



Resolución No. **1383** 14 NOV. 2013

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción 13-5-711 de 8 de julio de 2013, expedida por la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C.

LA SUBSECRETARIA JURÍDICA AD HOC DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En uso de sus facultades legales, en especial las otorgadas en el artículo 42 del Decreto Nacional 1469 del 30 de abril de 2010; el artículo 36, literal *k* del Decreto Distrital 16 de 2013, la Resolución No. 1240 de 22 de octubre de 2013, y

CONSIDERANDO:

Que el 22 de febrero de 2013, mediante la radicación 13-5-0285, los señores Clara Inés Rojas Urrea, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.863.771, en calidad de Administradora y Representante Legal del Edificio Rosales 78 Propiedad Horizontal, ubicado en la Calle 78 No. 1 A - 22 y Enrique Ricardo Alvarado Baños, identificado con cédula de ciudadanía No. 17.157.501, propietario del predio ubicado en la Calle 78 No. 1 A- 22 Apartamento 1001 de la Urbanización Los Rosales, localidad de Chapinero, solicitaron licencia de construcción en la modalidad de modificación y demolición parcial, para el predio antes mencionado (folio 1).

Que el 12 de marzo de 2013 la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C., profirió Acta de Observaciones y Correcciones a la Licencia de Construcción, respecto del proyecto puesto a su consideración (folios 123 a 124), de la cual se concedió por solicitud del interesado, un término adicional de quince (15) días hábiles para dar respuesta, mediante comunicación de 14 de mayo de 2013 (folio 157).

Que de conformidad con el artículo 29 del Decreto Nacional 1469 de 2010, la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C., procedió a citar a los vecinos colindantes del inmueble objeto de la solicitud, mediante comunicaciones escritas enviadas por correo certificado los días 13 de marzo y 29 de mayo de 2013 para que se hicieran parte y pudieran hacer valer sus derechos (folios 149 a 151 y folios 169 a 172).

Que el 8 de julio de 2013, la Curadora Urbana 5 de la ciudad expidió la Licencia de Construcción LC 13-5-0711 en la modalidad de modificación y demolición parcial, "*para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) Calle 78 1 A 22 Apto 1001 (ACTUAL) /Calle 78 1 A 22 (ACTUAL) con chip(s) AAA0093MHMR y matrícula(s) inmobiliaria(s) 50C1122520/50C471495 en el lote 12, manzana 09, de la Urbanización Los Rosales (Localidad Chapinero) (...)*" (folio 175).

Que el 1º de agosto de 2013, el doctor Nelson Conde Rodríguez, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.262.588 y TP No. 29.596 del CSJ, en calidad de apoderado del Edificio Rosales 78 Propiedad Horizontal, representado legalmente por Clara Inés Rojas Urrea, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.863.771, presentó ante la Curaduría Urbana 5



Resolución No. _____

1383

14 NOV. 2013

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción 13-5-711 de 8 de julio de 2013, expedida por la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C.

de la ciudad, recurso de reposición y en subsidio apelación contra la Licencia de Construcción LC 13-5-0711 de 8 de julio de 2013 (folios 181 a 186).

Que el 17 de septiembre de 2013, la Curadora Urbana 5 de la ciudad profirió la Resolución No. 13-5-1119, por medio de la cual no accedió a las pretensiones formuladas en el recurso de reposición y concedió el recurso subsidiario de apelación (folios 253 a 262).

Que el 3 de octubre de 2013 (1-2013-63203), la Curaduría Urbana 5 de la ciudad, remitió el expediente 13-5-0285, con el fin de dar el trámite correspondiente al recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la referida decisión (folio 265).

Que el 10 de octubre de 2013, la Dirección de Trámites Administrativos profirió auto de inicio avocando el conocimiento de la presente actuación administrativa, para lo cual comunicó a los interesados sobre el trámite del recurso.

Que mediante comunicación 3-2013-11682 de 10 de octubre de 2013, la Dirección de Trámites Administrativos solicitó a la Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría, que en el marco de sus competencias, rindiera concepto sobre los aspectos de orden técnico que fueron objeto de controversia en el recurso de apelación presentado.

Que el Secretario Distrital de Planeación, doctor Gerardo Ignacio Ardila Calderón, expidió la Resolución No. 1240 de 22 de octubre de 2013, por medio de la cual aceptó el impedimento manifestado y designó como Subsecretaria Jurídica *Ad-hoc*, a la doctora Adriana del Pilar Vergara Sánchez, Directora de Trámites Administrativos de la Subsecretaría Jurídica, para intervenir en la actuación administrativa.

Que la Doctora Ángela Rocío Díaz Pinzón, Subsecretaria Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, mediante memorando 3-2013-11838 de 15 de octubre de 2013, comunicó al despacho del Secretario Distrital de Planeación, el impedimento que le asiste para intervenir en la presente actuación administrativa.

