollo adecuado. En los casos en que una propuesta de Plan Parcial genere este*



Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Resolución E No. 07-5-0504 del 6 de noviembre de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

tipo de predios, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) podrá redelimitar el área objeto del Plan Parcial."

De lo anterior se deduce, que en la época todos aquellos predios que se encontraban en una zona sin urbanizar con un área superior a 2 hectáreas netas urbanizables, que no se encontraban completamente rodeados por áreas colindantes ya desarrollados, por suelo de protección, o por vías construidas de la malla vial arterial, requerían de plan parcial y pese a que el predio colindaba con otros predios si (sic) desarrollar que sumaban ampliamente mas de las dos hectáreas se expidió por parte de la Curaduría Urbana la licencia de urbanismo sin la adopción del plan parcial requerido.

Es mas, era tan amplia la zona sin desarrollar dentro de la delimitación previamente mencionada, que con la expedición del Decreto 469 del 23 de diciembre de 2003, "Por el cual se revisa el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.", (Decreto 619 del 28 de Julio de 2000 - POT) y lo determinado en el artículo 32 sobre la obligación de formulación y adopción de plan parcial a las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de desarrollo con un área igual o superior a 10 Has de área neta urbanizable, no sólo se seguía requiriendo del plan parcial en la zona del predio, sino que por avance en algunos procesos de los predios vecinos el área delimitada se aceptó plantear en tres planes parciales (La Sirena, Casa Blanca y El Tomillar), cada uno de estos con áreas superiores a las 10 hectáreas.

*Ahora bien, en el evento en que el predio no hubiera necesitado del plan parcial las normas bases para la aplicar eran las del POT, sin embargo se puede observar que la base normativa con la cual se fundamenta la licencia expedida para el predio son los decretos reglamentarios del Acuerdo 6 de 1990, que no regían en la fecha de emisión, ya que con la Circular N° 009 de 18 de febrero de 2004 sobre **LINEAMIENTOS DE ORIENTACIÓN PARA LA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 284 DEL DECRETO 469 DEL 23 DE DICIEMBRE DE 2003**, dice:*

"El artículo 284 del decreto 469 del 23 de diciembre de 2003 estableció un régimen de transición en la aplicación de las normas contenidas en el mismo, frente a la normatividad anterior (decreto 619 de 2000 y normas anteriores a éste), en aquellos eventos en los cuales se quiere salvaguardar la seguridad jurídica de las actuaciones administrativas de los particulares, impartiendo continuidad a los trámites iniciados con anterioridad a la entrada en vigencia del mencionado decreto.

Por tanto, es importante destacar los aspectos del citado artículo 284 que podrían generar confusión en su interpretación:

— Para el tratamiento de desarrollo, la mencionada disposición (numeral 2 del artículo 284), aplica de la siguiente manera:

a) Los predios o zonas del área urbana, con tratamiento de desarrollo, que cuenten con un área de dos (2) hectáreas o más hasta menos de diez (10) hectáreas, que no





Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Resolución E No. 07-5-0504 del 6 de noviembre de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

se encuentren ubicados en las zonas a que se refiere el numeral 2 del artículo 32 del Decreto 469 de 2003, se regirán, para su desarrollo, por las disposiciones contenidas en el POT y en los instrumentos que lo desarrollen, y adelantarán su trámite de licencia de urbanismo en forma directa ante las Curadurías Urbanas.

Cabe resaltar que en este punto se ha generado inquietudes. Lo anterior, por cuanto las normas del Acuerdo 6 de 1990 y sus decretos reglamentarios fueron derogadas por el Decreto 619 de 2000 para este tipo de predios (eran objeto de plan parcial a la entrada en vigencia del Decreto 619 de 2000); por consiguiente, en los términos del artículo 14 de la ley 153 de 1887 "Una ley derogada no revivirá por solas referencias que a ella se hagan..."

En lo atinente a las normas volumétricas aplicables a este tipo de predios, cabe precisar que mientras se expide el decreto reglamentario del tratamiento de desarrollo, rigen las normas volumétricas contenidas en las diferentes UPZ, en cada una de las áreas reguladas por las mismas. En las zonas que no cuenten con este tipo de reglamentación, se aplicarán, por analogía, las disposiciones concernientes al tratamiento de desarrollo contenidas en el Decreto 348 del 15 de agosto de 2002, artículo 5, numerales 1 y 2.

c) Las zonas del área urbana con tratamiento de desarrollo, conformadas por predios o conjunto de predios con área igual o superior a diez (10) hectáreas, serán objeto de plan parcial, en los términos del artículo 32, numeral 2, del Decreto 469 de 2003."

Es mas (sic), con anterioridad el DAPD se había pronunciado con la circular N° 1 de octubre de 2000 expedida por la Directora, determinando que las normas del Acuerdo 6 de 1990 y sus decretos reglamentarios eran aplicables con excepción del Tratamiento de Desarrollo, en los eventos en que se requiere de plan parcial, según el artículo 351 del POT – Decreto 619 de 2000, que como se dijo antes se aplicaba a zonas con áreas superiores a 2 hectáreas netas urbanizables.

