



RESOLUCIÓN No. **1380** 13 NOV. 2013

*“Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 13-1-0443 del 9 de julio de 2013, proferida por el Curador Urbano No. 1 de Bogotá D.C, por medio de la cual se resolvió la solicitud de Licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva y demolición total, para el predio ubicado en la AC 43 Sur No. 80 B – 42 del desarrollo Villa Nelly III Los Alisos, Alcaldía Local de Kennedy, en Bogotá D.C.”*

### LA SUBSECRETARIA JURÍDICA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En uso de sus facultades legales, en especial de las conferidas en el artículo 42 del Decreto Nacional 1469 de 2010, 36 literal k) del Decreto Distrital 016 de 2013 y la Resolución 0849 del 26 de julio de 2013,

#### CONSIDERANDO

Que el 06 de junio de 2013, mediante la radicación 13-1-0575, la señora Yolanda González Escobar, en calidad de propietaria del predio ubicado en la Avenida Carrera 43 Sur No. 80 B – 42 del Desarrollo Villa Nelly III Los Alisos, Alcaldía Local de Kennedy, solicitó ante el Curador Urbano No. 1 de Bogotá D.C., licencia de construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para el mencionado predio (folios 1 a 3).

Que el 09 de julio de 2013, el Curador Urbano No. 1 de la ciudad expidió la Resolución RES 13-1-0443 mediante la cual resolvió *“Negar la solicitud de Licencia de Construcción, en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, para el predio con folio de matrícula inmobiliaria 50S-40599785 y CHIP AAA0231CEAF, ubicado en la AC 43 Sur 80 B – 42 del Desarrollo Villa Nelly III Los Alisos, Alcaldía Local de Kennedy, en Bogotá D.C (...)”* (folios 23 a 25).

Que mediante escrito radicado el 29 de julio de 2013 y adicionado el 5 de agosto de 2013, la señora Yolanda González Escobar interpuso ante la Curaduría Urbana No. 1 de la ciudad, recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la citada resolución, sustentando su petición en los siguientes argumentos (folios 29 a 67):

- a. Que fue informada por la Secretaría Distrital de Planeación mediante oficio del 24 de julio de 2012 que su predio se encuentra parcialmente en zona de reserva vial para la intersección de la Avenida Ciudad Villavicencio con Avenida Agoberto Mejía, pero que ello no limita el uso y la construcción de un predio tal y como se señala en el artículo 179 del Decreto 190 de 2004.
- b. Que el IDU mediante oficio del 26 de noviembre de 2012 le informa que el proyecto mencionado no se encuentra contemplado dentro de las 4 fases del Acuerdo 180 de 2005, programadas entre 2007 y 2017, así como que a la fecha no se ha tomado la decisión de ejecutar la obra.

RESOLUCIÓN No. **1380** 13 NOV. 2013

*“Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 13-1-0443 del 9 de julio de 2013, proferida por el Curador Urbano No. 1 de Bogotá D.C, por medio de la cual se resolvió la solicitud de Licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva y demolición total, para el predio ubicado en la AC 43 Sur No. 80 B – 42 del desarrollo Villa Nelly III Los Alisos, Alcaldía Local de Kennedy, en Bogotá D.C.”*

- c. Que fue informada por la Secretaría Distrital de Planeación mediante informe consolidado, que el Barrio Villa Nelly III Los Alisos se encuentra bajo el marco de legalización del Decreto 369 del 20 de agosto de 1998.
- d. Que la Curaduría Urbana No. 1 le informó sobre normas, usos y requisitos para tramitar la licencia de construcción y no le indicó la existencia de alguna restricción para su expedición. Añade que con gran esfuerzo reunió la documentación necesaria con el fin de iniciar el trámite correspondiente.
- e. Que con base en lo anterior, solicita la revocatoria de la Resolución 13-1-0443 y solicita que se conceda un tiempo prudencial para hacer llegar algunos conceptos solicitados a la Dirección de Legalización y Mejoramiento integral de Barrios de la Secretaría Distrital de Planeación los días 16 y 22 de julio de 2013.

Que el 02 de septiembre de 2013, mediante la Resolución RES 13-1-0530 el Curador Urbano No. 1 negó las pretensiones formuladas en el recurso de reposición y concedió el recurso subsidiario de apelación ante esta Secretaría (folios 68 a 76).

Que el 25 de septiembre de 2013, mediante la radicación de esta entidad No.1-2013-61431, el Curador Urbano No. 1 de la ciudad remitió a la Secretaría Distrital de Planeación el expediente contentivo de las actuaciones administrativas que dieron lugar a la expedición del acto administrativo objeto de impugnación, con el fin de tramitar el recurso subsidiario de apelación (folio 82).

### RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

Esta instancia entra a estudiar el recurso subsidiario de apelación interpuesto por la señora Yolanda González Escobar, contra la Resolución 13-1-0443 del 9 de julio de 2013 expedida por el Curador Urbano No. 1 de la ciudad.

