



RESOLUCIÓN No. 1119 26 SET. 2013

Por la cual se deciden unos recursos subsidiarios de Apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. LC. No. 13-4-0401 del 3 de mayo de 2013, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

LA SUBSECRETARIA JURÍDICA DE LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En uso de sus facultades legales, en especial de las conferidas en los artículos 42 del Decreto Nacional 1469 de 2010, 36 literal k) del Decreto Distrital 16 de 2013 y la Resolución 0849 del 26 de julio de 2013, expedida por el Secretaría Distrital de Planeación,

CONSIDERANDO

Que el 15 de noviembre de 2012, la señora Ana María Romero Moreno, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.022.874, actuando como apoderada de los señores - Luis Eduardo Muñoz Herrera, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.106.855; Yamile Fajardo Aya, identificada con la cédula de ciudadanía No. 41.310.299; Fabio Ernesto Vega Guarín, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.149.425; Lucía del Pilar Vega Guarín, identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.891.189; Sonia Rocío Vega Guarín, identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.833.450; Janeth Patricia Vega Guarín, identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.614.417¹; Carmen Cecilia Guarín de Vega, identificada con la cédula de ciudadanía No. 20.196.554; Bernarda Camargo Celis, identificada con la cédula de ciudadanía No. 20.206.403 y de la sociedad Inversiones LGS SEN C.A., representada legalmente por el señor Luis Carlos Guevara Calvo, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.317.306 -, solicitó ante la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total, para los predios localizados en la CL 106 14 B 35 Cl 106 14 B 51, lotes 21 y 22 de la Manzana 34 de la Urbanización Rincón del Chico, Localidad de Usaquén de Bogotá.D.C (folio 1).

Que durante el trámite, los predios antes referidos fueron trasferidos mediante constitución de fiducia mercantil a la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO - FIDEICOMISO PARALELO 106, con Nit. 860.531.315 (folios 176 a 187).

Que en razón de lo anterior y en cumplimiento de las instrucciones de los fideicomitentes, el señor José Gabriel Romero Caicedo, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.324.092, actuando como representante legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., otorgó poder a la señora

¹ Con ocasión de la respuesta dada al acta de observaciones de la Curaduría Urbana, en el punto 45 se expresó que "No existe interés en que continúe como titular de la licencia la Sra. Janeth Patricia Vega Guarín" (folio 136).



Continuación de la Resolución No. 1119 26 SET. 2013

Por la cual se deciden unos recursos subsidiarios de Apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. LC. No. 13-4-0401 del 3 de mayo de 2013, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

Ana María Romero Moreno, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.022.874, para que a nombre del citado fideicomiso realizara los trámites correspondientes (folio 202).

Que la titular procedió a englobar los predios objeto de solicitud, mediante Escritura Pública No. 393 del 27 de marzo de 2013 de la Notaría 10 del Círculo Notarial de Bogotá D.C., registrada en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20700590 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte (folio 299).

Que las señoras Sandra Altura García y Adriana Altura García, la Personería de Bogotá D. C y la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá a través del Secretario de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría de Hábitat, se constituyeron en parte dentro del trámite que nos ocupa.

Que de conformidad con lo solicitado la Curadora Urbana No. 4 de Bogotá D.C., expidió la Licencia de Construcción No. L.C. No. 13-4-0401 del 3 de mayo de 2013 (folio 332).

Que las señoras Sandra Altura García y Adriana Altura García, por intermedio de apoderado (folios 370 a 393) y la Personería de Bogotá D. C. (folios 394 a 397) interpusieron los recursos de recurso de reposición y subsidiario de apelación contra la Licencia de Construcción No. LC. No. 13-4-0401 del 3 de mayo de 2013, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

Para el efecto, el apoderado de las señoras Sandra Altura García y Adriana Altura García presentó en resumen los siguientes argumentos:

1.- En el caso que nos ocupa se presenta vulneración de los principios de legalidad y debido proceso, por cuanto la argumentación de la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C., en la tercera hoja de la licencia de construcción recurrida, *"(...) se encuentra sentada sobre una base de desconocimiento de la aplicación de la ley en el tiempo paralela al principio de legalidad"*, ya que consideró que no era obligatoria la aplicación la Resolución de Adosamiento N° 1901 del 31 de diciembre de 2012, al manifestar *" (...) que si bien es posible a la luz de la UPZ adosarse, esto no es obligatorio para los titulares de la licencia que me compete, porque se precisa que la resolución de adosamiento fue expedida con posterioridad a la radicación de la debida forma de trámite, por lo tanto no le es de obligatorio cumplimiento, por lo tanto, el predio de las objetantes podrá desarrollarse como está planteado en la UPZ, no con el beneficio adicional de adosarse lo cual le permitiría un mayor área de construcción, por lo tanto no se incurre en ninguna de las conductas señaladas en la comunicación de abril 3 de 2013"* (negrilla fuera de texto)".

Agrega el apoderado que:



Continuación de la Resolución No. 1119 26 SET. 2013

Por la cual se deciden unos recursos subsidiarios de Apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. LC. No. 13-4-0401 del 3 de mayo de 2013, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

"(...) si bien es cierto la reglamentación y configuración del adosamiento y pareamiento que se determinó a través del acto administrativo emitido por Secretaría Distrital de Planeación, no había sido expedido al momento de la radicación de los documentos de trámite de licencia de construcción, no es menos cierto que en el momento de la solicitud de dicha licencia, existían elementos sustanciales que le permitían a usted señora curadora determinar de manera objetiva, criterios de análisis interpretativo dentro del marco exegético de la norma, con el fin de agotar todos los presupuestos de evaluación, los cuales además conocía desde un comienzo, razón de ser del requerimiento inicial establecido en el acta de observaciones, pero que de manera contraria a derecho omitió posteriormente con la expedición de la licencia de construcción que hoy recurrimos, por cuanto con dicho procedimiento se está incurso en una evidente vulneración al derecho constitucional al debido proceso, ya que usted señora curadora estaba obligada, conforme al artículo 37 del Decreto 1469 de 2010, a desistir la solicitud de licencia y no como sin fundamento alguno y desconociendo sus actos propios la señora Curadora en este caso hizo caso omiso al no ajuste del proyecto por parte del solicitante y procedió a emitir una licencia de construcción en desconocimiento del debido proceso y en especial con desconocimiento de las mismas exigencias realizadas por la curaduría (Negrillas y sublíneas fuera de texto).

Ahora bien, no se puede olvidar que el máximo componente normativo de la ciudad en materia urbanística, Decreto 190 de 2004, determina que para los sectores sometidos al Tratamiento de Consolidación Urbanística, como el que nos ocupa, la correspondiente ficha normativa establecerá las dimensiones de los aislamientos, así como las condiciones de empuje; razón por la cual resultaba de vital importancia dentro del análisis jurídico urbanístico del citado proyecto, el establecer las condiciones que para el efecto determinó la UPZ 16 Santa Bárbara, en especial el sector normativo número 2, en el cual se encuentran ubicados los predios en cuestión.

(...)

Resulta fundamental cuestionar por qué razón, si conocía de la exigencia inicial, del sometimiento del proyecto a una resolución de adosamiento y pareamiento, tal y como lo consagró en el numeral 37 del acta de observaciones y correcciones por usted emitida, y qué expresó que "debe ser de estricto cumplimiento", por lo cual el proyecto debía ajustarse a en su totalidad a tales parámetros, no sometió el, (Sic) procedimiento que encabezaba a los lineamientos legales establecidos que deben ser ampliamente por usted conocidos, y no se entienden las razones por las cuales la curaduría decretaba el desistimiento de la solicitud de licencia.

Considerando que no existe de parte suya una respuesta clara a dicho cuestionamiento, por cuanto en la hoja tres de la citada licencia no hace mención alguna a este hecho, no obstante tanto mis poderdantes como el suscrito le hicieron referencia a tal situación en



Continuación de la Resolución No.

