



Resolución No. 0737 01 JUL. 2014

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la licencia de construcción No. LC 13-3-0941 del 31 de diciembre de 2013, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.

LA SUBSECRETARIA JURÍDICA DE LA SECRETARÍA 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 016 de 2013, y la Resolución 0849 del 26 de julio de 2013, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, teniendo en cuenta los siguientes:

ANTECEDENTES

Que el 26 de abril de 2013 la sociedad CONSTRUCTORA FLORMORADO S.A. con Nit 8000187711, a través de su representante legal, señor Germán Méndez, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.246.056, solicito ante la Curadora Urbana No.3 de Bogotá D.C., licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y demolición total para los predios de su propiedad ubicados en la Calle 150 A No. 99-21 (actual) / Calle 150 A No. 96 A-00 (actual) / Calle 150 A No. 96 A-85 / Calle 150 A No. 99 -31/ Calle 150 A No. 96 A-79 (actual) / Carrera 100 No, 148 -98 (actual) / Carrera 100 No, 148-51 (actual) / Carrera 99 No.148 -11 (actual) (folio 1).

Que el 31 de diciembre de 2013 la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C., expidió para los inmuebles referidos, la licencia de construcción No. LC 13-3-0941 (folio 130).

Que el 21 de marzo de 2014, el doctor Juan Pablo Vargas Gutiérrez, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.072.642.740, en calidad de Agente del Ministerio Público de la Personería de Bogotá, y la doctora Marcela Pérez Cárdenas, identificada con la cédula de ciudadanía No.27.090.812, en calidad de Personera Delegada para la Movilidad y la Planeación Urbana de la Personería de Bogotá D.C., presentaron recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la licencia de construcción No. LC 13-3-0941 del 31 de diciembre de 2013 (89 a 93).

Que el 19 de mayo de 2014 la Curadora Urbana No.3 de Bogotá D.C., expidió la Resolución No. 14-3-0614, por la cual negó el recurso de reposición presentado por los Agentes del Ministerio Público de la Personería de Bogotá D.C., y concedió el recurso subsidiario de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación. (folio 141 a 146).

Resolución No. **0737** **01 JUL. 2014**

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la licencia de construcción No. LC 13-3-0941 del 31 de diciembre de 2013, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.

Que el 23 de mayo de 2014 la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C., mediante la radicación 1-2014-24552 remitió a la Secretaría Distrital de Planeación el expediente contentivo de la licencia No. LC 13-3-0941 del 31 de diciembre de 2013, para que se le diera trámite al recurso subsidiario de apelación presentado por la Personería de Bogotá D.C. (folio 147).

Que el 05 de junio de 2014 la Dirección de Trámites Administrativos mediante el memorando No. 3-2014-08657, solicitó a la Dirección de Norma Urbana concepto sobre los aspectos de orden técnico del recurso presentado contra la licencia de construcción No. LC 13-3-0941 del 31 de diciembre de 2013 (folio 148).

Que el 17 de junio de 2014 la Dirección de Norma Urbana mediante el memorando No. 3-2014-09734, rindió el concepto técnico solicitado (folio 149 a 151).

Que en consecuencia, este despacho procede a resolver el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la licencia de construcción No. LC 13-3-0941 del 31 de diciembre de 2013, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C., previos los siguientes:

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

1. Procedencia

El recurso subsidiario de apelación interpuesto por la Personería de Bogotá D. C., se entiende procedente, en los términos del numeral 2º del artículo 74¹ del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

2. Oportunidad

El 07 de marzo de 2014 el doctor Juan Pablo Vargas Gutiérrez actuando como Agente del Ministerio Público de la Personería de Bogotá D.C., se notificó personalmente de la licencia de construcción No. LC 13-3-0941 del 31 de diciembre de 2013, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C., y el recurso de reposición y subsidio de apelación objeto de análisis fue interpuesto el día 21 de marzo de 2014, es decir, dentro de los términos previstos en el inciso primero del artículo 76² del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

3. Requisitos formales



Resolución No. 0737 01 JUL. 2014

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la licencia de construcción No. LC 13-3-0941 del 31 de diciembre de 2013, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.