#### Precisión previa

Es necesario advertir que la solicitud de licencia de construcción fue presentada el 04 de junio de 2013, es decir en vigencia de la Ley 1437 de 2011 “*Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo*”, por lo que las normas aplicables al presente asunto son las contenidas en la mencionada ley, en atención a lo dispuesto por el artículo 308 que señala:

*“Artículo 308. Régimen de transición y vigencia. El presente Código comenzará a regir el dos (2) de julio del año 2012.*

RESOLUCIÓN No. 1380

13 NOV. 2013

*“Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 13-1-0443 del 9 de julio de 2013, proferida por el Curador Urbano No. 1 de Bogotá D.C, por medio de la cual se resolvió la solicitud de Licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva y demolición total, para el predio ubicado en la AC 43 Sur No. 80 B – 42 del desarrollo Villa Nelly III Los Alisos, Alcaldía Local de Kennedy, en Bogotá D.C.”*

*Este código sólo se aplicará a los procedimientos y las actuaciones administrativas que se inicien, así como a las demandas y procesos que se instaren con posterioridad a la entrada en vigencia.*  
(...)(Negrillas y sublínea fuera de texto).

### 1. Procedencia

El recurso subsidiario de apelación es procedente en los términos del artículo 42 del Decreto Nacional 1469 de 2010, norma vigente en el momento de radicación de la solicitud que dio origen al acto administrativo recurrido<sup>1</sup>.

### 2. Oportunidad

El 15 de julio de 2013 la señora Yolanda González Escobar, se notificó personalmente del contenido de la Resolución 13-1-0443 del 9 de julio de 2013 y, presentó el escrito de impugnación el 29 de julio de 2013, por tanto, en los términos del artículo 76<sup>2</sup> de la Ley 1437 de 2011, el recurso de apelación se entiende interpuesto en la oportunidad establecida para el efecto.

### 3. Requisitos formales

Una vez revisado el recurso subsidiario de apelación interpuesto, se observa que se ajusta a lo preceptuado en el artículo 77 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso

<sup>1</sup> 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. El de reposición, ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital que lo expidió, para que lo aclare, modifique o revoque.  
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.

Parágrafo 1°. Los recursos de reposición y apelación deberán presentarse en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 9 de 1989. Transcurrido un plazo de dos (2) meses contados a partir de la interposición del recurso sin que se haya notificado decisión expresa sobre ellos, se entenderá que la decisión es negativa y quedará en firme el acto recurrido. Pasado dicho término, no se podrá resolver el recurso interpuesto e incurrirá en causal de mala conducta el funcionario moroso.

Parágrafo 2°. En el trámite de los recursos, los conceptos técnicos que expidan las autoridades o entidades encargadas de resolver los mismos, a través de sus dependencias internas, no darán lugar a la suspensión o prórroga de los términos para decidir.

En todo caso, presentados los recursos se dará traslado de los mismos al titular por el término de cinco (5) días calendario para que se pronuncien sobre ellos. El acto que ordene el traslado no admite recurso y solo será comunicado.

2 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.

RESOLUCIÓN No. 1380 13 NOV. 2013

*“Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 13-1-0443 del 9 de julio de 2013, proferida por el Curador Urbano No. 1 de Bogotá D.C, por medio de la cual se resolvió la solicitud de Licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva y demolición total, para el predio ubicado en la AC 43 Sur No. 80 B – 42 del desarrollo Villa Nelly III Los Alisos, Alcaldía Local de Kennedy, en Bogotá D.C.”*

Administrativo, en la medida que se presentó dentro del plazo legal, por escrito, sustentando los motivos de inconformidad, y con indicación del nombre y dirección del impugnante.

#### **4. Problema jurídico**

De conformidad con los argumentos presentados en el recurso y la documentación que obra en el expediente, a este despacho le corresponde determinar si para el predio bajo estudio, ubicado en una zona de reserva vial y con limitaciones al desarrollo contenidas en la Resolución 369 del 20 de agosto de 1998, es posible realizar la expedición de una licencia de construcción en aplicación de los artículos 178 y 179 del Decreto Distrital 190 de 2004 y en los términos planteados por la señora Yolanda González Escobar en su solicitud.

Para resolver el anterior problema jurídico esta Subsecretaría estudiará: i) cual es el tratamiento que debe ser aplicado en materia de expedición de licencias urbanísticas a los inmuebles que se encuentren excluidos en los actos administrativos de legalización por estar ubicados en zona de reserva vial; y ii) de qué manera deben ser entendidos y aplicados los artículos 178 y 179 del Decreto Distrital 190 de 2004 en los inmuebles sujetos a estas condiciones. Todo lo anterior, con el fin de evaluar si en el trámite de expedición de la licencia de construcción solicitada, el Curador Urbano No. 1 actuó dentro de las competencias asignadas por la ley y por lo tanto el acto administrativo expedido se ajusta a la normatividad urbanística aplicable.

#### **5. Análisis del caso**

##### **5.1. Situación normativa del inmueble ubicado en la Avenida Calle 43 Sur No. 80B-42. – Exclusión del reconocimiento realizado por la Resolución 369 del 20 de agosto de 1998 y aplicación de los Artículos 178 y 179 del Decreto Distrital 190 de 2004.**

Con respecto a la situación normativa del inmueble es preciso aclarar que con anterioridad a la expedición de la Resolución 369 del 20 de agosto de 1998 el inmueble ubicado en la Avenida Calle 43 Sur No. 80B – 42 y los demás predios colindantes constituían un asentamiento ilegal localizado por fuera del perímetro Urbano del Distrito Capital y que por lo tanto no contaban con una legalización oficial.

La mencionada resolución incorpora, reconoce y reglamenta oficialmente estos desarrollos, asentamientos o barrios localizados por fuera del perímetro Urbano de la ciudad en la Localidad No. 8 de Kennedy, y por lo tanto precisa la normatividad que en materia de usos puede aplicarse a cada uno de los inmuebles que hacen parte de la misma.