Que mediante memorando 3-2013-13158 de 6 de noviembre de 2013, la Dirección de Norma Urbana emitió el respectivo concepto técnico.

Que el doctor Nelson Conde Rodríguez, apoderado de la señora Clara Inés Rojas Urrea, representante legal del Edificio Rosales 78 Propiedad Horizontal, presentó comunicación mediante radicado 1-2013-66137 de 22 de octubre de 2013, por el cual precisa y complementa los argumentos del recurso. Tal documento no podrá ser analizado por este despacho, ya que el mismo fue allegado en forma extemporánea.

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO



1383

14 NOV. 2013

Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción 13-5-711 de 8 de julio de 2013, expedida por la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C.

Esta instancia procede a estudiar el recurso subsidiario de apelación interpuesto por el doctor Nelson Conde Rodríguez, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.262.588 y TP No. 29.596 del CSJ, en calidad de apoderado del Edificio Rosales 78 Propiedad Horizontal, representado legalmente por Clara Inés Rojas Urrea, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.863.771, contra la Licencia de Construcción LC 13-5-0711 de 8 de julio de 2013, expedida por la Curadora Urbana 5 de la ciudad.

1. Procedencia

El recurso subsidiario de apelación es procedente en los términos del artículo 42 del Decreto Nacional 1469 de 2010, norma aplicable en el momento de radicación de la solicitud que dio origen al acto administrativo recurrido¹.

2. Oportunidad

Mediante aviso recibido el **22 de julio de 2013** (guía de correo 110118570118) se envió notificación de la Licencia de Construcción LC 13-5-0711 de 8 de julio de 2013 a la señora Clara Inés Rojas Urrea, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.863.771, en calidad de representante legal del Edificio Rosales 78 Propiedad Horizontal (folio 179), notificación que se entiende surtida, de conformidad con el artículo 69 del CPACA, al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino, esto es, el **23 de julio de 2013**.

No obstante lo anterior, el **24 de julio de 2013**, se notificó personalmente de la Licencia de Construcción LC 13-5-0711 de 8 de julio de 2013, la señora Clara Inés Rojas Urrea, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.863.771, en calidad de representante legal del Edificio Rosales 78 Propiedad Horizontal. (Folio 180).

En todo caso, el recurso se presentó el **1º de agosto de 2013** (folios 181 a 186), es decir, dentro de la oportunidad legal, por lo que se ajusta a lo establecido en el artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

¹ **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 1º. 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 2º. 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.



Resolución No. **1383** 14 NOV. 2013

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción 13-5-711 de 8 de julio de 2013, expedida por la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C.

3. Requisitos formales

Del examen del recurso de apelación interpuesto, se observa que el mismo se ajusta a lo preceptuado en el artículo 77 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en la medida que se presentó dentro del plazo legal, personalmente, por escrito, sustentando con expresión concreta los motivos de inconformidad, con indicación del nombre del impugnante, según los documentos allegados al expediente.

4. Problema jurídico

Corresponde a este despacho resolver de fondo el recurso subsidiario de apelación interpuesto, con el fin de determinar si la Curadora Urbana 5 de la ciudad, al expedir la Licencia de Construcción No. LC 13-5-0711 de 8 de julio de 2013, observó las normas urbanísticas aplicables al predio o, si por el contrario, le asiste la razón a la recurrente. En este sentido, la Subsecretaría Jurídica *Ad hoc* deberá establecer si se produjo violación del debido proceso en el trámite de la licencia ante la Curaduría, y con el apoyo técnico de la Dirección de Norma Urbana, determinar si la licencia otorgada se ajusta a las exigencias urbanísticas.

5. Argumentos del recurrente

El recurrente argumentó que la copropiedad denominada Edificio Rosales 78 Propiedad Horizontal, representada legalmente por la señora Clara Inés Rojas Urrea, no solicitó licencia de construcción, por lo cual pide la revocatoria de la Licencia de Construcción LC 13-5-0711 de 8 de julio de 2013. Según se desprende de sus argumentos, la solicitud fue presentada por el señor Enrique Alvarado Baños, propietario del apartamento 1001 del Edificio Rosales 78 Propiedad Horizontal.

Señaló que en el trámite de licenciamiento no se dio cumplimiento al artículo 29 del Decreto 1469 de 2010, con relación a la citación a vecinos colindantes y tampoco se dio cumplimiento con la instalación de un aviso en la cartelera del edificio o en lugar de amplia circulación; y tampoco con la instalación de la valla informativa durante todo el tiempo del trámite de la licencia y que la misma solo estuvo por el momento de tomar la foto para la documentación ante la Curaduría. Igualmente, indicó que como la copropiedad de dicho edificio no solicitó licencia alguna, no estaba obligado a fijar valla informativa, y menos el señor Alvarado Baños en representación de la copropiedad, porque además no estaba facultado.