La interposición del recurso subsidiario de apelación que nos ocupa se ajusta a lo preceptuado en el artículo 77 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, toda vez que se presentó dentro del plazo legal, personalmente, por escrito, sustentado los motivos de inconformidad, con la indicación del nombre y dirección del recurrente.

4. Argumentos del recurso

Los recurrentes señalan que en el numeral 9.4.3 de la Resolución No. 13-3-0366 del 29 de mayo de 2013, por la cual se aprobó el desarrollo urbanístico denominado “*URBANIZACIÓN ALAMEDA DEL REFOUS SECTOR 2*”, se estableció que “*de conformidad con lo indicado por los interesados, se destina del área útil de la URBANIZACIÓN ALAMEDA DEL REFOUS SECTOR 2 de 946,11 m2 para vivienda de interés social (VIS), correspondiente al 20% del área útil del proyecto*”. De igual manera, el plano CU3-S560/4-07, establece que el desarrollo urbanístico denominado “*URBANIZACIÓN ALAMEDA DEL REFOUS SECTOR 2*”, destina un área de 946,11 m2 para vivienda de interés social VIS. Sin embargo, en los planos arquitectónicos Nos. A00 “*Localización de Áreas*” y A02 “*Planta de Primer Piso*”, del proyecto “*Conjunto de Viviendas VALLES DEL REFOUS SECTOR 2*”, se evidencia que únicamente se está destinando para Vivienda de Interés Social un área 81.39 m2, correspondiente a dos unidades de vivienda.

Así mismo, la Personería de Bogotá D. C., hace ver que en el área planteada en el urbanismo para dar cumplimiento al porcentaje de suelo que se debe destinar a programas de Vivienda de Interés Social, señalada en el plano arquitectónico No. C-03 que contiene el corte C-C, se establecen como usos: el Lobby del proyecto, salón comunal, administración, sala de reunión, digital room, guardería, antejardín y dos unidades de VIS con una alcoba. Así mismo, advierten que en el plano de corte referido, se establece que en la zona de sótanos y en los niveles 2 al 6 del sector que se debía destinar para VIS, se ubican los estacionamientos del proyecto.

Conforme a lo expresado, el Ministerio Público de la Personería de Bogotá D. C. concluye que la licencia de construcción No. LC 13-3-0941 del 31 de diciembre de 2013, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C. desconocen el contenido de la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 4259 de 2007 reglamentario del artículo 78 de la Ley 1151 de 2007, respecto de los porcentajes de suelo destinados a programas dirigidos a subsidiar VIS. Esto, por plantear en el

3



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

0737

01 JUL. 2014

Resolución No. _____

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la licencia de construcción No. LC 13-3-0941 del 31 de diciembre de 2013, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.

área de 946.11 m² correspondiente a VIS, dos viviendas que suman 81.39 m² y otros usos diferentes a los legalmente establecidos para el efecto.

Por otra parte, señalan los recurrentes que la licencia recurrida desconoce el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR10 y el Decreto 1469 de 2010, toda vez que se observan las siguientes inconsistencias en los aspectos de ingeniería:

- a. En los planos de diseño, la firma del profesional responsable, se encuentra escaneada.
- b. No se encontró acreditación de experiencia de los profesionales responsables de la parte estructural y del constructor responsable.
- c. En los planos de cimentación falta la firma del ingeniero civil o geotecnista.
- d. En los planos de elementos no estructurales falta la firma del constructor responsable.
- e. Falta la firma del diseñador de elementos no estructurales en los planos arquitectónicos generales y planos de diseños particulares.

4. Problema Jurídico

Corresponde a este Despacho determinar si la licencia de construcción No. LC 13-3-0941 del 31 de diciembre de 2013, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C., cumple con la obligación de provisión de suelo para el desarrollo de Vivienda de Interés Social, establecida en la normatividad urbanística vigente. De igual manera, se debe establecer si la referida licencia cumple con las exigencias contenidas en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR 10 y el Decreto 1469 de 2010, relativas a la firma de los planos por parte de los arquitectos e ingenieros responsables, así como, la acreditación de experiencia del constructor y los profesionales responsables de la parte estructural.