RESOLUCIÓN No. 1380 13 NOV. 2013

*“Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 13-1-0443 del 9 de julio de 2013, proferida por el Curador Urbano No. 1 de Bogotá D.C, por medio de la cual se resolvió la solicitud de Licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva y demolición total, para el predio ubicado en la AC 43 Sur No. 80 B – 42 del desarrollo Villa Nelly III Los Alisos, Alcaldía Local de Kennedy, en Bogotá D.C.”*

No obstante lo anterior, el artículo 2° de la mencionada resolución, impuso una serie de limitaciones para el desarrollo de algunos inmuebles, dentro de los que se encuentra el predio ubicado en la Avenida Calle 43 Sur No. 80 B – 42, de la siguiente manera:

***“ARTÍCULO 2° DESTINO Y PROHIBICIÓN DE URBANIZAR LAS ÁREAS UBICADAS EN LOS BARRIOS OBJETO DE LA PRESENTE REGLAMENTACIÓN QUE PERTENECEN AL PRIMER NIVEL DE ZONIFICACIÓN***

*Las zonas catalogadas dentro del Primer Nivel de Zonificación de acuerdo con lo dispuesto en los Acuerdos 6 de 1990, 19 de 1994, 22 de 1995 y 26 de 1996 emanados del Concejo Distrital de Santa Fe de Bogotá y demás normas concordantes; (sic) que a continuación se enumeran y las áreas localizadas en zonas de alto riesgo de acuerdo al plano 1:25000 elaborado por Ingeominas, según convenio No. 200-86 de 1986 o precisadas por la Unidad de Prevención Atención de Emergencias UPES, se destinarán exclusivamente a los fines legalmente establecidos para este tipo de áreas, sin que sea procedente el uso de vivienda:*

(...)

3. Las zonas de reserva para las afectaciones del Plan Vial Arterial, en particular la Avenida Tintal, Avenida Ciudad de Cali, Avenida Agoberto Mejía, Avenida Ciudad de Villaviencio, Avenida 40 sur, Avenida de las Américas, Avenida Castilla, Avenidas Alsacia y las intersecciones que de ellas se generen.

(...)

*Las áreas a que se refiere el presente artículo, se precisan en los respectivos planos urbanísticos y/o se identifican en el cuadro anexo No. 1 el cual forma parte de la presente reglamentación y en consecuencia, se excluyen del reconocimiento oficial del que trata esta Resolución, en lo que a usos diferentes a su destinación se refiere.* (Negrillas y subrayas fuera de texto)

Así, conforme al artículo citado, es claro que el predio objeto de estudio se encuentra sujeto a la legalización de este barrio como **reserva vial** pudiendo destinarse el inmueble, única y exclusivamente a lo señalado por la citada resolución, descartando la posibilidad de poder desarrollar el uso de vivienda (inciso primero) o cualquier otro uso (inciso final) so pena de excluirse de la aplicación de la citada resolución.

No obstante lo anterior, el Decreto 190 de 2004 en sus artículos 178 y 179 se refirió al tema de las reservas viales y determinó la normatividad aplicable a los predios que se encuentren sujetos a esta situación.

De esta manera, señala la recurrente que mediante oficio del 24 de julio de 2012 la Secretaría Distrital de Planeación le informó que el predio de su propiedad se encontraba en zona de reserva vial para la intersección de la Avenida Ciudad Villavicencio con la Avenida Agoberto



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. **1380** 13 NOV. 2013

*“Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 13-1-0443 del 9 de julio de 2013, proferida por el Curador Urbano No. 1 de Bogotá D.C, por medio de la cual se resolvió la solicitud de Licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva y demolición total, para el predio ubicado en la AC 43 Sur No. 80 B – 42 del desarrollo Villa Nelly III Los Alisos, Alcaldía Local de Kennedy, en Bogotá D.C.”*

Mejía, pero que esta situación “no limita el uso y la construcción de un predio tal y como se encuentra establecido en el artículo 179 del Decreto 190 de 2004 (...)”.

Por tratarse de un concepto emitido con una diferencia de un año, y con el fin de corroborar que el inmueble mantuviera su condición de reserva y no se hubieran realizado modificaciones al trazado vial, la Dirección de Trámites Administrativos a través de memorando 3-2013-11652 del 8 de octubre de 2013, solicitó a la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos que informara si el concepto emitido mediante oficio 2-2012-30772 del 25 de julio de 2012 estaba vigente o si se habían presentado modificaciones que ameritaran la actualización del mencionado concepto.

Al respecto la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos, mediante memorando 3-2013-12468 del 25 de octubre de 2013 señaló que “Consultada la cobertura de los trazados de las zonas de reserva vial y archivos digitales y físicos de la Base de Datos Geográfica Corporativa (BDGC) de esta entidad, se verifica que el predio en consulta se encuentra parcialmente en zona de reserva vial para la futura intersección de las avenidas Agoberto Mejía por Ciudad Villavicencio”.

Así, teniendo en cuenta que el predio objeto de estudio se encuentra ubicado en una zona de reserva pero además cuenta con un limitación de desarrollo al haberse excluido de la resolución de legalización, es necesario aclarar cómo ha entendido esta entidad la aplicación de los artículos 178<sup>3</sup> y 179<sup>4</sup> del Decreto 190 de 2004 para los predios sujetos a reserva vial, aclarando

---

<sup>3</sup> **Artículo 178. Delimitación de las reservas viales para efectos de constituir futuras afectaciones** (artículo 159 del Decreto 619 de 2000). Corresponde al Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) definir con detalle las zonas de reserva vial, señalarlas sobre la cartografía oficial, y ordenar y aprobar su demarcación sobre el terreno cuando lo juzgue conveniente.

