



RESOLUCIÓN No. **No 0749** 24 SET. 2007

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción en la modalidad de Modificación, Demolición Parcial LC 07-4-0306 del 11 de abril de 2007, expedida por la Curadora Urbana No. 4 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 36 del Decreto Nacional 564 de 2006 y 36, literal k del Decreto Distrital 550 de 2006, y

CONSIDERANDO

I.- Que el día 29 de diciembre de 2006, la señora **MARIA MERCEDES IBÁÑEZ CASTILLO** identificada con la C.C. No. 39.681.414, en su calidad de Representante Legal de **SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR**, sociedad apoderada de **LEASING COLOMBIA S.A. y LEASING DE CREDITO S.A. HELM FINANCIAL SERVICES** solicitó Licencia de Construcción en la modalidad de Demolición Parcial y Modificación para las oficinas 301, 901 y 1001 del Conjunto Mixto Centro Empresarial Metropolitano ubicado en la Avenida Calle 26 No. 68 B – 31 Torre 1.

II.- Que **SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR** por intermedio de su Representante Legal **MARIA MERCEDES IBÁÑEZ CASTILLO**, mediante escrito radicado el 19 de enero de 2007, manifestó a la Curaduría Urbana No. 4 que el propietario inscrito de la Unidad Privada Oficina 301 de la Torre I del Centro Empresarial Metropolitano es **LEASING COLOMBIA S.A.** de acuerdo al folio de matrícula inmobiliaria 50C-1421623, y que las unidades privadas oficina 901 y 1001 pertenecen a **LEASING DE CREDITO S.A. HELM FINANCIAL SERVICES** tal como consta en los folios de matrícula 50C-1421629 y 50C-1421630 respectivamente, aportados con la solicitud de licencia.

III.- Que el día 23 de enero de 2007, el señor **DANILO MAURICIO VERGARA OSPINA** actuando como tercero interesado en el trámite, presentó escrito de objeciones a la expedición de la licencia de construcción solicitada.

IV.- Que mediante escrito radicado en la Curaduría Urbana No. 4 el día 8 de febrero de 2007, **SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR** por intermedio de su Representante Legal **MARIA MERCEDES IBÁÑEZ CASTILLO**, presentó el desistimiento parcial en el trámite de Licencia de Construcción en la modalidad de Modificación y Demolición Parcial, respecto de la oficina 301 y solicitó que se continuara el trámite respecto de las oficinas 901 y 1001 de la Torre 1 denominada Torre Seguros Bolívar ubicada en la Calle 26 No. 68 B-31/85 del Centro Empresarial Metropolitano - CEM -.



Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción en la modalidad de Modificación, Demolición Parcial LC 07-4-0306 del 11 de abril de 2007, expedida por la Curadora Urbana No. 4 de Bogotá, D.C.

V.- Que el 7 de marzo de 2007, el señor **DANILO MAURICIO VERGARA OSPINA** presentó nuevamente escrito de objeciones a la licencia de construcción solicitada por **MARIA MERCEDES IBÁÑEZ CASTILLO** Representante Legal de **SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR S.A.**

VII.- Que el día 11 de abril de 2007, la Curadora Urbana No. 4 de Bogotá D.C., expidió la Licencia de Construcción LC 07-4-0306, en la modalidad de modificación y demolición parcial, para el predio ubicado en la Avenida Calle 26 NO. 68 B-31 Torre 1 Oficinas 901 y 1001, de la Alcaldía Local de Fontibón de Bogotá D.C., a **LEASING DE CREDITO S.A HELM FINANCIAL SERVICES.**

VIII.- Que el 11 de abril de 2007, el señor **JOSE LUIS VALENCIA**, apoderado de la sociedad solicitante fue notificado personalmente del contenido del Acto Administrativo LC 07-4-0306.

IX. Que el señor **DANILO MAURICIO VERGARA OSPINA**, fue notificado del Acto Administrativo LC 07-4-0306, mediante edicto No. 0209/2007 fijado el 24 de abril de 2007 y desfijado el 8 de mayo de 2007.

