



1060

28 DIC. 2007

RESOLUCIÓN No. No 1 0 6 0

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 07-3-0112 del 31 de enero de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 3 de Bogotá, D.C.

**LA DIRECTORA DE DEFENSA JUDICIAL CON ASIGNACIÓN DE FUNCIONES DE
SUBSECRETARIA JURÍDICA**

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas en los artículos 36 del Decreto Nacional 564 de 2006 y 36 literal k), del Decreto Distrital 550 del 29 de diciembre de 2006 y la Resolución No. 1019 del 21 de diciembre de 2007 expedida por el Secretario Distrital de Planeación y,

CONSIDERANDO

I.- Que el 31 de julio de 2006 mediante la radicación número 06-3-1239, el señor **GUSTAVO ADOLFO MARTÍNEZ GARCÍA** identificado con la cédula de ciudadanía No. 79'353.638 de Bogotá Representante Legal de la Sociedad Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del patrimonio autónomo "PADUA", solicitó ante el Curador Urbano No. 3 de Bogotá, D.C. una nueva licencia de Urbanismo, y aprobación del Proyecto General para el Desarrollo Urbanístico Residencial denominado "PADUA", localizado en el predio de la Transversal 33 No. 131-46, de esta ciudad.

II. Que el 13 de septiembre de 2006, el señor **DESIDERIO ESPÍNDOLA VERGARA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 4'258.155, en calidad de copropietario del Conjunto Residencial "PADUA" se hizo parte en el trámite de expedición de la nueva licencia presentando objeciones a dicha solicitud.

III. Que el 23 de octubre de 2006, mediante escrito radicado en la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá D.C., la señora **MELBA CECILIA PUYO CLEVES** identificada con la cédula de ciudadanía No. 24'326.040 de Bogotá, actuando en calidad de Representante Legal del Conjunto Residencial "PADUA", se hizo parte en el trámite de expedición de la Licencia de urbanismo y presentó objeciones a la citada solicitud.

IV- Que el 14 de noviembre de 2006, el señor **GUSTAVO ADOLFO MARTÍNEZ GARCÍA** actuando en su calidad de Representante Legal de la Sociedad Alianza Fiduciaria S.A. y vocera del patrimonio autónomo llamado fideicomiso "PADUA", autorizó a la sociedad **PROMOVER GERENCIA INMOBILIARIA S.A.** con NIT. 830.092451-3, para que en su condición de fideicomitente continúe con los trámites de expedición de la licencia de urbanismo radicada con el No. 06-3-1229 del 31 de julio de 2006.

V. Que el 31 de enero de 2007, el Curador Urbano No. 3 de Bogotá, D.C., mediante la Resolución No. 07-3-0112, expidió la Licencia de Urbanismo a la sociedad Alianza Fiduciaria S.A., como vocera del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Padua, ubicado en la Transversal 33 No. 131-16 de la Localidad de Usaquén, adoptando los planos Nos. CU3-114/4-06 y CU3 SF12/4-3 el Proyecto General para el Desarrollo Urbanístico Residencial "PADUA".

CPA



Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 07-3-0112 del 31 de enero de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 3 de Bogotá, D.C.

VI.- Que la Resolución No. 07-3-0112 del 31 de enero de 2007, fue notificada personalmente al señor **DESIDERIO ESPÍNDOLA VERGARA**, el 22 de febrero de 2007.

VII. Que el 28 de febrero de 2007, mediante escrito con radicación No. 00203, el señor **DESIDERIO ESPÍNDOLA VERGARA**, interpuso ante la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá D.C., los recursos de reposición y en subsidio de apelación contra la Resolución No. 07-3-0112 del 31 de enero de 2007.

VIII. Que el 14 de marzo de 2007, mediante escrito radicado en la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá D.C. con número 000354, la señora **MELBA CECILIA PUYO CLEVES**, actuando en calidad de Administradora del Conjunto Residencial "PADUA" –Propiedad Horizontal, interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación contra la Resolución No. 07-3-0112 del 31 de enero de 2007.

IX. Que la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá D.C., notificó el contenido de la Resolución No. RES 07-3-0112 del 31 de enero de 2007, a la señora **MELBA CECILIA PUYO CLEVES**, a través de edicto fijado el 2 de marzo de 2007 y desfijado el 15 de marzo del mismo año.

X.- Que el 27 de abril de 2007, mediante la Resolución No. RES 07-3-0140, la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C., negó las pretensiones del recurso de reposición presentado por el señor **DESIDERIO ESPÍNDOLA VERGARA** y fundamentó su decisión con los siguientes argumentos:

"(...)

Al respecto este Despacho observa que el proyecto Residencial Padua, ubicado en la Transversal 33 No. 131-46 de la Ciudad de Bogotá se construyó en el lote denominado MANZANA UNO (1) VIVIENDA, tal como consta en el Reglamento de Propiedad Horizontal del mencionado Conjunto Residencial, constituido mediante la escritura pública No. 1520 del 6 de Julio de 2006 otorgada en la Notaría 52 del Circulo de Bogotá, y no por la escritura pública 2894 de la notaría 52 del año 2004, como lo manifiesta el recurrente en su escrito. Dicho lote tiene un área de 12.155,78 M2 y no de 23.603,25 M2 como afirman los recurrentes ya que la MANZANA UNO (1) VIVIENDA fue producto de la división material del predio de mayor extensión.

Con lo anterior se quiere significar que el reglamento de propiedad horizontal enmarca los derechos y obligaciones de los Copropietarios sobre el Conjunto Residencial Padua construido en el lote denominado MANZANA UNO (1) VIVIENDA.

De otro lado este Despacho desconoce el fundamento legal con base en el cual afirma el recurrente que ha adquirido el derecho a la vista y a la luz que accede a las unidades privadas, toda vez que en los documentos jurídicos anexos a la solicitud de licencia no registran limitación alguna al derecho de dominio del predio al cual se le concedió la Licencia.

SEGUNDO ARGUMENTO.

(...)



No 1 0 6 0

28 DIC. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 07-3-0112 del 31 de enero de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 3 de Bogotá, D.C.

Sobre este punto se observa que Alianza Fiduciaria, figuraba y figura como propietaria de los lotes que conforman el globo general de terreno como constan en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-143971 expedido el 19 de junio de 2006.

Ahora bien, los copropietarios del Conjunto Residencial son propietarios del mencionado conjunto, enmarcándose sus derechos y obligaciones de acuerdo al coeficiente de propiedad que a cada inmueble le corresponda, derechos que se extienden a las zonas comunales privadas. Pero el terreno en el cual se autorizó la construcción cuestionada es terreno de propiedad privada, razón por la cual ni el recurrente Desiderio Espíndola o la copropiedad del Conjunto Residencial PADUA, a juicio de este Despacho deben suscribir la solicitud de licencia que nos ocupa, pues como ya se manifestó el recurrente ni los copropietarios son titulares de la Licencia de Urbanismo toda vez que su derecho cobija únicamente la copropiedad, es decir sobre lo construido en la MANZANA UNO (1) vivienda, y el hecho que este terreno haga parte de la Licencia de Urbanismo otorgada mediante la Resolución No 04-1-0074, no quiere decir que la copropiedad del Conjunto Residencial Padua tengan derechos sobre los demás terrenos que ampara la mencionada licencia de Urbanismo.

TERCER ARGUMENTO.

(...)

Sobre este punto se considera que el artículo 43 del Decreto 564 de Febrero de 2006, no se aplica en el caso que nos ocupa, toda vez que la norma aplicable para la Urbanización Padua fue el Decreto 028 de 2004, por el cual se aprobó el Plan Parcial, es decir no ha cambiado la norma que sigue vigente en la actualidad.

Por otra parte se observa que aún no se han entregado las zonas de cesión, las cuales al parecer se encuentran terminadas en su totalidad. Por tal razón al no haber entregado dicha zonas de cesión, es viable a juicio de este Despacho solicitar una nueva Licencia de Urbanismo, como la que se solicitó y expidió (Resolución No 07-3-01121 del 31 de enero de 2007) (sic) y de la cual dependen las zonas de cesión públicas.

Es de aclarar que las condiciones originales del proyecto se deben entender en todo su contexto, tanto desde el punto de vista de cómo fue expedido el plan parcial (Decreto 028 de 2004) como fue expedida la primera licencia de urbanismo (Resolución 04-1-0074) y las normas que le sirvieron para su expedición, las cuales contemplan la posibilidad de realizar los traslados de las áreas de cesión para Equipamiento Comunal Público, tal y como lo consagra el Decreto 327 de 2004 y la posibilidad de su aplicación conforme a lo preceptuado en el oficio 3-2005-01368 de la Subdirección Jurídica de la Actual Secretaría Distrital de Planeación.