Con lo anterior se quiere resaltar que la única opción para el desarrollo urbanístico que tenían los predios inmersos en zonas con áreas superiores a 2 hectáreas netas urbanizables era la adopción del plan parcial correspondiente.

En cuanto a la inclusión del predio dentro de la delimitación del plan parcial, es bueno advertir que dentro del trabajo de archivo y planoteca no se encontró, al momento de la delimitación, la incorporación de licencias en el sector expedidas por las Curadurías Urbanas. Dentro del proceso de formulación del plan parcial El Tomillar y en cumplimiento de lo ordenado por la Ley 388 de 1997, sobre información a propietarios y vecinos, esta Secretaría, que para la época era Departamento Administrativo de Planeación Distrital, envió las correspondientes comunicaciones, entre las que se encuentra la dirigida al señor Roberto Muñoz (oficio 2-2005-05343 del 2 de marzo de 2005), quien de acuerdo con la licencia expedida para en (sic) predio La Cecilia era representante legal de la empresa propietaria del predio, informándole sobre la presentación del proyecto de plan parcial para que realizara sus observaciones. Sobre este comunicado nunca hubo un pronunciamiento por parte del mencionado señor.



Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Resolución E No. 07-5-0504 del 6 de noviembre de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

Sin embargo, avanzado el proceso de formulación los promotores del plan parcial declararon el conocimiento de la expedición de licencias en algunos predios incluidos en el plan, lo que origino (sic) que se requiriera por parte de la Entidad a cada una de las Curadurías Urbana información sobre la expedición de licencias en el área del plan, a cuyo comunicado las curadurías urbanas respondieron negativamente con excepción de la Curaduría N° 4.

Así las cosas, la Curaduría Urbana N° 4 con el oficio radicado en el entonces DAPD 1-2005-24515, únicamente nos envió copia de la licencia de urbanismo; Resolución N° RES 04-4-0461 de 19 de mayo de 2004 y el plano correspondiente para el predio Hacienda Casablanca Lote O y nos anexaron copia del oficio 2-2003-08504 de 1 de abril de 2004, el cual la Curaduría Urbana menciona en los considerandos de la licencia de urbanismo para expedirla y en el cual se manifiesta:

"Que según oficio N° 2-2003-08504, referencia 1-2003-00671, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, negó la inclusión del LOTE O en el Plan Parcial Hacienda Casablanca."

No obstante lo anterior, en el oficio señalado, del cual la misma Curaduría Urbana nos envió copia se aprecia que si bien es cierto no se consideró procedente la inclusión de ese predio dentro del Plan Parcial Hacienda Casablanca, se manifestó que:

"El predio en cuestión, se encuentra ubicado en suelo Urbano, en un área con tratamiento de Desarrollo y uso de Área Urbana Integral, Zona múltiple que será objeto de una futura delimitación y para lo cual se anexa el formato sobre Consulta Preliminar para planes parciales"

Con lo anterior se quiere resaltar que tanto el propietario del predio como la Curaduría Urbana no indicaron la existencia de licencia para el predio y por no tener licencia ni desarrollo urbanístico, el proceso de plan parcial continuó con la adopción del Decreto 616 de 2006 asignándole normas y obligaciones urbanísticas al predio, incluido en el área de plan parcial aprobado.

Otro hecho que refuerza la ausencia de información sobre la licencia de urbanismo para el predio, es que el Decreto 259 del 19 de julio de 2006 "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 23 CASA BLANCA SUBA, UBICADA EN LA LOCALIDAD (sic) DE Suba" identificó el predio según cartografía anexa al decreto en el Sector 4, en Área de Actividad, Área Urbana Integral, Zona Múltiple, con Tratamiento de Desarrollo (subrayamos) esto último por tratarse de un predio urbanizable no urbanizado.

Retomando el tema de la expedición de la licencia para el Lote O, en el área de plan parcial El Tomillar, se originó un proceso que consistió en:

- ♦ Evaluación por parte de la Subdirección Jurídica del antiguo DAPD.
- ♦ Envío para análisis a la SECRETARÍA TÉCNICA de la COMISIÓN DE VEEDURIA que para el momento estaba manejado por la Subsecretaría de Control de Vivienda de





Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Resolución E No. 07-5-0504 del 6 de noviembre de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

la Alcaldía Mayor de Bogotá adscrita al DEPARTAMENTO TÉCNICO ADMINISTRATIVO DEL MEDIO AMBIENTE.

- ♦ Solicitud por parte de dicha Comisión a esta Secretaría de solicitud de Revocatoria Directa de la licencia.