1119

26 SET. 2013

Por la cual se deciden unos recursos subsidiarios de Apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. LC. No. 13-4-0401 del 3 de mayo de 2013, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

sendos escritos, ratificamos nuestro argumento de un indebido procedimiento en la expedición de la citada licencia de construcción, ya que de parte suya señora curadora no solo se desconocen haber decretado el desistimiento de la licencia, por cuanto el solicitante no cumplió con el requerimiento exigido por usted misma en el acta de observaciones, sino que además pretende argumentar bajo criterios equívocos de -interpretación normativa, que la aplicación de la citada resolución es inoperante para el caso en comento, por cuanto la misma fue expedida con posterioridad a la fecha de la radicación en legal y debida forma de la solicitud de licencia, desconociendo de esta forma sus actos propios y las exigencias realizadas por la curaduría en el escritos de observaciones.

Desconoce la señora curadora que la resolución de adosamiento y pareamiento resulta ser simplemente un elemento resultante de la normatividad vigente al momento - de la radicación de la solicitud de licencia, toda vez que las normas reguladoras del tema (Decreto 159 de 2004 y Decreto 333 de 2010), -se encontraban plenamente vigentes y válidas para la fecha de la radicación, tan es así, que reitero el hecho de que usted solicitó el sometimiento del proyecto a la correspondiente resolución de adosamiento y pareamiento, lo que implicaba que el solicitante realizara la gestión ante la Secretaría Distrital de Planeación para la expedición de la correspondiente resolución, sin embargo dicha gestión ya había sido iniciada -por mis poderdantes, quienes en su condición de partícipes dentro del trámite allegaron la misma al expediente.

De igual forma, no puede tampoco desconocerse por parte suya señora Curadora que la aplicación de las resoluciones de adosamiento y pareamiento es de obligatorio cumplimiento, pues así está contenido en la Circular número 015 de fecha 13 de Mayo de 2011, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, la cual es clara y contundente cuando explica cuál es el objeto y propósito de las resoluciones de adosamiento y pareamiento, veamos el texto:

"Por otra parte, es importante precisar que el objeto y propósito de las resoluciones que reglamentan el adosamiento de edificaciones y el pareamiento de sus aislamientos laterales, es equilibrar las posibilidades de desarrollo de predios que tienen un frente inferior a 18 metros, y que en consecuencia, por la debida aplicación de los, aislamientos laterales, no se pueden edificar. En este sentido, la resolución establece las condiciones en que la edificación se puede empatar por un costado lateral con la edificación vecina, y la manera como debe mantener aislado el otro costado, lo anterior para darle posibilidades de desarrollo al predio." (Subrayado y negrillas fuera de texto)

Como se desprende de la simple lectura del texto citado, el propósito de las resoluciones de adosamiento y pareamiento es EQUILIBRAR las posibilidades de desarrollo de los predios con frente inferior a 18 metros, colindantes al englobe.

De modo que es evidente concluir, que al haber desconocido o inaplicado dichas resoluciones, se concreta un desequilibrio en las posibilidades de desarrollo de los predios



Continuación de la Resolución No. 1119 26 SET. 2013

Por la cual se deciden unos recursos subsidiarios de Apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. LC. No. 13-4-0401 del 3 de mayo de 2013, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

colindantes al englobe, con lo cual no queda duda alguna en cuanto a que el proyecto estudiado por la Curadora Urbana No. 4 debía ser sometido a la resolución de adosamiento y pareamiento, por cuanto el predio de mis poderdantes es un predio con frente inferior a 18.00 mts y es colindante con el englobe predial licenciado. (...)

Desde la lectura de las disposiciones aquí citadas podemos observar la existencia normativa a la que debió atender usted señora Curadora para determinar la inviabilidad de la licencia que se está recurriendo, circunstancia que claramente se obvió, pues si se espera la diligencia debida y el acorde uso de los presupuestos normativos que dan como resultado el respeto al debido proceso a la protección y seguridad jurídica del sistema, no se hubiera otorgado la licencia que se está recurriendo; más aún cuando en el acta de observaciones, usted misma determinó que de conformidad con la Nota cinco de la UPZ 16 de Santa Bárbara, el proyecto en estudio debía ajustarse a tal resolución, de lo que se deduce que el trámite resultante de la expedición de la licencia de construcción LC 13-4-0401 realmente no se encontraba radicado en estricta forma, tal como lo dice el artículo 15 del Decreto 1469 del 2010:

"Parágrafo 1. Se entenderá que una solicitud de licencia o su modificación está radicada en Legal y debida forma si a la fecha de radicación se allega la totalidad de los documentos exigidos en el presente decreto, aun cuando estén sujetos a posteriores correcciones"

Seria parte integral de la documentación para la solicitud de la licencia de construcción, la respectiva resolución de adosamiento y pareamiento de la Secretaria Distrital de Planeación, pues téngase en cuenta que era usted curadora la que dentro del campo técnico y profesional debía verificar la existencia de todos los elementos que abarcaran la totalidad de los documentos, y en su saber además de su praxis, debió verificar el cumplimiento de ese requisito para darle trámite de radicación en debida forma de la solicitud de licencia N° 12-4-2271.

No puede ser de su leal proceder señora curadora, atentar contra la confianza que el estado le delegó, pues nosotros como particulares tenemos seguridad que sus actuaciones están dirigidas dentro del campo de la ley, más aun siendo usted un particular en ejercicio de funciones públicas que la llevan a someterse al imperio de la ley y a la protección de los derechos de los ciudadanos.,

En ese orden de ideas, no queda duda que con la expedición de la licencia de construcción LC 13-4-0401 se vulneran el principio de legalidad y debido proceso de mis poderdantes, generándose un perjuicio que no tienen el deber jurídico de soportar por cuanto es evidente la falla en el procedimiento adelantado y en la aplicación de las normas correspondientes.

2.- Por otra parte, el impugnante afirma que en desarrollo del trámite que nos ocupa se incurrió



Continuación de la Resolución No. 1119

26 SET. 2013

Por la cual se deciden unos recursos subsidiarios de Apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. LC. No. 13-4-0401 del 3 de mayo de 2013, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

en vulneración al principio de la confianza legítima, trayendo a colación para el efecto lo afirmado por la Corte Constitucional en la sentencia T- 210 de 2010. En este sentido advierte que si se observa lo señalado en dicha jurisprudencia, es claro que:

“(...) lo que nos quiere decir dicha institución, es que siempre la administración debe actuar dentro de los mayores lineamientos de diligencia y agotamiento de todos los mecanismos que cubran sus decisiones con la mayor certeza de seguridad jurídica, lo que al parecer ha dejado de lado usted curadora, pues no ha -tomado posición imparcial respecto al trámite de licencia de construcción, pues si bien manifestó en el acta de observaciones, que dicha zona se encontraba sometida a las disposiciones de la resolución de adosamiento y apareamiento que emitiera la Secretaría Distrital de Planeación, omitió la exigencia normativa y procedimental por usted misma establecida, y continuó con el trámite dando como resultado la expedición de la resolución recurrida, ajustando su decisión sobre una base de hecho que no tiene asidero jurídico.

(...)

Atendiendo todo lo anterior, en especial a que con el proceso administrativo a su cargo se ven plenamente comprometidos los derechos e intereses de mis poderdantes, solicitamos de manera muy respetuosa que se dé cumplimiento a las disposiciones legales y jurisprudenciales, y que en consecuencia con los parámetros normativos específicos para el sector en debate, se determine la obligatoriedad de la aplicación y cumplimiento de la resolución de adosamiento y Pareamiento, como usted misma lo reconoció al expedir el acta de observaciones, el tercero interesado se someta a ella, y usted como representante de la administración distrital exija su cumplimiento en protección del derecho a la propiedad de mis poderdantes, como resulta ser un mandato constitucional contenido en el artículo 58 de la Carta Política” (Negritas y sublíneas fuera de texto).