X.- Que el 14 de mayo de 2007, el señor **DANILO MAURICIO VERGARA OSPINA**, presentó recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la Licencia de Construcción LC 07-4-0306 del 11 de abril de 2007.

XI.- Que el 25 de junio de 2007, la Curadora Urbana No. 4 de Bogotá D.C., expidió la Resolución No. 07-4-0826, en la cual resolvió:

"ARTÍCULO PRIMERO: No reponer la Licencia de Construcción No. LC 07-4-0306 del 11 de abril de 2007, en las Modalidades de Modificación y Demolición Parcial, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Conceder el recurso subsidiario de apelación interpuesto ante Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación. Una vez notificada la presente resolución, enviar el expediente a la mencionada entidad.

ARTICULO TERCERO: Notificar la presente Resolución en los términos establecidos por el Código Contencioso Administrativo. Contra esta decisión no proceden recursos de la vía gubernativa."

XII.- Que el 23 de julio de 2007, por medio de la radicación 1-2007-30180, la Curadora Urbana No. 4 de Bogotá D.C., remitió a la Secretaría Distrital de Planeación, el expediente No. 06-4-2566, contentivo de la Licencia de Construcción No. 07-4-0306 en la modalidad de modificación



Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción en la modalidad de Modificación, Demolición Parcial LC 07-4-0306 del 11 de abril de 2007, expedida por la Curadora Urbana No. 4 de Bogotá, D.C.

y demolición parcial del 11 de abril de 2007, a fin de que se diera trámite al recurso de apelación interpuesto.

XIII.- Que el 31 de julio de 2007, bajo la radicación 3-2007-05878, la Dirección de Trámites Administrativos solicitó a la Subsecretaría de Planeación Territorial, concepto sobre los aspectos de orden técnico que fueron objeto de controversia en el recurso presentado.

XIV.- Que el 10 de septiembre de 2007, mediante memorando interno con radicación 3-2007-07017, la Subsecretaría de Planeación Territorial emitió concepto técnico en donde se concluyó:

"La licencia No. LC 07-4-0306 de la Curaduría Urbana No. 4 autoriza modificaciones internas de las oficinas 901 y 1001, sin que se plantee intervención en las áreas comunes de la copropiedad, lo cual se verifica en los planos aprobados con dicha licencia."

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Corresponde a este Despacho decidir el recurso subsidiario de apelación interpuesto por el señor **DANILO MAURICIO VERGARA OSPINA** contra la Licencia de Construcción en la modalidad de Modificación y Demolición Parcial LC 07-4-0306 del 11 de abril de 2007, expedida por la Curadora Urbana No. 4 de Bogotá, D.C., a lo cual se procede, previas las siguientes consideraciones:

1. Procedencia y oportunidad de los recursos.

Respecto del recurso subsidiario de apelación interpuesto por el señor **DANILO MAURICIO VERGARA OSPINA**, en calidad de tercero interesado, se observa que éste es procedente de acuerdo a las previsiones del artículo 51 del C.C.A., toda vez que dicho Acto Administrativo, le fue notificado mediante edicto No. 0209/2007 fijado el 24 de abril de 2007 y desfijado el 8 de mayo de 2007, y los recursos fueron presentados ante la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá D.C., el 14 de mayo de 2007, es decir, dentro del término señalado en la citada norma, cumpliendo además con lo previsto en el artículo 52 ibídem.

2. Análisis de los motivos de inconformidad planteados por el recurrente



Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción en la modalidad de Modificación, Demolición Parcial LC 07-4-0306 del 11 de abril de 2007, expedida por la Curadora Urbana No. 4 de Bogotá, D.C.

2.1 En relación con la ausencia del documento adicional requerido por el inciso 2º del numeral 4º del artículo 22 del decreto 564 de 2006

El impugnante manifiesta, que si bien la Sociedad SODEXHO COLOMBIA S.A representada legalmente por el señor **JAIME CASTELLANOS ECHEVERRI** es la administradora de la copropiedad Conjunto Mixto Centro Empresarial Metropolitano, dentro del expediente "...**no existe autorización suscrita por el señor Jaime Castellanos Echeverri, en calidad de representante legal de la sociedad administradora de la copropiedad, en la que faculte a Leasing de Crédito S.A. Helms Financial Services para efectuar las modificaciones pretendidas en los bienes de su propiedad.**"

En relación con el numeral 4 del artículo 22 del Decreto 564 de 2006, se aclara que el impugnante hace referencia a la autorización del órgano competente de administración de la propiedad horizontal para ejecutar las obras solicitadas, que se encuentra señalada en el inciso 5º del artículo 22 del Decreto 564 de 2006, que dispone:

(...)