- ♦ Expedición por parte de la Directora del Departamento Administrativo de Planeación Distrital de la Resolución 924 del 2 de octubre de 2006 en la que se decide NO REVOCAR la mencionada licencia, por cuanto no fue el resultado de un medio ilegal, sin embargo, en la resolución quedo mencionado:

*"Conforme al análisis efectuado en relación con el trámite de revocatoria directa de la Resolución No. RES 04 – 4 – 0461 del 19 de mayo de 2004, expedida por el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D. C., debe señalarse que éste es un **acto contrario a la ley**, en el que ese particular encargado de la función pública de urbanismo, incurrió en una irregularidad al inaplicar la normatividad vigente, para el caso concreto, siendo ésta una de las causales contempladas en el artículo 69 del C. C. A., tal y como se concluye del propio escrito mediante el cual la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas solicita la revocatoria, acto del que no es viable predicar la concurrencia de vicios en la voluntad administrativa, requisito señalado en la parte final del inciso 2º del artículo 73 ibídem y en la Sentencia de IJ-029-2002 para revocar de manera directa los actos administrativos de carácter particular y concreto sin el consentimiento expreso y escrito del titular."*

Pese a que en la resolución anotada se adoptaron medidas para que otras instancias tomaran decisiones de conformidad con lo competencia de cada una, el acto administrativo permanecía intacto, no había perdido su fuerza ejecutoria y no se había sido (sic) suprimido del ordenamiento jurídico.

Por lo anterior, dentro de la expedición del Plan Parcial El Tomillar y previas las discusiones en el seno del Consejo Consultivo de Ordenamiento y las observaciones de la Subdirección Jurídica se consideró la exclusión del ámbito de plan parcial del predio O según la licencia antes mencionada y del predio A, que por información suministrada posteriormente por los promotores del plan parcial, también contaba con licencia de urbanismo de acuerdo con la Resoluciones 04-4-1219 del 22 de diciembre de 2004 y 05-4-0420 del 14 de junio de 2005. Estas últimas situaciones se desprenden del informe que esta Dirección envió a la Dirección de Trámites Administrativos con el oficio 3-2007-05296 del 11 de julio de 2007.

Teniendo en cuenta que a la fecha de expedición del plan parcial no se conocía, por medio alguno, información sobre la existencia de la licencia de urbanismo para el predio La Cecilia, no se hizo mención sobre el proceder con el predio haciéndolo participe de dicha normatividad; por tanto únicamente y después de los procesos previamente anotados se tomaron determinaciones con respecto a licencias de las cuales se tenía conocimiento, las cuales como se mencionó anteriormente fueron excluidas.

Por tanto y en razón a que la solicitud de licencia de urbanismo solicitada a la Curaduría Urbana N° 5 no cumplió con lo establecido en el Decreto 616 de 2006, con el cual se aprobó el plan parcial El Tomillar, fue negada la correspondiente licencia.



Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Resolución E No. 07-5-0504 del 6 de noviembre de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

No obstante a que urbanísticamente, por las condiciones de predio sin desarrollar en una zona con área neta urbanizable mayor a 10 hectáreas requiere de plan parcial el cual ya fue adoptado, es necesario determinar desde el punto de vista jurídico y procedimental si el actuar de la Curaduría Urbana N° 5 al negar la Nueva Licencia de Urbanismo para culminar obras se ajusta a derecho.

Lo anterior, teniendo en cuenta que al momento de expedir la licencia de urbanismo se hizo sin el lleno del requisito de tener previamente adoptado un plan parcial, por que era un predio en una zona sin desarrollar con mas de 10 hectáreas netas urbanizables y por que adicionalmente la misma licencia se emitió con fundamento en normas del Acuerdo 6 de 1990, cuando ya estaba vigente el Decreto 469 de 2004, con el se revisó el POT y situación que ya había sido aclarada mediante la circular N°. 009 del 18 de febrero de 2004, como se anotó en apartes de este concepto.

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

Corresponde a esta instancia decidir el recurso subsidiario de apelación interpuesto por la apoderada del señor **MIGUEL IGNACIO CASTRO COVELLI** Representante Legal de la Sociedad **CONSORCIO DE DISEÑO Y CONSTRUCCIONES LTDA**, con NIT 860.506.704-1, contra la Resolución E No. 07-5-0504, a lo cual se procede, previas las siguientes consideraciones:

1. Oportunidad.

Se observa que el recurso subsidiario de apelación interpuesto, fue presentado oportunamente de acuerdo a las previsiones del artículo 51 del C.C.A., toda vez que la Resolución E No. 07-5-0504 del 6 de noviembre de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C., fue notificada mediante edicto fijado el 23 de noviembre de 2007 y desfijado el 6 de diciembre de 2007, y el recurso de reposición y subsidiario de apelación fue presentado personalmente ante la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D.C., el 12 de diciembre de 2007, es decir, dentro del término señalado en el artículo 51 del Código Contencioso Administrativo.

2. Procedencia.

El recurso de apelación es procedente, en los términos del numeral 2 del artículo 50 del Código Contencioso Administrativo, y del artículo 36 del Decreto Nacional 564 de 2006.

3. Análisis de los motivos de inconformidad planteados por la recurrente



Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Resolución E No. 07-5-0504 del 6 de noviembre de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

3.1 En relación con la aplicación del artículo 43 del Decreto 564 de 2006¹.

La doctora **LOURDES BEATRIZ NEVADO SALES**, afirma que en el caso sub-exámene resulta de carácter imperativo para el Curador Urbano No. 5 conceder la licencia urbanística para culminar las obras en el predio ubicado en la Calle 145 No. 59-20, toda vez que se reúnen los requisitos que señala el artículo 43 del Decreto 564 de 2006, y no le está dado al Curador Urbano interpretar esta disposición normativa en otro sentido, por lo que simplemente basta observar que se reúnen sus previsiones, para que por "*regla lógica*" el curador urbano no deje de "*conceder el derecho*".