3. Se refiere el apoderado en este punto a lo que él llama “la renuencia del solicitante a acatar la Resolución 1901 del 31 de diciembre de 2012” y, con su argumentación reitera una vez más el supuesto incumplimiento de la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C., al no aplicar la Resolución citada, lo cual, según el recurrente, implicó una actuación arbitraria generadora de una vía de hecho. Al efecto, manifiesta:

(...)

Más claro no puede ser el desconocimiento normativo que usted señora curadora realizó, pues tal como se demostró arriba con todo el acervo normativo, usted sustento y procedió a tomar decisiones sin consultar las normas que en el caso en concreto regulan la materia,



Continuación de la Resolución No.

1119

26 SET. 2013

Por la cual se deciden unos recursos subsidiarios de Apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. LC. No. 13-4-0401 del 3 de mayo de 2013, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

por esta razón, es totalmente predicable la flagrante y arbitraria vía de hecho que se generó con la expedición y aprobación de la licencia de construcción recurrida.

(...)

Que mayor vía de hecho que el desconocimiento real y actualizado de la norma urbanística que ordena de manera general y específica actuaciones concernientes a darle un manejo adecuado al desarrollo urbano, usted señora curadora obviando, todas nuestras observaciones, procedió de hecho a fundamentar su decisión sobre un presupuesto puramente fáctico que no le da mayor sustento a su decisión de aprobar la licencia de construcción que se está recurriendo, pues deja de lado la aplicación sustancial y la materialización procesal de la norma".

4. Pasa a continuación el impugnante a señalar el eventual detrimento patrimonial, originado por la expedición de la licencia de construcción recurrida. Señalando que el mismo "va en contra de principios y derechos constitucionales, no solo los que ya arriba se han expuesto, sino el derecho a la igualdad y a la propiedad privada". En este sentido manifiesta:

"Vea usted señora curadora, la tajante vulneración al desarrollo patrimonial y económico de mis poderdantes, y no solo de ellos sino del desarrollo armónico de las normas urbanísticas de la ciudad de Bogotá, más aun cuando en cabeza de usted está velar por que las normas y el desarrollo visual de la misma se haga de tal manera cómo se prevé en el plan de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas etc.

Ahora bien, si atendemos el tenor literal de lo dicho por la Corte Constitucional arriba, de entrada se puede verificar que al usted señora curadora, conceder la licencia recurrida, limitó el desarrollo del "SISTEMA ECONOMICO" que parte del desarrollo patrimonial que ejecutan mis poderdantes sobre el predio de su propiedad y que se está afectando por su desconocimiento de, las normas urbanísticas"

Que mediante escrito radicado el 27 de mayo de 2013, el apoderado manifestó que daba alcance al escrito de los recursos, señalando reiterando una vez más, el supuesto desconocimiento del principio de legalidad, del debido proceso, de la confianza legítima, y la consiguiente afectación del derecho de propiedad de sus poderdantes, agregando que:

Se presenta una indebida forma de radicación de la solicitud de licencia ya que no se dio cabal cumplimiento a lo previsto en el parágrafo 1 del artículo 5 del Decreto 1469 de 2010, en la medida en que no se exigieron o aportaron todos los documentos señalados en el referido decreto. En este sentido señalada que debió darse aplicación al numeral 5 del artículo 25 del Decreto 1469 de 2010, que dice:



1 1 1 9

26 SET. 2013

Continuación de la Resolución No.

Por la cual se deciden unos recursos subsidiarios de Apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. LC. No. 13-4-0401 del 3 de mayo de 2013, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

"5. Cuando se trate de licencias para la ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, copia del acta del órgano competente de administración de la propiedad horizontal o del documento que haga sus veces, según lo disponga el respectivo reglamento de propiedad horizontal vigente, autorizando la ejecución de las obras solicitadas. Estas licencias deberán acoger lo establecido en los respectivos reglamentos".

De otro lado, considera el apoderado que no se diligenció en debida forma el formulario de solicitud ya que tal como señaló la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C. en el acta de observaciones, no se allegaron *"(...) los documentos adjuntos de la señora Janeth Patricia Vega Guarín tal como lo indica el artículo 21 numeral 3 y 4 del Decreto 1469 de 2010"*.

Argumentos de la Personería de Bogotá D. C.

Por su parte, la doctora Marcela Pérez Cárdenas, identificada con la cédula de ciudadanía número 27.090.812, portadora de la Tarjeta Profesional de Abogado Número 148031 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como Agente de Ministerio Público de la Personería de Bogotá, en términos similares a lo expresado por las otras recurrentes, planteó lo siguiente:

"Conforme al texto de la Licencia de Construcción se establece que el proyecto se plantea sobre el englobe de los Lotes 21 y 22, de la Manzana 34, de la Urbanización "Rincón del Chico", los cuales fueron englobados mediante la escritura pública No.00393 del veintisiete (27) de marzo de 2013, registrada en el folio de matrícula Inmobiliaria No. 50N20700590, actuación desarrollada con posterioridad a la solicitud de Licencia de Construcción.

Teniendo en cuenta que los predios se localizan en un Sector de Edificabilidad con Tipología Aislada, el englobe de los mismos debió darse según lo dispuesto en el Artículo (Sic) 5, numeral 2, literales a y d, Decreto 333 de 2010, que establece:

"Artículo 5...

2. Normas sobre aislamientos en predios englobados

a. Se suprimen los aislamientos entre los lotes englobados...

d. En sectores con tipología edificatoria aislada, los englobes prediales estarán sujetos a las disposiciones sobre adosamiento de edificaciones y pareamiento de aislamientos, establecidas en las respectivas resoluciones. » (subrayado fuera de texto)

Cabe anotar que el proyecto que se radicó el veinte (20) de noviembre de 2012 plantea la



Continuación de la Resolución No.

1119

26 SET. 2013

Por la cual se deciden unos recursos subsidiarios de Apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. LC. No. 13-4-0401 del 3 de mayo de 2013, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

construcción de una edificación en seis (6 pisos) a desarrollarse sobre dos lotes medianeros contiguos no englobados (a la fecha de radicación) con frentes de 16,30mts y 16,0 mts, según Manzana Catastral No.008411006, y de acuerdo con lo dispuesto en la Nota 5 de la Ficha de Edificabilidad de la Unidad de Planeamiento Zonal: (UPZ) No. 16 denominada "Santa Bárbara", le aplica la siguiente disposición:

Los predios con frente original menor o igual a 18 metros podrían adosar la edificación por un costado, manteniendo el aislamiento en el otro costado, de conformidad con las resoluciones de pareamiento y adosamiento expedidas con anterioridad al presente decreto, en su defecto, los adosamientos y pareamientos por sectores, subsectores o manzanas, serán definidos mediante resolución de la Secretaría Distrital de Planeación"

En consecuencia, los predios objeto de licencia podrían adosarse eliminando el aislamiento entre ellas; sin embargo tal y como lo dice la Nota 5 antes precitada, este adosamiento debería cumplir las disposiciones de una de Adosamiento y Pareamiento, pero como es bien sabido que para el momento en que se realizó la radicación ésta no existía, la misma disposición referida, establece que en su defecto, "serán definidos mediante resolución de la Secretaría Distrital de Planeación". Es decir, que el interesado o el Curador Urbano en el ejercicio de la Función Pública, orientada a la verificación de las normas urbanísticas vigentes según lo dispuesto en el Artículo 74 del Decreto 1469 de 2010, debió solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación como autoridad de planeación del Distrito, la definición de los aislamientos para la manzana en la cual se localizan los dos predios. Adicionalmente, se resalta que con la expedición de la licencia en cuestión, se desconoció la finalidad de la norma urbanística que propende por los desarrollos armónicos de las manzanas y el uso racional del suelo.