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

Sobre el particular, el Despacho procede a efectuar las siguientes precisiones:

En el expediente No. 06-4-2566 contentivo de la Licencia de Construcción LC 07-4-0306, obra como anexo No. 3, el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Mixto Empresarial Metropolitano, ubicado en la Avenida Calle 26 No. 68 B-31/85, protocolizado en la Notaría Primera del Círculo de Bogotá, mediante Escritura Pública No. 7060 del 28 de diciembre de 2004. En su artículo 74 "DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR", Numeral 4º "DE LAS MODIFICACIONES" se definen éstas, como "...los cambios introducidos en el interior de la unidad privada del Conjunto, sin incrementar el área construida, manteniendo sus características tipológicas, morfológicas, volumétricas, arquitectónicas y estructurales originales." Además señala los requisitos que debe reunir el propietario de cada unidad privada al momento que desee introducir cambios en el interior de la misma, entre los cuales se destaca el literal c) que prescribe: "**Que el propietario tenga la previa autorización escrita del Administrador, quien podrá negarla si la obra contraviene los requisitos del presente reglamento.**" (Subrayas fuera de texto)



Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción en la modalidad de Modificación, Demolición Parcial LC 07-4-0306 del 11 de abril de 2007, expedida por la Curadora Urbana No. 4 de Bogotá, D.C.

Con la solicitud de licencia se allegó al expediente el día 29 de diciembre de 2006, la Resolución No. 007 del 18 de febrero de 2005, expedida por la Alcaldía Local de Fontibón, de conformidad con el artículo 8 de la Ley 675 de 2001, por medio de la cual se inscribe y certifica la personería jurídica del Conjunto Mixto Empresarial Metropolitano Propiedad Horizontal, y se designa a la firma **SODEXHO COLOMBIA S.A.** representada legalmente por **JUAN ALBERTO PULIDO ARANGO**, en su calidad de administradora del edificio como representante legal de la copropiedad.

El 12 de enero de 2007, se radicó en la Curaduría Urbana No. 4, escrito dirigido al Doctor **RICARDO VANEGAS BELTRÁN**, apoderado de **LEASING COLOMBIA S.A. -C.F.C y LEASING DE CREDITO S.A Helm Financial Services -C.F.C.**, suscrito por el señor **CESAR AUGUSTO BETANCUR PEREZ**, Administrador del Conjunto Mixto Centro Empresarial Metropolitano -CEM-, en el que éste manifiesta que se da por enterado de las reparaciones locativas que serán llevadas a cabo en las oficinas 901 y 1001 de la Torre Seguros Bolívar y de los cambios en la destinación de las oficinas 301 y 901 de la misma torre, así mismo **AUTORIZA** la realización de las obras correspondientes a las modificaciones que se adelantarán en las oficinas 301, 901 y 1001 de la Torre Seguros Bolívar.

Mediante Acta de Observaciones comunicada el día 5 de febrero de 2007, se solicitó a **SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR S.A.**, por parte de la Curaduría Urbana No. 4, corregir la totalidad de observaciones formuladas, entre las que se destaca la contenida en el numeral 3º que señala:

"(...)

3. Acreditar de quien proviene la autorización para las modificaciones internas no obstante que la Asamblea en acta de 22 de noviembre de 2006 hace tal autorización, el administrador es persona jurídica, acreditar su existencia y representación legal y debe obrar por su representante legal art.parágrafo (sic) art. 71 ley 675/01."