Es de anotar que la Licencia de Urbanismo no fue modificada dos veces como lo manifiesta el recurrente en su escrito, la que se modificó fue la Licencia de Construcción para la edificación de las viviendas, tema diferente a la Licencia de Urbanismo que nos ocupa.



Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 07-3-0112 del 31 de enero de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 3 de Bogotá, D.C.

CUARTO ARGUMENTO.

(...)

Una de las condiciones dispuestas por el literal e del artículo 13 del Decreto 327 de 2004, es que los predios adonde se trasladen las cesiones, sean aptas para el equipamiento, esa aptitud de las estructuras urbanas (vías, servicio público, condiciones geológicas, pendiente del terreno, etc), se cumplen para el predio Altos de Egipto- Cedonia, el cual es apto para el desarrollo de usos urbanos y por lo tanto equipamientos públicos, por cuanto se obtuvo para este una licencia de Urbanismo y de construcción mediante la Resolución No CU2-2001-046 de la Curaduría Urbana No. 2 de Bogotá.

Lo anterior indica que a pesar que el predio está zonificado según Ingeominas en zona de riesgo V-AM y según los planos 3 y 4 de amenaza por remoción en masa (sic), el Decreto 619 de 2000 califica al predio en amenaza medio alta. No obstante lo anterior, el predio Altos de Egipto-Cedonia se puede desarrollar en usos urbanos (equipamiento comunal público) atendiendo las recomendaciones de la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias, establecidas en los oficios 3486 y 18017 del año 2000, los cuales tuvo en cuenta la Curaduría Urbana No. 2 de Bogotá, para la expedición de la Licencia de Urbanismo No. CU2-2001-046 (Altos de Egipto -Cedonia)

QUINTO ARGUMENTO.

(...)

Al respecto se tiene que los requisitos para el traslado de las cesiones públicas para equipamiento comunal, están consagradas en el artículo 13 del Decreto 327 de 2004 los cuales a juicio de este Despacho se cumplieron en su totalidad en el caso que nos ocupa; las zonas de equipamiento comunal son zonas de la ciudad para beneficio de la misma y no para beneficio de los vecinos solamente, y como tal pueden trasladarse a zonas deficitarias de la ciudad para el beneficio de la ciudadanía en general como ya se expresó. Adicionalmente según Oficio No.3-2005-01368 del Departamento Administrativo de Planeación Distrital sino se ha concluido el urbanismo y no se han entregado las zonas de cesión es viable el traslado de las áreas de cesión.

SEXTO ARGUMENTO.

(...)

Al respecto el Departamento Administrativo de Planeación Distrital en Oficio No. 3-2005-01368 del 9 de marzo de 2005 enfáticamente señala sobre esta interpretación que aun cuando la aplicación del artículo 276 del Decreto 190 de 2004 las citadas zonas de cesión han sido definidas como zonas de uso público en el proyecto urbanístico aprobado por la correspondiente licencia aún no pueden considerarse como uso público.



Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 07-3-0112 del 31 de enero de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 3 de Bogotá, D.C.

SÉPTIMO ARGUMENTO.

(...)

Sobre este punto se aclara que las áreas de cesión públicas para equipamiento aún no han sido entregadas al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, motivo por el cual reiteramos lo expuesto en el punto anterior.

Adicionalmente no compartimos el concepto del recurrente cuando al referirse a las áreas de cesión públicas para equipamiento manifiesta: "por lo tanto constituye algo ilegal apropiarse de ellas para ser canjeadas por otras cuando de echo ya han sido entregadas" toda vez que estas zonas no han sido entregadas al Distrito Capital; no existe apropiación alguna y el traslado de las áreas para equipamiento comunal público no es ilegal como lo manifiesta el recurrente, toda vez que esta situación está reglada por el artículo 362 del Decreto 190 en el literal b del numeral 4, último inciso y por los artículos 13 y 45 del Decreto 327 de 2004, normatividad que en nuestro concepto se cumplió en su totalidad. Es de anotar que las zonas de equipamiento comunal son zona (sic) de la ciudad para beneficio de la misma y no para beneficio de los vecinos solamente, y como tal puede trasladarse a zonas deficitarias de la ciudad para beneficio de los ciudadanos como ya se expresó.

OCTAVO ARGUMENTO.

(...)

De conformidad con lo analizado en los puntos anteriores en el caso que nos ocupa opera el traslado de la zona de cesión y no compensación.

(...)

Sobre lo argüido por el recurrente en este punto se considera que es una apreciación personal que no está probada de manera alguna.

XI. Que el 14 de mayo de 2007, mediante la Resolución No. RES 07-3-0164, la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D.C. rechazó los recursos de reposición y apelación presentados por la señora **MELBA CECILIA PUYO CLEVES**, aduciendo que el escrito no contiene la constancia de presentación personal, y concedió en dicho acto se concedió el recurso de queja.

XII.- Que la señora **PUYO CLEVES** otorgó poder a la señora **FRANCIA CASTILLO JACOME**, para que la representara dentro del expediente en virtud de lo cual se procedió a notificarle diligencia que tuvo lugar el 22 de mayo de 2007 la Resolución No. RES 07-3-0164 del 14 de mayo de 2007.

XIII.- Que el 29 de mayo de 2007, mediante escrito radicado en la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá, la señora **MELBA CECILIA PUYO CLEVES**, interpuso, el recurso de queja contra la Resolución No. RES 07-3-0164 del 14 de mayo de 2007.



Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 07-3-0112 del 31 de enero de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 3 de Bogotá, D.C.

XIV.- Que el 4 de junio de 2007, la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C., remitió a la Subsecretaría Jurídica el expediente contentivo del recurso de queja, el cual fue radicado en la Secretaría Distrital de Planeación con el No. 1-2007-22581.

XV. Que la recurrente fundamentó su recurso con los siguientes argumentos:

"(...)

Se interpone el presente recurso porque en la calidad ya indicada había surtido ante el trámite administrativo la presentación personal en otro documento aportado y entiendo una vez realizado esta actuación en el expediente es suficiente que con fundamento en esta presentación se entienda cumplido el mandato legal y protegido el derecho tutelado con está (sic) obligación.

(...)

Reiterar nuevamente, la priorización que existe del derecho sustancial sobre el procedimental, es así como si involuntariamente se incurrió en este vicio, el mismo es susanable (sic), en aras a resolver lo sustancial, por ello solicito se tenga en consideración el recurso de apelación y se pronuncie sobre el particular".

XVI. Que el 5 de junio de 2007 mediante la Resolución No. 0426, la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, concedió el recurso de queja presentado por la señora **PUYO CLEVES** y ordenó la acumulación del recurso subsidiario de apelación por ella presentado, con el objeto de ser decidido junto con el recurso subsidiario de apelación interpuesto por el señor **DESIDERIO ESPINDOLA VERGARA**.

XVII. Que el 5 de junio de 2007, mediante Auto la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación decretó la práctica de pruebas para decidir los recursos subsidiarios de apelación presentados por los señores **DESIDERIO ESPÍNDOLA VERGARA** y **MELBA CECILIA PUYO CLEVES**, y en el mismo se solicitó a la Subsecretaría de Planeación Territorial emitir concepto sobre los aspectos de orden técnico que son objeto de controversia en los recursos, la cual se efectuó con el moderando interno No. 3-2007-04405 del 12 de junio de 2007, solicitud que fue reiterada en siete oportunidades mediante los oficios 3-2007-5253 del 10/07/07, 3-2007-05306 del 26/07/07, 3-2007-05965 del 23/08/07, 3-2007-06489 del 7/09/07, 3-2007-06978 del 18/09/07, 3-2007-07321 del 03/10/07, 3-2007-07732 del 9/11/07.

XVIII. Que con el oficio No. 2-2007-17696 del 13 de junio de 2007, se solicitó a la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias –DPAE, que emitiera concepto técnico respecto de si los lotes 1, 2 y 3 indicados en el plano CU3- SF 12/4-3 del Desarrollo Urbanístico Altos de Egipto Cedonia, donde el urbanizador del conjunto residencial "PADUA" pretende trasladar la zona de equipamiento comunal público, cumplen con las condiciones urbanísticas y morfológicas para que pueda ser objeto de dicha recepción.



Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 07-3-0112 del 31 de enero de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 3 de Bogotá, D.C.

XIX. Que el 26 de julio de 2007, mediante oficio radicado en la Secretaría Distrital de Planeación con el No. 1-2007- 31000, la DPAE, emitió concepto técnico, en el cual expresó:

"En atención al oficio de la referencia, donde solicita información sobre el estado del riesgo en el que se encuentran los terrenos indicados como lotes (1, 2 y 3) localizados en la Calle 9B No. 19-04 Este, barrio "ALTOS DE EGIPTO-CEDONIA", en la Localidad de "SANTA FE", de acuerdo con el plano urbanístico No. CU3SF12/4-3 anexo a su comunicado, a donde el conjunto residencial "PADUA" pretende trasladar las zonas de equipamiento comunal público, y si los mismos cumplen con las condiciones previstas en el decreto 327 de 2004 el predio (sic), me permito informarle:

- *La DPAE emitió el concepto No. 3486 de 2000, a solicitud de la Curaduría Urbana No 2, para la realización del concepto urbanístico que contempla la construcción de un conjunto residencial de 16 bloques de edificios de 5 pisos y altílo cada uno.*

Este concepto fue emitido, teniendo en cuenta el Mapa de Amenaza por Remoción en Masa del Estudio de Zonificación de Riesgo por Inestabilidad del Terreno para Diferentes Localidades de Santa Fe de Bogotá (1997) elaborado por la firma INGEOCIM Ltda. Para la DPAE, según el cual, la zona de estudio se clasifica como de Amenaza media a alta por este concepto.

*Sin embargo, teniendo en cuenta que las condiciones de Amenaza y Riesgo son dinámicas, que se desconoce el estado actual del predio y si se desarrolló o no el proyecto urbanístico para el cual fue emitido el concepto técnico No. 3486 en el año 2000, y más aún, teniendo en cuenta la normativa vigente a la fecha, de acuerdo con el plano anexo, mapa normativo de "Amenaza por Fenómenos de Remoción en Masa", adoptado mediante el Decreto Distrital 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial-POT), la zona en la que se encuentran los predios objeto de la solicitud presentan **amenaza MEDIA y ALTA por fenómenos de Remoción en Masa**, como se observa en el plano anexo al presente comunicado.*

De acuerdo con lo anterior, es importante tener en cuenta, que para efectos de la solicitud de licencias urbanísticas en zonas de amenaza media y alta por fenómenos de reposición en masa, debe cumplirse lo determinado para cada caso en particular según lo establecido en la Resolución No. 227 de 2006, "Para la ejecución de estudios detallados de amenaza y riesgo por Fenómenos de Remoción en Masa para proyectos Urbanísticos y de construcción de edificaciones en Bogotá D.C."

Además los respectivos estudios y diseños estructurales, los cuales debe ajustarse a las condiciones técnicas establecidas en la Norma Colombiana de Diseño y Construcción Sismorresistente NSR-98, estudios geotécnicos, cuyo responsable sería el Ingeniero Geotecnista y el Desarrollo de las recomendaciones del mismo; será responsabilidad del constructor de la obra, quienes garantizarán la estabilidad no solo de construcción, sino también del sector que se pueda ver afectado por la realización de cortes en los taludes para la implementación del proyecto.



Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 07-3-0112 del 31 de enero de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 3 de Bogotá, D.C.

Con relación al cumplimiento de las condiciones previstas en el decreto 327 de 2004 "EN SU ARTÍCULO 14 CONDICIONES GENERALES PARA LA CESIÓN DE AREAS PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS"

Las cesiones públicas para parques y equipamientos se regirán por las siguientes condiciones, (de acuerdo con le literal d)

- d. **Restricciones de localización:** *No se permite la localización de las cesiones públicas para parques y equipamientos en predios inundables, en zonas de alto riesgo no mitigable, o en predios donde la pendiente del área a ceder sea superior al 25%*

De acuerdo con lo anterior, se debe proceder a verificar la pendiente del terreno para determinar el estricto cumplimiento de lo establecido en el Decreto anteriormente mencionado, ya que sería la restricción que podría presentarse para los terrenos objeto de cesión ..."

XX. Que a solicitud del Subsecretario de Planeación Territorial de esta Entidad, la Dirección de Atención y Prevención de Emergencias DPAE mediante el oficio No. 1-2007-39401 del 13 de septiembre de 2007, actualizó y complementó el concepto técnico rendido con el oficio No. 1-2007-31000 del 26 de julio de 2007, en el que indicó:

"En atención al oficio de la referencia, donde solicita información actualizada sobre el estado del riesgo en el que se encuentran los terrenos indicados como lotes (1, 2 y 3), localizados en la Calle 9 B No 19-04 Este, barrio "ALTOS DE EGIPTO-CEDONIA" en la Localidad de "SANTA FE", a donde el Conjunto residencial "PADUA", pretende trasladar las zonas de equipamiento comunal público, me permito informarle:

- La información suministrada en respuesta al oficio con radicado RAD DPE-FOPAE1-2007-0341 con el comunicado RO-24050, con relación al nivel de amenaza es la que actualmente se encuentra vigente en el mapa normativo de "Amenaza por Fenómenos de Remoción en Masa" del Plan de Ordenamiento Territorial - POT, decreto 190 (por el cual se compilan los decretos 619 de 2000 y 469 del 2003) ya la información de las zonas de amenaza de dicho mapa no han cambiado desde su implementación, salvo en aquellas zonas donde la DPAE haya emitido conceptos de riesgo a solicitud de la Secretaría Distrital de Planeación, dentro del programa de legalización y regularización de barrios. Por lo tanto se ratifica, "la zona en la que se encuentran los predios objeto de la solicitud presentan amenaza MEDIA y ALTA por fenómenos de Remoción en Masa", como se observaba en el plano anexo al comunicado No. RO-24050.*

Con relación a la ampliación de la información contenida en la respuesta emitida por esta entidad al oficio con número de radicado RAD-DEPAE-FOPAE 1-2007-08341, me permito informarle lo siguiente:

- En consideración a que si los predios objeto de la solicitud que presentan amenaza MEDIAY ALTA por fenómenos de remoción en masa, tiene riesgo no mitigable, me permito hacer claridad con relación a la terminología asociada con el tema de amenaza y riesgo así:*



Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 07-3-0112 del 31 de enero de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 3 de Bogotá, D.C.

Áreas de Amenaza por Remoción en Masa: Son áreas que por condiciones naturales o actividad antrópica presentan una determinada actividad de que se generen deslizamientos o movimientos en masa.

Zonas de Alta y Media Amenaza contenidas en el mapa normativo de "Amenaza por Fenómenos de Remoción en Masa": Son aquellos sectores que por sus características de amenaza es necesario condicionar el uso y ocupación del suelo por lo tanto debe cumplirse lo establecido en el decreto distrital 190 de junio 22 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial – POT)- " artículo 141. Condicionamientos para adelantar procesos de urbanismo y construcción en zonas de amenaza o riesgo alto y medio (artículo 85 del decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 112 del decreto 469 de 2003)"

Zonas de Alto Riesgo no –mitigable: Son aquellos sectores en donde por sus características de amenaza y vulnerabilidad, existe una alta probabilidad de que se presenten pérdidas de vidas humanas, bienes e infraestructura. La mitigación no es viable por condiciones técnico- económicas, por lo cual los predios se incluyen dentro del Programa de Reasentamientos de Familias en Alto Riesgo NO mitigable y se recomienda el uso de suelo de protección por riesgo.

Zonas de Alto Riesgo Mitigable : Son aquellos sectores que por sus características de amenaza y vulnerabilidad pueden presentar afectación para la vida y pérdidas económicas o de infraestructura existente; sin embargo con una intervención adecuada con obras de mitigación (resultantes de un estudio técnico y de un análisis costo-beneficio) se pueden reducir los efectos.

Riesgo Medio o Bajo y/o Amenaza Baja por Movimientos en Masa: Estas áreas no presentan restricciones ni condicionamientos para el uso del suelo por lo tanto en estos predios se pueden realizar intervenciones siempre y cuando se cumplan con lo establecido en la normatividad vigente (Acto de legalización, normas sismorresistente, licencias urbanísticas etc).