Entre otras de las inconsistencias, dejó constancia el recurrente, que la Curaduría Urbana 5 notificó las actuaciones a la copropiedad en otra dirección que no es la del Edificio Rosales



Resolución No. 1383 14 NOV. 2013

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción 13-5-711 de 8 de julio de 2013, expedida por la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C.

78 Propiedad Horizontal, pues las comunicaciones fueron dirigidas a la Carrera 12 No. 70 A-06 de la ciudad, negando el derecho a la copropiedad de ejercer su derecho a la legítima defensa.

Por otro lado, como argumento técnico, el recurrente señaló que dentro de los documentos que reposan en el expediente y los planos originales del edificio se puede establecer que el propietario del apartamento 1001 está incrementando el área construida, lo cual indica, a su juicio, que no hubo un estudio juicioso de los documentos para otorgar licencia. También que con la licencia se otorgó la facultad al solicitante de demoler la placa cubierta del edificio, pese a que esta es un área común de todos los copropietarios y en los documentos anexos no hay autorización de la Asamblea o de la Administración para poder llevar a cabo tal demolición.

Con relación a los planos incorporados al expediente, afirmó que los mismos fueron presentados y acomodados de acuerdo a la conveniencia del propietario del apartamento 1001, de la siguiente manera: (i) En el plano 2 – Planta piso 10, se identifican modificaciones que no corresponden al diseño inicial del apartamento, lo cual afecta los ductos de ventilación, desagües y acueducto, así como la fachada al ampliar la ventanas en el costado occidental y norte del edificio; (ii) se afecta también el área de circulación común al intentar tener acceso al shut de basuras, a través del hall de ascensores; (iii) en el plano 3- Planta piso 11, refirió el recurrente, que el área correspondiente a terraza del altillo y altillo están siendo presentadas como una unidad cubierta, lo cual aumenta el área privada, sacrificando la terraza que es común y adicionalmente modificando la fachada del edificio.

Continuó el impugnante afirmando que en el plano 4- Planta piso 12, que en realidad corresponde a la cubierta del edificio, resaltan como área a intervenir 15.42 metros cuadrados, que representan la perforación de la placa con la pretensión de construir una escalera en caracol de acceso a la cubierta. El cerramiento con el cual pretende cubrir el acceso a la cubierta está señalado como existente y como si fuera un muro que en la realidad de la cubierta no existe, dijo el recurrente que ese cubrimiento fue construido sobre la cubierta sin autorización de la asamblea, contraviniendo las normas que impiden edificar sobre las cubiertas y además que el cerramiento obstruye en el costado norte que da contra el tanque principal de almacenamiento de agua potable, las tuberías de alimentación al tanque y de éste a los apartamentos.

Finalmente, que a la altura del cuarto de máquinas se presenta como previamente existente un cerramiento en el costado sur con acceso a través de una puerta, pero en realidad ese cerramiento y la puerta no existen y nunca han existido.

Argumentó también que al intervenir la cubierta se generó una considerable carga adicional en peso a la que se contempla debe ser la carga de una simple cubierta, afectando los ductos de reventilación de los baños y de las redes sanitarias, y que con dicha intervención se está



Resolución No.

1383

14 NOV. 2013

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción 13-5-711 de 8 de julio de 2013, expedida por la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C.

modificando el uso de la cubierta para convertirse en un área social y limitando el acceso a las actividades que se requieran realizar desde la cubierta. En el plano 5, la escalera que contempla el plano reuniría la misma característica de construcción que conecta el piso 10 con el 11 y que difiere de lo que se ha realizado. Finalizó el impugnante sus argumentos exponiendo que la Asamblea General Ordinaria de 21 de mayo de 2013, negó por unanimidad, la solicitud de demoler la placa o cubierta al propietario del apartamento 1001.

6. Análisis del caso

6.1 Solicitud de licencia de construcción.

El recurrente afirma que su poderdante, la señora Clara Inés Rojas Urrea, en calidad de representante legal del Edificio Rosales 78 Propiedad Horizontal, no solicitó ante la Curaduría Urbana 5 la licencia de construcción referida, argumento que fue rechazado por la Curaduría en la Resolución 13-5-1119. Una vez realizada la verificación, se encontró en el folio uno (1) del expediente, la página 1 de 2 del formulario de solicitud de licencia del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, con número original de radicación 13-5-0285; sin embargo no se encontró la página 2, en la cual, por lo general constan los titulares y profesionales responsables de la solicitud y las respectivas firmas.

De igual forma, se observó a folio 123, el Acta de Observaciones y Correcciones, en la cual se determinó por parte de la Curaduría, la necesidad de diligenciar nuevamente el formulario de solicitud, por cuanto el mismo debe estar libre de tachones y enmendaduras, así como su actualización acorde con el formato aprobado por el Ministerio para este año. De lo anterior se infiere que el formulario inicial fue corregido, por lo tanto, la Dirección de Trámites Administrativos de esta Secretaría mediante comunicación 2-2013-67290, solicitó a la Curaduría allegar el formato completo de solicitud de licencia.