Mediante comunicación dirigida el 8 de febrero de 2007 a la Curadora Urbana No. 4, la señora **MARIA MERCEDES IBÁÑEZ CASTILLO** Representante Legal de Seguros Comerciales Bolívar S.A. sociedad que a su vez obra como Apoderada Especial de **LEASING COLOMBIA S.A. -C.F.C y LEASING DE CREDITO S.A Helm Financial Services -C.F.C.**, manifestó su deseo de **DESISTIR PARCIALMENTE** del trámite de Licencia de Construcción, en sus modalidades de modificación y demolición parcial *"...con respecto, única y exclusivamente, a la oficina 301 de la Torre 1 denominada Torre Seguros Bolívar.... inmueble identificado con el número 50C-1421623 de la Oficina de Registro de Instrumentos de Bogotá, zona centro."* (Subrayas y negritas fuera de texto). Por lo tanto aclaró que el trámite de solicitud debía seguirse en adelante únicamente para las oficinas 901 y 1001 de la Torre 1 denominada Torre



Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción en la modalidad de Modificación, Demolición Parcial LC 07-4-0306 del 11 de abril de 2007, expedida por la Curadora Urbana No. 4 de Bogotá, D.C.

Seguros Bolívar, inmuebles identificados con los números de matrícula inmobiliaria 50C-1421630 y 50C-1421629 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona centro.

En respuesta al Acta de Observaciones y Correcciones formulada, el 28 de febrero de 2007, la señora **MARIA MERCEDES IBÁÑEZ CASTILLO** Representante Legal de Seguros Comerciales Bolívar S.A., sobre el particular manifestó, que si bien las obras a realizar implican modificaciones, éstas no cambian el uso de la propiedad y por tal razón debe tenerse en cuenta lo dispuesto en artículo 74 numeral 4º del Reglamento de Propiedad Horizontal vigente del Centro Empresarial Metropolitano contenido en la Escritura Pública No. 7.060 de 2004 de la Notaría Primera del Círculo de Bogotá (Anexo No. 3), es decir, que las obras a realizarse solamente requieren la autorización previa del administrador de la copropiedad.

Adujo igualmente la señora **MARIA MERCEDES IBÁÑEZ CASTILLO**, que si bien obraba en el expediente con fecha 10 de enero de 2007 autorización expedida por CESAR BETANCUR, persona designada por SODEXHO COLOMBIA S.A. para atender la Administración del Centro Empresarial, *"con el ánimo de confirmar la autorización"* allegó como Anexo No. 5, comunicación suscrita por el Representante Legal de la firma SODEXHO COLOMBIA S.A. a través de la cual se autorizaron las modificaciones propuestas en el proyecto constructivo.

Una vez revisado el expediente en su integridad, el Despacho efectivamente encuentra a folio 193 y siguientes del cuaderno principal, como anexo No. 5, escrito dirigido por **JUAN ALBERTO PULIDO ARANGO** Representante Legal de **SODEXHO COLOMBIA S.A.** a la Curadora Urbana No. 4, por medio del cual autoriza la realización de las modificaciones en los pisos 9º y 10º de la Torre I (Torre Seguros Bolívar) del Centro Empresarial Metropolitano - CEM-.

Así mismo, y en cumplimiento del acta de observaciones, se allega a la actuación como Anexo No. 6, el Certificado de Existencia y Representación Legal de SODEXHO COLOMBIA S.A. expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, en el que se certifica que el representante legal de la sociedad es el gerente y sus suplentes, y que como tales figuran **JUAN ALBERTO PULIDO ARANGO** (Gerente General) y **JAIME CASTELLANOS ECHEVERRI** (Segundo Suplente del Gerente General). Lo anterior en concordancia con el parágrafo del artículo 51 de la Ley 675 de 2001 que señala: *"...Cuando el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del edificio o conjunto."*

Conforme a lo indicado, no es válido admitir los planteamientos del impugnante en el sentido de que se revoque la Licencia de Construcción LC 07-4-0306 del 11 de abril de 2007 expedida por la Curadora Urbana No. 4, toda vez que su inconformidad radica en el hecho de que LEASING DE CREDITO S.A. Helms Financial Services *"no aportó al trámite la autorización suscrita por el señor Jaime Castellanos Echeverri en representación de Sodexho Colombia S.A."*, sin embargo, como ya se expuso, si bien **JAIME CASTELLANOS ECHEVERRI** es el Segundo Suplente del Gerente General de la Sociedad Sodexho Colombia S.A., la autorización para la



Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción en la modalidad de Modificación, Demolición Parcial LC 07-4-0306 del 11 de abril de 2007, expedida por la Curadora Urbana No. 4 de Bogotá, D.C.

modificación de las oficinas 901 y 1001 la confirió directamente el señor **JUAN ALBERTO PULIDO ARANGO** Gerente General y Representante Legal de la Sociedad administradora de la Copropiedad.