De acuerdo con lo anterior en un predio sin desarrollar donde no existen construcciones, ni infraestructura ni habitantes, en el cual no hay elementos expuestos y por lo tanto no es posible evaluar condiciones de vulnerabilidad ni de riesgo, en estos casos solo es posible evaluar el nivel de amenaza y este se encuentra contemplado en el mapa normativo de " Amenaza por Fenómenos de Remoción en Masa" a escala 1: 10.000 que fueron incorporados como planos normativos en el Decreto 190 de 2004 (Compilación del Plan de Ordenamiento Territorial- POT), y por lo tanto debe cumplirse lo establecido en el Decreto Distrital 190 de junio 22 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial –POT) – " Artículo 141. Condicionamientos para adelantar procesos de urbanismo y construcción en zonas de amenaza o riesgo alto y medio (artículo 85 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 112 del Decreto 469 de 2003)".

- En cuanto al cumplimiento de las condiciones previstas en el decreto 327 de 2004, " ARTÍCULO 14 CONDICIONES GENERALES PARA LA CESIÓN DE ÁREAS PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS", me permito ratificarle lo expresado en la respuesta



Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 07-3-0112 del 31 de enero de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 3 de Bogotá, D.C.

al oficio con radicado RAD DPAE-FOPAE1-2007-08341, Comunicado No. RO- 24050 así:

Las cesiones públicas para parques y equipamientos se regirán por las siguientes condiciones, (de acuerdo con el literal d)

d. Restricciones de localización: No se permite la localización de las cesiones públicas para parques y equipamientos en predios inundables, en zonas de alto riesgo no mitigable o en predios donde la pendiente del área a ceder sea superior al 25%.

De acuerdo con lo anterior se debe proceder a verificar la pendiente del terreno para verificar el estricto cumplimiento de lo establecido en el Decreto anteriormente mencionado, ya que sería la restricción que podría presentarse para los terrenos objeto de cesión, por este motivo se debe consultar en el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP, los procedimientos, las condiciones y normativa establecida, ya que es la entidad encargada de la verificación, recibo y administración de las mismas”.

XXI. Que el 3 de septiembre de 2007, el Subsecretario de Planeación Territorial, solicitó a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá D.C., - EAAB- información específica sobre el áreas de ronda y preservación de los terrenos indicados como lotes (1, 2 y 3) , localizados en las Calle 9 B No. 19-04 Este, barrio “ALTOS DE EGIPTO-CEDONIA” de la Localidad de Santa Fe, a donde el urbanizador del Conjunto Residencial “PADUA” pretende trasladar las zonas de equipamiento comunal público.

XXII. Que el 19 de septiembre de 2007, la -EAAB-, con el oficio No. 1-2007-40548, dio respuesta al requerimiento solicitado y anexó un plano en el que aparecen demarcadas las zonas de ronda y manejo y preservación ambiental incorporadas en el sector, hasta la fecha por la citada empresa.

XXIII. Que para efecto de revisar la correcta aplicación de la fórmula del artículo 45 del Decreto 327 de 2004, para el traslado de la zona de equipamiento comunal público del Conjunto Residencial “PADUA” a los predios 1, 2, y 3 del Desarrollo Urbanístico “ALTOS DE EGIPTO CEDONIA”, la Dirección de Norma Urbana, solicitó a la Dirección de Planes Parciales la verificación de dicho instrumento matemático, concepto que fue rendido mediante el oficio No. 3-2007-07803 del 5 de octubre de 2007, en el que indicó:

“En atención al Oficio de la referencia, en donde se nos solicita revisar el resultado de la aplicación de la fórmula del artículo 45 del Decreto 327 de 2004; para el traslado del equipamiento comunal público del Conjunto Residencial PADUA, ubicado en la localidad de Usaquén y que es objeto del plan parcial La Calleja, a los predios (1, 2 y 3), localizados en la Calle 9B No. 19-04 Este del barrio Altos de Egipto – Cedonia de la localidad de Santa Fe; según la Licencia de Urbanismo Resolución No. 07-3-0112 del 31 de enero de 2007, comunicamos lo siguiente:

- *La fórmula de traslado de cesiones obligatorias de equipamientos de la que habla el literal b, Artículo 45 del Decreto 327 de 2004, es la siguiente:*



No 1060

28 DIC. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 07-3-0112 del 31 de enero de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 3 de Bogotá, D.C.

$$A1 = A2 (V1 / V2) * 0.80$$

Donde:

A1 = Área de Cesión de Equipamiento trasladada a otro predio

A2 = Área de Cesión de Equipamiento en el proyecto objeto de la Licencia

V1 = Valor Catastral del m2 de suelo en el proyecto objeto de la Licencia

V2 = Valor Catastral del m2 de suelo dónde se traslada la cesión

- Que dicha fórmula ha sido aplicada en el numeral 7.2, del Artículo 7 "de las áreas de la totalidad del Desarrollo Urbanístico Residencial PADUA, y del predio receptor de cesiones para equipamiento comunal público", de la Resolución No. 07-3-0112 del 31 de enero de 2007; teniendo en cuenta los siguientes valores:

$$A2 = 1.927,45 \text{ m}^2$$

$$V1 = \$ 234.360,20 / \text{m}^2$$

$$V2 = \$ 65.136,37 / \text{m}^2$$

- Que los valores catastrales utilizados en la aplicación de la fórmula han sido corroborados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Ver reportes anexos.
- Que la correcta aplicación de dicha fórmula da como resultado un total de 5.547,95 m2 de suelo a trasladar al predio receptor de la cesión para equipamiento comunal público, cifra que concuerda con el resultado calculado por la Curaduría Urbana No. 3 en la Resolución No. 07-3-0112.

Por lo anterior se concluye que la fórmula para el Traslado de Cesiones Obligatorias de Equipamiento, de que trata el literal b, Artículo 45 del Decreto 327 de 2004, ha sido aplicada correctamente por la Resolución No. 07-3-0112 del 31 de enero de 2007".

XXIV. Que el 28 de noviembre de 2007, el Subsecretario de Planeación Territorial emitió el concepto técnico para decidir los recursos impetrados por los señores **DESIDERIO ESPÍNDOLA VERGARA** y **MELBA CECILIA PUYO CLEVES**, contra la Resolución No. RES 07-3-0112 del 31 de enero de 2007, en el que se señaló:

"(...)

1. ANTECEDENTES

DESARROLLO URBANISTICO RESIDENCIAL PADUA:

- El proyecto se encuentra localizado en la UPZ 15, Country Club, en el sector normativo 8, regido por disposiciones de Área de Actividad Urbana Integral, Zona Residencial Neta, y Tratamiento de Desarrollo, según Plan Parcial "La Calleja", adoptado mediante Decreto 028 de Enero 29 de 2004.

Cuenta con Resolución No. CU2-2001-046 de Febrero 26 de 2001, otorgada por la Curaduría 2, con vencimiento de 36 meses a partir de la fecha de expedición de la



Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 07-3-0112 del 31 de enero de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 3 de Bogotá, D.C.

resolución, y mediante la cual se otorgó Licencia de Urbanismo, de Construcción y a su vez se aprobó la Propiedad Horizontal.

- *El 2 de Junio de 2004, la Curaduría Urbana 1 otorga licencia de construcción No. 04-1-0244, en la modalidad de obra nueva para la construcción de la primera etapa del proyecto localizado en el predio de dirección Transversal 33 No.131-46.*
- *El 8 de Noviembre de 2004, la Curaduría Urbana 1 otorga modificación de la ~~licencia de construcción No. 04-1-0244, en la modalidad de ampliación para la~~ construcción de la segunda etapa del proyecto localizado en el predio de dirección Transversal 33 No.131-46.*
- *El 21 de Junio de 2005, la Curaduría Urbana 1 otorga modificación de la licencia de construcción No. 04-1-0244, en la modalidad de Ampliación, Modificación y Propiedad Horizontal, para el proyecto localizado en el predio de dirección Transversal 33 No.131-46.*
- *Mediante Resolución 07-3-0112 del 31 de Enero de 2007 se expidió nueva Licencia de Urbanismo para el predio en cuestión y se modificó el plano Urbanístico CU1 U114 /4-04 en el sentido de aprobar el proyecto General para el Desarrollo Urbanístico denominado Padua, mediante el cual se aumenta el área útil del lote, dando traslado de la zona de equipamientos al Desarrollo Egipto-Cedonia; esto habilita dicha área en la Manzana 2 para comercio y servicios.*
- *La Subsecretaria Jurídica mediante memorando No. 3-2005-01368 considera lo siguiente:*

"...Como quiera que el tema de traslado de cesiones, regulado en el artículo 45 del Decreto 327 de 2004, es un aspecto nuevo no regulado en el texto del Decreto 028 de 2004 (por medio del cual se adopta el plan parcial La Calleja), en nuestro criterio, es jurídicamente viable que las normas mencionadas sean objeto de aplicación para efectos de la expedición, negación o modificación de las licencias de urbanismo o construcción relacionadas con ese plan parcial, pues las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y Las normas que lo modifiquen o complementen que no haya sido objeto de regulación en el Decreto 028 de 2004, se entienden incorporadas en el mismo según la previsión contenida en su artículo 31."

