

Bogotá D.C.

Doctor

WILLIAM ORLANDO LUZARDO TRIANA

Subdirector General de Desarrollo Urbano

Instituto de Desarrollo Urbano

Calle 22 No. 6 – 27

3386660

Radicado: Rad. 1-2020-01711 SDP y Oficio IDU No. SGDU 20202050032651

Asunto: Concepto sobre licencia de construcción antejardín predio Carrera 13 No. 85-80. Zona Rosa. Derecho de Petición.

Respetado doctor Luzardo,

Esta Dirección recibió su solicitud de concepto en relación con el antejardín de la licencia otorgada al predio del asunto, en la cual nos indica:

"Mediante oficio No. 20195261534282 del 24 de diciembre de 2019 la señora Lina María Soto Uribe Representante Legal de la Sociedad Comercial Promotel S.A. identificada con NIT. 800.210.409-1, sociedad propietaria del predio localizado en KR 13 85-80, realiza una petición acerca de la Intervención de antejardines sobre ejes comerciales en la zona rosa específicamente del inmueble de su propiedad, mediante la cual requiere "...se considere la existencia de los accesos vehiculares y peatonales que se localizan sobre el área de antejardín del que hace uso en la actualidad la copropiedad.

La anterior petición se soporta en la existencia de la licencia de construcción No. 002835 del 17 de mayo de 1992, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación que viabilizó la construcción del edificio localizado en la KR13 85 80 la cual permitió el desarrollo de un "Edificio HOTEL PLAZA ORLEAN en ocho (8) pisos (...) que aprobó como parte de las áreas comunes de la edificación el área correspondiente a un acceso peatonal y acceso vehicular, así "Acceso peatonal y vehicular, rampa, 4 garajes, lobby, sala de espera, recepción halles cuarto de comunicaciones."

De acuerdo con lo expuesto, y con el fin de solventar la petición, respetuosamente solicitamos concepto jurídico sobre la existencia o no de derechos adquiridos por la licencia de construcción mencionada anteriormente, la cual permite accesos vehiculares y peatonales que se localizan sobre el área de antejardín, o sin la norma aplicable a este antejardín es la establecida en las normas generales del Decreto 190 de 2004, el cual no los permite".

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111

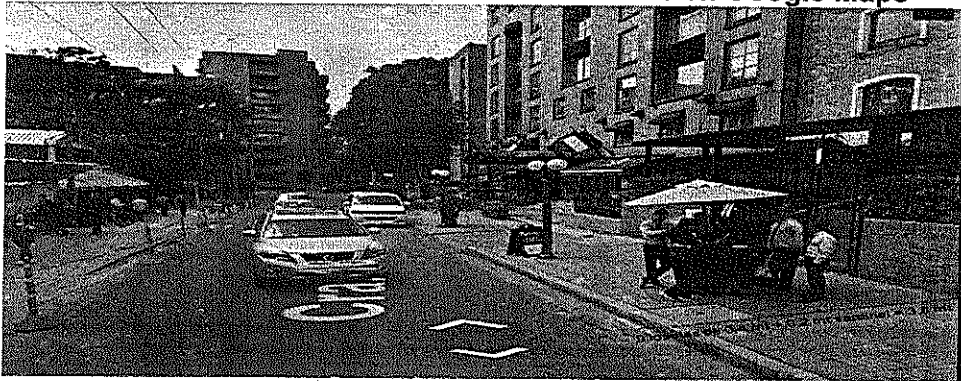


ALCALDÍA MAYOR

Al respecto, se solicitó concepto a la Dirección del Taller del Espacio Público, que mediante radicado 3-2020- 01691 del 27 de enero de 2020, expresó:

"Según las mediciones a escala antes mencionadas, el andén del costado oriental de la KR 13 objeto de estudio, tiene un ancho aproximado de 3 metros, no obstante, tanto en terreno como en mediciones de Google Maps, el ancho es superior a esta distancia, como se muestra a continuación:

Medición de ancho de andén oriental KR 13 en Google Maps



Fuente: Elaboración propia a partir de Google Maps

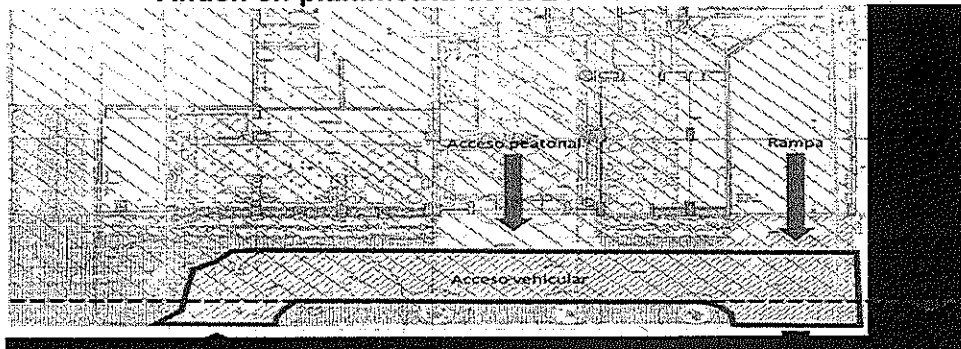
Una vía de 15 metros de acuerdo con el artículo 177 del Decreto 190 de 2004 –POT, entra en la categoría de una vía vehicular de tipo V-7 (ancho mínimo 13 mt), siendo 3,25 m' su ancho mínimo de andén de conformidad con los perfiles viales del mencionado Plan.

Hasta este punto se puede decir que el andén objeto de estudio se encuentra dentro de los parámetros normativos aplicables al perfil vial.

De conformidad con las evidencias aportadas al IDU por parte de la interesada, las cuales fueron allegadas vía mail por dicha entidad y cuya copia se adjunta, el predio objeto de estudio cuenta con la Licencia de Construcción No. 002835 del 17 de mayo de 1992, la cual aprueba el "Edificio HOTEL PLAZA ORLEAN en ocho (8) pisos y dos (2) sótanos para noventa y nueve (99) apartamentos o suits, un (1) local para restaurantes y noventa y siete (97) parqueos comunes desarrollados al interior del predio (...)"

De acuerdo con la copia parcial del plano aprobado mediante la Licencia de Construcción No. 002835 del 17 de mayo de 1992, aportado en las evidencias arriba mencionadas, se observa en relación al andén (área fuera de achurado diagonal, no cubierta por el ámbito de la licencia de construcción), dos puntos de acceso vehicular correspondientes a una entrada y a una salida de vehículos, así:

Andén en planimetría de la LC No. 002835 de 1992



El diseño de andenes debe enmarcarse dentro de la normatividad establecida en el artículo 180 "Dimensiones mínimas de andenes y carriles", el artículo 263 "Libre tránsito", el artículo 264 "Normas para la red de andenes" y el Artículo 265 "Normas para alamedas" del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT. Adicionalmente, para el diseño y construcción de andenes se debe tener en cuenta lo establecido en la Cartilla de Andenes adoptada mediante el Decreto Distrital 308 de 2018, la Cartilla de Mobiliario Urbano adoptada mediante el Decreto Distrital 603 de 2007 y las demás normas que los modifiquen, sustituyan y/o complementen.

De acuerdo con la Cartilla de Andenes (Decreto 308 de 2018), "La conformación de la rampa vehicular de acceso a predio se debe ubicar sólo en los casos y sitios que se encuentren aprobados mediante licencia y estudio de tránsito. El ancho máximo de la rampa debe coincidir con el ancho de acceso vehicular aprobado del predio, sin contar con los elementos de confinamiento de la rampa". Así las cosas, en terreno se observan ejecutadas las rampas aprobadas en la Licencia de Construcción No. 002835 del 17 de mayo de 1992.

Respecto al total de las normas en mención, no se observa su cumplimiento en el andén existente motivo de estudio, no obstante, es responsabilidad del IDU en el marco de su proyecto, verificar el cumplimiento de las mismas tanto en diseño como en obra".

Teniendo en cuenta lo expuesto, es preciso indicar que compete a los Inspectores de Policía, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 92 de la Ley 1801 de 2016 que adoptó el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, ejercer el control urbano, verificando que lo ejecutado corresponda con lo autorizado por la Licencia Urbanística.