En relación con lo aquí planteado, este Despacho comparte el criterio expuesto por la Curadora Urbana No. 4 de Bogotá, D.C. al decidir el recurso de reposición, donde manifiesta:

"Desde ningún punto de vista resulta lógico que el recurrente de a entender que la autorización de la modificación debió ser firmada por el representante legal suplente de la sociedad Sodexho Colombia S.A., y no por el principal." (Negritas fuera de texto)

Por lo anterior, el argumento que en este sentido reprocha el impugnante frente a la Licencia de Construcción LC 07-4-0306 del 11 de abril de 2007, no está llamado a prosperar.

2.2 En relación con la violación de las disposiciones contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal frente a las zonas comunes de la copropiedad

El segundo motivo de inconformidad por el cual el señor **DANILO MAURICIO VERGARA OSPINA** impugna el acto administrativo LC 07-4-030, radica en que según su decir *"Tanto en la demolición como en la modificación solicitadas, se intervienen bienes comunes de propiedad de la copropiedad, sin que se hubiera obtenido (i) la autorización correspondiente o (ii) la desafectación de los mismos."* Es decir, que la modificación planteada en los pisos 9º y 10º involucra bienes comunes de la copropiedad, situación que contraviene las normas del reglamento de propiedad horizontal, razón por la que la licencia expedida debe ser revocada.

Sobre este punto la Curadora Urbana No. 4 al momento de desatar el recurso de reposición interpuesto, manifestó:

"La Licencia de Construcción No. 07-4-0306 de abril 11 de 2007 se concedió para modificación y demolición parcial en el interior de las Oficinas 901 y 1001 del Edificio ubicado en la Avenida Calle 26 No. 68 B- 31 Torre 1. En consecuencia, no abarca ningún tipo de bienes comunes en los pisos 9º y 10º de la mencionada Torre 1., como se puede apreciar fácilmente en el proyecto arquitectónico aprobado mediante el acto administrativo impugnado."

Al respecto, la Dirección de Trámites Administrativos de esta Subsecretaría, el día 31 de julio de 2007, mediante la radicación 3-2007-05878, elevó solicitud a la Subsecretaría de Planeación



No 0749

24 SET. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción en la modalidad de Modificación, Demolición Parcial LC 07-4-0306 del 11 de abril de 2007, expedida por la Curadora Urbana No. 4 de Bogotá, D.C.

Territorial, con el fin de que emitiera concepto sobre las controversias de orden técnico que se plantearon en el recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 07-4-0306, y para el efecto determinara si el proyecto aprobado abarca áreas comunes de propiedad del Conjunto Mixto Centro Empresarial Metropolitano.

Mediante escrito de respuesta con radicación 3-2007-07017 del 10 de septiembre de 2007, la Subsecretaría de Planeación Territorial, determinó que ***"...Los muros divisorios a demoler o construir en las oficinas no implican modificación en los bienes comunes de la propiedad horizontal. En los planos de propiedad horizontal de la licencia inicial No. 008702 del 1 de noviembre de 1994, planos No. PH-09 Y PH-10 (Ver planos adjuntos a este concepto), se observa que las columnas, terrazas y el área de los ascensores son las áreas comunes definidas en los planos, las cuales no son objeto de modificación. La licencia no autoriza modificaciones en las áreas de terraza sujetas al régimen común de los pisos 9º y 10º, por cuanto en los planos aprobados se señalan claramente las áreas de intervención con una convención adecuada (achurado) y tales áreas se cuantifican en un cuadro de áreas anexo."*** (Negritas fuera de texto)

De lo anterior, se deduce que la licencia expedida autorizó la modificación y demolición parcial al interior de las oficinas 901 y 1001, y no involucró los bienes comunes de la copropiedad Conjunto Mixto Centro Empresarial Metropolitano como lo afirmó el impugnante.