Y en el mismo concluye:

"... En conclusión, para nuestro caso, es jurídicamente viable que se apliquen las disposiciones contenidas en el Decreto 327 de 2004, siempre y cuando no se traten de temas expresamente regulados por el Decreto 028 de 2004 que adoptó el Plan Parcial La Calleja.

PREDIO ALTOS DE EGIPTO – CEDONA:



No 1060

28 DIC. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 07-3-0112 del 31 de enero de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 3 de Bogotá, D.C.

El predio correspondiente a las áreas donde se relocizará la parte de las cesiones correspondiente al 8% de Equipamiento se encuentra localizado en la UPZ 96, Lourdes, reglamentada mediante Decreto 350 de 2006, en un área de Actividad Residencial, con Actividad Económica en la vivienda y Consolidación Urbanística.

2. ASPECTOS DE CONTROVERSIA

- El día 31 de Enero de 2007, mediante la Resolución No. 07-3-0112 el Curador Urbano No.3 otorgó Licencia de Urbanismo y aprobó el proyecto general para el Desarrollo Urbanístico denominado Padua, ubicado en la Transversal 33 No. 131-46 de la Localidad de Usaquén.*
- La Señora Melva Cecilia Puyó Cleves en calidad de representante legal de Administraciones Puyo y Compañía Ltda interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación contra la resolución citada, con base en los siguientes argumentos:*

"...La licencia se encontraba vencida y la copropiedad que se levantó en parte significativa del globo de terreno de la Urbanización Padua, ya se encontraba constituida y entregada a cada uno de los copropietarios, por tanto con el acto impugnado se están afectando los derechos constituidos para cada uno de los copropietarios.

(...)

3. MARCO NORMATIVO

- Acto administrativo mediante el cual se otorgó Licencia de Urbanismo, Resolución No. 07-3-0112 de 31 Enero de 2007, mediante el cual se aprobó el plano urbanístico No. CU3 U.114/4-06. En dicho plano se identifica en el cuadro de áreas lo siguiente:*

AREA BRUTA:	25.603.25
AREA NETA URBANIZABLE A.N.U:	25.603.25
TOTAL DE AREA DE CESIONES:	2.583.19
AREA DE CESION PARA VIAS LOCALES:	6.182.38
AREA DE CESION PUBLICA 25% A.N.U:	6.400.81
CESION PÚBLICA PARA PARQUES:	4.352.55
CESION PÚBLICA PARA EQUIPAMIENTOS COMUNALES:	2.048.26

AREA UTIL:	14.946.56
AREA UTIL VIVIENDA:	12.155.87
AREA UTIL COMERCIO Y SERVICIOS:	2.791.65

4. ANALISIS DEL PROYECTO

- En cuanto a si el proyecto cumple con los índices de construcción y ocupación al igual que con los porcentajes de zonas de cesión exigidas por la norma, se analizó lo siguiente:*



No 1060

28 DIC. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 07-3-0112 del 31 de enero de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 3 de Bogotá, D.C.

El predio localizado en el sector normativo 8 con tratamiento de Desarrollo se rige por las disposiciones del Decreto 028 de Enero de 2004, Por el cual se adopta el Plan Parcial denominado "La Calleja" ubicado en la localidad de Usaquén, en su artículo 3 se señala:

Índice de Ocupación:

Multifamiliar NO VIS	Sin transferencia	Con transferencia
	0.20	0.20

Índice de Construcción:

Multifamiliar NO VIS	Sin transferencia	Con transferencia
	1	1.55
Comercio:	Sin transferencia	Con transferencia
	0.50	1.00

La resolución 07-3-0112 en el parágrafo 2 del numeral 5.1.3.1 menciona:

"Para desarrollar el lote comercial y de servicios se deberá tener en cuenta los índices aprobados en las licencias de construcción números LC 04-1-0244 de junio 2 de 2004, y los aprobados mediante las siguientes Referencias 04-1-1425 de septiembre 17 de 2004 y 05-1-0514 de abril 05 de 2005 las cuales modifican la Licencia de Construcción referenciada."

Se encontró que los índices de construcción no corresponden al cálculo del área total de construcción sobre el área total del lote. Para la última Licencia No.05-1-0514 del 21 de Junio de 2005 el índice de construcción consignado es de 0.921 y el de ocupación 0.158, cuando el cálculo real de estos índices es de 1.43 para el Índice de Construcción y 0.158 para el Índice de Ocupación respectivamente. En todo caso cumplen con la exigencia en esta materia.

De otra parte como resultado del traslado del 8 % sobre el Área Neta Urbanizable, correspondiente al equipamiento comunal público, se produce un incremento del área útil del predio pasando de 13.020.06 mts² a 14.946,56 mts², de los cuales se proyecta destinar para Comercio y Servicios 2.791.65 mt² de área útil, sujetos a los índices antes mencionados.

En estas condiciones el balance de áreas e índices de construcción resultado de la relocalización de zonas de cesión es la siguiente:

Vivienda: 12.155.87mt² (lote) X 1 (índice de construcción sin transferencia) =
12.155.87mt²
Comercio: 2.791.65mt² (lote) X 1 (índice de construcción con transferencia)=
2.791.65mt²
TOTAL 14.947.52mt²



No 1060

28 DIC. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 07-3-0112 del 31 de enero de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 3 de Bogotá, D.C.

El área total construida no debe superar 14.947.52 mts2 correspondientes a un Índice de Construcción de 1, sobre el Área Neta Urbanizable; es decir, el potencial constructivo de la manzana 2 es de 2.791 mts2.

El balance total teniendo en cuenta las licencias de construcción ya expedidas es el siguiente:

	AREA PREDIAL	MT2 CONSTRUCCIÓN	
	LICENCIADO	SIN LICENCIA	
VIVIENDA:	12.155.87 mt2	6.684.26	1.405.83
COMERCIO:	2.791.65 mt2	0	0

No obstante cabe mencionar que el responsable del proyecto, no puede construir más de 2000 mts2 en comercio zonal y no más de 500 mts2 en comercio vecinal, por cuanto el Artículo 5 del Decreto 028 del 29 de Enero de 2004, por el cual se adoptó el Plan Parcial "La Calleja", dispone que, para el Área Urbana Integral-Zona Residencial, se permite comercio Zonal y Vecinal tipo A.

- b. En cuanto a si es procedente la relocalización de las zonas de cesión en el desarrollo EGIPTO-CEDONA (sic)
- La Dirección de Prevención y Atención de Emergencias DPAE mediante oficio No.1-2007-31000 responde que en el predio de la solicitud se presenta amenaza MEDIA ALTA, por fenómenos de remoción en masa y que deberán presentarse los respectivos estudios y diseños estructurales, ajustados a la Norma Colombiana de Diseño y Construcción Sismorresistente NSR-98, los cuales serán responsabilidad del constructor responsable de la obra. (Documento Anexo)
 - La pendiente del terreno que se canjea en Egipto-Cedonia, es inferior al 17% según análisis de las curvas de nivel dentro de los límites del predio.
 - La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá mediante oficio 1-2007-40548 envió el plano del sector con las zonas de manejo y preservación ambiental, en donde se comprueba que el predio en cuestión no se ve afectado por la ronda de río, ni por la zona de preservación ambiental.
 - Se pidió concepto a la Defensoría del Espacio Público sobre la entrega de las zonas de cesión, el cual estaremos remitiendo a la Subsecretaría Jurídica cuando la citada entidad atienda el requerimiento.
- c. En cuanto a si el procedimiento cumplió a cabalidad con las condiciones previstas en el decreto 327 de 2004, se encontró:

Según el memorando No. 3-2007-0783 del 5 de Octubre de 2007 remitido por la Dirección de Planes Parciales de la Secretaria Distrital de Planeación, se corroboraron los valores catastrales utilizados en la aplicación de la fórmula para el



No 1 0 6 0

28 DIC. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 07-3-0112 del 31 de enero de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 3 de Bogotá, D.C.