**Parágrafo 1:** El Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) adelantará los estudios para definir y precisar las reservas y afectaciones viales producidas por el sistema vial a que hace referencia el presente artículo. Para llevar a cabo estos estudios, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) cuenta con un plazo de tres (3) años contados a partir de la fecha de aprobación del presente Plan.

**Parágrafo 2. (Adicionado por el artículo 137 del Decreto 469 de 2003).** Los trazados viales, establecidos mediante reservas, se señalarán en la cartografía oficial del DAPD con el objeto de informar a la ciudadanía y servir de base para que las entidades ejecutoras puedan iniciar procesos de afectación o de adquisición de los inmuebles incluidos en las mismas.

Las zonas de reserva vial no constituyen afectaciones en los términos de los artículos 37 de la Ley 9ª de 1989 y 122 de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, su delimitación no producirá efectos sobre los trámites para la expedición de licencias de urbanismo y construcción en sus diferentes modalidades.

<sup>4</sup> **Artículo 179. Normas aplicables a predios ubicados en zonas de reserva** (artículo 160 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 138 del Decreto 469 de 2003).



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 1380 13 NOV. 2013

*“Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 13-1-0443 del 9 de julio de 2013, proferida por el Curador Urbano No. 1 de Bogotá D.C, por medio de la cual se resolvió la solicitud de Licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva y demolición total, para el predio ubicado en la AC 43 Sur No. 80 B – 42 del desarrollo Villa Nelly III Los Alisos, Alcaldía Local de Kennedy, en Bogotá D.C.”*

que existe una diferencia fundamental respecto de los predios que han sido legalizados y condicionado su uso por encontrarse en zona de reserva vial, de aquellos que han sido excluidos de la legalización por la misma circunstancia, siendo el caso objeto de estudio el de la primera hipótesis.

Al respecto mediante memorando 3-2013-03485 del 7 de mayo de 2013, la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos se pronunció sobre una consulta formulada por el Curador Urbano No.1 a la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios con el fin de que *“se aclare la situación de los predios que se excluyen dentro del articulado de los actos administrativos de legalización por encontrarse dentro de los trazados de vías de la malla arterial”*.

De manera general, indica la mencionada dirección que la normatividad aplicable a los predios ubicados en zonas de reserva vial que se encuentran legalizados es la siguiente:

a.- El Acuerdo 6 de 1990 en su artículo 84, zonas de reserva para constitución de futuras afectaciones en terrenos destinados a vías, dispone que estas zonas son las áreas, franjas de terreno o inmuebles, necesarios para la futura construcción o ampliación de vías públicas y que serán tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de urbanización, construcción, subdivisión, parcelación, o de funcionamiento y, a su vez, indica que las zonas de reserva vial corresponden a la totalidad de las áreas requeridas para la ejecución del sistema vial arterial y sus anexidades, así como las áreas que el Departamento Administrativo de Planeación Distrital determine como prioritarias dentro de las futuras redes locales para su adecuada accesibilidad.

b.- Decreto Distrital 190 de 2004, el actual Plan de Ordenamiento Territorial- *“Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003”, establece en sus artículos 178 y 179 la delimitación de las reservas viales para efectos de constituir futuras afectaciones y las normas aplicables a predios ubicados en zonas de reserva, respectivamente, en los que se determina que las zonas de reserva vial no constituyen afectaciones y en esa medida su delimitación no producirá efectos sobre los trámites de la expedición de licencias de urbanismo y construcción en sus diferentes modalidades, los cuales se regirán por las normas vigentes al momento de la solicitud, para lo cual se podrán acoger a los usos temporales de comercio y servicios que se puedan desarrollar en estructuras desmontables metálicas, de madera o similares*

---

Sobre los predios donde se hayan demarcado zonas de reserva, se podrán solicitar licencias de urbanismo y construcción, en sus diferentes modalidades, con base en las normas vigentes. No obstante, será posible acogerse a los usos temporales de comercio y servicios que se puedan desarrollar en estructuras desmontables metálicas, de madera o similares, siempre que se cumplan las normas vigentes de sismorresistencia, espacio público referido a andenes, antejardines y cupos de parqueo. Para el efecto, se deberá obtener la correspondiente licencia ante una curaduría urbana.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

1380

13 NOV. 2013

RESOLUCIÓN No. \_\_\_\_\_

***“Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 13-1-0443 del 9 de julio de 2013, proferida por el Curador Urbano No. 1 de Bogotá D.C, por medio de la cual se resolvió la solicitud de Licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva y demolición total, para el predio ubicado en la AC 43 Sur No. 80 B – 42 del desarrollo Villa Nelly III Los Alisos, Alcaldía Local de Kennedy, en Bogotá D.C.”***

*bajo el cumplimiento de la normatividad vigente sobre sismorresistencia, espacio público referido a andenes, antejardines y cupos de parqueo, mediante la expedición de la correspondiente licencia por una Curaduría Urbana. (Subrayas y negrillas fuera de texto).*

*En este sentido, se evidencia que de acuerdo con las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 las zonas de reserva vial son las áreas, franjas de terreno o inmuebles, necesarios para la futura construcción o ampliación de vías públicas y que serán tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de urbanización, construcción, subdivisión, parcelación, o de funcionamiento en el sistema vial de la ciudad, la cual no constituye limitación a la propiedad ni impide la solicitud de licencias de urbanismo o construcción sobre los predios objeto de tal reserva.*