En conclusión este argumento que reprocha la expedición de la Licencia de Construcción LC 07-4-0306 del 11 de abril de 2007, tampoco está llamado a prosperar.

2.3. En relación con la destinación del piso 9º.

Otra razón de inconformidad planteada por el apelante señor **DANILO MAURICIO VERGARA OSPINA** contra la LC 07-4-0306, consiste, en que la modificación presentada por **LEASING DE CREDITO S.A. Helms Financial Services**, para sus oficinas, *"...hará servir el inmueble de su propiedad a un objeto distinto del de oficinas, que es el convenido en el Reglamento de Propiedad Horizontal."* Por tal razón, la licencia debe ser revocada, ya que allí no se puede construir una cocina, como quiera que de conformidad con el artículo 48 del Reglamento de Propiedad Horizontal, la destinación del inmueble identificado como 901 es de **oficina**.

La Curadora Urbana No. 4 al desatar el recurso afirmó sobre el particular:

"...la modificación planteada en la Oficina 901 para proveerla de una cafetería al servicio del personal que labora en tal dependencia, o sea con el fin de cubrir las necesidades internas de los ejecutivos o empleados de la sociedad interesada, no involucra ningún uso comercial, ni desnaturaliza el uso de oficina. Por el contrario, sirve



No 0749

24 SET. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción en la modalidad de Modificación, Demolición Parcial LC 07-4-0306 del 11 de abril de 2007, expedida por la Curadora Urbana No. 4 de Bogotá, D.C.

de apoyo y soporte para el adecuado ejercicio de ese uso. (Subrayas y negritas fuera de texto).

Lo anterior también aplicaría si se hubiere propuesto una cocina con similar propósito al de la cafetería. De modo que el argumento del recurrente es infundado y carece de trascendencia jurídica y técnica."

Sobre la destinación de los bienes privados o de dominio particular del Conjunto Mixto Centro Empresarial Metropolitano, el Reglamento de Propiedad Horizontal señala en su artículo 50, que los locales que conforman la copropiedad, estarán destinados **exclusivamente** para la actividad comercial, *"...las oficinas están destinadas para el ejercicio de las profesiones liberales, inmobiliarias, administrativas, financieras, institucionales, o mercantiles, que permitan ejercer una actividad de prestación de servicios..."*

Este tema también fue objeto de consulta a la Subsecretaría de Planeación Territorial mediante el memorando interno radicado bajo el No. 3-2007-05878 del día 31 de julio de 2007, frente al que se obtuvo como respuesta:

"Según planos arquitectónicos No. A-9 y A-10 aprobados con la licencia Inicial No. 008702 del 1 de noviembre de 1994 (Ver planos adjuntos a este concepto) y planos presentados para la licencia objeto de esta solicitud, no se está autorizando un cambio de destinación del uso del piso 9; en ellos se autorizan modificaciones internas de redistribución de espacios de algunos sectores de las oficinas 901 y 1001 tal como aparece en los planos Nos. 4/6 y 6/6, referidos a modificaciones internas para el piso 9 con área de 217, 95 ms² y para el piso 10 con área de 507,41 ms².

*En cuanto a que: "la modificación planteada por las solicitantes para ese inmueble es la de construir una **cocina** y no la de una cafetería...", se observa que según planos presentados ante la curaduría, una de las modificaciones consiste en generar espacios que bien pueden denominarse cocineta, cocina o zona de cafetería, **constituyen áreas de apoyo al uso permitido de oficinas, lo cual no implica cambio de uso.**" (Subrayas y negritas fuera de texto).*

De lo anterior se infiere, que con el proyecto constructivo, la sociedad **LEASING DE CREDITO S.A. Helms Financial Services**, no buscó darle a su propiedad, un uso diferente al asignado al suelo, de conformidad con las actividades que se pueden desarrollar en el sector en el que se encuentra ubicado, sino por el contrario, buscó hacerla mas apropiada para la función que desarrolla, toda vez que las modificaciones propuestas sirven de apoyo y soporte para el adecuado funcionamiento de sus oficinas.



Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción en la modalidad de Modificación, Demolición Parcial LC 07-4-0306 del 11 de abril de 2007, expedida por la Curadora Urbana No. 4 de Bogotá, D.C.

Por lo anterior, el Despacho considera que los argumentos esbozados por el impugnante frente al presunto cambio de uso que se buscaba con el proyecto constructivo, carecen de fundamento, pues como se estableció, una cocina o cocineta, no desnaturaliza el uso permitido, sino que por el contrario sirve de complemento para su apropiado desarrollo.

En consecuencia, este argumento por el cual el recurrente impugna el acto administrativo LC 07-4-0306 del 11 de abril de 2007 expedido por la Curadora Urbana No. 4 de Bogotá, tampoco está llamado a prosperar.

2.4 En relación con la falta de autorización para las modificaciones de la Oficina 301 y la ausencia de pronunciamiento expreso y negativo por parte de la Curadora Urbana No. 4.

Manifiesta el impugnante, que la solicitud con la cual se expide la licencia de construcción recurrida es la contenida en el formulario No. 6680, radicada el día 28 de febrero de 2007, (El formulario fue radicado el 29 de diciembre de 2006, según consta en folios 4 y 5 del expediente), es decir, 20 días después de haberse renunciado expresamente al trámite respecto de la oficina 301, y que pese a esto "...a dicho trámite no se adjuntó ningún documento en el que se autorizaran las modificaciones pretendidas por **Leasing Colombia S.A.** para la oficina 301." Además afirma que "Como quiera que la solicitud contenida es posterior a la renuncia atrás mencionada, es menester que el Curador Urbano se pronuncie específicamente respecto de la solicitud relacionada con la oficina 301 **negando la expedición de la licencia.**"; pues de no hacerlo, "...se estaría abriendo la posibilidad de alegarse la aplicación del silencio administrativo positivo a favor de **Leasing Colombia S.A.**, en los términos del artículo 28 del decreto 564 de 2006."

Frente a este tema la Curadora Urbana No. 4 al momento de desatar el recurso de reposición interpuesto, sostuvo:

"Es obvio que la solicitante podía desistir del trámite de modificación de Oficina 301 y si esta fue excluida de la petición de licencia de construcción, no tenía porqué aportar la sociedad interesada el documento del órgano competente de administración de la copropiedad que autorizara la modificación de la mencionada oficina, previsto en el Artículo 22, numeral 4º, inciso segundo, del Decreto 564 de 2.006, pues por sustracción de materia, aquella no era objeto ya de dicha petición.

(...)

Es claro que si la sociedad Leasing Colombia S.A. – C. F. C. desistió, expresamente y por escrito, de la petición de licencia de construcción para la modificación de la Oficina 301,... mal podría la suscrita Curadora emitir un pronunciamiento negativo sobre la primera oficina, contrariamente a lo que de manera errónea alega el recurrente.



Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción en la modalidad de Modificación, Demolición Parcial LC 07-4-0306 del 11 de abril de 2007, expedida por la Curadora Urbana No. 4 de Bogotá, D.C.

Menos aún cabría jurídicamente la posibilidad de que la sociedad Leasing Colombia S.A. –C. F. C. invocara el silencio administrativo positivo frente a una solicitud de licencia de construcción para la modificación de la Oficina 301, a la que ella desistió expresamente y por escrito, el 8 de febrero de 2007.”