En caso de haber considerado que no existía -la suficiente claridad en la norma aplicable al asunto, el curador debe apoyar su decisión en la doctrina que al respecto señale la Secretaría Distrital de Planeación conforme lo establece en el Artículo 76 del mismo Decreto:

"Artículo 76. Interpretación de las normas. En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de subdivisión, parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes. Solamente en los casos de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación del municipio o distrito, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares, de conformidad con el artículo 102 de la Ley 388 de 1997.

La interpretación que realice la autoridad de planeación, en tanto se utilice para la expedición de licencias urbanísticas, tiene carácter vinculante y será de obligatorio



Continuación de la Resolución No.

1119

26 SET. 2013

Por la cual se deciden unos recursos subsidiarios de Apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. LC. No. 13-4-0401 del 3 de mayo de 2013, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

cumplimiento, con el fin de darle seguridad a dicho trámite. »

Finalmente, es de resaltar que coincide con este Despacho el concepto emitido por la Subdirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación mediante radicado No. 2-2013-32508 del quince (15) de mayo de 2013, en el sentido de que si bien el "englobe" de los predios le permite eliminar el aislamiento lateral, también se advierte que los englobes están sujetos a las disposiciones de las Resoluciones de Adosamiento y Pareamiento, para el caso sería la Resolución No. 1901 del treinta y uno (31) de Diciembre de 2012, instrumento que si bien no había sido expedido en la fecha de la radicación, si se encontraba vigente al momento de efectuarse el englobe de los predios según escritura pública No.00393 del veinte siete (27) de marzo de 2013".

Que la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C., mediante autos de trámite Nos. 007 y 008 del 5 y 11 de junio de 2013, en aplicación de lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 42 del Decreto Nacional 1469 de 2010, dio traslado de los recursos al titular de la licencia de construcción impugnada.

Que Alianza Fiduciaria S.A., titular de la licencia recurrida mediante apoderado, doctor Juan Carlos Conde Vargas, presentó sus observaciones y objeciones a lo planteado por los recurrentes.

Que mediante la Resolución RES 13-4-1039 del 31 de julio de 2013, la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C. negó el recurso de reposición y, con la radicación número 1-2013-54059 del 16 de agosto de 2013 remitió el expediente a la Secretaría Distrital de Planeación, con el fin de que se diera trámite al recurso subsidiario de apelación.

Que con el memorando 3-2013-09250 del 28 de agosto de 2013, la Dirección de Trámites Administrativos trasladó el expediente a la Dirección de Norma Urbana, para que se emitiera el correspondiente concepto técnico.

Que mediante el radicado No. 1-2013-57404 del 16 de septiembre de 2013, se aportó la copia de un plano del proyecto (folio 602).

Que el doctor Juan Carlos Conde Vargas actuando como apoderado de Alianza Fiduciaria S.A., mediante la radicación 1-2013-60703 del 23 de septiembre presentó un nuevo escrito, manifestando que aportaba nuevas pruebas (folios 550 a 601).

Que la Dirección de Norma Urbana a través del memorando 3-2013-10764 del 25 de septiembre expidió el concepto técnico solicitado.



Continuación de la Resolución No.

1119

26 SET. 2013

Por la cual se deciden unos recursos subsidiarios de Apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. LC. No. 13-4-0401 del 3 de mayo de 2013, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

Corresponde a esta instancia decidir los recursos subsidiarios de apelación interpuestos por las señoras Sandra Altura García y Adriana Altura García y por la Personería de Bogotá D. C., contra la Licencia de Construcción No. LC. No. 13-4-0401 del 3 de mayo de 2013, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C., a lo cual procede previas las siguientes consideraciones.

1. Procedencia

Los recursos subsidiarios de apelación objeto de estudio, son procedentes en los términos del numeral 2º del artículo 42 del Decreto Nacional 1469 de 2010², vigente para la época de radicación de la solicitud que dio origen a la licencia de construcción recurrida.

2. Oportunidad

En este sentido tenemos que los recurrentes se notificaron del contenido de la Licencia de Construcción No. LC. No. 13-4-0401 del 3 de mayo de 2013, así:

- Por parte de la Personería de Bogotá D. C., el 16 de mayo de 2013, a través del señor Fernando Beltrán Sierra (folio 369).
- Como apoderado de las señoras Sandra Altura García y Adriana Altura García, el 15 de mayo de 2013, el doctor Carlos Eduardo Puerto Hurtado (folio 362).

Interponiéndose los recursos de la siguiente forma:

- Por parte de la Personería de Bogotá D. C. la doctora Marcela Pérez Cárdenas, el 30 de mayo de 2013 (folios 394 a 397).
- Como apoderado de las señoras Sandra Altura García y Adriana Altura García el doctor

² Artículo 42. Recursos en la vía gubernativa. Contra los actos que concedan o nieguen las solicitudes de licencias procederán los recursos de reposición y apelación:

1. (...)

2. El de apelación, ante la oficina de planeación o en su defecto ante el alcalde municipal, para que lo aclare, modifique o revoque. El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición.



Continuación de la Resolución No.

1119

26 SET. 2013

Por la cual se deciden unos recursos subsidiarios de Apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. LC. No. 13-4-0401 del 3 de mayo de 2013, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

Carlos Eduardo Puerto Hurtado los presentó el 27 de mayo del año en curso (folios 370 a 393).

En consecuencia los recursos se entienden presentados dentro del término previsto en el inciso 1 del artículo 76 de la Ley 1437 de 2011³, por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

3. Requisitos formales

La interposición de los recursos subsidiarios de apelación que nos ocupa, se ajustan a lo preceptuado en el artículo 77⁴ del por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, toda vez que se presentaron dentro del plazo legal, personalmente, por escrito, sustentado los motivos de inconformidad, con la indicación del nombre y dirección de los recurrentes.

4. Problema jurídico

De acuerdo con lo expresado por los recurrentes, corresponde al despacho determinar si en la presente actuación, debía la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C. aplicar o no la Resolución de Adosamiento N° 1901 del 31 de diciembre de 2012, "*Por la cual se adoptan las normas de pareamiento y aislamiento y adosamiento de las edificaciones para el desarrollo de los predios de la Manzana 34 de la urbanización Los Molinos de la localidad de Usaquén de Bogotá D.C.*". Para ello, se estudiarán los argumentos de los recurrentes con el apoyo de la parte técnica.

5. Análisis de los argumentos del recurso subsidiario de apelación

³ **Artículo 76. Oportunidad y presentación.** Los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo, salvo en el evento en que se haya acudido ante el juez.

⁴ **Artículo 77. Requisitos.** Por regla general los recursos se interpondrán por escrito que no requiere de presentación personal si quien lo presenta ha sido reconocido en la actuación. Igualmente, podrán presentarse por medios electrónicos.

Los recursos deberán reunir, además, los siguientes requisitos:

1. Interponerse dentro del plazo legal, por el interesado o su representante o apoderado debidamente constituido.

2. Sustentarse con expresión concreta de los motivos de inconformidad.

3. Solicitar y aportar las pruebas que se pretende hacer valer.

4. Indicar el nombre y la dirección del recurrente, así como la dirección electrónica si desea ser notificado por este medio.

(...)"



Continuación de la Resolución No. 1119 26 SET. 2013

Por la cual se deciden unos recursos subsidiarios de Apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. LC. No. 13-4-0401 del 3 de mayo de 2013, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

5.1. De la aplicación de la Resolución de Adosamiento N° 1901 del 31 de diciembre de 2012 y de las consecuencias derivadas de su no aplicación.