*c.- La Circular 008 de 2005, por la cual se establecen los “Lineamientos de orientación en la aplicación de las normas alusivas a las Unidades de Planeamiento Zonal”, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, da alcance al concepto de usos temporales previstos en el artículo 179 del Decreto Distrital 190 de 2004, de la siguiente manera:*

***“5) USOS TEMPORALES EN RESERVA VIAL:***

*En aplicación del artículo 179 del decreto 190 de 2004 (Compilación POT), los usos temporales para los predios que contengan zonas de reserva, deben corresponder a los usos permitidos en el sector normativo respectivo, dado que la aplicación de este artículo está supeditada a las definiciones de la normatividad urbanística especificada en las Unidades de Planeamiento Zonal.*

*Cuando se ejecute la vía cuya demarcación originó las zonas de reserva, los predios que queden con frente a la misma, podrán desarrollar los usos establecidos para los sectores o subsectores colindantes con esas vías, según el cuadro de usos de la respectiva UPZ.”*

*En este sentido, la figura de reserva vial está vinculada directamente con las reglamentaciones urbanísticas específicas de las Unidades de Planeamiento Zonal pues los usos temporales para los predios localizados en las zonas señaladas como de reserva vial están condicionados a los usos permitidos en el sector normativo al que corresponda, logrando de esta manera un engranaje y una regulación de mayor detalle con este instrumentos de planeamiento.*

*d.- Los actos administrativos por medio de los cuales se legalizan desarrollos en el Distrito Capital. Sobre este punto es claro que los actos administrativos de legalización corresponden a la norma específica de urbanismo para los predios que son objeto de dicha reglamentación. No obstante, ante las restricciones impuestas por los respectivos actos administrativos a los predios ubicados en primer nivel de zonificación y su aparente contradicción con el alcance de la figura de la reserva vial contemplada en el artículo 179 del actual Plan de Ordenamiento Territorial, consideramos que para cada caso, estos actos deben ser revisados desde el punto de vista técnico para identificar lo que de considerarse necesario deba adecuarse mediante modificación, en los términos que se exponen en detalle a continuación.*

RESOLUCIÓN No. 1380 13 NOV. 2013

*“Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 13-1-0443 del 9 de julio de 2013, proferida por el Curador Urbano No. 1 de Bogotá D.C, por medio de la cual se resolvió la solicitud de Licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva y demolición total, para el predio ubicado en la AC 43 Sur No. 80 B – 42 del desarrollo Villa Nelly III Los Alisos, Alcaldía Local de Kennedy, en Bogotá D.C.”*

Con respecto a las áreas excluidas en los actos administrativos de legalización por el desarrollo de usos noautorizados, como ocurre en el caso que nos ocupa, indica expresamente el concepto mencionado:

*(ii) Áreas excluidas en los actos administrativos de Legalización.*

*En relación con las disposiciones contenidas en los diferentes actos administrativos de legalización, relacionadas con la exclusión de las zonas ubicadas dentro del primer nivel de zonificación de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 6 de 1990, esta Dirección se ha pronunciado en diferentes oportunidades, así:*

*- Memorando 3-2012-08761 del 8 de octubre de 2012 dirigido a la Dirección de Norma Urbana, con relación a las áreas excluidas de la legalización del desarrollo Casa Blanca Sector el Plan, contenida en la Resolución 1126 de 1996, en el que se concluye que de conformidad con las disposiciones contenidas en el mencionado acto administrativo los predios objeto de consulta “no se encuentran cobijados por los efectos de la legalización (...) y en esa medida, no se encuentran legalizados”.*

*- Memorando 3-2012-09626 del 31 de octubre de 2012 dirigido a la Dirección de Legalización y Mejoramiento de Barrios, en relación con la petición elevada por el Curador Urbano No. 1, y en el que se reitera la posición adoptada mediante memorando 3-2012-08761 y se solicita que, dada la diferencia de criterios al interior de la Subsecretaría de Planeación Territorial sobre el tema, se defina la posición técnica unificada de dicha Subsecretaría con el fin de evaluar la posibilidad de, de ser el caso, modificar los actos administrativos objeto de estudio.*

*- Memorando 3-2012-11640 del 31 de diciembre de 2012 dirigido a la Dirección de Legalización y Mejoramiento de Barrios en relación con el Desarrollo Nueva Silvana aprobado mediante Resolución 940 de 2007. (sic) en el que se concluyó:*

*“Como puede verse, la redacción del párrafo del artículo 8° y en particular de los apartes resaltados insinúa que los predios localizados en las áreas del primer nivel de zonificación y en las zonas de amenaza y/o alto riesgo se encuentran excluidos del acto de legalización. No obstante lo anterior, y a diferencia de los casos estudiados por esta Dirección en oportunidades anteriores, el acto administrativo no establece de manera explícita en ninguna de sus disposiciones que efectivamente dichas zonas hubieran sido excluidas del reconocimiento, situación que confirma su Despacho cuando en relación con el predio objeto de consulta informa en el memorando remitido, que hace parte de la legalización de conformidad con la cartografía que hace parte del mismo.*

*En este sentido, a pesar de la deficiente redacción del párrafo en comento, de conformidad con la información remitida por la Dirección a su cargo el predio objeto de consulta se encuentra amparado por las disposiciones de la Resolución 940 de 2007 y en tal sentido la misma hace las veces de licencia de urbanización para dicho predio, tal y como lo establece su artículo 8° en concordancia con el artículo 122 del Decreto Nacional 564 de 2006”.*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. **1380** 13 NOV. 2013

