



RESOLUCIÓN No.

No 0779

02 OCT. 2007

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. 07-5-0884 del 25 de mayo de 2007 (inicialmente LC 07-5-0831, numeración corregida por la Resolución No. 07-5-0252 del 31 de mayo de 2007), expedida por el Curador Urbano No. 5 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 mediante la radicación 06-5-3329 del 14 de diciembre de 2006, los señores **JUAN DAVID CASAS ZAPATA** y **FABIO ANDRÉS CASAS ZAPATA**, identificados con las cédulas de ciudadanía Nos. 80.036.561 y 80.820.618 respectivamente, solicitaron ante el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C., Licencia de Construcción en la Modalidad de Obra Nueva y Demolición parcial (Sic), para el predio ubicado en la DG 43 No. 48 - 31 de la Localidad de Teusaquillo de esta ciudad.

II.- Que el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C. expidió la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0831 del 25 de mayo de 2007.

III.- Que el 31 de mayo de 2007, el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C. expidió la Resolución No. 07-5-0252, mediante la cual decidió:

*"PRIMERO: Corregir el texto del acto administrativo por el cual se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva al predio de la DG 43 48 31 expedida el 25 de Mayo de 2007, en cuanto que el número de Licencia que le corresponde es el LC 07-5-0884, numeración que reemplaza a la erróneamente asignada conforme a la parte motiva de esta resolución".*

IV.- Que el día 12 de junio de 2007, mediante escrito radicado en la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá, el señor **HERALDO ROJAS MARTÍNEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 41.453.133 de Bogotá y la señora **ROSA ISABEL SÁNCHEZ**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 23.616.139 de Guateque-Boyacá, interpusieron recurso de reposición contra la Licencia de Construcción LC No. 07-5-0831 del 25 de mayo de 2007 y contra la Resolución 07-5-0252 del 31 de mayo de 2007, con el fin de que dichos actos sean revocados, argumentando en resumen, lo siguiente:



No 0779

02 OCT. 2007

Continuación de la Resolución No.

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. 07-5-0884 del 25 de mayo de 2007 (inicialmente LC 07-5-0831, numeración corregida por la Resolución No. 07-5-0252 del 31 de mayo de 2007), expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

- La valla informativa, nunca estuvo expuesta en sitio público, tal vez, únicamente se colocó para tomar la foto que reposa en el expediente.
- Las obras autorizadas ya fueron ejecutadas y, la construcción ya está siendo utilizada. Además, " el propietario puso en **VENTA EL INMUEBLE A PARTIR DEL DIA 7 DE JUNIO**, según los avisos que hay en el portón y ventana del inmueble, con lo cual se observa el verdadero interés del propietario de obtener la licencia para vender inmediatamente el inmueble, con permiso para efectuar actividades comerciales, sin tener en cuenta el daño que le hace a los vecinos y al barrio **POR SER UNA ZONA RESIDENCIAL**".
- "La Licencia de Construcción autorizada aprobada, es para **OBRA NUEVA DEMOLICIÓN TOTAL**, y como lo considera la curaduría en uno de los apartes de los considerandos se afianza en la buena fe. Al respecto, le repetimos nuevamente, que las **OBRAS YA FUERON HECHAS**, Y que desafortunadamente, abusaron de esa buena fe, a menos que vayan a demoler totalmente el inmueble y vayan a construir nuevamente la edificación, como lo autorizo (Sic) la curaduría en la licencia".

V.- Qué de manera simultánea, el 12 de junio de 2007, mediante escrito radicado en la Secretaría Distrital de Planeación con el número 1-2007-23805, los señores **ROSA ISABEL SÁNCHEZ** y **HERALDO ROJAS MARTÍNEZ**, interpusieron recurso de apelación contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0831 del 25 de mayo de 2007 y contra la Resolución No. 07-5-0252 del 31 de mayo de 2007, expedidas por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

VI.- Que mediante oficio No. 2-2007-18144 del 15 de junio de 2007, se solicitó al Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C., remitir el expediente para estudiar el recurso y decidir lo que fuera del caso.

VII.- Que el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C., mediante el oficio 1-2007-27867 del 9 de julio de 2007, informó que no era posible remitir el expediente en ese momento por cuanto se encontraba en trámite el recurso de reposición interpuesto por los señores **ROSA ISABEL SÁNCHEZ** y **HERALDO ROJAS MARTÍNEZ**, contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0831 del 25 de mayo de 2007 y contra la Resolución No. 07-5-0252 del 31 de mayo de 2007.