Traslado de Cesiones Obligatorias de Equipamiento lo que permite concluir que dicha cifra concuerda con los valores que corresponden al suelo a trasladar al predio receptor. (Documento Anexo).

De esta manera con base en la documentación enunciada y con la ausencia del concepto de la Defensoría del Espacio Público, anotada, esta Dirección encontró que las disposiciones previstas en el Decreto 327 de 2004 fueron aplicadas correctamente por la Resolución 07-3-0112 de Enero de 2007.

5. CONCLUSION

La Resolución 07-3-0112 de Enero de 2007 expedida por la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá se ajusta a las reglamentaciones vigentes en cuanto al tema normativo; las licencias que se expidan posteriormente deberán cumplir con los índices de construcción y ocupación tal como se señaló.

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

Corresponde a este Despacho decidir los recursos subsidiarios de apelación interpuestos por los señores **DESIDERIO ESPÍNDOLA VERGARA** y **MELBA CECILIA PUYO CLEVES** contra la Resolución No. RES 07-3-0112 del 31 de enero de 2007, expedida por el entonces Curador Urbano No. 3 de Bogotá D.C., a lo cual se procede, previas las siguientes consideraciones:

Oportunidad

Los recursos subsidiarios de apelación se ajustan a lo señalado para el efecto en el artículo 51 del Código Contencioso Administrativo, que en lo pertinente señala:

"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..."

Lo anterior, debido a que la Resolución No. 07-3-0112 del 31 de enero de 2007, le fue notificada personalmente al señor **DESIDERIO ESPÍNDOLA VERGARA**, el 22 de febrero de 2007 y el 28 de febrero de 2007, presentó personalmente ante la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá, los recursos de reposición y en subsidio de apelación contra la Resolución No. 07-3-0112 del 31 de enero de 2007. Igualmente, la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá notificó a la señora **MELBA CECILIA PUYO CLEVES**, a través de edicto fijado el 2 de marzo y desfijado el 15 de marzo de 2007; y el 14 de marzo de 2007, mediante escrito radicado en la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá D.C., la señora **MELBA CECILIA PUYO CLEVES**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 24'326.040 de Bogotá, actuando en calidad de Administradora del Conjunto Residencial "PADUA"– Propiedad Horizontal, interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación contra la Resolución No. 07-3-0112 del 31 de enero de 2007, de donde se concluye que los recursos subsidiarios de apelación fueron presentados oportunamente.



Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 07-3-0112 del 31 de enero de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 3 de Bogotá, D.C.

Procedencia.

Los recursos subsidiarios de apelación son procedentes de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50 del Código Contencioso Administrativo, que en lo pertinente señala:

"Por regla general contra los actos que pongan fin a las actuaciones administrativas procederán los siguientes recursos:

2º- El de apelación, para ante el inmediato superior, con el mismo propósito..."

Verificados los escritos contentivos de los recursos subsidiarios de apelación presentados por los señores **DESIDERIO ESPÍNDOLA VERGARA** y **MELBA CELILIA PUYO CLEVES**, encuentra el Despacho que se refieren a los mismos argumentos, por ello y de conformidad con lo previsto en el artículo 29 del Código Contencioso Administrativo, es procedente su acumulación. La norma en cita, en lo pertinente dispone:

"... Cuando hubiere documentos relacionados con una misma actuación, que tengan el mismo efecto, se hará con todos un solo expediente, al cual se acumularán de oficio o a petición del interesado, cualesquiera otros que se tramiten ante la misma autoridad y tengan relación íntima con él para evitar decisiones contradictorias".

De acuerdo con lo anterior, procede el Despacho a pronunciarse en relación con los argumentos de los impugnantes, así:

1º Que la licencia de urbanismo contenida en la Resolución 04-1-0074 definió los derechos del entorno inmediato de los residentes del sector, consistentes en la densidad poblacional inmediata a la copropiedad, la vista, la luz y con fundamento en todos estos aspectos se determinó el precio comercial de los inmuebles.

A la luz de lo establecido en el artículo 21 de la Ley 388 de 1997, las licencias se otorgarán con sujeción al Plan de Ordenamiento Territorial, planes parciales y a las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan.

En el mismo sentido, el artículo 101 ibídem, preceptúa que la curaduría urbana implica el ejercicio de una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el distrito o municipio, a través del otorgamiento de licencias de urbanización y construcción.

Por su parte, el Decreto 564 de 2006, define la licencia urbanística en los siguientes términos:

"Artículo 1º. Licencia urbanística. Es la autorización previa, expedida por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, para adelantar obras de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios; de construcción, ampliación, adecuación, reforzamiento estructural, modificación, demolición de edificaciones, y para la intervención y ocupación del espacio público, en cumplimiento de las normas



Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 07-3-0112 del 31 de enero de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 3 de Bogotá, D.C.

urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional. *(Subrayado y negrilla fuera de texto)*

De acuerdo a las normas trascritas en precedencia, la función pública del Curador Urbano consiste en la verificación del cumplimiento de la normatividad urbanística vigente de los proyectos de urbanización, parcelación, subdivisión, loteo y construcción, sometidos a su consideración. No comprende esta competencia la facultad de verificar el cumplimiento de los negocios jurídicos y contratos suscritos entre los particulares y las personas jurídicas o naturales encargadas de desarrollar y enajenar los proyectos inmobiliarios, ni tampoco la de garantizar las condiciones sobre las cuales se determinan los precios de los inmuebles.

Aspectos como la densidad poblacional inmediata a la copropiedad, la vista, la luz y el precio de los inmuebles objeto de transferencia de dominio, no son objeto de verificación en el trámite y expedición de las licencias urbanísticas, ya que estos hacen parte del control de otras autoridades administrativas como la Dirección Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat.¹ Igualmente, de existir conflictos por incumplimiento de las condiciones ofrecidas por parte de los urbanizadores o constructores en los negocios jurídicos de enajenación de los inmuebles, los perjudicados tienen la opción de reclamar sus derechos ante la jurisdicción ordinaria.

Por lo anterior, el argumento del apelante referido a la alteración de las condiciones en que fueron vendidos los inmuebles integrantes del Conjunto Residencial "PADUA" no se encuentra encaminado a cuestionar la legalidad de la Resolución No. 07-3-0112 de enero 31 de 2007 y por lo tanto, no tiene vocación de prosperidad.

2º Que en la Escritura Pública en la cual se elevó al régimen de propiedad horizontal al Conjunto Residencial "PADUA" se entregó el área total del terreno 23.603,25 m2, dentro de los linderos del plano CU1-U-114/4-04 haciendo copropietarios a todos los Residentes de la Urbanización de dos torres de 12 pisos cada una, con 48 apartamentos por torre, casas de tres pisos y las diferentes áreas comunes y zonas verdes.

Debe aclararse, que la escritura pública por la cual se protocolizó el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial PADUA, no tuvo como fin efectuar la transferencia de dominio

¹ Decreto Distrital 271 de 2007, "ARTÍCULO 27º. DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA. Son funciones de la Dirección Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, las siguientes:

(...)

b. Ejercer las funciones de inspección, vigilancia y control de las personas naturales y jurídicas que desarrollen actividades de anuncio, captación de recursos, enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda con el objeto de prevenir, mantener o preservar el derecho a la vivienda digna, al patrimonio y al orden público, de conformidad con lo dispuesto por la ley 66 de 1968, los decretos leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, el Decreto 2391 de 1989, la Resolución 044 de 1990 de la Superintendencia de Sociedades, Ley 820 de 2003, en concordancia con las leyes 9 de 1989, 3 de 1991 y 388 y 400 de 1997, los acuerdos Distritales 6 de 1990 y 79 de 2003, el Decreto 190 de 2004 y las disposiciones que lo modifiquen, complementen o adicionen.

(...)"



Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 07-3-0112 del 31 de enero de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 3 de Bogotá, D.C.

de las unidades privadas que integran el referido conjunto, sino que en dicho instrumento público se individualizan los bienes privados y las zonas comunes privadas y se regulan los derechos y obligaciones de los copropietarios del conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal².