Al respecto el Despacho considera, que de conformidad con el artículo 9º de la Ley 810 de 2003², al Curador Urbano le fue encomendada la función pública de estudiar, tramitar y expedir licencias urbanísticas dentro de su respectiva jurisdicción, y su labor lleva implícita la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes. En este mismo sentido, el Decreto 564 de 2006, dispone que el Curador Urbano debe revisar el proyecto objeto de solicitud, desde el punto de vista técnico, jurídico, estructural, urbanístico y arquitectónico, a fin de verificar si el mismo, cumple con las normas urbanísticas, de edificación y estructurales vigentes.

Por lo tanto, al margen de cualquier situación que pudiera presentarse dentro del trámite de obtención de licencia, al Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C., le correspondía, tanto en el momento de resolver la solicitud de licencia de urbanismo sometida a su consideración, como al momento de decidir el recurso de reposición mediante la Resolución 08-5-0029, verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.

Es así como en la labor de verificación del cumplimiento de normas urbanísticas, el Curador Urbano No. 5 advirtió, que para la época de solicitud de la licencia de urbanismo para culminar las obras en el predio ubicado en la Calle 145 No. 59-20, se encontraba vigente el Decreto Distrital No. 616 de 2006³, en cuyo ámbito de aplicación, se incluyó en el parágrafo de su artículo 2º, al predio denominado ALMUVA (Antes "LA CECILIA") identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50N-199379 de propiedad de la Constructora VICON⁴ Ltda. (Hoy Consorcio de Diseño y Construcciones Ltda.).

¹ Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos; a la legalización de asentamientos humanos constituidos por viviendas de Interés Social, y se expiden otras disposiciones.

² Por medio de la cual se modifica la Ley 388 de 1997 en materia de sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones.

³ Por el cual se adopta el Plan Parcial "El Tomillar", ubicado en la localidad de Suba.

⁴ Para mayor comprensión la Constructora VICON Ltda., según Certificado de Existencia y Representación Legal expedido el 1º de junio de 2007 por la Cámara de Comercio de Bogotá, obrante a folios 13 y 14 del expediente, mediante escritura pública No. 1122 del 11 de marzo de 1992 protocolizada en la Notaría 14 del Circulo de Bogotá D.C., cambió su nombre o razón social, y en adelante se denominó "CONSORCIO DE DISEÑO Y CONSTRUCCIONES LTDA".



Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Resolución E No. 07-5-0504 del 6 de noviembre de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

Urge precisar entonces la normatividad aplicable al predio denominado "LA CECILIA", ubicado en la Calle 145 No. 59-20, de esta ciudad.

Con la entrada en vigencia del Decreto Distrital 619 de 2000⁵, se estableció en el artículo 515 el régimen de transición, frente a la normatividad anterior, con el fin de salvaguardar la seguridad jurídica de las actuaciones administrativas de los particulares, dando continuidad a los trámites iniciados con anterioridad a la entrada en vigencia de dicho decreto, así como respecto de las materias del plan que ameritaban de una reglamentación para su aplicación.

Para determinar los temas que se encontraban sujetos o no a la mencionada norma de transición, la Directora del entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, mediante la Circular No. 1 de octubre de 2000⁶, aclaró el tema al indicar que las normas del Acuerdo 6 de 1990, sus decretos reglamentarios y demás normas complementarias, sobre usos y tratamientos, continuaban vigentes hasta tanto no se expidieran los decretos reglamentarios del POT, **"...con excepción del tratamiento de desarrollo, en los eventos en que se requiere de plan parcial, según el artículo 351 del POT."** (Sublíneas y negrillas fuera de texto). Es decir, que para el caso en que se requiriera plan parcial, de conformidad con la norma señalada, no podían aplicarse las normas del Acuerdo 6 de 1990, como quiera que el Plan de Ordenamiento Territorial, ya se encontraba vigente.

De conformidad con el artículo 351 del Decreto Distrital 619 de 2000 (Disposición derogada por el artículo 286 del Decreto 469 de 2003), todos aquellos predios que aún sin reunir las dimensiones mínimas (10 hectáreas de área neta urbanizable), se encontraran **rodeados por áreas colindantes completamente desarrolladas**, por suelo de protección, o por vías construidas de la malla vial arterial, **no** requerían de la adopción de un plan parcial. Sin embargo, esta situación no era predicable del predio ALMUVA (antes La Cecilia), como quiera que las áreas colindantes del mismo no habían sido desarrolladas urbanísticamente, razón por la que era imperativo la adopción del Plan Parcial.

El numeral 2º del artículo 32 del Decreto Distrital 469 de 2003 determinó, que para **"...las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de desarrollo y que tengan un área igual o superior a 10 hectáreas de área neta urbanizable"**, será obligatoria la formulación de un plan parcial.