En este sentido, tenemos que los recurrentes, de manera reiterada manifiestan que en el presente caso la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C. incurrió en desconocimiento de las normas urbanísticas, al no aplicar la Resolución N° 1901 del 31 de diciembre de 2012, *“Por la cual se adoptan las normas de pareamiento y aislamiento y adosamiento de las edificaciones para el desarrollo de los predios de la Manzana 34 de la urbanización Los Molinos de la localidad de Usaquén de Bogotá D.C.”*. Advirtiendo los impugnantes, que según su punto de vista, la aplicación de las resoluciones de adosamiento y pareamiento son de obligatorio cumplimiento, con el propósito de equilibrar las posibilidades de desarrollo de los predios con frente inferior a 18 metros, pues así está previsto en la Circular número 015 de fecha 13 de mayo de 2011, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

Concluyen así mismo los impugnantes que como consecuencia de esa inaplicación de la Resolución N° 1901 del 31 de diciembre de 2012, se incurrió en vulneración de los principios de legalidad y debido proceso. Agregan, que la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C. en su argumentación consideró que no era obligatoria la aplicación la citada Resolución, a pesar de la exigencia inicial que ella misma hizo en el numeral 37 del acta de observaciones y correcciones respecto del sometimiento del proyecto a la correspondiente resolución de adosamiento y pareamiento. Requerimiento éste que posteriormente desconoció. De esta forma, el apoderado de las señoras Sandra Altura García y Adriana Altura García, concluye que *“no queda duda que con la expedición de la licencia de construcción LC 13-4-0401 se vulneran el principio de legalidad y debido proceso de mis poderdantes, generándose un perjuicio que no tienen el deber jurídico de soportar por cuanto es evidente la falla en el procedimiento adelantado y en la aplicación de las normas correspondientes”*.

Manifiestan igualmente los recurrentes, que como consecuencia de la no aplicación de la Resolución de Adosamiento N° 1901 del 31 de diciembre de 2012 se incurrió en vulneración al principio de la confianza legítima, citando en sustento de su afirmación lo expresado por la Corte Constitucional en la sentencia T- 210 de 2010, e indicando que *“(…) lo que nos quiere decir dicha institución, es que siempre la administración debe actuar dentro de los mayores lineamientos de diligencia y agotamiento de todos los mecanismos que cubran sus decisiones con la mayor certeza de seguridad jurídica, lo que al parecer ha dejado de lado usted curadora, pues no ha tomado posición imparcial respecto al trámite de licencia de construcción, pues si bien manifestó en el acta de observaciones, que dicha zona se encontraba sometida a las disposiciones de la resolución de adosamiento y apareamiento que emitiera la Secretaría Distrital de Planeación, omitió la exigencia normativa y procedimental por usted misma establecida, y continuó con el trámite dando como resultado la expedición de la resolución recurrida, ajustando su decisión sobre una base de hecho que no tiene*



Continuación de la Resolución No. 1119

26 SET. 2013

Por la cual se deciden unos recursos subsidiarios de Apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. LC. No. 13-4-0401 del 3 de mayo de 2013, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

asidero jurídico”.

Por otra parte, se expresa en los recursos que con la actuación de la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C., consistente en su renuencia a aplicar la Resolución de Adosamiento N° 1901 del 31 de diciembre de 2012, se generó una vía de hecho, en la medida en que la Curadora Urbana *“sustento y procedió a tomar decisiones sin consultar las normas que en el caso en concreto regulan la materia, por esta razón, es totalmente predicable la flagrante y arbitraria vía de hecho que se generó con la expedición y aprobación de la licencia de construcción recurrida (...), procedió de hecho a fundamentar su decisión sobre un presupuesto puramente fáctico que no le da mayor sustento a su decisión de aprobar la licencia de construcción que se está recurriendo, pues deja de lado la aplicación sustancial y la materialización procesal de la norma”.*

Así mismo, se expresa en los recursos que con la expedición de la licencia de construcción recurrida en la forma señalada, se originó un eventual detrimento patrimonial. Afirmando, que *“(…) de entrada se puede verificar que al usted señora curadora (Sic), conceder la licencia recurrida, limitó el desarrollo del "SISTEMA ECONOMICO" que parte del desarrollo patrimonial que ejecutan mis poderdantes sobre el predio de su propiedad y que se está afectando por su desconocimiento de, las normas urbanísticas”.*

5.1.1 Análisis en lo que se refiere la aplicación de la Resolución N° 1901 del 31 de diciembre de 2012.

Respecto de la aplicación de la Resolución N° 1901 del 31 de diciembre de 2012, *“Por la cual se adoptan las normas de pareamiento y aislamiento y adosamiento de las edificaciones para el desarrollo de los predios de la Manzana 34 de la urbanización Los Molinos de la localidad de Usaquén de Bogotá D.C.”*, en particular y de las resoluciones de pareamiento, aislamiento y adosamiento en general, la Dirección de Norma Urbana, en el informe técnico expedido mediante el memorando 3-2013-10764 del 25 de septiembre de 2013, expresó lo siguiente:

“Para la fecha de radicación del proyecto (15 de noviembre de 2012), el predio se regulaba por las disposiciones del Decreto Distrital 443 de 2011, reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal - UPZ 16 Santa Bárbara. El sector normativo 2, en el cual se localiza el predio corresponde a un Área de Actividad Residencial con Zonas Delimitadas de Comercio y Servicios, sometida al Tratamiento de Consolidación con Densificación Moderada. Para el subsector de edificabilidad A, que hace parte del sector normativo 2, se previó como tipología del sector, la tipología AISLADA con posibilidad de aplicar la NOTA 5, de acuerdo con las condiciones de desarrollo de los predios.

Para la correcta aplicación e interpretación de la norma se aclara que la NOTA 5, señala: “Los predios con frente original menor o igual a 18,00 metros podrán adosar la edificación por un costado, manteniendo el aislamiento en el otro costado, de conformidad con las resoluciones de pareamiento y adosamiento expedidas con anterioridad al presente decreto;



Continuación de la Resolución No. 1119

26 SET. 2013

Por la cual se deciden unos recursos subsidiarios de Apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. LC. No. 13-4-0401 del 3 de mayo de 2013, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

en su defecto, los adosamientos y pareamientos por sectores, subsectores o manzanas, serán definidos mediante resolución de la Secretaría Distrital de Planeación... (Subraya y negrilla fuera texto)

De acuerdo con lo anterior, es claro que los predios mayores a 18,00 metros podrán adosarse a las edificaciones colindantes siempre y cuando sea avalado por la Secretaría Distrital de Planeación mediante resolución; sin que ello implique la obligación de empatare al predio colindante, por cuanto la tipología edificatoria del sector es aislada.

Sin embargo, si al momento de la radicación de la licencia existiera resolución, mediante la cual se haya estudiado el adosamiento y pareamiento de la manzana, el proyecto debe respetar las disposiciones establecidas en el mencionado acto administrativo.

Al respecto, el oficio 2-2012-32508 del 15 de mayo de 2013, expedido por la Secretaría Distrital de Planeación señaló:

"...2. No es requisito una resolución de adosamiento y pareamiento para el englobe de predios, sin embargo si existe se debe respetar.

...

4. Para las solicitudes radicadas con anterioridad a las resoluciones de adosamiento y pareamiento, en legal y debida forma ante las Curadurías Urbanas, les rigen las normas urbanísticas y arquitectónicas señaladas al momento de la radicación de la misma, según las directrices del Decreto Nacional 1464 de 2010 (Sic), lo que no implica que el solicitante se pueda acoger a las nuevas normas."

Bajo el marco normativo expuesto, se revisaron los documentos correspondientes a la Licencia LC No.13-4-0401 del 3 de mayo de 2012, con el fin de verificar la correcta aplicación de las normas correspondientes sobre adosamiento y pareamiento.

3. CONCLUSIONES

Respecto de los argumentos expresados en el recurso subsidiario de apelación, esta dirección concluye lo siguiente:

1. Al momento de la radicación de la solicitud (15 de noviembre de 2012), de la Licencia de Construcción LC No.13-4-0401 del 3 de mayo de 2012, los predios ubicados en la Calle 106 No.14B-35 y Calle 106 No.14B-51, se encontraban en tipología aislada, razón por la cual el proyecto debió aislarse por sus dos linderos comunes, en cumplimiento con la norma vigente.