En el reglamento de propiedad horizontal y en los planos del edificio o conjunto se identifican los bienes privados o de dominio particular, así como los bienes comunes³, entendiéndose que la propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción el coeficiente asignado a cada unidad de vivienda. Sin embargo, los actos de disposición por los cuales el propietario inicial del conjunto (el constructor o urbanizador que figura como titular en la etapa inicial) transfiere el dominio a cada uno de los copropietarios, son independientes del acto por el cual se constituye el conjunto o edificio.

En el caso particular, se aprecia que el conjunto residencial "PADUA" fue constituido en el régimen de propiedad horizontal a través de la escritura pública No. 1520 del 6 de julio de 2005 de la Notaría 52 del Circuito de Bogotá D.C.⁴, la cual se refiere a un lote con un área de 12.155,87 M2, identificado como LOTE MANZANA UNO, cuyos linderos se encuentran contenidos en la escritura pública No.1285 del 9 de junio de 2005 de la Notaría 52 del Circuito de Bogotá D.C. y al cual le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 50 N-20460591.

De acuerdo a lo anterior, no les asiste razón a los memorialistas cuando afirman que en el reglamento de propiedad horizontal se transfirió un área de 23.603,25 m2 y que de esta forma se constituyeron copropietarios a todos los residentes de las dos torres de 48 apartamentos de doce pisos de altura; casas de tres pisos y de las diferentes áreas comunes, pues en realidad el área que fue objeto del Reglamento de Propiedad Horizontal fue únicamente el lote Manzana Uno (1) Vivienda del Desarrollo Urbanístico Residencial Padua de 12.155.85 M2, área que no incluyó la zona de cesión de equipamiento comunal público, que es objeto de traslado al Desarrollo Altos de Egipto-Cedonia.

3º Que la sociedad Alianza Fiduciaria S.A. no es el único propietario de la Urbanización residencial PADUA y por tal razón se cuestiona si se están afectando los derechos de los 100 copropietarios, teniendo en cuenta que la Ley 388 de 1997, establece que la modificación de licencias de urbanismo y construcción debe ser presentada por todos los copropietarios.

No es cierto lo afirmado por los recurrentes, el artículo 16 del Decreto 564 de 2006, establece quienes pueden ser titulares de una licencia de urbanismo, e indica que pueden serlo los titulares de derechos reales principales, los titulares del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias de los inmuebles objeto de la solicitud.

Además, el artículo 29 del precitado decreto, al fijar los efectos jurídicos de las licencias urbanísticas, en lo pertinente dispone: *"La expedición de las licencias no conlleva pronunciamiento alguno*

² Artículo 3º de la Ley 675 de 2001

³ Artículo 16º de la Ley 675 de 2001

⁴ Anotación No. 3, certificado de tradición y libertad folio de matrícula inmobiliaria 50N-20460591 (fls 51 a 47) expedido el 19 de julio de 2006



Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 07-3-0112 del 31 de enero de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 3 de Bogotá, D.C.

acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella..."

Al revisar los folios de matriculas inmobiliarias aportados con la solicitud de licencia de urbanismo se observa que quien ostenta los derechos de dominio es la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A, vocera del patrimonio autónomo fideicomiso PADUA, como consta en los folios de matrícula inmobiliaria 50N-143971 del cual se segregaron los folios, 50N-20460591 correspondiente al LOTE MANZANA UNO VIVIENDA, y los 50N-20460590, 50N-20460589, 50N-20460588, 50N-20460587, 50N-20460586, 50N-20460585, 50N-20460584 correspondientes a cesiones para vías, parque, equipamiento comunal público, objeto de traslado y el lote de la manzana dos comercio.

En este evento, y como quiera que es el urbanizador el responsable de hacer las correspondientes cesiones gratuitas y garantizar su escrituración para destinarlas al uso público colectivo, en tratándose del traslado de una zona de equipamiento comunal público (a diferencia de las zonas comunes de naturaleza privada) no debía el urbanizador, en este caso pedir autorización a la copropiedad para trasladar la zona de equipamiento comunal público, porque, el artículo 13, literal e) del Decreto 327 reglamentario del POT así lo permite, y porque en los negocios jurídicos celebrados entre el urbanizador y los copropietarios, no se podía ni se puede transmitir ningún derecho en particular sobre las zonas destinadas a cesiones públicas.

Así las cosas, no pueden los libelistas argumentar que el acto recurrido les está desconociendo derechos adquiridos, pues como bien se dijo, sus derechos se circunscriben a lo indicado en el Reglamento de Propiedad Horizontal que se estableció sobre el lote MANZANA UNO VIVIENDA, y no sobre la totalidad el predio, que aun presenta áreas de propiedad privada sin desarrollar, y las zonas de cesión que no pueden ser objeto de constitución de ningún derecho en particular.

4º Que la licencia de urbanismo había expirado y se habían vencido los términos legales para efectuar la entrega de las zonas de cesión al Distrito, y sin embargo no se aplicaron las sanciones a las que habría lugar, desconociendo la consolidación del sector. Por tanto el acto administrativo en cuestión no se adecua a lo preceptuado por el artículo 43 del Decreto 564 de 2006, por cuanto "...a la licencia original Decreto 028 de enero 29 de 2004 aprobación del Plan Parcial, con la Licencia de Construcción No. LC 04-1-0074 de junio 02 del 2004 expedida por la Curaduría Urbana No.1 (sic) se le han hecho dos (2) Modificaciones en septiembre 24 del 2004 y en junio 21 del 2005..."

De otra parte afirman los apelantes que la modificación solicitada, no mantiene las condiciones originales del proyecto sino que por el contrario quita todas las áreas de cesión aprobadas en gestión anterior, entregándolas en los extramuros de la ciudad.

De conformidad con el artículo 56 del Decreto Nacional 564 de 2006, 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



28 DIC. 2007

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 07-3-0112 del 31 de enero de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 3 de Bogotá, D.C.

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.

Por su parte, el artículo 86 numeral 9 del Decreto Nacional 1421 de 1993 faculta a los Alcaldes Locales para conocer de los procesos relacionados con violación de las normas sobre construcción de obras y urbanismo e imponer las sanciones correspondientes.

En el mismo sentido, el artículo 193 del Acuerdo Distrital 79 de 2003, establece que corresponde a los Alcaldes Locales conocer de los procesos por comportamientos contrarios a las reglas de convivencia ciudadana en materia de licencias y especificaciones técnicas, de construcción y urbanística, de acuerdo con la Ley 388 de 1997 y el Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T., que den lugar a la imposición de una de las medidas correctivas de suspensión, demolición o construcción de obra.

De manera que al no ser competencia del Curador Urbano, ni de ésta Secretaría la verificación del cumplimiento de las obras de urbanismo dentro de la vigencia de la licencia, ni la imposición de sanciones por violación al régimen de obras, los argumentos de los libelistas no pueden ser acogidos.

5º Que la sustitución de la zona de equipamiento comunal propuesto en la Resolución Impugnada, no consulta el Plan Maestro de Espacio Público, ni los criterios definidos en el artículo 262 del POT que establece las normas generales aplicables a las zonas de cesión destinadas a equipamiento comunal público, además que el predio Desarrollo Urbanístico Residencial Egipto Cedonia que haría parte de la nueva licencia solicitada se encuentra en zona de remoción en masa (zona de riesgo V-MA) y amenaza por inundaciones, con un concepto antiguo en el año 2000.

En relación con que el acto administrativo en cuestión no se adecua a lo preceptuado por el artículo 43 del Decreto 564 de 2006 por cuanto a "la licencia original Decreto 028 de enero 29 de 2004", con la licencia de construcción No. LC 04-1-0074 del 2 de junio de 2004 se le hicieron dos (2) modificaciones en septiembre 24 de 2004 y en junio 21 del 2005, el Despacho encuentra que este argumento carece de validez por las siguientes razones:

En primera instancia, debe aclararse que el Decreto 028 de enero 29 de 2004, no corresponde a la licencia original ni a una licencia urbanística de las que trata el Decreto Nacional 564 de 2006, sino que se trata del acto administrativo por el cual se aprobó el Plan Parcial denominado "La Calleja".

A la luz de lo establecido en el artículo 31 del Decreto Distrital 190 de 2004, los Planes Parciales no son licencias urbanísticas sino instrumentos de gestión del suelo que articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico - financieras y de diseño urbanístico que permiten la generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes, asegurando condiciones de habitabilidad y de protección de la Estructura Ecológica Principal, de conformidad con las previsiones y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial.



Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 07-3-0112 del 31 de enero de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 3 de Bogotá, D.C.