Es decir, que bajo el imperio de las normas de ordenamiento territorial señaladas, el predio objeto de solicitud de licencia, estaba sujeto a la adopción de plan parcial, como quiera que la zona dentro de la cual se localiza tiene asignado el Tratamiento de Desarrollo y cuenta con un área superior a 10 hectáreas.

Lo anterior, aunado al hecho de que las áreas colindantes del mismo, no se encontraban desarrolladas, y por tal razón la Directora de Planes Parciales de la Subsecretaría de Planeación Territorial de esta entidad, señaló en el concepto técnico emitido bajo la radicación 3-2008-02084 del

⁵ Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para Santa Fe de Bogotá, Distrito Capital.

⁶ De conformidad con lo previsto en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997.



Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Resolución E No. 07-5-0504 del 6 de noviembre de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

14 de marzo de 2008, que "...no solo se seguía requiriendo del plan parcial en la zona del predio, sino que por avance en algunos procesos de los predios vecinos el área delimitada se aceptó plantear en tres planes parciales (La Sirena, Casa Blanca y El Tomillar), cada uno de estos con áreas superiores a las 10 hectáreas."

Confirma lo anterior el Decreto Distrital 616 de 2006, que adoptó el plan parcial "El Tomillar" ubicado en la localidad de Suba, el cual cobijó el predio "La Cecilia" hoy objeto de solicitud de licencia. En consecuencia, sus propietarios, tienen la obligación de urbanizarlo y construirlo bajo las condiciones definidas en el artículo 32 del Decreto Distrital 469 de 2003 Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, compilado en el artículo 32 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Al respecto, nuestra Constitución ha establecido que la propiedad privada ha sido concebida como un derecho-deber, que cumple una función social, de allí, que nuestro ordenamiento urbanístico se estructure sobre tres principios fundamentales consagrados en el artículo 2º de la Ley 388 de 1997:

1. La función social y ecológica de la propiedad
2. La prevalencia del interés general sobre el particular, y
3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

A su turno, el artículo 100 de la Ley 388 de 1997 consagra los principios de concordancia, neutralidad, simplicidad y transparencia, a los que deben sujetarse las licencias de urbanización expedidas por los curadores urbanos.

El principio de la concordancia, implica según la ley "...que las normas urbanísticas que se expidan para una determinada área o zona del municipio, deben estar en armonía con las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, de acuerdo con los niveles de prevalencia señalados en la presente Ley." Por lo tanto, al expedir una licencia de urbanismo para culminar obras en el predio objeto de solicitud de licencia, vulneraría este principio, ya que se desconocerían las previsiones contenidas en el artículo 32 del Decreto 469 de 2003 y en el Decreto 616 de 2006.

Así mismo, se infringe el principio de neutralidad⁷, toda vez que no se daría igual tratamiento normativo a los propietarios de la misma zona o área de la ciudad.

El artículo 20 de la Ley 388 de 1997, señala la obligación para cualquier persona interesada en una actuación urbanística de sujetarse estrictamente a los Planes de Ordenamiento Territorial, así:

"Artículo 20º.- Obligatoriedad de los planes de ordenamiento. Cumplido el período de transición previsto en la presente Ley para la adopción del plan de

⁷ Por neutralidad se entiende que cada propietario tendrá el derecho a tener el mismo tratamiento normativo que cualquier otro, si las características urbanísticas de una misma zona o área de la ciudad o municipio son iguales.





Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Resolución E No. 07-5-0504 del 6 de noviembre de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

ordenamiento territorial, las autoridades competentes sólo podrán otorgar licencias urbanísticas una vez que dicho plan sea adoptado.

Ningún agente público o privado podrá realizar actuaciones urbanísticas que no se ajusten a las previsiones y contenidos de los planes de ordenamiento territorial, a su desarrollo en planes parciales y a las normas estructurales del plan o complementarias del mismo. (Negrillas fuera de texto).

A su vez, el artículo 29 del Decreto Distrital 469 de 2003, determina que la política de gestión del suelo se sustenta primordialmente en el principio del reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del ordenamiento urbano, que básicamente está dirigida a reducir las inequidades propias del desarrollo y a financiar los costos del desarrollo urbano con cargo a sus directos beneficiarios.

Del análisis del artículo 32 del Decreto Distrital 469 de 2003, compilado en el artículo 32 del Decreto 190 de 2004, se encuentra que el alcance de los planes parciales no es otro que el de regular la situación normativa de aquellas zonas en suelo urbano sujetas al tratamiento de desarrollo, que posean un área igual o superior a 10 hectáreas de área neta urbanizable.

En virtud de lo anterior, el numeral 2º del artículo 44 del Decreto 469 de 2003, señala que los planes parciales constituyen instrumentos de planeamiento de segundo nivel, ya que por medio de ellos se desarrolla el Plan de Ordenamiento Territorial, toda vez que permiten concretar la forma en que se llevarán a cabo sus objetivos y políticas, e igualmente determinan las condiciones de su financiación a través del reparto equitativo de cargas y beneficios entre los propietarios involucrados. Es por ello que expedir una licencia de urbanismo para concluir las obras en el predio ubicado en la Calle 145 No. 59-20, entorpecería el desarrollo equitativo de cargas y beneficios, pues permitiría a sus propietarios evadir las cargas que el proceso de urbanización les demanda.