VIII.- Que mediante la Resolución No. 07-5-0311 del 9 de julio de 2007, el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C., rechazó el recurso de reposición en relación con la señora **ROSA**



No 0779

02 OCT. 2007

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. 07-5-0884 del 25 de mayo de 2007 (inicialmente LC 07-5-0831, numeración corregida por la Resolución No. 07-5-0252 del 31 de mayo de 2007), expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

**ISABEL SÁNCHEZ** y lo decidió de fondo respecto del señor **HERALDO ROJAS MARTÍNEZ**, considerando al efecto, lo siguiente:

*"(...) el requisito de fijación en el inmueble de una valla con la información básica del proyecto no tiene otro objeto que el de garantizar por este mecanismo que se de a conocer a toda la comunidad que respecto de dicho inmueble cursa una solicitud de licencia con el fin de que cualquier tercero pueda, si así lo estima, intervenir en el proceso y si es del caso defender sus derechos si considera que la solicitud afecta los mismos.*

*En el presente caso hay que indicar que dentro del expediente reposa constancia fotográfica de fijación en el inmueble objeto de la petición, de la valla informativa de la solicitud de licencia elevada, y que el fin que busca la norma con la misma se cumplió en la presente solicitud, pues de las propias declaraciones del recurrente se corrobora la existencia de dicha valla en el inmueble objeto de la solicitud y la cual fue apreciada por el mismo recurrente, dándose así la publicidad de la solicitud que se busca con la misma.*

*Si se incumple la obligación de mantener fijada dicha valía, es preciso acudir ante la alcaldía local correspondiente quien es la encargada de conocer las eventuales infracciones al régimen de obras, aportando los elementos que prueben el incumplimiento de la obligación, por lo cual es improcedente que el Curador Urbano se pronuncie sobre el aspecto mencionado.*

## **2 Respecto a la modalidad de la licencia**

*En virtud de la expedición de la Licencia, si los titulares desean hacer efectiva la autorización contenida en la misma, es preciso que dentro del término de vigencia de este acto se proceda en primer lugar a la Demolición Total de la construcción allí existente, para luego proceder a ejecutar la Obra nueva de conformidad con los requisitos y especificaciones contenidos en la Licencia, pues se reitera que la solicitud se elevó en esos términos por el interesado, y en esos términos debe ser cumplida.*

*La expedición de la Licencia actualmente solicitada, no se suscribe en ningún aspecto a la construcción allí existente, obra que debe contar con la respectiva licencia previa al presente trámite, razón por la cual esta solicitud no constituye la normalización o ajuste a la norma de la construcción que actualmente se encuentra levantada en dicho inmueble, sino que se suscribe a la ejecución de una obra nueva para lo cual se reitera los solicitantes pidieron en consecuencia la demolición total de lo actualmente existente en dicho inmueble.*



Continuación de la Resolución No. No 0779

02 OCT. 2007

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. 07-5-0884 del 25 de mayo de 2007 (inicialmente LC 07-5-0831, numeración corregida por la Resolución No. 07-5-0252 del 31 de mayo de 2007), expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

Aprobada la licencia de construcción, la autoridad encargada de velar por el cabal cumplimiento de lo autorizado en la misma es la Alcaldía Local correspondiente, que ejerce el control Urbanístico dentro de su jurisdicción, verificando que las obras que se adelantan posean la respectiva Licencia y que estas se ejecuten de acuerdo a lo autorizado en ella, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 artículos 103 y 104 Modificados por el artículo 1 y 2 de la Ley 810 de 2003. Es decir, que si el titular de la licencia no lleva a cabo la ejecución de la obra de conformidad con lo aprobado en la licencia de construcción y los planos que hacen parte integrante de la misma, incurre en una infracción urbanística cuyo conocimiento corresponde a la autoridad antes mencionada.

Vale la pena aclarar que la Ley 810 de 2003 establece el régimen de sanciones para aquellas personas que incurran en las infracciones urbanísticas allí descritas. El numeral 4 del artículo 2-ibídem establece la multa sucesiva que oscila entre 8 y 15 salarios mínimos diarios, sin que supere los 200, por metro cuadrado de intervención para quienes parcelen, urbanicen, o construyan en terrenos aptos para estas Intervenciones en contravención a lo preceptuado en la licencia.