Sobre el particular, el Despacho considera acertados los razonamientos expuestos por la Curadora Urbana No. 4, teniendo en cuenta que si bien es cierto, inicialmente la solicitud de licencia de construcción en la modalidad de modificación y demolición parcial, estaba prevista para las oficinas 301, 901 y 1001 del Conjunto Mixto Centro Empresarial Metropolitano ubicado en la Avenida Calle 26 No. 68 B – 31 Torre 1, también obra en el expediente la solicitud de desistimiento parcial en el trámite de Licencia de Construcción, presentada el 8 de febrero de 2007, por la señora **MARIA MERCEDES IBÁÑEZ CASTILLO**, Representante Legal de **SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR**, sociedad apoderada de **LEASING COLOMBIA S.A. y LEASING DE CREDITO S.A. HELM FINANCIAL SERVICES**, en la cual se manifiesta el desistimiento del trámite de licencia de construcción “...respecto, única y exclusivamente, a la oficina 301 de la Torre 1 denominada Torre Seguros Bolívar ubicada en Calle 26 No. 68 B-31/85 del Centro Empresarial Metropolitano –CEM-, inmueble identificado con el número 50C-1421623 de la Oficina de Registro de Instrumentos de Bogotá, zona centro.”

En este sentido resulta pertinente aclarar dos situaciones: la primera, que hace referencia a la falta de autorización por parte del órgano de administración de la copropiedad para realizar las modificaciones pretendidas por Leasing Colombia S.A. en la oficina 301; sobre este punto el Despacho encuentra que dicha autorización no se requería para seguir adelante con el trámite de obtención de licencia respecto de las oficinas 901 y 1001, ya que si la sociedad propietaria manifestó a través de su apoderada el desistimiento del trámite frente a la oficina 301, por sustracción de materia, no era procedente exigir por parte de la Curadora Urbana No. 4 documento alguno que autorizara unas modificaciones que no se iban a llevar a cabo. La segunda, que se refiere a la falta de pronunciamiento expreso por parte de la Curadora Urbana No. 4 negando la expedición de licencia de construcción para la oficina 301, se considera que carecen de fundamento jurídico las razones expuestas por el apelante en este sentido, teniendo en cuenta que existe desistimiento expreso de la propietaria del predio que impide que a la poste se invoque la figura del silencio administrativo positivo.

Mediante radicación 1-2007-41065 del 21 de septiembre de 2007, se allegó a la actuación, por parte de la Curadora Urbana No. 4, documento suscrito por el Doctor **JORGE PABLO CHALELA ROMANO**, quien se identifica con la C.C. No. 13.361.594 de Ocaña, en su condición de apoderado especial de la sociedad **LEASING DE CREDITO S.A. HELM FINANCIAL SERVICES**, en el cual solicita se niegue la petición de revocatoria de la Licencia de Construcción No. LC 07-4-0306 del 11 de abril de 2007, efectuada en el recurso de apelación interpuesto por el señor **DANILO MAURICIO VERGARA OSPINA**; aduciendo argumentos



No 0749

24 SET. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción en la modalidad de Modificación, Demolición Parcial LC 07-4-0306 del 11 de abril de 2007, expedida por la Curadora Urbana No. 4 de Bogotá, D.C.

orientados a desvirtuar los planteamientos del impugnante y respecto de los cuales este Despacho se ha pronunciado en este acto administrativo.

En mérito de lo expuesto, este Despacho

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: No acceder a las pretensiones formuladas en el recurso subsidiario de apelación interpuesto por el señor **DANILO MAURICIO VERGARA OSPINA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.156.559 de Usaquén, contra la Licencia de Construcción N° LC. 07-4-0306 expedida por la Curadora Urbana No. 4 de Bogotá, D.C. el 11 de abril de 2007, con fundamento en los razonamientos que anteceden.

ARTÍCULO SEGUNDO: Notificar personalmente el contenido de esta Resolución al recurrente, señor **DANILO MAURICIO VERGARA OSPINA**, en su calidad de tercero interesado, y al titular de la licencia, señor **JUAN ANTONIO MONTOYA URICOECHEA**, identificado con la C.C. No. 79.141.627, Representante Legal de la sociedad **LEASING DE CREDITO S.A. HELM FINANCIAR SERVICES**, con NIT 800051334-5, o a su apoderada **SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR** a través de su Representante Legal señora **MARIA MERCEDES IBÁÑEZ CASTILLO**, a quienes se les advierte que contra ella no procede ningún recurso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

24 SET. 2007

Dada en Bogotá D. C. a los


FABIOLA RAMOS BERMÚDEZ
Subsecretaria Jurídica

Proyectó: Xiomara Cepeda Murcia.

Revisó: Jorge Enrique Ramírez - Director