De conformidad con el artículo 12 del Decreto Nacional 2181 de 2006, mediante los planes parciales *“... se establece el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación”*.

Por lo tanto, para que el Curador Urbano pueda expedir la licencia de urbanismo en el predio objeto de solicitud, es preciso cumplir con las previsiones normativas previstas en el Decreto 469 de 2003, por ser la norma urbanística vigente al momento de la radicación de la solicitud, es decir, que previo a cualquier trámite de obtención de licencia, el predio ubicado en la Calle 145 No. 59-20, por encontrarse en una zona homogénea con Tratamiento de Desarrollo, que cuenta con mas de 10 hectáreas netas urbanizables, requería la adopción de un plan parcial, razón por la que resulta impositiva y de obligatorio cumplimiento la disposición contenida en el numeral 2º del artículo 32 del Decreto Distrital 469 de 2003.



08 MAYO 2008

Continuación de la Resolución No. No 0328

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Resolución E No. 07-5-0504 del 6 de noviembre de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

Al respecto, el H. Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, en sentencia del 2 de marzo de 2000, siendo Consejero Ponente **GABRIEL EDUARDO MENDOZA MARTELO**, sostuvo:

"(...)

A juicio de esta Corporación no cabe duda alguna que bien podía, como en efecto lo hizo la Administración Distrital, negar la solicitud de la licencia de construcción a la demandante en aplicación del Decreto 677 de 1994, pues el artículo 1º del Decreto 1319 de 1.993 es claro al disponer que la licencia de construcción se autorizará de conformidad con la legislación vigente a dicho momento y no, como lo pretende la apelante, que se le aplique la que regía al momento de su solicitud, dado que las normas urbanísticas son de utilidad pública y, por tanto, tienen efecto general inmediato, como lo preceptúa el artículo 18 de la Ley 153 de 1.887, salvo que, excepcionalmente, en ellas se incorporen regulaciones especiales o de transición para las situaciones jurídicas en curso para la fecha de su vigencia, que no es precisamente el caso de las normas que tienen que ver con este asunto.
(Sublíneas y negrillas fuera de texto)

(...)"

Por lo expuesto, no es acertada la interpretación que hace la libelista sobre las normas urbanísticas, ya que pretende imponer la aplicación del artículo 43 del Decreto 564 de 2006, en contravía de lo establecido tanto en el Plan de Ordenamiento Territorial, como en el Decreto 616 de 2006, por el cual se expide el plan parcial "El Tomillar", disposiciones que, como ya vimos son de utilidad pública.

En conclusión este argumento que reprocha la expedición de la Resolución E No. 07-5-0504 del 6 de noviembre de 2007, no está llamado a prosperar, por cuanto prevalecen las normas consagradas en el Plan de Ordenamiento Territorial y sus instrumentos de planeamiento.

2.1 En relación con la aplicación del artículo 27 del Decreto 2181 de 2006 y la no inclusión del predio objeto de solicitud de licencia en el Plan Parcial "El Tomillar".

Afirma la impugnante, que como quiera que el predio ubicado en la Calle 145 No. 59-20 contaba con licencia urbanística concedida "... aún antes de que se expidiera el plan parcial del Tomillar", debe seguir rigiéndose por las condiciones definidas en dicho acto administrativo, y en consecuencia, no ha debido incluirse en dicho plan parcial.

Sobre el particular, resulta necesario aclarar que el parágrafo 2º del artículo 27 del Decreto 2181 de 2006, determina que "... aquellos inmuebles localizados al interior del área de planificación del **plan parcial que hubieren sido el resultado de cesiones, afectaciones u otras obligaciones..**" (Negrillas fuera de texto), no serán objeto del reparto de cargas y beneficios a nivel local, y en consecuencia el numeral 4º de dicho parágrafo excluye los predios que tengan licencia de urbanismo vigente y permite que sigan rigiéndose por las condiciones de la respectiva licencia.





Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Resolución E No. 07-5-0504 del 6 de noviembre de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

En este sentido es claro que el predio ubicado en la Calle 145 No. 59-20, no ha sido producto de ningún tipo de cesión, ni de afectación alguna u otra obligación, como lo establece la norma, razón que permite concluir sin mayor esfuerzo, que la disposición transcrita no le resulta aplicable, máxime cuando se ostenta la titularidad del derecho de dominio por parte de los titulares de la solicitud de la licencia y lo que se está buscando es justamente su desarrollo.

Ahora bien, respecto a la no inclusión del predio "La Cecilia" (Hoy ALMUVA) dentro del plan parcial "El Tomillar", basta señalar, que su inclusión en dicho instrumento de planeamiento, obedece a que por medio de él, se precisan y ajustan de manera específica las condiciones de ordenamiento de un determinado sector de la ciudad, en este caso el sector de Suba.