2. Los predios ubicados en la Calle 106 No.14B-35 y Calle 106 No.14B-51, sobre los



Continuación de la Resolución No. 1119 26 SET. 2013

Por la cual se deciden unos recursos subsidiarios de Apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. LC. No. 13-4-0401 del 3 de mayo de 2013, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

cuales se expide la licencia de construcción, no estaban obligados a solicitar las normas de adosamiento y pareamiento. Lo anterior por cuanto, esta disposición aplica a los predios menores de 18,00 metros que por su frente tengan dificultad para desarrollarse cumpliendo con los aislamientos exigidos por la norma.

Sin embargo, tampoco es obligación para los predios con el mencionado frente o inferiores, solicitar el estudio de adosamiento y pareamiento.

3. *De la misma manera, no era requisito para la expedición de la licencia de construcción, cumplir con lo dispuesto en la Resolución 1901 del 31 de diciembre de 2012, por cuanto fue expedida con posterioridad a la radicación de la licencia de construcción mencionada.*

4. *El proyecto arquitectónico aprobado mediante la licencia de construcción LC No.13-4-0401 del 3 de mayo de 2012 (Sic), objeto del presente recurso, se ajusta a los aislamientos exigidos por norma al momento de la radicación”.*

Como puede apreciarse, el concepto técnico transcrito, de manera clara y contundente concluye que el proyecto arquitectónico aprobado mediante la licencia de construcción LC No.13-4-0401 del 3 de mayo de 2012, en materia de aislamientos exigidos, se ajusta a lo previsto en la norma vigente al momento de la radicación y, que en consecuencia, contrario a lo que afirman los recurrentes, “no era requisito para la expedición de la licencia de construcción, cumplir con lo dispuesto en la Resolución 1901 del 31 de diciembre de 2012, por cuanto fue expedida con posterioridad a la radicación de la licencia de construcción mencionada”.

Lo anterior, en consideración a que para la fecha de radicación del proyecto el predio se regulaba por las disposiciones del Decreto Distrital 443 de 2011, reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal - UPZ 16 Santa Bárbara, el cual contemplaba para el mismo la tipología aislada y, en consecuencia, en cumplimiento de la norma vigente aplicable, “(...) el proyecto debió aislarse por sus dos linderos comunes”.

En este punto, conviene hacer un alto para recordar lo manifestado por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C., respecto de la radicación del proyecto en debida forma. Al efecto, la citada Curadora Urbana al decidir el recurso de reposición, señaló (folio 522):

“En consecuencia la solicitud inicialmente no fue presentada en debida forma cuando se presentó el trámite es decir el 15 de noviembre de 2012, sin embargo el día 20 de noviembre se presentaron los documentos faltantes para completar la debida forma, fecha a partir de la cual se inició el estudio del expediente. Esto a pretexto de señalar que para el día 31 de diciembre de 2012 fecha de la Resolución No. 1901 ya se encontraba en trámite y se había



Continuación de la Resolución No.

1119

26 SET. 2013

Por la cual se deciden unos recursos subsidiarios de Apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. LC. No. 13-4-0401 del 3 de mayo de 2013, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

adelantado la revisión completa del expediente de acuerdo con el art. 32 del Decreto 1469 citado se había expedido y entregado al solicitante el acta de observaciones y correcciones” (Negrillas y sublíneas fuera de texto).

Continuando con lo señalado por la parte técnica, tenemos que ésta advierte que la aplicación de la NOTA 5 de la UPZ citada, es opcional en la medida en que la misma indica que las edificaciones, en las condiciones allí señaladas, se “podrán adosar la edificación por un costado”. Además, “Los predios mayores a 18,00 metros (como ocurre en el caso que nos ocupa) podrán adosarse a las edificaciones colindantes siempre y cuando sea avalado por la Secretaría Distrital de Planeación mediante resolución; sin que ello implique la obligación de empatarse al predio colindante, por cuanto la tipología edificatoria del sector es aislada” (Negrillas y sublíneas fuera de texto).

Por lo mismo, en el concepto técnico se indica que “Los predios ubicados en la Calle 106 No.14B-35 y Calle 106 No.14B-51, sobre los cuales se expide la licencia de construcción, no estaban obligados a solicitar las normas de adosamiento y pareamiento. Lo anterior por cuanto, esta disposición aplica a los predios menores de 18,00 metros que por su frente tengan dificultad para desarrollarse cumpliendo con los aislamientos exigidos por la norma” (Negrillas y sublíneas fuera de texto).

En estas condiciones, el argumento referido a la obligatoriedad de aplicar al caso la Resolución N° 1901 del 31 de diciembre de 2012, “Por la cual se adoptan las normas de pareamiento y aislamiento y adosamiento de las edificaciones para el desarrollo de los predios de la Manzana 34 de la urbanización Los Molinos de la localidad de Usaquén de Bogotá D.C.”, no es procedente.

5.1.2 Análisis en lo relacionado con el requerimiento hecho por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

En este punto tenemos, que si bien es cierto como se afirma en los recursos, en el acta de observaciones y correcciones del 26 de diciembre de 2012, en los numerales 37 y 38, se expresó que (folio 99):

“37. De acuerdo con lo establecido en la NOTA 5 de la UPZ 16-SANTA BÁRBARA, para la ficha de edificabilidad, la edificación tendrá que sujetarse a las condiciones establecidas en la Resolución de Adosamiento y Pareamiento; lo cual debe ser de estricto cumplimiento, en esta medida el proyecto tendrá que ajustarse en su totalidad.

38. Si por efecto de la Resolución de Adosamiento y Pareamiento debe adosarse a algún costado con los predios vecinos, debe contar con la anuencia de estos, según lo establecido en el artículo 15, parágrafo 2 del Decreto 159 de 2004”.

Los interesados, al dar respuesta a dichas observaciones manifestaron que no iban a hacer



Continuación de la Resolución No. 1119 26 SET. 2013

Por la cual se deciden unos recursos subsidiarios de Apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. LC. No. 13-4-0401 del 3 de mayo de 2013, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

uso de la posibilidad de adosarse a los predios vecinos y que por lo mismo no tenía relevancia para el caso dicha situación. Al efecto, expresaron lo siguiente (folio 135):

“37. El proyecto en desarrollo no requiere adosamiento a los predios colindantes; en consecuencia la resolución de adosamiento y la regulación sobre la materia, carece de importancia en el presente caso.

38. No vamos a hacer uso de este derecho, por lo tanto no requerimos la anuencia de ningún vecino”.

La Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C., por su parte, en la hoja 3 de la licencia de construcción LC – 4- 0401 del 3 de mayo de 2013, señaló (folios 348 y 349):

“Que para el caso no es posible aplicar la Resolución No 1901 de (Sic) expedida por la Secretaría Distrital de Planeación el 31 de Diciembre de 2012, por cuanto esta (Sic) no se encontraba vigente en el momento de la radicación en legal y debida forma, es decir para el día 20 de noviembre de 2012”.

Lo anterior, según advirtió la citada Curadora Urbana, en aplicación del artículo 31 del Decreto Nacional 1469 de 2010, “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 y se expiden otras disposiciones”, que dice

“Artículo 31. 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 la solicitud, desde el punto de vista jurídico, urbanístico, arquitectónico y del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente -NSR- 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya; a fin de verificar el cumplimiento del proyecto con las normas urbanísticas y de edificación vigentes”.

Así mismo, en la Resolución RES 13-4-1039 del 31 de julio de 2013, mediante la cual se resolvió el recurso de reposición, la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C. precisó (folios 514 a 518):

“(…) aún en el supuesto de que los predios beneficiados con la expedición de la licencia de construcción 13-4-0401 de fecha mayo tres (3) de 2013 estuvieran sujetos a Tratamiento de Consolidación Urbanística, es claro que los propietarios de proyecto NO tuvieron interés alguno en adosarse al predio de las recurrentes, simplemente por razones de orden arquitectónico y de diseño.