### **3. Respecto al uso autorizado**

En cuanto al uso solicitado, es del caso reiterar lo expuesto en el anexo por medio del cual se resolvieron las objeciones del recurrente dentro del trámite, en cuento (Sic) que la norma que se aplica al inmueble objeto de la solicitud es el decreto 928 de 2001 mediante el cual se reglamenta (Sic) la UPZ 106 (La Esmeralda), el cual clasifica el sector donde se encuentra el predio como sector normativo 5 subsector de edificabilidad A subsector de usos I. De acuerdo con lo anterior y según lo establecido en el cuadro anexo de dicho decreto, al sector se le aplica el tratamiento de consolidación urbanística y remite a las normas originales de la urbanización, contenidas en el Decreto 651 de 1996 y la Resolución 298 de 1985 mediante las cuales se reglamentó la urbanización La Esmeralda.

Dicha normatividad es complementada por el acuerdo 6 de 1990 en cuyas planchas le asigna a la urbanización La Esmeralda, el tratamiento de conservación con área de actividad residencial especial y continuidad de norma. Por su parte el decreto 736 de 1993 reglamentario del acuerdo 6 de 1990, dispone en su artículo 81 numeral 1 a, que en los sectores con tratamiento de continuidad de norma - residencial especial, se permite como uso complementario el comercio local clase I A y I B, con área de 40 m<sup>2</sup> por



02 OCT. 2007

Nº 0779

Continuación de la Resolución No.

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. 07-5-0884 del 25 de mayo de 2007 (inicialmente LC 07-5-0831, numeración corregida por la Resolución No. 07-5-0252 del 31 de mayo de 2007), expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

*predio, en los sectores con demanda de estacionamientos B, C y D, al momento de la expedición de dicha norma, perteneciendo el inmueble objeto de la solicitud al sector B de demanda de estacionamientos.*

*En estas condiciones, los usos solicitados, que corresponden al de vivienda unifamiliar en 131.82 m<sup>2</sup> y una unidad de comercio vecinal B en 36.90 m<sup>2</sup> para un total de 168.72 m<sup>2</sup> de área total intervenida, se encuentran permitidos, teniendo en cuenta las disposiciones anteriores.*

*El cuadro anexo No.2 del Decreto 190 de 2004, señala que dentro de los usos específicos para el comercio de escala vecinal B se encuentran los artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confiterías, lácteos, carnes, salsamentarias, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas localizadas en tiendas de barrio y locales con área no mayor de 60 metros cuadrados. Esta clasificación corresponde al comercio local clase I-A y I-B señalado en el Acuerdo 6 de 1990 y sus decretos reglamentarios.*

*En estas condiciones, para que el comercio autorizado se encuentre amparado por la licencia de construcción impugnada debe enmarcarse dentro de los parámetros mencionados, puesto que esos son los usos que se encuentran permitidos en el sector, sin que sea válido afirmar que en el sector únicamente se puede desarrollar el uso de vivienda, por lo cual no le asiste razón al recurrente en su afirmación.*

#### **4. Respecto a la visita al inmueble**

*Es pertinente aclarar que la Función Pública establecida por la Ley a los Curadores Urbanos no se extiende hasta el ámbito Policivo, y por lo tanto no es la entidad competente para conocer estos asuntos (ley 388 de 1997 artículo 101, modificado por la Ley 810 de 2003 artículo 9 y el Decreto Nacional 564 del 2006 artículos 56, 65 y 66), motivo por el cual no es competente el Curador Urbano para adelantar el trámite policivo correspondiente a la presunta infracción urbanística, ni efectuar visitas a los predios ni mucho menos ordenar la suspensión de obras.*

*En consecuencia, y por las consideraciones expuestas, se reitera que las razones expresadas por el recurrente en el escrito de impugnación de la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0831 expedida el 25 de mayo del año 2007 por el Curador urbano No 5 de Bogotá D.C. no son admisibles por lo cual se mantendrá la decisión contenida en dicho Acto Administrativo".*



Continuación de la Resolución No. No 0779 02 OCT. 2007

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. 07-5-0884 del 25 de mayo de 2007 (inicialmente LC 07-5-0831, numeración corregida por la Resolución No. 07-5-0252 del 31 de mayo de 2007), expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

IX.- Que mediante la radicación 1-2007-34015 del 14 de agosto de 2007, el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C. remitió el expediente a la Secretaría Distrital de Planeación.

X.- Que este Despacho, a través del Auto de Trámite de fecha 16 de Agosto de 2004, dispuso:

*"PRIMERO: Solicitar a la Subsecretaria de Planeación Territorial de la SDP expedir concepto sobre los aspectos de orden técnico que son objeto de debate en el precitado recurso.*

*SEGUNDO: Remitir el expediente a esa Subsecretaría para que dentro del término máximo de treinta (30) días hábiles expida el concepto técnico requerido".*

XI.- Que con el memorando No. 3-2007-06438 del 21 de agosto de 2007, se remitió el expediente a la Subsecretaría de Planeación Territorial de la SDP con el fin de que se expidiera el respectivo concepto técnico, en relación con lo alegado por los recurrentes y respecto de lo manifestado por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C., al decidir los recursos de reposición.