Además el predio debía ser incluido en el plan parcial, como quiera que así lo demanda el numeral 2º del artículo 32 del Decreto 469 de 2003, toda vez que el área bruta aproximada del ámbito previamente delimitado como plan parcial era de 197.361,52 metros cuadrados⁸, y de acuerdo con la clasificación del Decreto 190 de 2004, los predios que integran el plan parcial "El Tomillar" se encuentran ubicados en Suelo Urbano, con Tratamiento de Desarrollo y Área Urbana Integral, con dos zonas diferentes: Zona Residencial y Zona Múltiple.

Ahora bien, teniendo en cuenta lo manifestado por la doctora **LOURDES BEATRIZ NEVADO SALES**, la voluntad del titular de la solicitud de licencia era que no se incluyera el predio ubicado en la Calle 145 No. 59-20, denominado ALMUVA (Antes "La Cecilia") en el plan parcial "El Tomillar", teniendo en cuenta que antes de que se expidiera el mismo, el predio ya contaba con licencia de urbanismo emitida por la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá D.C.

Al respecto, el Despacho considera que cualquier observación por parte de los propietarios de los predios incluidos dentro de la delimitación del plan parcial "El Tomillar" debió plantearse en la etapa de su formulación que adelantó esta entidad, máxime si se tiene en cuenta que en cumplimiento del numeral 4º del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, de conformidad con el concepto técnico emitido por la Dirección de Planes Parciales de esta entidad, se surtió la fase de información pública y mediante oficio No. 2-2005-05343 del 2 de marzo de 2005, la Subdirección de Gestión Urbanística del entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, comunicó sobre el trámite del plan parcial e invitó a formular observaciones al señor **ROBERTO ALFREDO MUÑOZ ROA**, quien de conformidad con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido para la sociedad **CONSORCIO DE DISEÑO Y CONSTRUCCIONES LTDA**, figura como Subgerente con facultades de representación legal. (Ver folios 13 y 14).

Lo anterior, por cuanto la mencionada sociedad es la titular de la solicitud de licencia que mediante este acto se analiza, y en dicha oportunidad no dio a conocer a la administración que el predio ubicado en la Calle 145 No. 59-20, denominado ALMUVA (Antes "La Cecilia") para la fecha de su convocatoria, ya contaba con Licencia de Urbanismo, situación ésta que solamente se pone de presente en el curso del trámite de la licencia urbanística.

⁸ Según consta en el numeral VIII de la parte considerativa del Decreto 616 de 2006.



Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Resolución E No. 07-5-0504 del 6 de noviembre de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

Sin embargo, sorprende al Despacho que en la etapa de formulación del plan parcial, el señor **ROBERTO ALFREDO MUÑOZ ROA**, quien también figuraba para ese entonces como Representante Legal de la **SOCIEDAD ROMUZ S. EN C.**, no haya informado a la administración sobre la existencia de la Resolución No. RES 04-4-0451 del 10 de mayo de 2004, por la cual el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C. concedió Licencia de Urbanismo al predio ALMUVA (antes La Cecilia), pero si lo haya hecho, por ejemplo, respecto de la Resolución No. RES 04-4-0461 del 19 de mayo de 2004, expedida también por el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C., para el predio denominado **AGRUPACION LOTE "O"** y que hacía parte del mismo plan parcial, ubicado en la Transversal 66 No. 148-32 Interior 16, de la Alcaldía de Suba, situación que a la postre permitió que dicho predio se excluyera del ámbito de aplicación del plan parcial, tal y como se señala en el numeral XIII de la parte considerativa del Decreto 616 de 2006.

Por lo tanto la etapa de formulación del plan parcial surtió sus efectos, y se logró convocar a los titulares de los predios, situación que permitió la exclusión del predio denominado **AGRUPACION LOTE O**, del plan parcial, por cuanto se estableció, que el mismo contaba con Licencia de Urbanismo No. 04-4-0461 del 19 de mayo de 2004. Es decir, que siendo el señor **ROBERTO ALFREDO MUÑOZ ROA**, representante legal de las sociedades propietarias de ambos predios (**CONSORCIO DE DISEÑO Y CONSTRUCCIONES LTDA**, y **SOCIEDAD ROMUZ S. EN C.**), no puede afirmarse ahora por parte de la apoderada, que la voluntad del titular de la solicitud de licencia era que no se incluyera el predio denominado ALMUVA (Antes "La Cecilia") en el plan parcial "El Tomillar", pues en la etapa de formulación de este instrumento de planificación no se informó a la administración que el referido predio ya contaba con licencia de urbanismo.

2.2 En cuanto a la prevalencia de la Licencia de Urbanismo frente a la expedición del Plan Parcial y la aplicación o no del Tratamiento de Desarrollo.