De ahí que el requerimiento inicial de la Curaduría Urbana, contenido en el acta de



Por la cual se deciden unos recursos subsidiarios de Apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. LC. No. 13-4-0401 del 3 de mayo de 2013, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

observaciones y correcciones de fecha diciembre veintiséis (26) de 2012 no estuviera llamado a hacer carrera y por ende fuera corregido, cuando se percataron con base en los planos radicados, que el predio no estaba adosándose a ninguno de los costados. En definitiva, el Proyecto Paralelo 106 se estaba acogiendo a la regla general contenida en la Plancha 3 de 3 de la UPZ 16 — Santa Bárbara, correspondiente a la Edificabilidad Permitida

(...)

Teniendo en cuenta que la Tipología Edificatoria es aislada como regla general, no podían pretender las recurrentes que se desconociera tal condición y se impusiera como única regla, y no como alternativa, la contenida en la NOTA 5 que sobre el particular también resulta prudente transcribir en razón a su carácter potestativo.

"NOTA 5. Los predios con frente original menor a 18,00 metros podrán adosar la edificación por un costado, manteniendo el aislamiento en el otro costado, de conformidad con las resoluciones de pareamiento y adosamiento expedidas con anterioridad al presente decreto; en su defecto, los adosamientos y pareamientos por sectores, subsectores o manzanas, serán definidos mediante resolución de la Secretaría Distrital de Planeación." (Subrayado y negrilla fuera de texto original).

En una opinión subjetiva y personal, vale decir que la Curaduría Urbana una vez verificado el alcance y ubicación M (Sic) proyecto arquitectónico y las condiciones a nivel de aislamiento, encontró suficientemente probado en primer lugar que el predio no estaba sometido a Tratamiento de Consolidación urbanística, y en segundo lugar, que no era necesaria la remisión a las disposiciones de adosamiento y pareamiento, circunstancia suficiente para continuar con el impulso M (Sic) trámite interno sobre la solicitud con radicación 12-4-2771".

Como puede apreciarse, para el caso es evidente que al estar el predio en la tipología AISLADA y, no estar los peticionarios interesados en hacer uso de la alternativa de adosamiento que les permitía la NOTA 5 de la - UPZ 16 Santa Bárbara - Decreto Distrital 443 de 2011, no era procedente el requerimiento hecho por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C. en el acta de observaciones y correcciones del 26 de diciembre de 2012, en la cual se pretendía el cumplimiento obligatorio de lo establecido en dicha NOTA.

Acorde con lo anterior, la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C. al percatarse del error en que se había incurrido, procedió a corregirlo y a continuar con la actuación, sin que ello implique desconocimiento alguno de la normatividad urbanística vigente.



Continuación de la Resolución No. 1119 26 SET. 2013

Por la cual se deciden unos recursos subsidiarios de Apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. LC. No. 13-4-0401 del 3 de mayo de 2013, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

Para el despacho es claro, que en el actuar de la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C. no se evidencia incumplimiento normativo alguno, ni indebida o errada interpretación normativa, menos aún cuando lo señalado por la referida Curadora Urbana coincide con lo expresado en el concepto técnico expedido por la Dirección de Norma Urbana, el cual fue transcrito en precedencia y en donde se indica que:

“Para la fecha de radicación del proyecto (15 de noviembre de 2012), el predio se regulaba por las disposiciones del Decreto Distrital 443 de 2011, reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal - UPZ 16 Santa Bárbara. El sector normativo 2, en el cual se localiza el predio corresponde a un Área de Actividad Residencial con Zonas Delimitadas de Comercio y Servicios, sometida al Tratamiento de Consolidación con Densificación Moderada. Para el subsector de edificabilidad A, que hace parte del sector normativo 2, se previó como tipología del sector, la tipología AISLADA con posibilidad de aplicar la NOTA 5, de acuerdo con las condiciones de desarrollo de los predios.

(...)

*1. Al momento de la radicación de la solicitud (15 de noviembre de 2012), de la Licencia de Construcción LC No.13-4-0401 del 3 de mayo de 2012, los predios ubicados en la Calle 106 No.14B-35 y Calle 106 No.14B-51, se encontraban en tipología aislada, **razón por la cual el proyecto debió aislarse por sus dos linderos comunes, en cumplimiento con la norma vigente**”.*

Conforme a lo expuesto en precedencia, es evidente que no les asiste razón a los recurrentes, en cuanto a la aplicación obligatoria de la Resolución N° 1901 del 31 de diciembre de 2012 y, por lo mismo carecen de sustento los argumentos según los cuales, en la presente actuación, se incurrió en - desconocimiento de las normas urbanísticas, en vulneración de los principios de legalidad y debido proceso, en desconocimiento del principio de la confianza legítima, en la generación de una vía de hecho y en la ocurrencia de un eventual detrimento patrimonial -, por la no aplicación de la citada resolución.

5.2 En cuanto a la debida radicación de la solicitud de licencia

El apoderado de las señoras Sandra Altura García y Adriana Altura García al dar alcance a los recursos mediante escrito radicado el 27 de mayo de 2013, manifiesta que se presenta una indebida forma de radicación de la solicitud de licencia ya que no se dio cabal cumplimiento a lo previsto en el parágrafo 1 del artículo 5 del Decreto Nacional 1469 de 2010, en la medida en que no se exigieron o aportaron todos los documentos señalados en el referido decreto. En este sentido señala que debió darse aplicación al numeral 5 del artículo 25 del Decreto 1469 de 2010,



Continuación de la Resolución No. 1119

26 SET. 2013

Por la cual se deciden unos recursos subsidiarios de Apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. LC. No. 13-4-0401 del 3 de mayo de 2013, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

que dice:

"5. Cuando se trate de licencias para la ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, copia del acta del órgano competente de administración de la propiedad horizontal o del documento que haga sus veces, según lo disponga el respectivo reglamento de propiedad horizontal vigente, autorizando la ejecución de las obras solicitadas. Estas licencias deberán acoger lo establecido en los respectivos reglamentos".

Referente a este punto, debe señalarse que el trámite que se adelanta en esta oportunidad es el de solicitud de licencia de **construcción en la modalidad de obra nueva y demolición total** y la norma transcrita hace referencia a tipos diferentes de solicitud de licencia, como son los de **ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal**. En estas condiciones, al no corresponder los supuestos de hecho con los de derecho, la norma citada no es aplicable al caso y, por lo mismo, no es procedente el argumento en comentario.

De otra parte, en relación con el punto que se viene tratando, el apoderado considera que no se diligenció en debida forma el formulario de solicitud ya que tal como señaló la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C. en el acta de observaciones, no se allegaron "(...) los documentos adjuntos de la señora Janeth Patricia Vega Guarín tal como lo indica el artículo 21 numeral 3 y 4 del Decreto 1469 de 2010".

En lo relacionado con este asunto, el despacho acoge lo manifestado por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C. al decidir el recurso de reposición, donde aclara lo siguiente (folios 521 y 522):

"Igualmente señala el recurrente en el recurso hechos que no fueron parte del planteamiento de su oposición a la licencia y que ahora aporta para la consecuencia anotada de desvirtuar la debida forma y es el de que la señora Janeth Patricia Vega Guarín no suscribió la solicitud y de ser así debe aportar copia de la cédula de ciudadanía, frente al cual corresponde a este despacho señalar que la licencia de construcción debe tramitarse por quienes son titulares de derechos reales inscritos en el registro inmobiliario conforme lo establece el art. 19 del Decreto 1469 de 2010 :

"Artículo 19. Titulares de las licencias de urbanización, parcelación, Subdivisión y construcción. Podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud.



Continuación de la Resolución No.