XII.- Que la Subsecretaría de Planeación Territorial de la SDP, mediante el memorando 3-2007-07580 del 27 de septiembre de 2007, remitió el concepto técnico solicitado, advirtiéndolo siguiente:

"(...)

#### MARCO NORMATIVO

*El predio se encuentra localizado en la Urbanización La Esmeralda, Manzana 33, Lote 22 en UPZ 106 La Esmeralda, cuya norma vigente al momento de la radicación de la Licencia de Construcción es el decreto 928 de 2001, Tratamiento Consolidación; Área de Actividad, Residencial; Zona Residencial con Zonas Delimitadas de Comercio y Servicios; Modalidad Urbanística; Subsector Edificabilidad A, Subsector Usos I; según la ficha normativa para estos sectores de uso y edificabilidad remite al Decreto 651 de 1996.*

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| Numero (Sic) de pisos permitidos | 2        |
| Tipología                        | Continua |
| Antejardín                       | 5 metros |



No 0779

02 OCT. 2007

## Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. 07-5-0884 del 25 de mayo de 2007 (inicialmente LC 07-5-0831, numeración corregida por la Resolución No. 07-5-0252 del 31 de mayo de 2007), expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

**ANÁLISIS DEL PROYECTO**

- Descripción del área del proyecto

Obra nueva de dos plantas, área del lote 168 M2, área del primer piso 82.26 M2, área del segundo piso 86.46, área total construida 168. 72 M2.

- Con respecto a la norma urbanística aplicable.

El proyecto objeto de la licencia se elabora con base en la norma que permite como uso complementario al de vivienda el comercio local Clase I A y I B, con área de 40 M2 por predio en los sectores con demanda de estacionamientos B,C, D.

Observado el plano de planta de primer piso aparecen integradas en su totalidad las áreas de comercio 1 A, con unas áreas marcadas con el nombre de comedor, cocina, depósito (Sic) lo que trae como resultado que el área de la superficie integrada, comercio 1 A con las áreas denominadas como comedor, cocina y depósito (Sic) es según el plano de áreas de 61,62 m2, excediéndose así en (21,62) veintiún metros con sesenta y dos centímetros cuadrados, el área máxima permitida por la norma urbanística para usos comerciales.

De otra parte el anexo 2 del decreto 190 de 2004, compilación del POT, a que hace referencia el Curador 5, es aplicable en casos diferentes al mantenimiento de la norma original, esto es en consolidación urbanística, que a su vez remite a la continuidad de norma del Acuerdo 6 de 1990 como es el caso que nos ocupa.

**CONCLUSIÓN SOBRE NORMA URBANÍSTICA.**

En conclusión la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0831 del 14 de diciembre de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 5, no se ajusta al artículo 81 numeral 1ª del Decreto 736 de 1.993, reglamentario del Acuerdo 6 de 1990, que establece como máximo 40 metros cuadrados de área en los comercios tipo 1 A y 1 B, según el marco normativo explicado".

**RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO**

Corresponde a este Despacho decidir el recurso de apelación interpuesto directamente ante la Secretaría Distrital de Planeación mediante la radicación 1-2007-23805 del 12 de junio de 2007, por el señor **HERALDO ROJAS MARTÍNEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 41.453.133 de Bogotá y por la señora **ROSA ISABEL SÁNCHEZ**,



Continuación de la Resolución No. No 0779 02 OCT. 2007

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. 07-5-0884 del 25 de mayo de 2007 (inicialmente LC 07-5-0831, numeración corregida por la Resolución No. 07-5-0252 del 31 de mayo de 2007), expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

identificada con la cédula de ciudadanía No. 23.616.139 de Guateque-Boyacá, contra la Licencia de Construcción No. 07-5-0884 del 25 de mayo de 2007 (inicialmente LC 07-5-0831, numeración corregida por la Resolución No. 07-5-0252 del 31 de mayo de 2007), expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C., a lo cual se procede, previas las siguientes consideraciones:

#### OPORTUNIDAD

Revisado el expediente se observa que el 5 de junio de 2007, el señor **HERALDO ROJAS MARTÍNEZ** y la señora **ROSA ISABEL SÁNCHEZ** se notificaron personalmente del contenido de la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0831 del 25 de mayo de 2007 y de la Resolución No. 07-5-0252 del 31 de mayo de 2007, expedidas por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C. (folios 79 y 80) y radicarón ante la Secretaría Distrital de Planeación el recurso de apelación contra los citados actos el día 12 de junio de 2007, es decir, dentro de los términos previstos en el inciso 1º del artículo 51 del Código Contencioso Administrativo, que dice:

*"ART. 51.—De los recursos de reposición y apelación habrá de hacerse uso, por escrito, en la diligencia de notificación personal, o dentro de los cinco (5) días siguientes a ella, o a la desfijación del edicto, o la publicación, según el caso. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo".*

#### PROCEDENCIA.

El recurso de apelación, es procedente de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 del Decreto Nacional 564 de 2006, que dice:

*"Artículo 36. Recursos en la vía gubernativa. Contra los actos que resuelvan 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.*

*(...)"*

Cabe anotar que, a pesar de que el escrito radicado en la Secretaría Distrital de Planeación





No 0779

02 OCT. 2007

Continuación de la Resolución No.

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. 07-5-0884 del 25 de mayo de 2007 (inicialmente LC 07-5-0831, numeración corregida por la Resolución No. 07-5-0252 del 31 de mayo de 2007), expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

con el número 1-2007-23805, mediante el cual se interpone el recurso de apelación, no tiene constancia de presentación personal por parte de los recurrentes, el Despacho considera procedente darle trámite al mismo, tomando en cuenta que, si bien es cierto el numeral 1 del artículo 52 del Código Contencioso Administrativo señala que los recursos de la vía gubernativa deben interponerse **personalmente**, la citada disposición debe analizarse a la luz de los imperativos constitucionales y bajo las orientaciones jurisprudenciales, que señalan “...el carácter instrumental de las normas procesales, en cuanto han sido instituidas para la efectividad del derecho sustancial”. (Sublíneas y negrillas fuera de texto).

En este sentido, tenemos que la Constitución Política de Colombia de 1991 en el artículo 228, indica:

*“ La Administración de Justicia es función pública. Sus decisiones son independientes. Las actuaciones serán públicas y permanentes con las excepciones que establezca la ley y en ellas prevalecerá el derecho sustancial. Los términos procesales se observarán con diligencia y su incumplimiento será sancionado. Su funcionamiento será desconcentrado y autónomo ”.* ( Sublíneas y negrillas fuera de texto ).

Por su parte la jurisprudencia de la Honorable Corte Constitucional ha señalado:

*“ (...) es necesario destacar el carácter instrumental de las normas procesales, en cuanto han sido instituidas para la efectividad del derecho sustancial y obviamente de los derechos procesales de quienes intervienen dentro de la respectiva actuación judicial. Por tal razón, no se pueden sacrificar los referidos derechos, con la exigencia de formalismos extremos que no se acompañan con el mandato constitucional de la efectividad de los derechos y de la prevalencia del derecho sustancial. Las formalidades procesales sólo se conciben como medios para garantizar la validez y la eficacia de los actos procesales, en cuanto estos tiendan a la realización de los derechos de los sujetos procesales, más no como simples ritualidades insustanciales.”* ( Corte Constitucional. Sentencia T-204 del 21 de Abril de 1997. Magistrado Ponente: Antonio Barrera Carbonell ).

*“(...)”*

*En efecto, según lo previsto en el Código Contencioso Administrativo, es deber de quien presenta un recurso hacerlo personalmente y acreditar la representación legal de la persona jurídica a quien aduce representar, pero también lo es que si el recurrente es quien durante todo el transcurso de la investigación ha venido actuando y ha intervenido a través de la presentación*



No 0779

02 OCT. 2007

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. 07-5-0884 del 25 de mayo de 2007 (inicialmente LC 07-5-0831, numeración corregida por la Resolución No. 07-5-0252 del 31 de mayo de 2007), expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

de diversos memoriales y la administración dentro del proceso que le adelanta ya lo ha tenido como tal, es decir, le ha reconocido su calidad de interesado y de representante legal de la persona jurídica de que se trata, no puede con posterioridad y excusándose en un requisito apenas formal desconocer esa situación. ( Sublíneas y negrillas fuera de texto ).