La Curaduría Urbana 5 a través de comunicación 1-2013-69681 de 13 de noviembre de 2013, explicó que por error involuntario no anexó el formulario único nacional de solicitud de licencia al expediente remitido a esta Secretaría el pasado 3 de octubre de 2013, y que para los efectos lo adjunta, advirtiendo que este formulario hace parte de la Licencia de Construcción No. 13-5-0711 de 8 de junio de 2013 y en el cual se corrobora su contenido en páginas 1 de 2 y 2 de 2, con radicación original 13-5-0285 de 22 de febrero de 2013 de la Curaduría y en el cual constan en el acápite de “titulares y profesionales responsables” el nombre y firma de la señora Clara Inés Rojas Urrea, en calidad de “representante legal del Edif.”, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.863.771.

En estos términos, se clarifica que la señora Clara Inés Rojas Urrea, en calidad de representante legal del Edificio Rosales 78 Propiedad Horizontal, al solicitar la licencia de construcción se convierte en titular de la misma en representación de la copropiedad. La



14 NOV. 2013

Resolución No. 1383

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción 13-5-711 de 8 de julio de 2013, expedida por la Curaduría Urbana 5 de Bogotá D.C.

anterior situación corrobora que la representante legal está aún de acuerdo con la autorización dada por la Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios del Edificio Rosales 78 Propiedad Horizontal, el 2 de noviembre de 2006 cuando estudió la "APROBACIÓN O IMPROBACIÓN ASIGNACIÓN DE USO EXCLUSIVO DE LA CUBIERTA DEL APARTAMENTO 1001, LA TERRAZA Y EL ALTILLO DEL PISO 11 AL APARTAMENTO 1001, DETERMINACIÓN COMPENSACIÓN ECONÓMICA- ESTUDIO - APROBACIÓN MINUTA ASIGNACIÓN DE USO EXCLUSIVO AUTORIZACIONES AL ADMINISTRADOR."; así como la "APROBACIÓN O IMPROBACIÓN DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES -AUTORIZACIONES AL ADMINISTRADOR",

Sobre esto la Asamblea decidió lo siguiente: *"La Asamblea una vez evaluada la propuesta presentada, procede a aprobarla por unanimidad de los copropietarios presentes que representan el 77.82% de los coeficientes de copropiedad, asignando a perpetuidad al apartamento 1001 con folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1122520, el uso exclusivo de la cubierta del apartamento 1001, la terraza y el altillo del piso 11 al apartamento 1001 áreas cuyo uso y goce se anexarán al apartamento 1001, aprobando la Asamblea las construcciones respectivas incluida la escalera y su respectiva cubierta, que comunicará el apartamento 1001 con la cubierta del apartamento, las cuales se realizarán de conformidad con el plano que se presenta y constituye anexo No. 3 de la presente acta o en su defecto, de conformidad con el plano aprobado por la Curaduría para ese efecto, uso que no podrá ser desconocido, modificado, alterado o revocado por ninguna Asamblea posterior, reformando en este sentido los artículos 6 y 21 del Reglamento de Propiedad Horizontal y autorizando al administrador para protocolizar los actos correspondientes y firmar el contrato de asignación de derecho de uso, cuyo texto ha sido leído a la Asamblea. (...)" (Subrayas fuera de texto).*

Y acerca del siguiente punto resolvió: *"La Asamblea estudiada la propuesta aprueba por unanimidad de los copropietarios presentes que representan el 77.82% de los coeficientes de copropiedad, que se proceda a tramitar la desafectación de las zonas comunes señaladas y autoriza al propietario del apartamento 1001 a través del locatario a realizar los trámites correspondientes de la desafectación ante Curaduría Urbana con el fin de integrarla como área privada del apartamento 1001, sin cubrir la terraza del piso 11 y a realizar las construcciones respectivas incluida la construcción de una escalera y su respectiva cubierta que comunicará el apartamento 1001 con la cubierta del apartamento 1001 obras que se realizarán de conformidad con el plano que constituye anexo No. 3 de la esta acta o en su defecto, de conformidad con el plano aprobado por la Curaduría para ese efecto. (...)"* (Subrayas fuera de texto).

La decisión sobre el uso exclusivo de bienes comunes de la Asamblea se protocolizó mediante Escritura Pública Número 2623 otorgada el 21 de noviembre de 2006, de tal forma que al no evidenciarse una nueva acta de Asamblea General o una nueva protocolización de acta que modifique la del año 2006, a la fecha de radicación de la solicitud de licencia, y dado que la señora Clara Inés en calidad de representante legal del edificio suscribió la solicitud de licencia de construcción a 22 de febrero de 2013, tal como se describió con anterioridad, se entiende que la autorización de la Asamblea se encuentra vigente. Igualmente, que las aprobaciones y autorizaciones de la Asamblea con respecto a los bienes comunes de uso exclusivo y la consiguiente desafectación de bienes comunes, siguieron su curso.