1 1 1 9

26 SET. 2013

Por la cual se deciden unos recursos subsidiarios de Apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. LC. No. 13-4-0401 del 3 de mayo de 2013, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

También podrán ser titulares las entidades previstas en el artículo 59 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, cuando se les haya hecho entrega del predio o predios objeto de adquisición, en los procesos de enajenación voluntaria y/o expropiación previstos en los capítulos VII y VIII de la ley 388 de 1997.

Los propietarios comuneros podrán ser titulares de las licencias de que trata este artículo, siempre y cuando dentro del procedimiento se convoque a los demás copropietarios o comuneros de la forma prevista para la citación a vecinos con el fin de que se hagan parte y hagan valer sus derechos."

De manera que el argumento de la falta de presentación de la cédula de ciudadanía y de poder que es solicitada en acta no invalida la debida forma de la solicitud porque la residencia 1-02 que hizo parte del trámite no es únicamente de la citada señora Janeth Patricia Vega y es la razón por la que en acta de observaciones se exige que se defina su participación en el trámite porque algunos de los restantes comuneros fueron los solicitantes, vale decir, Carmen Cecilia Guarín De Vega, Sonia Rocío Vega y como expresamente lo señala la norma invocada los comuneros podrán ser titulares siempre que se vincule al trámite a los no solicitantes.

En consecuencia la solicitud inicialmente no fue presentada en debida forma cuando se presentó el trámite es decir el 15 de noviembre de 2012, sin embargo el día 20 de noviembre se presentaron los documentos faltantes para completar la debida forma, fecha a partir de la cual se inició el estudio del expediente. Esto a pretexto de señalar que para el día 31 de diciembre de 2012 fecha de la Resolución No. 1901 ya se encontraba en trámite y se había adelantado la revisión completa del expediente de acuerdo con el art. 32 del Decreto 1469 citado se había expedido y entregado al solicitante el acta de observaciones y correcciones".

Consecuente con lo antes señalado, no es de recibo el argumento en comentario.

5.3 En cuanto al englobe.

Señala la Personería de Bogotá D. C. que:

"Conforme al texto de la Licencia de Construcción se establece que el proyecto se plantea sobre el englobe de los Lotes 21 y 22, de la Manzana 34, de la Urbanización "Rincón del Chico", los cuales fueron englobados mediante la escritura pública No.00393 del veintisiete (27) de marzo de 2013, registrada en el folio de matrícula Inmobiliaria No.



Continuación de la Resolución No. 1119 26 SET. 2013

Por la cual se deciden unos recursos subsidiarios de Apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. LC. No. 13-4-0401 del 3 de mayo de 2013, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

50N20700590, actuación desarrollada con posterioridad a la solicitud de Licencia de Construcción.

Teniendo en cuenta que los predios se localizan en un Sector de Edificabilidad con Tipología Aislada, el englobe de los mismos debió darse según lo dispuesto en el Artículo 5, numeral 2, literales a y d, Decreto 333 de 2010, que establece:

"Artículo 5...

2. Normas sobre aislamientos en predios englobados

a. Se suprimen los aislamientos entre los lotes englobados...

d. En sectores con tipología edificatoria aislada, los englobes prediales estarán sujetos a las disposiciones sobre adosamiento de edificaciones y pareamiento de aislamientos, establecidas en las respectivas resoluciones. » (subrayado fuera de texto

Para el caso, debe considerarse lo expresado en los puntos anteriores, en lo relacionado con los adosamientos, pareamientos y aislamientos, en el sentido de que por encontrarse los predios ubicados en la Calle 106 No.14B-35 y Calle 106 No.14B-51, en la tipología AISLADA, el proyecto debió aislarse por sus dos linderos comunes, **en cumplimiento con la norma vigente y, que la aplicación de la NOTA 5, era opcional, no obligatoria.** Además, debe reiterarse que el concepto técnico en relación con este aspecto, concluyó que el **proyecto arquitectónico aprobado** mediante la licencia de construcción LC No.13-4-0401 del 3 de mayo de 2013, **se ajusta a los aislamientos exigidos por norma al momento de la radicación.**

De otro lado, conviene tomar en cuenta lo previsto en el inciso 1º del artículo 7 y en el inciso 2 del artículo 36 del Decreto Nacional 1469 de 2010, donde se expresa lo siguiente:

"Artículo 7º. Licencia de construcción y sus modalidades. Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia".

"Artículo 36. Efectos de la licencia (Negrillas y sublíneas fuera de texto).

(...)

La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aún cuando



Continuación de la Resolución No. 1119

26 SET. 2013

Por la cual se deciden unos recursos subsidiarios de Apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. LC. No. 13-4-0401 del 3 de mayo de 2013, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

sean enajenados. Para el efecto, se tendrá por titular de la licencia, a quien esté registrado como propietario en el certificado de tradición y libertad del predio o inmueble, o al poseedor solicitante en los casos de licencia de construcción.

(...)” (Negrillas y sublíneas fuera de texto).

Acorde con lo señalado en la norma transcrita, se tiene que el proyecto que debe ser objeto de estudio por parte del curador urbano, es el correspondiente al **proyecto arquitectónico presentado** por los interesados **sobre uno o más predios**, ya sea que estos predios estén englobados o no desde el punto de vista jurídico. Esto, por cuanto el englobe al que se refieren las normas urbanísticas, es al de tipo arquitectónico, no al englobe de orden jurídico. Además, debido a que como claramente lo establecen las normas en comento, los derechos de construcción y desarrollo, otorgados mediante las licencias urbanísticas, no tienen relación alguna con los actos jurídicos de enajenación, embargo, hipoteca, englobe, etc., que se realicen en relación con los inmuebles objeto de licenciamiento.

En consecuencia, el englobe jurídico de los inmuebles sobre los cuales se otorgó la licencia, bien pudo realizarse antes o después de su expedición, sin que esto afecte el proyecto arquitectónico, sobre el cual se pronunció la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C. No siendo por consiguiente, procedente este argumento.

De acuerdo con lo señalado en los puntos anteriores, se puede evidenciar que del análisis hecho en la presente actuación no se presenta incumplimiento normativo alguno, ni indebida o errada interpretación normativa. Menos aún, se puede afirmar que se haya incurrido en vulneración de los principios de legalidad y debido proceso o, desconocimiento del principio de la confianza legítima. Tampoco se constata la generación de vías de hecho o detrimento patrimonial alguno. Por consiguiente, se deniegan las pretensiones de los recursos.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO 1. Negar los recursos de subsidiarios de apelación interpuestos por la doctora Marcela Pérez Cárdenas y por el doctor Carlos Eduardo Puerto Hurtado, contra la Licencia de Construcción No. LC. No. 13-4-0401 del 3 de mayo de 2013, expedida por la Curadora Urbana 4



Continuación de la Resolución No.

1119

26 SET. 2013

Por la cual se deciden unos recursos subsidiarios de Apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. LC. No. 13-4-0401 del 3 de mayo de 2013, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

de Bogotá D.C., por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.

ARTÍCULO 2. Notificar personalmente la presente decisión a la doctora Marcela Pérez Cárdenas identificada con la cédula de ciudadanía No. 27.090.812 y portadora de la tarjeta profesional de abogado No. 148031, expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, en su condición de Agente del Ministerio Público de la Personería de Bogotá D. C. y, al doctor Carlos Eduardo Puerto Hurtado, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.085.601, portador de la tarjeta profesional de abogado No. 148099, expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, como apoderado de las señoras Sandra Altura García y Adriana Altura García, advirtiéndoles que contra la misma no procede recurso alguno.

ARTÍCULO 3. En firme la presente decisión, devolver el expediente a la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D.C.

Dada en Bogotá D.C., a los 26 SET. 2013

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


ÁNGELA ROCÍO DÍAZ PINZÓN
Subsecretaría Jurídica

Revisó: Adriana del Pilar Vergara Sánchez. Directora de Trámites Administrativos. 
Proyectó: Juan de Jesús Vega F. Profesional Especializado. 