***“Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 13-1-0443 del 9 de julio de 2013, proferida por el Curador Urbano No. 1 de Bogotá D.C, por medio de la cual se resolvió la solicitud de Licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva y demolición total, para el predio ubicado en la AC 43 Sur No. 80 B – 42 del desarrollo Villa Nelly III Los Alisos, Alcaldía Local de Kennedy, en Bogotá D.C.”***

- Oficio 2-2012-48996 del 15 de noviembre de 2012 dirigido al ciudadano JAIME OSORIO en relación con el desarrollo Arizona, legalizado mediante Resolución 420 de 1998, en el que se concluye que de conformidad con las disposiciones contenidas en dicho acto administrativo el predio objeto de consulta, por estar ubicado en zona de reserva vial y por consiguiente en el primer nivel de zonificación de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 6 de 1990, se encuentra excluido de la legalización.

Como puede verse, el análisis jurídico en cada caso particular ha arrojado conclusiones diferentes en cada caso particular, toda vez que, como se mencionó en la respuesta emitida al Curador Urbano No. 1 mediante oficio 2-2013-02771 del 4 de febrero del año en curso, por tener cada proceso de legalización condiciones particulares y un acto administrativo propio en el que se determinan los aspectos y reglamentaciones en cuanto a usos y demás derechos urbanísticos, es necesario abordar cada reglamentación de manera individual y frente a cada una de ella emitir los pronunciamientos tanto técnicos como jurídicos a los que haya lugar, y si es del caso realizar las correspondientes modificaciones o aclaraciones mediante acto administrativo.

(...)

Finalmente, se insiste en el criterio expuesto por esta Dirección en los diferentes conceptos emitidos, en el sentido de que los actos administrativos estudiados se encuentran cobijados por las disposiciones de la Ley 9ª de 1989, el Acuerdo Distrital 6 de 1990 y el Decreto Distrital 689 de 1996, e inclusive el Decreto Distrital 190 de 2004 en razón a su aplicación inmediata por ser norma estructural y, en esa medida, se entiende que para los predios localizados en zonas de reserva vial se incluye la posibilidad de expedición de licencias urbanísticas y de construcción en las condiciones previstas por dicha normativa, independientemente de que se encuentren o no cobijados por el acto de legalización, lo cual determina qué licencias podrán solicitarse y qué tratamiento resulta aplicable a la zona en cuestión.

(...)”

Como se ha puesto de presente, y haciendo un estudio de las condiciones del inmueble, es claro que el mismo no fue excluido de la legalización, sino que se entiende cubierto por la resolución siempre y cuando su destinación sea únicamente el establecido por el mismo acto, esto es, para reserva vial. Su exclusión sólo se entiende en el evento que pretenda desarrollar usos diferentes al indicado y por lo tanto para proceder con el desarrollo del mismo en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 179 del Decreto 190 de 2004, era necesaria la expedición de la licencia de urbanismo y posteriormente la licencia de construcción.

Entonces, es claro que en concepto de la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos, en los casos en que se presentan exclusiones de inmuebles sujetos a reserva vial en los actos

RESOLUCIÓN No. 1380 13 NOV. 2013

*“Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 13-1-0443 del 9 de julio de 2013, proferida por el Curador Urbano No. 1 de Bogotá D.C, por medio de la cual se resolvió la solicitud de Licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva y demolición total, para el predio ubicado en la AC 43 Sur No. 80 B – 42 del desarrollo Villa Nelly III Los Alisos, Alcaldía Local de Kennedy, en Bogotá D.C.”*

administrativos de legalización, resulta fundamental el estudio detallado de las condiciones del predio dadas por el acto administrativo de legalización, para determinar cual es la posibilidad de desarrollarlo. De esta manera, al pronunciarse sobre una consulta realizada por un ciudadano cuyo inmueble se encontraba bajo las mismas condiciones de exclusión que las señaladas para el presente caso (es decir sujeto a la legalización únicamente como reserva vial sin posibilidad de desarrollar otros usos), la mencionada dirección mediante memorando 2-2012-48996 del 15 de noviembre de 2012 después de realizar una análisis general de la aplicación del artículo 179 del Decreto 190 de 2004, precisó:

*“Por lo anterior, se debe concluir que a diferencia de las afectaciones, la delimitación de las zonas de reserva por sí sola no limita o impide la obtención de licencias urbanísticas y en esa medida no existe impedimento para que el predio objeto de consulta tramite dichas autorizaciones, a pesar de estar excluido del acto de legalización. En este punto vale la pena aclarar que de acuerdo con el régimen de transición establecido en el artículo 479 del Decreto Distrital 190 de 2004 – Plan de Ordenamiento Territorial<sup>5</sup>, las solicitudes de licencia de urbanismo y construcción serán tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes en el momento de su radicación, razón por la cual consideramos que para el efecto será de aplicación la disposición contenida en el artículo 179 del mencionado Plan.”* (Subrayas y Negrillas fuera de texto)

De lo anterior se deduce entonces que para poder desarrollar un inmueble ubicado en reserva vial y que se entienda excluido de la resolución de legalización al pretender desarrollar un uso diferente a la destinación otorgada por el acto de legalización, es posible realizar la expedición de licencias urbanísticas en aplicación de lo dispuesto por el artículo 179 del Decreto Distrital 190 de 2004, tal como se informó por parte de esta entidad a la recurrente.