En cuanto a la dirección de notificaciones, si bien se constata que toda la interacción dentro del procedimiento de licenciamiento se surtió mediante comunicaciones dirigidas a la



Resolución No. **1383** 14 NOV. 2013

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción 13-5-711 de 8 de julio de 2013, expedida por la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C.

dirección **Carrera 12 No. 70 A -06**, esta corresponde a la dirección identificada inicialmente en la “boleta de radicación” de la solicitud de licencia, la cual consta a folio 112 del expediente, solicitud realizada por la señora Clara Inés Rojas Urrea, en calidad de representante legal del Edificio Rosales 78 Propiedad Horizontal y por el señor Enrique Alvarado Baños, propietario del apartamento 1001 del Edificio Rosales 78 Propiedad Horizontal.

De acuerdo con lo anterior, se desestima lo afirmado por el recurrente en la medida en que se comprobó que la señora Clara Inés, en calidad de representante legal del edificio suscribió la solicitud de licencia de construcción a 22 de febrero de 2013, haciéndose parte del procedimiento y titular de la licencia de construcción aprobada. Y por supuesto no se observa violación del debido proceso en el trámite de licenciamiento, respecto de los argumentos alegados y estudiados.

6.2 Citación a vecinos colindantes, instalación de aviso y valla informativa.

El recurrente argumentó que no se dio estricto cumplimiento al artículo 29 del Decreto 1469 de 2010, que tratándose de una copropiedad no se instaló un aviso dentro de la misma en cartelera y que no se instaló la valla informativa durante todo el trámite del licenciamiento.

Al respecto, a folios 149 a 151 y 169 a 172, se evidencian las comunicaciones dirigidas a los propietarios, poseedores y tenedores, que corresponden a los vecinos colindantes y terceros interesados, con fecha de 13 de marzo y 29 de mayo de 2013, con constancia de entrega de la empresa Red Postal de Colombia Ltda. de 14 de marzo y 30 de mayo de 2013, respectivamente. En este orden de ideas, la Curaduría Urbana dio cumplimiento al artículo 29 del Decreto 1469 de 2010, con el fin de que los vecinos colindantes e interesados se hicieran parte dentro del trámite e hicieran valer sus derechos, en los términos del artículo 30 del Decreto 1469 de 2010.

Igualmente, a folios 165 a 168 del expediente, se registran las fotografías de la publicación de la valla informativa, con constancia de recibido de la Curaduría Urbana 5 de la ciudad el 21 de mayo de 2013, con sello de la Curaduría e identificación del expediente 13-5-0285. En el registro fotográfico puede evidenciarse la publicación de la valla informativa, visible desde la vía pública, con la información del número y fecha de radicación, la autoridad ante la cual se tramita la solicitud y el uso y características básicas del proyecto. Por lo tanto, dicha valla cumplió con su función de advertir a terceros sobre la iniciación del trámite de licenciamiento, de acuerdo con las exigencias del artículo 29 del Decreto 1469 de 2010.

Como bien lo indica el recurrente, no se evidencia en el expediente el aviso en la cartelera principal del edificio; no obstante, el fin de la norma es que los vecinos de la copropiedad se informen del proyecto que se adelanta en el edificio, es decir, se busca informar y publicitar el procedimiento, situación que para el presente caso se logró con la publicación de la valla



1383

14 NOV. 2013

Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción 13-5-711 de 8 de julio de 2013, expedida por la Curaduría Urbana 5 de Bogotá D.C.

informativa en lugar de amplia circulación, tal como se evidencia en el registro fotográfico a folio 168. Es preciso anotar que la señora Clara Inés como titular de la licencia tenía pleno conocimiento de su trámite y no se le vulneró su debido proceso con la omisión que ella alega, tanto que presentó en término los recursos administrativos.

Sin embargo, la obligación de dicho aviso no corresponde únicamente al señor Alvarado Baños, sino a los solicitantes, entre ellos, la señora Clara Inés Rojas Urrea. Es así que, como se verifica, se publicó en debida forma la solicitud, pero a pesar de esto no se explica como la administradora alega su propia negligencia en el recurso. En todo caso, ya que el recurrente insiste en que su poderdante no suscribió la solicitud de licencia, pese a que la Curaduría Urbana 5 remitió el formato de solicitud (1-2013-69681) de licencia, en el cual puede constatarse el nombre y firma de la señora Clara Inés Rojas Urrea, los interesados deberán entonces concurrir ante autoridad competente para que sean estas las que determinen la validez de la firma.

Por lo anterior, se desestima lo afirmado por el recurrente y no se observa ninguna de las violaciones alegadas al debido proceso en el trámite de licenciamiento.