Ahora bien, con relación al tema de los derechos adquiridos, la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos ya cuenta con un pronunciamiento, emitido mediante radicación 3-2016-04971 del 10 de marzo de 2016, que se adjunta, que expuso:

"(...) En este orden de ideas las licencias urbanísticas son actos administrativos de carácter particular y concreto, que autorizan a su titular adelantar obras en las modalidades previstas en el Decreto 1077 de 2015.

Señalan las citadas normas, que los derechos adquiridos en materia de licencias urbanísticas permiten el desarrollo y construcción en los términos y condiciones señalados en los respectivos actos administrativos: la licencia se constituye en una certificación del cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones en que se fundamenta y conlleva la autorización específica sobre usos y aprovechamiento del suelo.

(...)

Claro lo anterior, a continuación se procede a dar respuesta a los eventos específicos que se plantean en la consulta.

2.- Sobre los casos concretos objeto de la consulta.

2.1.- Licencias aprobadas en áreas en las que hoy no se puede construir.

Para el efecto, resulta procedente diferenciar tres situaciones fácticas: i) Las licencias urbanísticas vigentes, ii) Las licencias urbanísticas vencidas pero ejecutadas; y iii) Las licencias urbanísticas vencidas y no ejecutadas.

En el primer evento, se está al frente de derechos adquiridos ya que el titular de la licencia urbanística está autorizado para adelantar las obras aprobadas en el acto administrativo, así posteriormente se modifique el régimen normativo que le dio sustento, lo anterior, salvo que el titular de manera voluntaria se acoja a la nueva norma en consideración al principio de favorabilidad.

Es el caso de licencias urbanísticas vencidas pero ejecutadas, se está al frente de una situación consolidada y por lo tanto el titular tiene derechos adquiridos, esto en la medida que el derecho se entiende incorporado válida y definitivamente a su patrimonio como consecuencia de la ejecución de las obras autorizadas en el respectivo acto administrativo. En este orden de ideas, salvo situaciones de interés general, se deberán respetar las situaciones consolidadas en las mismas condiciones; y cualquier modificación de la licencia urbanística que se solicite se deberá decidir con base en la norma que le dio sustento. Adicionalmente, se debe respetar el derecho del titular aun cuando la norma urbanística cambie con posterioridad a su consolidación, esto, con fundamento al principio de la irretroactividad de la ley. Ahora bien, no se debe desconocer que en el evento en el cual por condiciones de interés general los derechos adquiridos deberán ceder al mismo.

Para el evento de licencias vencidas y no ejecutadas, es decir, aquellas en las que no se cumplieron las obligaciones dentro de la vigencia del acto administrativo, el titular perdió su derecho, y por lo tanto, al no haberse consolidado, cualquier nueva intervención deberá estar autorizada en una nueva licencia urbanística que tendrá como fundamento la norma vigente al momento de la radicación en legal y debida forma, lo anterior en concordancia con el artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto 1077 de 2015(...)."

Visto lo anterior, resulta pertinente revisar el contenido de las licencias de construcción aprobadas para el predio ubicado en la Carrera 13 No. 85-80, así como sus planos, encontrando en el archivo central de esta entidad, la licencia de construcción No. 002835 del 17 de mayo de 1992 expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, la cual fue modificada por la licencia de construcción No. LC-04-5-0003 del 13 de enero de 2004, expedida por el Curador Urbano 4 de Bogotá, D.C, las cuales tiene anexos sólo planos estructurales.

Por lo anterior se considera que en caso de que los propietarios del predio puedan aportar al Instituto de Desarrollo Urbano, los planos aprobados de dichas licencias que permitan verificar la aprobación de los accesos sobre los que hoy el IDU solicita pronunciamiento.

Así las cosas, por no contar con los elementos de juicio suficientes, el presente se emite de conformidad con lo indicado por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015¹.

Cordialmente,



ERIKA LUCÍA TORRES ROA

Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos (E)

Anexo: Lo enunciado en seis (6) folios.

Elaboró: Sandra Milena Neira Sánchez – Profesional E.

¹ Artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015: "Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución. (...)"