Sin embargo, es necesario aclarar que al no existir una norma base para la expedición de una licencia de construcción de manera directa en los casos como el que se estudia, para desarrollar el inmueble en vigencia del Decreto 190 de 2004, era necesario en primer lugar solicitar la licencia de urbanismo<sup>6</sup> correspondiente con base en la cual se podrían solicitar posteriormente, las licencias de construcción a que hubiera lugar.

<sup>6</sup> Decreto 1469 de 2010 “Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; al a función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones”

Artículo 4. Licencia de Urbanización. Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

13 NOV. 2013

## RESOLUCIÓN No. 1380

*“Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 13-1-0443 del 9 de julio de 2013, proferida por el Curador Urbano No. 1 de Bogotá D.C, por medio de la cual se resolvió la solicitud de Licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva y demolición total, para el predio ubicado en la AC 43 Sur No. 80 B – 42 del desarrollo Villa Nelly III Los Alisos, Alcaldía Local de Kennedy, en Bogotá D.C.”*

De esta manera, tiene razón el Curador Urbano No. 1 de la ciudad al afirmar en la Resolución 13-1-0530 del 2 de septiembre de 2013 mediante la cual resuelve el recurso de reposición instaurado, cuando señala: *“Como se esbozó en el acto administrativo recurrido, el hecho de haberse excluido de legalización implica una cuestión crucial: No se le ha definido la norma urbanística aplicable. Es decir, si el curador urbano es el particular que verifica el cumplimiento de las normas urbanísticas a través del otorgamiento de licencias urbanísticas y, para este caso, no se ha establecido cuál es la norma urbanística que se debe aplicar, no puede el curador urbano cumplir con su función”*

No obstante lo anterior, se equivoca el curador al fundamentar su decisión en lo señalado en el memorando 3-2013-03485 antes citado en el aparte que señala: *“ Ahora bien, en relación con la inquietud planetada por el Curador Urbano sobre la situación jurídica de los predios excluidos del acto de legalización por encontrarse dentro de las zonas de reserva vial, sobre los cuales posteriormente desapareció la condición por haberse modificado el trazado de la respectiva reserva, si bien es cierto es necesario igualmente analizar cada caso particular, de manera general puede afirmarse que su incorporación a la legalización no opera de manera automática sino que deberá mediar un acto administrativo que en lo pertinente modifique las disposiciones que determinaron su exclusión de dicha zona”*

Lo anterior, teniendo en cuenta que el supuesto de hecho es diferente a la situación del predio objeto de estudio. La situación que señala el aparte citado se refiere a los casos en los que por una modificación posterior del trazado vial, la condición de reserva de un inmueble desaparece, situación que no se presenta en el presente caso teniendo en cuenta que como lo confirmó la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos, el inmueble ubicado en la Avenida Calle 43 Sur No. 80 B – 42 se encuentra parcialmente en zona de reserva vial, por lo que su condición no ha sido modificada.

En virtud de lo anterior, y teniendo en cuenta que no se observa vulneración de normas urbanísticas, arquitectónicas o jurídicas que ameriten la revocatoria, modificación o aclaración de la Resolución 13-1-0443 del 9 de julio de 2013 proferida por el Curador Urbano No. 1 de la ciudad, se confirmará la decisión del curador y en consecuencia se negará el recurso de apelación presentado.

### **5.2. Sobre la reglamentación de los predios ubicados en reserva en el Decreto 364 del 26 de agosto de 2013.**

Las licencias de urbanización concretan el marco normativo general sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos con base en el cual se expedirán las licencias de construcción para obra nueva en los predios resultantes de la urbanización.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

1380

13 NOV. 2013

RESOLUCIÓN No. \_\_\_\_\_

*“Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 13-1-0443 del 9 de julio de 2013, proferida por el Curador Urbano No. 1 de Bogotá D.C., por medio de la cual se resolvió la solicitud de Licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva y demolición total, para el predio ubicado en la AC 43 Sur No. 80 B – 42 del desarrollo Villa Nelly III Los Alisos, Alcaldía Local de Kennedy, en Bogotá D.C.”*

No obstante todo lo anterior, y teniendo en cuenta la nueva normatividad que empezó a regir con la expedición del Decreto 364 de agosto de 2013 *“Por el cual se modifican excepcionalmente las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., adoptado mediante Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto 469 de 2003 y compilado por el Decreto 190 de 2004”*, resulta fundamental precisar el tratamiento que esta norma contempla para los inmuebles ubicados en zona de reserva vial, tal como lo señala la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos mediante memorando 3-2013-12468 del 25 de octubre de 2013:

*“Ahora bien, con la nueva normatividad que empezó a regir con la expedición del Decreto 364 de agosto de 2013, se establece en su Artículo 398.- **Derechos de edificabilidad en zonas de reserva.** Lo siguiente: “Las zonas de reserva generan derechos de edificabilidad a cambio de la entrega del 100% del área en zona de reserva al Distrito, que pueden ser utilizados de la siguiente manera:*

*1. En predios ubicados totalmente en zona de reserva, la Administración Distrital entregará Certificados de Derechos de Construcción y Desarrollo por la totalidad de la edificabilidad correspondiente.*

*2. En predios ubicados parcialmente en zona de reserva, aplicará lo siguiente:*

*a. La edificabilidad correspondiente al área del predio en reserva se podrá concretar en el área restante del predio.*