6.3 Aspectos de orden técnico

Se procede al estudio de los argumentos de orden técnico expuestos por el impugnante, los cuales se analizarán con el apoyo del concepto técnico emitido por la Dirección de Norma Urbana, mediante memorando 3-2013-13158 de 6 de noviembre de 2013, en los términos que a continuación se describen. La Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría comparó los planos de la licencia objeto del recurso contra los planos de la licencia 032160 de 25 de junio de 1986, última licencia existente para la torre B, identificado en el expediente ON 85480.

- La Dirección de Norma Urbana con respecto a la demolición de la placa, afirma que *"efectivamente la licencia aprobó la demolición parcial de la placa (elemento común de toda la edificación)"*. El recurrente estimó que esta es una zona común de todos los copropietarios y no existe autorización de la Asamblea para llevar a cabo tal demolición.

Es necesario en este punto precisar que por un lado, la Asamblea General de Propietarios del Edificio Rosales 78 Propiedad Horizontal aprobó y autorizó en el año 2006, las figuras de *asignación de bienes comunes a uso exclusivo* y *desafectación de bienes comunes* por parte de más del 70% de la copropiedad al propietario del apartamento 1001 de dicho edificio. Por otro lado, la representante legal del edificio, en representación de la copropiedad como consecuencia de lo anterior, solicitó la licencia de construcción en cuestión, siendo titular de la misma, situaciones que no obstan para que se desatiendan las disposiciones que en materia de propiedad horizontal rigen sobre los bienes comunes y por



1383

14 NOV. 2013

Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción 13-5-711 de 8 de julio de 2013, expedida por la Curaduría Urbana 5 de Bogotá D.C.

supuesto sobre la *asignación de bienes comunes a uso exclusivo* y la *desafectación de bienes comunes*.

En este orden de ideas, tenemos el artículo 23 de la Ley 675 de 2001, *por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal*, el cual establece que:

“ARTÍCULO 23. Régimen especial de los bienes comunes de uso exclusivo. Los propietarios de los bienes privados a los que asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, según lo previsto en el artículo anterior, quedarán obligados a:

1. No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien.

2. No cambiar su destinación.

3. Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aun bajo uso legítimo, por paso del tiempo.

4. Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado en la asamblea general.

PARÁGRAFO 1º. Las mejoras necesarias, no comprendidas dentro de las previsiones del numeral 3 del presente artículo, se tendrán como expensas comunes del edificio o conjunto, cuando no se trate de eventos en los que deba responder el constructor.

PARÁGRAFO 2º. En ningún caso el propietario inicial podrá vender el derecho de uso exclusivo sobre bienes comunes.” (Subrayas fuera de texto).

De tal forma que, efectivamente la Asamblea confirió al propietario del apartamento 1001 el uso y goce de unos bienes comunes, pero la titularidad de tales bienes continua en cabeza de todos los propietarios de los bienes privados que integran el edificio, por lo tanto esos bienes comunes no se incorporan al área privada del apartamento 1001. Igualmente, deben observarse las obligaciones contenidas en el artículo 23 antes transcrito, tal como, la de no efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien. En este sentido, la propia Asamblea General está sometida a esta prohibición, y aunque se encuentre en presencia de la mayoría necesaria para su aprobación no podría autorizar alteraciones o construcciones sobre o bajo el bien común. Lo anterior significa que hay restricciones legales en materia de bienes comunes en propiedad horizontal, las cuales deben observarse y cumplirse.

- Con respecto a las modificaciones internas, la Dirección de Norma Urbana comparó los planos No. 2 de 5, piso 10, de la licencia 13-5-0711, que corresponde al plano No. 7 de la mencionada licencia 032160 de 25 de junio de 1985 y encontró que



1383

14 NOV. 2013

Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción 13-5-711 de 8 de julio de 2013, expedida por la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C.

"(...) se observan modificaciones internas del área privada como reubicación de áreas de servicios (cocina, ropas cuarto de servicios (sic)), en áreas de alcobas, estar y viceversa. Adicionalmente se presenta la eliminación del baño de emergencia y baño del sector de alcobas. Lo descrito anteriormente constituye modificaciones internas propias de la solicitud.

Referente a los ductos de ventilación, los cuales están contemplados en el plano 7 de la licencia anterior, continúan en el plano 2 y 3 de la nueva licencia, no obstante en el plano 4 cubierta, se observa que se eliminan algunos de estos ductos.

En lo referente a los desagües y el acueducto, señalados en este numeral, se informa que los planos objeto de las licencias de construcción para aprobación de las mismas, no incluyen lo correspondiente a desagües y acueducto, por lo cual no nos pronunciarnos al respecto.

Sobre la modificación de fachada en el plano 2, nivel 25.03, en la comparación con el plano 7 de la licencia anterior no se observó ampliación en las ventanas propuestas.

En el nivel 27.83 plano 3, en comparación con el plano 6 se observa una disminución en la ventana de la alcoba principal lo que implica la modificación en fachada. (Subrayas fuera de texto).