5. Estudio del caso en concreto

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1, 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

BOGOTÁ
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Resolución No. **0737** 01 JUL. 2014

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la licencia de construcción No. LC 13-3-0941 del 31 de diciembre de 2013, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.

5.1 Respecto a la obligación de provisión de suelo para el desarrollo de Vivienda de Interés Social.

Frente al cumplimiento de la obligación de provisión de suelo para el desarrollo de Vivienda de Interés Social, la Dirección de Norma Urbana manifestó que:

"(...) se pudo determinar que en la licencia impugnada, en los planos arquitectónicos existe la identificación de un lote destinado a VIS, con un área de 946.11 m², y en el corte C-C, que corresponde a la edificación proyectada en la citada área, se evidencia que las áreas se encuentran destinadas a usos distintos a la vivienda VIS y el área identificada como vivienda VIS, se encuentra fuera del área destinada a tal fin. Por otra parte, en los planos de plantas arquitectónicas así como en el punto 2.1 USOS de la licencia de construcción no se evidencia el destino de las dos unidades de vivienda VIS, dado que en los usos específicos se identifica el uso de vivienda multifamiliar (NO VIS), lo que es contradictorio con la información relacionada tanto en la parte resolutive de la licencia, como en el corte C-C y en el cuadro de áreas del plano A-00 (...) (Negrillas y sublíneas fuera de texto).

Agrega la Dirección de Norma Urbana en el concepto técnico que:

"La norma del Decreto Nacional 0075 de 2013, señala que un porcentaje del suelo en tratamiento de desarrollo se debe destinar para el desarrollo de programas de vivienda de interés prioritaria. En ninguna parte del expediente existen documentos que soporten tal revisión y en consecuencia el cumplimiento de la citada disposición. Así es que ni los estacionamientos, ni el equipamiento planteado hacen parte de un programa de vivienda de interés social prioritaria, igualmente los apartamentos relacionados como vivienda VIS no se encuentran en el lote identificado para tal fin y por lo tanto hallamos razón a los argumentos presentados por la personería, en el sentido de que el proyecto aprobado no cumple las normas relacionadas con el destino del porcentaje de suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social prioritaria, específicamente en lo señalado en el artículo 4 del Decreto Nacional 0075 de 2013." (Negrillas y sublíneas fuera de texto)

Como puede apreciarse, el concepto técnico es claro, preciso y contundente al determinar el incumplimiento de las normas que regulan lo relacionado con el destino de un porcentaje de suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social prioritaria, esto es la Ley 1537 de 2012 y el Decreto Nacional 0075 de 2013, donde se establece la obligación de proveer una parte

5

Resolución No. 0737 01 JUL. 2014

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la licencia de construcción No. LC 13-3-0941 del 31 de diciembre de 2013, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.

del suelo para destinarlo al desarrollo efectivo de programas de Vivienda de Interés Social, para los hogares con menores ingresos.

En este sentido, es importante precisar que el término “Programa” se interpreta en el sentido amplio e integral contemplado en las normas sobre mecanismos o instrumentos de planeación, ley 152 de 1994 y ley 388 de 1997; y en el marco de esos programas no está previsto un registro o inscripción pero sí la postulación al subsidio distrital de vivienda en especie, postulación que a nuestro juicio es necesaria para llenar el requisito de que las viviendas construidas en los porcentajes de suelo a lo que se ha hecho referencia sean destinados a viviendas objeto de subsidio.

Dicho esto y teniendo en cuenta tanto las normas nacionales como las distritales, se puede concluir que debe existir una vinculación entre la oferta de interés prioritario generada a partir del establecimiento de los porcentajes obligatorios de suelo y programas dirigidos a subsidiar VIP, los cuales deben ser de carácter subsidiable o, dicho de otra manera, debe corresponder a aquellas viviendas para las cuales se pueden otorgar subsidios de vivienda y, al mismo tiempo, deben ser susceptibles de ser asignadas a hogares con derecho al subsidio, los cuales deberán efectivamente habitarlas.