La libelista manifiesta que para dar respuesta al interrogante de "*¿Si para la fecha de adopción y delimitación de un plan parcial, mediante Decreto en Bogotá D.C., existen licencias de urbanismo vigentes para los predios incluidos en ese plan parcial, prevalece el plan parcial o, por el contrario prevalece la licencia?*", esta Secretaría mediante oficio No. 2-2007-29481 del 20 de septiembre de 2007, a propósito de una solicitud de concepto que se le respondió al ciudadano CESAR AUGUSTO OCHOA ESCOBAR, determinó que el artículo 32 del Decreto 190 de 2004, establece los casos en que es obligatoria la formulación de planes parciales, señalando concretamente el numeral 2º que hace alusión a las zonas clasificadas como suelo urbano **con tratamiento de desarrollo** que tengan un área igual o superior a 10 hectáreas de área neta urbanizable.

De conformidad con el artículo 361 del Decreto 190 de 2004, "*... El tratamiento de desarrollo es aquel que orienta y regula la urbanización de terrenos o conjunto de terrenos urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión, a través de la dotación de las infraestructuras, equipamientos y de la generación del espacio público que los hagan aptos para su construcción, en el marco de los sistemas de distribución equitativa de cargas y beneficios...*", éste se perfecciona mediante plan parcial como procedimiento previo al trámite de la licencia de urbanización, o por medio de licencia expedida por una Curaduría Urbana, para aquellos terrenos





Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Resolución E No. 07-5-0504 del 6 de noviembre de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

localizados en suelo urbano que de acuerdo a lo establecido en la revisión del POT no requieran de plan parcial, caso en el cual se surtirá el proceso de urbanización aplicando las normas establecidas en la revisión del POT y las demás normas específicas reglamentarias del tratamiento de desarrollo.

Frente al artículo 361 del Decreto 190 de 2004, la recurrente concluye apresuradamente, que como quiera que el predio en estudio contaba con licencia de urbanismo, "...no pertenece al tratamiento de desarrollo...".

Sobre el particular, debe precisarse, que las normas urbanísticas expresan, en términos generales, la vocación o los usos que más se adecuan a las diferentes zonas de la ciudad y el tipo de intervención o **tratamiento** que resulte más conveniente de acuerdo con los desarrollos de cada sector y los objetivos propuestos en el Plan de Ordenamiento Territorial. De ahí, la importancia del tratamiento que se dé a un sector de la ciudad, puesto que con él se determinan aspectos generales de la forma como se puede construir o intervenir un predio, dependiendo de las características del lugar donde se localice.

Ahora bien, los Tratamientos en general, aplican a unas áreas previamente delimitadas por el POT en el plano oficial de Tratamientos, su implementación no obedece al capricho, y tampoco se extingue por el hecho de que el predio haya obtenido licencia de urbanización. Aunque el predio ALMUVA haya contado con la expedición de una licencia de urbanismo, y en esos términos se haya "urbanizado", no por ello deja automáticamente de serle aplicable la normatividad prevista para el Tratamiento de Desarrollo que le había sido asignada.

En consecuencia, y de conformidad con el análisis técnico y jurídico efectuado en relación con el trámite del recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución E No. 07-5-0504 del 6 de noviembre de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C., debe señalarse que el predio ubicado en la Calle 145 No. 59-20, se encuentra cobijado por el Decreto 616 de 2006 y en consecuencia, debe ajustarse a sus disposiciones.

En mérito de lo expuesto, este Despacho

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO.- RECONOCER personería para actuar en la presente actuación administrativa a la doctora **LOURDES BEATRIZ NEVADO SALES**, identificada con cédula de ciudadanía No. 41.638.104 de Bogotá, con Tarjeta Profesional No. 34.464 del C. S. de la J., conforme al poder otorgado el día 12 de diciembre de 2007, por el señor **MIGUEL IGNACIO CASTRO COVELLI**, representante legal de la sociedad **CONSORCIO DE DISEÑO Y CONSTRUCCIONES LTDA.** con Número de Identificación Tributaria 860.506.704-1.



0 8 MAYO 2008

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Resolución E No. 07-5-0504 del 6 de noviembre de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

ARTÍCULO SEGUNDO.- NEGAR las pretensiones formuladas en el recurso subsidiario de apelación interpuesto por la doctora **LOURDES BEATRIZ NEVADO SALES** y en consecuencia se confirma la Resolución E No. 07-5-0504 del 6 de noviembre de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

ARTÍCULO CUARTO.- NOTIFICAR la presente decisión a la doctora **LOURDES BEATRIZ NEVADO SALES**, apoderada de la sociedad **CONSORCIO DE DISEÑO Y CONSTRUCCIONES LTDA**, o a **MIGUEL IGNACIO CASTRO COVELLI**, en su calidad Representante Legal de la sociedad **CONSORCIO DE DISEÑO Y CONSTRUCCIONES LTDA**, titular de la solicitud de licencia para el predio ubicado en la Calle 145 No. 59-20, advirtiéndoles que contra la misma no procede ningún recurso por la vía gubernativa.

ARTÍCULO QUINTO.- DEVOLVER el expediente a la Curaduría Urbana de origen, una vez se encuentre en firme la presente decisión.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

0 8 MAYO 2008

Dada en Bogotá D. C. a los


CECILIA CALDERÓN JIMÉNEZ
Subsecretaria Jurídica (E)

Proyectó: Xiomara Cepeda Murcia.

Revisó: Clara del Pilar Giner García 