Ya ha sostenido la Corte que "Las formalidades son un medio de concreción del derecho sustancial y no un fin en sí mismo"(12). Es claro que las exigencias formales que consagra la ley para darle validez a ciertos actos deben ser observadas y tenidas en cuenta, pero su verificación no puede conllevar a que se sacrifiquen derechos fundamentales, tales como el derecho de defensa o el principio constitucional de la prevalencia del derecho sustancial. La administración, dentro de un proceso que adelante, no puede desconocer o ignorar sus propias actuaciones ni exigir el cumplimiento de un requisito que está acreditado dentro del mismo. Tal proceder desconoce el postulado de la buena fe que rige las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas (art. 83). No puede en este caso la administración cercenarle el derecho de defensa a la peticionaria y rechazarle el único recurso que por vía gubernativa tenía con el argumento de que no lo presentó personalmente y no acreditó la representación legal de la Sociedad Leo Luna Ltda. ". ( Sublíneas y negrillas fuera de texto ). (Sentencia T-1021 de noviembre 22 de 2002 de la Sala Cuarta de Revisión de la Corte Constitucional, Ref.: Exp. T-564507. Magistrado Ponente: Dr. Jaime Córdoba Triviño )

Acorde con lo antes transcrito, cuando el recurrente ha intervenido dentro de la actuación o ha sido reconocido como interesado en ella, la administración no puede negarse a darle curso a los recursos con el argumento de que estos no fueron presentados personalmente, porque al procederse así, se estaría violando el derecho de defensa o el principio constitucional de la prevalencia del derecho sustancial. Esto, por cuanto según se indicó anteriormente:

Las normas procesales tienen carácter instrumental y han sido instituidas para la efectividad del derecho sustancial; el cual debe prevalecer.

*"Las formalidades procesales sólo se conciben como medios para garantizar la validez y la eficacia de los actos procesales, en cuanto estos tiendan a la realización de los derechos de los sujetos procesales, más no como simples ritualidades insustanciales".*

En el presente caso, está claramente establecido que los recurrentes, intervinieron en la actuación y fueron reconocidos en ésta como parte interesada. Las actuaciones



No 0779

02 OCT. 2007

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. 07-5-0884 del 25 de mayo de 2007 (inicialmente LC 07-5-0831, numeración corregida por la Resolución No. 07-5-0252 del 31 de mayo de 2007), expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

mencionadas, se pueden observar en los siguientes folios: 28 a 33, 68 a 71, 76 a 77, 80 a 85.

En estas condiciones, el Despacho considera que en aplicación de los principios antes señalados, a pesar de no existir la constancia de presentación personal del escrito del recurso de apelación, se le debe dar trámite a éste, decidiendo el fondo del asunto.

**Acorde con lo antes señalado, entrando en el estudio y análisis del recurso de apelación, tenemos lo siguiente:**

**A.-** En cuanto a la fijación de la valla informativa, el parágrafo del artículo 24 del Decreto Nacional 564 de 2006, dispone:

*"(...)*

*Una fotografía de la valla con la información indicada se deberá anexar al respectivo expediente administrativo en los cinco (5) días calendario siguientes a la radicación de la solicitud.*

*(...)*

*Esta valla, por ser requisito para el trámite de la licencia, no generará ninguna clase de pagos o permisos adicionales a los de la licencia misma y deberá permanecer en el sitio hasta tanto la solicitud sea resuelta.*

Revisado el expediente, se observa que el solicitante de la licencia adjuntó al expediente la constancia fotográfica de la fijación de la misma (folio 25), dando desde este punto de vista cumplimiento a lo preceptuado en la norma citada. Ahora bien, si no se mantiene fijada dicha valla, como ordena la norma transcrita, para su cumplimiento se debe acudir ante la Alcaldía Local correspondiente, para que ésta, en ejercicio de sus funciones conozca de las eventuales infracciones al régimen de obras que se puedan presentar, no siendo, en consecuencia ésta una causal para no expedir la licencia.

**B.-** Por otra parte, en relación con las obras ejecutadas, debe anotarse que si bien estos hechos pueden configurar una infracción urbanística, los mismos no constituyen un impedimento para otorgar la licencia solicitada, ya que con lo aquí argumentado no se está contravirtiendo el contenido mismo de la licencia recurrida, ni el procedimiento seguido para su expedición. En consecuencia, si en contravención de las normas urbanísticas se adelantaron obras de construcción o demolición, a quien corresponde ejercer el control y



02 OCT. 2007

Continuación de la Resolución No. 0779

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. 07-5-0884 del 25 de mayo de 2007 (inicialmente LC 07-5-0831, numeración corregida por la Resolución No. 07-5-0252 del 31 de mayo de 2007), expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

aplicar los correctivos del caso, es al Alcalde Local del lugar donde se ubica el predio.

Lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en los Decretos Nacionales 1421 de 1993 y 564 de 2006 y, en las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, que en lo pertinente disponen:

**Artículo 86, Numeral 9 del Decreto 1421 de 1993.**

*"Corresponde a los alcaldes locales:*

*...9. Conocer de los procesos relacionados con violación de las normas sobre construcción de obras y urbanismo e imponer las sanciones correspondientes. El concejo distrital podrá señalar de manera general los casos en que son apelables las decisiones que se dicten con base en esta atribución y ante quién".*

**Artículo 56 del Decreto Nacional 564 de 2006.**

***Artículo 56.** Competencia del control urbano. Corresponde a los alcaldes municipales o distritales directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses colectivos y de la sociedad en general.*

*En todo caso, la inspección y seguimiento de los proyectos se realizará mediante inspecciones periódicas durante y después de la ejecución de las obras, de lo cual se dejará constancia en un acta suscrita por el visitador y el responsable de la obra. Dichas actas de visita harán las veces de dictamen pericial, en los procesos relacionados por la violación de las licencias y se anexarán al Certificado de Permiso de Ocupación cuando fuere del caso.*

**Artículo 103 de la Ley 388 de 1997, modificado por el Artículo 1 de la Ley 810 de 2003.**

***"Artículo 103.** Infracciones urbanísticas. Toda actuación de construcción, ampliación, modificación, adecuación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación, que contravenga los planes de ordenamiento*



No 0779

02 OCT. 2007

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. 07-5-0884 del 25 de mayo de 2007 (inicialmente LC 07-5-0831, numeración corregida por la Resolución No. 07-5-0252 del 31 de mayo de 2007), expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

*territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan incluyendo los planes parciales, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de la eventual responsabilidad civil y penal de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.*

*Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales, institucionales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que el encerramiento, la intervención o la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento, instalaciones o construcciones, sin la respectiva licencia.*

*Los municipios y distritos establecerán qué tipo de amoblamiento sobre el espacio público requiere de la licencia a que se refiere este artículo, así como los procedimientos y condiciones para su expedición.*

*En los casos de actuaciones urbanísticas, respecto de las cuales no se acredite la existencia de la licencia correspondiente o que no se ajuste a ella, el alcalde o su delegado, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de todas las obras respectivas, hasta cuando se acredite plenamente que han cesado las causas que hubieren dado lugar a la medida.*

*En el caso del Distrito Capital, la competencia para adelantar la suspensión de obras a que se refiere este artículo, corresponde a los alcaldes locales, de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Distrito Capital.*

Por lo anteriormente anotado, los argumentos presentados por los recurrentes, no son procedentes para revocar la Licencia de Construcción objeto del recurso de apelación.

Consecuente con lo aquí señalado, en la parte resolutive de la presente decisión, se ordenará remitir copia de este acto a la Alcaldía Local de Teusaquillo, para lo de su competencia.

C.- En lo que tiene que ver con el uso y la norma urbanística aplicable, nos remitimos a lo concluido por el concepto técnico, donde de manera clara y rotunda se estableció que la Licencia de Construcción recurrida, **"(...)no se ajusta al artículo 81 numeral 1ª del Decreto 736 de 1.993, reglamentario del Acuerdo 6 de 1990, que establece como**



Continuación de la Resolución No. No 0779

02 OCT. 2007

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. 07-5-0884 del 25 de mayo de 2007 (inicialmente LC 07-5-0831, numeración corregida por la Resolución No. 07-5-0252 del 31 de mayo de 2007), expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

máximo 40 metros cuadrados de área en los comercios tipo 1 A y 1 B, según el marco normativo explicado". (Sublíneas y negrillas fuera de texto).

Lo anterior, por cuanto, según el plano de áreas presentado, en el primer piso el área destinada para comercio es de 61,62 m2, lo cual excede el área máxima permitida por la norma urbanística para usos comerciales que es de 40 M2, en (21,62) veintiún metros con sesenta y dos centímetros cuadrados. Esto, por cuanto aparecen integradas en su totalidad las áreas de comercio 1 A, con unas áreas marcadas con el nombre de comedor, cocina, depósito, dando como resultado el hecho de que el área de la superficie integrada, destinada para comercio 1 A, supera la permitida por la norma urbanística, lo cual conlleva el incumplimiento de la misma.

Así las cosas, de acuerdo con todo lo antes señalado, en el presente caso, técnicamente se ha establecido que la Licencia de Construcción No. 07-5-0884 del 25 de mayo de 2007 (inicialmente LC 07-5-0831, numeración corregida por la Resolución No. 07-5-0252 del 31 de mayo de 2007), expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C., no se ajusta a lo exigido en las normas urbanísticas vigentes aplicables al predio para el cual fue expedida y, por tanto, necesaria y obligatoriamente se impone su revocatoria.