- En lo que respecta al acceso al shut de basuras a través de un área de circulación común, la Dirección de Norma Urbana conceptuó que:

"En la comparación de planos señalados en el numeral anterior², se observa efectivamente la modificación del muro del shut la cual en el nuevo plano presta su servicio a través del hall de ascensores, área común del edificio, y en la licencia anterior el shut prestaba servicio desde el área privada del apartamento. Modificando de esta forma áreas comunes del edificio".

La Dirección de Norma Urbana concluyó que con respecto a las modificaciones internas argumentadas, las mismas son propias de la solicitud y que efectivamente hubo modificación de la fachada al comparar los planos de la licencia inicial y la otorgada por la Curaduría Urbana 5; así como la modificación de las áreas comunes del edificio, al modificar el muro del shut, el cual presta servicio a través del hall de ascensores, área común del edificio.

- Con respecto a la presentación de la terraza del altillo y el altillo como unidad cubierta, la Dirección de Norma Urbana indicó que:

"Sobre la inquietud de las terrazas se observa en el plano 2 de 5, que no se indica la terraza contigua a la nueva localización de la cocina y al salón, como sí se hace con la otra terraza de este nivel.

² No. 2 de 5, piso 10, de la licencia 13-5-0711, que corresponde al plano No. 7 de la mencionada licencia 032160 de junio 25 de 1986,



Resolución No. **1383** 14 NOV. 2013

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción 13-5-711 de 8 de julio de 2013, expedida por la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C.

Comparando el plano No. 3 de 5, piso 11, de la licencia 13-5-0711, con el plano correspondiente No. 6 de la mencionada licencia 032160 de junio 25 de 1986, se observa que el plano No. 3, no contiene señalamiento escrito sobre las terrazas de este nivel las cuales si se encuentran expresamente denominadas en el plano 6 de la licencia anterior. Igualmente no se señalan los vacíos sobre las terrazas del piso inmediatamente anterior, ni el vacío sobre el salón del mismo piso.

En lo referente a la puerta de acceso a la terraza a través (sic) de la escalera comunal, se puede observar en los planos 3 de la licencia 13-5-0711 y 6 de la licencia anterior que esta coincide”.

Lo anterior indica que en el plano No. 3 de 5, piso 11, de la licencia 13-5-0711 no se evidencia técnicamente el señalamiento de las terrazas, por lo tanto no puede determinarse el señalamiento de la terraza y del altillo como unidad cubierta, tal como lo afirma el impugnante.

- Sobre la perforación de la placa, la Dirección de Norma Urbana consideró que:

“En el plano 4 de 5, cubierta, de la licencia 13-5-0711, se observa señalamiento de cuarto de máquinas, un vacío posiblemente sobre ascensores, junto con otros dos espacios sin identificar, y un área señalada como acceso exclusivo apto 1001, en el que además del punto de escaleras se observan unas áreas sin identificar. En el plano señala con la convención achurada, el área a intervenir, correspondiendo únicamente al espacio señalado como acceso exclusivo apto 1001, sin incluir ninguno de los otros espacios descritos.

Estas mismas áreas en el plano 5 de 5, corte A-A, correspondiente según plano al nivel 30.63, presenta una altura de cuatro (4) metros para el cuarto de máquinas, vacío sobre ascensores y los dos espacios sin identificar y 3.10 metros para el acceso exclusivo apto 1001.

Comparado el plano 5 de 5, corte A-A, con los planos No. 8, cortes A-A y B-B, No. 9, fachadas oriental y norte, y No. 10, fachada occidental y sur, de la licencia anterior, se aprecia que no se representa sobre el nivel 30.63, la altura señalada de cuatro (4) metros del volumen que contiene cuarto de máquinas, vacío sobre ascensores y los dos espacios sin identificar, por lo que se considera que esta área es igualmente intervenida.

Con respeto a la situación descrita, señalamos que se presenta un incremento de área construida y la adecuación sobre la cubierta en un nivel (piso 12), que supera la altura permitida vigente, lo cual estaría incumpliendo la norma señalada en el literal B, correspondiente a 8 pisos.

Respecto al tanque de agua este no se representa en ninguno de los planos.

Igualmente en la licencia recurrida no se contempla estas modalidades de licencia urbanística, ampliación y adecuación.” (Subrayas fiera de texto).

Bajo las circunstancias técnicas antes descritas, es claro que la licencia de construcción otorgada no cumple con las normas urbanísticas aplicables vigentes, tal como la altura



Resolución No. 1383 14 NOV. 2013

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción 13-5-711 de 8 de julio de 2013, expedida por la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C.

máxima permitida, ya que la misma de acuerdo con el concepto técnico, se está superando con la adecuación sobre la cubierta.