*b. En los casos en que la edificabilidad no se pueda concretar en el área restante del predio, la Administración Distrital entregará Certificados de Derechos de Construcción y Desarrollo por la edificabilidad correspondiente al área del predio en zona de reserva.*

*En predios ubicados parcialmente en zona de reserva a los cuales se otorga un potencial edificatorio, aplican las disposiciones contenidas respecto a las cargas urbanísticas por edificabilidad definidas en el Subcapítulo V “Cargas urbanísticas”, para lo cual el área del predio en zona de reserva debe ser entregada como parte de las cargas generales en los porcentajes establecidos para tal efecto. Si una vez aplicada la metodología para calcular las cargas urbanísticas por edificabilidad, permanece un remanente de área de reserva al interior del área útil, la edificabilidad otorgada en esta área remanente puede ser concretada en el área útil restante del predio o acceder a los Certificados de Derechos de Construcción y Desarrollo, según los literales a y b.*

**Parágrafo.** *Previo a las solicitudes de licencias urbanísticas en cualquiera de sus modalidades, los predios ubicados en zonas de reserva, deberán realizar la actualización vial o del componente objeto de reserva, o la incorporación topográfica, con base en la normatividad vigente, instrumento que establecerá la precisión de las zonas de reserva y la posibilidad de concretar la edificabilidad en el área restante.*

**Artículo 399.- Exigibilidad de la entrega de los suelos objeto de reserva.** *Los suelos objeto de reserva que hayan recibido derechos de construcción y desarrollo, deberán entregar y transferir el derecho de dominio a la Defensoría del Espacio Público, antes de hacer uso de los derechos en la construcción del*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

1380

13 NOV. 2013

RESOLUCIÓN No. \_\_\_\_\_

*“Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 13-1-0443 del 9 de julio de 2013, proferida por el Curador Urbano No. 1 de Bogotá D.C, por medio de la cual se resolvió la solicitud de Licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva y demolición total, para el predio ubicado en la AC 43 Sur No. 80 B – 42 del desarrollo Villa Nelly III Los Alisos, Alcaldía Local de Kennedy, en Bogotá D.C.”*

*respectivo proyecto y en todo caso en un plazo no mayor a los tres meses siguientes a la fecha de ejecutoria de la Licencia. De no efectuarse la transferencia de dominio de los suelos objeto de reserva y haberse concretado los derechos de construcción en el área que corresponde, el DADEP deberá aprehender estos suelos e incorporarlos en el inventario de bienes del Distrito Capital.*

*Para los casos donde opere la expedición de certificados de derechos de construcción y desarrollo, la entrega y transferencia del dominio de la zona de reserva, será prerequisite para la expedición y entrega de dichos certificados”.*

De lo anterior se deduce entonces que en vigencia del Decreto 364 de 2013 no podrán expedirse licencias urbanísticas para predios ubicados en zona de reserva, pero se autoriza a la administración a entregar certificados de derechos de construcción mediante el cambio de edificabilidad entre áreas generadoras y áreas receptoras.

En conclusión, se confirma la Resolución 13-1-0443 del 9 de julio de 2013 expedida por el Curador Urbano No.1 de la ciudad, teniendo en cuenta que el único uso que el predio objeto de licenciamiento tiene autorizado a partir de la norma especial que lo rige, Resolución 360 del 20 de agosto de 1998, es el destinado a reserva vial, de lo contrario se entendería excluido.

Es decir que para poder desarrollar el predio objeto de estudio bajo las normas del Decreto 190 de 2004, era necesario solicitar previamente a la licencia de construcción, una licencia de urbanismo que estableciera un uso temporal diferente al otorgado en la Resolución de legalización 360 de 1998.

Ahora bien, en el marco normativo del Decreto 364 de 2013 existe, como se evidenció, una prohibición para expedir licencias en zona de reserva vial, por lo que el Distrito entregará certificados de derechos de construcción a los propietarios de predios ubicados en zona de reserva vial tal como lo señalan los artículos 398 y 399 citados.

En mérito de lo expuesto,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO.** Negar el recurso subsidiario de apelación interpuesto por la señora Yolanda González Escobar contra la Resolución 13-130443 del 09 de julio de 2013, proferida por el Curador Urbano No. 1 de la ciudad, de acuerdo a las razones expuestas en la parte motiva de esta decisión.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

1380

13 NOV. 2013

RESOLUCIÓN No. \_\_\_\_\_

*“Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 13-1-0443 del 9 de julio de 2013, proferida por el Curador Urbano No. 1 de Bogotá D.C, por medio de la cual se resolvió la solicitud de Licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva y demolición total, para el predio ubicado en la AC 43 Sur No. 80 B – 42 del desarrollo Villa Nelly III Los Alisos, Alcaldía Local de Kennedy, en Bogotá D.C.”*

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Notificar esta resolución a la señora Yolanda González Escobar, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.856.250, advirtiéndole que contra la misma no proceden recursos y queda agotado el procedimiento administrativo.

**ARTÍCULO CUARTO.** Devolver el expediente a la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá D.C., una vez quede en firme la presente decisión.

Dada en Bogotá D. C. a los 13 NOV. 2013

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**ÁNGELA ROCÍO DÍAZ PINZÓN**  
Subsecretaría Jurídica

Revisó: Adriana del Pilar Vergara Sánchez - Directora de Trámites Administrativos. *AVA*  
Proyectó: María Carolina Rueda P. - Abogada Dirección de Trámites Administrativos. *PR.*