No obstante lo expresado en precedencia, como los titulares de la Licencia de Construcción No. 07-5-0884 del 25 de mayo de 2007 (inicialmente LC 07-5-0831, numeración corregida por la Resolución No. 07-5-0252 del 31 de mayo de 2007), expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C., no han tenido la oportunidad de controvertir los argumentos del recurso aquí decidido, ni el contenido del concepto técnico sobre el cual se fundamenta la presente decisión, este Despacho considera procedente concederle a los señores **JUAN DAVID CASAS ZAPATA** y **FABIO ANDRÉS CASAS ZAPATA**, identificados con las cédulas de ciudadanía Nos. 80.036.561 y 80.820.618 respectivamente, el recurso de reposición contra esta providencia.

Lo anterior, tomando en consideración lo dispuesto por el Consejo de Estado en la Sentencia 190 de marzo 15 de 1991, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, en la cual se expresó lo siguiente:

*" Pero no encuentra la Sala que de allí surja el pretendido "principio de la triple unidad procesal en la interposición del recurso de apelación", en los términos planteados por el actor. Lo que sí encuentra la Sala es un vacío normativo en cuanto a la regulación de casos como el sub judice, en el cual el afectado por el acto definitivo interpone los recursos a que tiene derecho, mientras que los beneficiados por el acto guardan silencio inicialmente, por la sencilla razón de que*



No 0779

02 OCT. 2007

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. 07-5-0884 del 25 de mayo de 2007 (inicialmente LC 07-5-0831, numeración corregida por la Resolución No. 07-5-0252 del 31 de mayo de 2007), expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

*dicho acto los favorece en su totalidad, sin que siquiera tengan la oportunidad de controvertir los argumentos del recurrente por cuanto los recursos deben resolverse de plano. De tal manera que si el acto recurrido por el afectado es revocado, los beneficiados con el primero y afectados con la revocación se encuentran en una situación equivalente a que el acto inicial les hubiera sido desfavorable y en esas circunstancias es lógico que tengan la posibilidad de controvertirlo, que no tuvieron de hecho en un comienzo, en aplicación de uno de los principios rectores u orientadores de las actuaciones administrativas que actualmente se encuentran consagrados legalmente en el artículo 3° del Código Contencioso Administrativo, como es el de contradicción, en virtud del cual los interesados tendrán oportunidad de conocer y controvertir las decisiones. Como lo expresa la misma norma, esos principios "servirán para resolver las cuestiones que puedan suscitarse en la aplicación de las reglas de procedimiento".*

En mérito de lo expuesto,

**RESUELVE:**

**ARTICULO 1º.** Revocar la Licencia de Construcción No. 07-5-0884 del 25 de mayo de 2007 (inicialmente LC 07-5-0831, numeración corregida por la Resolución No. 07-5-0252 del 31 de mayo de 2007), expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C., por las razones expuestas en los considerandos que anteceden.

**ARTÍCULO 2º:** Notificar la presente decisión al señor **HERALDO ROJAS MARTÍNEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 41.453.133 de Bogotá y a la señora **ROSA ISABEL SÁNCHEZ**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 23.616.139 de Guateque-Boyacá, advirtiéndoles que contra ella no procede ningún recurso en la vía gubernativa.

**ARTICULO 3º.** Notificar el presente acto administrativo a los señores **JUAN DAVID CASAS ZAPATA** y **FABIO ANDRÉS CASAS ZAPATA**, identificados con las cédulas de ciudadanía Nos. 80.036.561 y 80.820.618 respectivamente, informándoles que contra el mismo procede el recurso de reposición, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación personal o a la desfijación del edicto, según el caso.



02 OCT. 2007

Continuación de la Resolución No. No 0779

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. 07-5-0884 del 25 de mayo de 2007 (inicialmente LC 07-5-0831, numeración corregida por la Resolución No. 07-5-0252 del 31 de mayo de 2007), expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

**ARTÍCULO 4º.-** Una vez en firme la presente decisión, remitir copia de éste a la Alcaldía Local de Teusaquillo, para los fines de control y vigilancia que le han sido asignados en las disposiciones legales vigentes.

02 OCT. 2007

Dada en Bogotá D.C., a los

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**FABIOLA RAMOS BERMÚDEZ**  
Subsecretaria Jurídica

Proyectó: Juan de J. Vega F.

Revisó: Jorge Enrique Ramírez Hernández 