Acorde con lo indicado en los párrafos precedentes, se concluye que el proyecto autorizado mediante la licencia de construcción impugnada, no se está garantizando el derecho a la vivienda para los hogares de menores ingresos, como dispone el Decreto Nacional 0075 de 2013 y las demás normas que regulan la materia.

5.2 Respecto al cumplimiento de las exigencias contenidas en la NSR 10 y el Decreto 1469 de 2010.

Como se señaló en precedencia, los recurrentes afirman que la licencia recurrida no cumple con las exigencias contenidas en la NSR 10 y el Decreto 1469 de 2010, relativas a la firma de los planos por parte de los arquitectos e ingenieros responsables. Así como la acreditación de experiencia del constructor y los profesionales responsables de la parte estructural.

La Dirección de Norma Urbana, respecto de este punto advierte “(...) que una vez revisada la documentación anexa al expediente, en particular los planos estructurales y arquitectónicos, en estos se encuentran

6



Resolución No. 0737 01 JUL. 2014

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la licencia de construcción No. LC 13-3-0941 del 31 de diciembre de 2013, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.

las firmas correspondientes. Igualmente, se encontró anexo las hojas de vida de los profesionales, estructural y geotecnista y la hoja de vida de la firma constructora. (...)”.

Conforme a lo anterior, se concluye que la Curadora Urbana No. 3 subsanó las inconsistencias señaladas en este aparte, de conformidad con lo decidido en los artículos segundo y tercero de la Resolución No. RES 14-3-0614 del 19 de mayo de 2014, mediante los cuales la citada Curadora Urbana resolvió adicionar al expediente los planos estructurales debidamente firmados en original por el ingeniero civil y, subsanar la falta de firma del ingeniero geotecnista y del constructor responsable en los planos de elementos no estructurales.

Acorde con lo señalado en precedencia, especialmente, tomando en cuenta que la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, determinó que la licencia de construcción No. LC 13-3-0941 del 31 de diciembre de 2013, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C., contraviene las disposiciones nacionales y distritales relacionadas con la provisión de un porcentaje del suelo para el desarrollo efectivo de programas de vivienda de interés social, destinados a los hogares de menores ingresos, este despacho deberá proceder a revocar la referida licencia de construcción, por se contraria a la normatividad urbanística vigente.

En merito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. REVOCAR la licencia de construcción No. LC 13-3-0941 del 31 de diciembre de 2013, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C., por las consideraciones expuestas en la parte motiva de esta resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO. NOTIFICAR el contenido de la presente decisión a la sociedad CONSTRUCTORA FLORMORADO con Nit. 800018771-1, a través de su representante legal, señor Germán Méndez, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.246.056, o a quien haga sus veces, advirtiéndole que contra la misma no procede recurso alguno.

ARTÍCULO TERCERO. NOTIFICAR el contenido de este acto administrativo al doctor Juan Pablo Vargas Gutiérrez identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.072.642.740, como Agente del Ministerio Público de la Personería de Bogotá D.C., y a la doctora Marcela Pérez Cárdenas

7



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Resolución No. 0737 01 JUL. 2014

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la licencia de construcción No. LC 13-3-0941 del 31 de diciembre de 2013, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.

identificada con la cédula de ciudadanía No. 27.090.812, en calidad de Personera Delegada para la Movilidad y la Planeación Urbana de la Personería de Bogotá D.C., advirtiéndoles que contra la misma no procede recurso alguno.

ARTÍCULO CUARTO. DEVOLVER el expediente a la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C. Una vez en firme.

Dado en Bogotá a los 01 JUL. 2014

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


ÁNGELA ROCÍO DÍAZ PINZÓN
Subsecretaria Jurídica

Aprobó: Juan de Jesús Vega Fandiño – Director de Trámites Administrativos (E) 
Proyectó: Andrés Aguirre.- Profesional U 