Y frente a los aspectos estructurales, especialmente sobre la demolición de la placa en el nivel 30.63, indicó que:

"(...) una vez revisados los planos anexos al expediente se identifica en el diseño arquitectónico la continuidad de la escalera que llega al nivel 27.83 y termina en el nivel 30.63 para lo cual requiere romper la placa en nivel de cubierta y apoyar en este nivel la escalera.

Desde el punto de vista estructural el plano E-01, muestra las plantas y cortes de la intervención en cubierta, donde se evidencia que los elementos que forman parte del sistema de resistencia sísmica de la edificación no sufren modificación. Igualmente en las memorias de cálculo anexas al expediente, el ingeniero responsable del diseño ratifica tal condición. En este sentido, la NSR-10 permite la construcción sin requerir validar la capacidad resultante de la estructura en la medida que la modificación en sí cumpla con la NSR-10.

No obstante, no se encuentra en el expediente el diseño estructural de la escalera, con el detalle que permita ver el empate de este nuevo elemento con la estructura existente."

De acuerdo con lo anterior, pese a que no se encontró en el expediente el diseño estructural de la escalera, tal como lo afirma el concepto técnico, puede identificarse la continuidad de la escalera; e igualmente que para lograr la continuidad de la misma, se requiere el rompimiento de la placa en el nivel de cubierta, en el cual se apoyaría la escalera. No obstante, como no se encontró en el expediente el diseño estructural de la escalera, no se puede establecer técnicamente el detalle del mismo.

Sobre la afectación de los ductos de reventilación de los baños y de las redes sanitarias, así como la carga adicional de la cubierta, la Dirección de Norma Urbana concluyó que:

"En el plano 4 de 5, cubierta, se observa además de lo señalado anteriormente, un cambio de uso de cubierta a terraza lo que se puede definir como una adecuación. Esta intervención no se encuentra señalada en la licencia de construcción 13-5-0711.

En cuanto a la sobrecarga en la cubierta por colocación de gravilla y materas, el plano No. 4 de cubierta muestra un acabado de piso y algunos accesorios que al parecer son materas. Desde el punto de vista estructural los documentos anexos al expediente permiten identificar que el diseño inicial de la cubierta consideró las mismas cargas utilizadas para entrepiso, con lo cual incluyó mayoración de la carga viva y la carga muerta de diseño.

Dado que la modificación en acabados se considera como reparaciones y cambios menores, no se requieren estudios estructurales adicionales.

En lo referente a la afectación de los ductos, tal como se señaló en el numeral 12.2, en el plano 4 cubierta, se observa que se eliminan algunos de estos ductos." (Subrayas fuera de texto).



Resolución No. **1383** 14 NOV. 2013

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción 13-5-711 de 8 de julio de 2013, expedida por la Curaduría Urbana 5 de Bogotá D.C.

De conformidad con el concepto técnico emitido por la Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría, la Licencia de Construcción No. LC 13-5-0711 de 8 de julio de 2013 no se ajusta a las exigencias legales urbanísticas, por cuanto se evidenciaron alteraciones en la fachada del edificio, así como, la modificación de áreas comunes no aprobadas por la copropiedad, violación de norma urbanística en materia de altura e intervenciones que extralimitan las modalidades de la licencia. Por lo tanto, este despacho procederá a revocar la Licencia de Construcción No. LC 13-5-0711 de 8 de julio de 2013, expedida por la Curaduría Urbana de la ciudad.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Revocar la Licencia de Construcción LC 13-5-0711 en la modalidad de modificación y demolición parcial, “*para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) Calle 78 1 A 22 Apto 1001 (ACTUAL) /Calle 78 1 A 22 (ACTUAL) con chip(s) AAA0093MHMR y matrícula(s) inmobiliaria(s) 50C1122520/50C471495 en el lote 12, manzana 09, de la Urbanización Los Rosales (Localidad Chapinero) (...)*”, de acuerdo con las razones expuestas en la parte motiva de esta decisión.

ARTÍCULO SEGUNDO. Notificar el contenido de esta resolución a Clara Inés Rojas Urrea, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.863.771, en calidad de Administradora y Representante Legal del Edificio Rosales 78 Propiedad Horizontal; al doctor Nelson Conde Rodríguez, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.262.588 y TP No. 29.596 del CSJ, en calidad de apoderado del Edificio Rosales 78 Propiedad Horizontal; y a Enrique Ricardo Alvarado Baños, identificado con cédula de ciudadanía No. 17.157.501, propietario del predio ubicado en la Calle 78 1 A 22 Apto 1001, advirtiéndole que la presente decisión agota la vía gubernativa.

ARTÍCULO TERCERO. Devolver el expediente a la Curaduría Urbana 5 de Bogotá D.C., una vez quede en firme la presente decisión.

Dada en Bogotá D. C. a los **14 NOV. 2013**

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


ADRIANA VERGARA SÁNCHEZ
SUBSECRETARIA JURÍDICA AD HOC