De otra parte, se advierte que las modificaciones a las que se hacen alusión en septiembre 24 de 2004 y en junio 21 de 2005, corresponden a licencias de construcción y no a modificaciones de la licencia de urbanismo.

Referente a que la sustitución de la zona de equipamiento comunal propuesto en la Resolución impugnada, no consulta el Plan Maestro de Espacio Público, ni los criterios definidos en el artículo 262 del POT que establece las normas generales aplicables a las zonas de cesión destinadas a equipamiento comunal público, además que el predio Desarrollo Urbanístico Residencial Egipto Cedonia que haría parte de la nueva licencia solicitada se encuentra en zona de remoción en masa (zona de riesgo V-MA) y amenaza por inundaciones.

Ahora el sustento legal del traslado de la zona de equipamiento comunal publico del Conjunto Residencial PADUA, al Desarrollo Urbanístico **ALTOS DE EGIPTO – CEDONIA**, se fundamentó en el literal e) del artículo 13 del Decreto Distrital 327 de 2004, que permite el traslado hasta del 100% de las zonas de equipamiento comunal publico de estratos 5 y 6 a predios aptos para equipamiento comunal localizados en UPZs de mejoramiento integral o en área del Plan Zonal del Centro de la Ciudad.

Por lo anterior, las condiciones y criterios definidos por la formula a aplicar en el traslado de zonas de cesión de equipamiento comunal público, fueron objeto de análisis por la Dirección de Planes Parciales, sustentados en los avalúos prediales efectuados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, cuyo concepto se encuentra transcrito en el considerando XXIII, el en cual se concluyó *"...que la fórmula para el Traslado de Cesiones Obligatorias de Equipamiento, de que trata el literal b, Artículo 45 del Decreto 327 de 2004, ha sido aplicada correctamente por la Resolución No. 07-3-0112 del 31 de enero de 2007"*.

En este orden de ideas, la sustitución de dicha área se encuentra en consonancia con las motivaciones y consideraciones que sustentan el Plan Maestro de Espacio Público (Decreto 215 de 2005), en la medida que el traslado de esta zona de equipamiento comunal publico está orientada a la producción de espacio público en sectores que presentan un mayor déficit de zonas verdes por habitante, con especial énfasis en los sectores marginados de la ciudad.

Ahora, no es cierto que el traslado se haya sustentado en un concepto técnico de la DPAE, expedido el año 2000, pues como se evidencia en los considerandos **XIX** y **XX** de la presente Resolución, la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias -DPAE- emitió dos conceptos en los cuales refieren a las condiciones de vulnerabilidad que presentan los predios 1, 2 y 3 del Desarrollo **ALTOS DE EGIPTO - CEDONIA**, indicados en el plano No. CU3 SF.12/4-3, donde concluye que la restricción para la localización de dichos equipamientos, es que los mismos no deben estar localizados en zonas de inundación, ni en predios cuya pendiente sea superior al 25%; aspectos estos que fueron verificados en el concepto técnico expedido por la Subsecretaría de Planeación Territorial, en el que se indica que según las curvas de nivel establecidas, el predio presenta una pendiente inferior al 17%, y de acuerdo con el esquema de localización efectuado por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, y radicado en esta Secretaría con el número



Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 07-3-0112 del 31 de enero de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 3 de Bogotá, D.C.

1-2007-40548 del 19 de septiembre de 2007, los predios no se encuentran en zona de ronda ni de manejo y preservación ambiental.

6º Que el artículo 4 del Decreto 1504 de 1998, dispone que las zonas de uso público incluidas en el espacio público pueden ser variadas, siempre que sean sustituidas por otras de características o dimensiones equivalentes o superiores y se atiendan los criterios de calidad, accesibilidad y localización. La resolución impugnada no analiza estas variables que son la garantía mínima de los derechos de la ciudad, por cuanto los predios cambiados no son similares desde ningún punto de vista.

No comparte el Despacho las afirmaciones planteadas por los recurrentes a este respecto, en la medida que el traslado de la zona de equipamiento comunal público del Conjunto Residencial "PADUA" al Desarrollo ALTOS DE EGIPTO – CEDONIA, se encuentra permitida por la normatividad urbanística vigente, tal y como se analizó en numerales anteriores.

En relación con las condiciones y calidad del suelo adonde se pretende trasladar dicha zona, es cierto que no es de similares características; sin embargo, el artículo 45 del Decreto 327 de 2006 estableció una variables que permiten la compensación de dichas diferencias, a través de los avalúos de los predios, los cuales en el presente caso fueron efectuados por la UNIDAD EJECUTIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL, donde se fijaron los precios por metro cuadrado, y con ellos la Dirección de Planes Parciales constató la aplicación de la fórmula.

A lo anterior se agrega que en el trámite del recurso se solicitaron los conceptos técnicos tanto a la DPAE, como a la EAAB, sobre los criterios de vulnerabilidad que pudieren presentar los predios receptores, de donde se concluyó que los mismos no se encuentran en zona de ronda ni manejo y preservación ambiental, y que a pesar de estar localizados en zona de amenaza media alta por fenómenos de remoción en masa, al no existir construcciones, infraestructura ni habitantes, no es posible evaluar condiciones de vulnerabilidad ni de riesgo de donde se infiere que en dichos predios no existe una situación de riesgo no mitigable, como tampoco los predios presentan una pendiente superior al 25% que es la máxima permitida por el literal d) del Decreto 327 de 2004.

Por tanto, en el evento que se pretenda el desarrollo de los predios se deberán presentar los respectivos estudios estructurales y diseños a justados a la norma NSR-98, los cuales serán responsabilidad del constructor responsable.

7º Que los recurrentes no comparten lo manifestado en relación con las zonas de cesión en cuanto a que: *"las citadas áreas de cesión han sido definidas como zonas de uso público en el proyecto urbanístico y por lo tanto quedaron afectas a este fin específico, en estricto sentido no pueden considerarse como espacio público" evidentemente son espacio público, tan tienen tal naturaleza que con fundamento en este señalamiento como es de público conocimiento la Defensoría del Espacio Público inicia y culmina trámites de restitución del espacio público en el Distrito Capital, con los resultados públicamente conocidos, aceptar su tesis sería tanto como dejar sin fundamento legal las restituciones del espacio público."*



Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 07-3-0112 del 31 de enero de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 3 de Bogotá, D.C.

En relación con este argumento, el Despacho comparte los argumentos del a quo, en la medida que no se pudo confundir la restitución de zonas de uso público que fueron sustraídas ilegalmente en los procesos de urbanización, o que se omitió su entrega al Distrito, proceso este que es adelantado por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, con la actuación que autoriza la Resolución No. RES 07-3-0112 del 31 de enero de 2007, de trasladar la zona de equipamiento comunal público del Conjunto Residencial PADUA al Desarrollo Urbanístico ALTOS DE EGIPTO -CEDONIA, dado que se reitera, este procedimiento se encuentra permitido por el literal e) del artículo 13 del Decreto 327 de 2004, el cual en su parte pertinente señala:

" e) La cesión obligatoria para equipamientos podrá ser objeto de traslado a las áreas urbanas deficitarias en equipamientos, en una proporción hasta de un 100% de la cesión prevista para el efecto. Este traslado se hará de acuerdo con las condiciones que defina el correspondiente Plan Maestro; mientras éste se adopta, se aceptará el traslado de estas cesiones desde proyectos de estratos 5 y 6 a predios aptos para equipamiento, localizados en UPZs de mejoramiento integral o en el área del Plan Zonal del Centro de la Ciudad. El traslado se hará bajo las condiciones de equivalencia que establece el artículo 45 del presente decreto."

Frente a: la figura del traslado y no la compensación de cesiones, así exista un decreto que las reglamente, no constituye un proceso urbanístico automático e impersonal, ya que la construcción de ciudad se plantea a partir de respetar los derechos adquiridos ofrecidos por los urbanizadores, es importante señalar que el derecho a la propiedad privada, es un derecho fundamental que merece plena protección del estado."

Se precisa que de conformidad con lo previsto en el artículo 3º de la Ley 388 de 1997, la función pública del urbanismo se encuentra dirigida al ordenamiento del territorio para el cumplimiento de unos fines como es el de atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización armónica con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible.

Es por esto que la competencia de la Administración en ejercicio de la acción urbanística, emite actos administrativos generales a través de los cuales establece la zonificación, de los centros de producción, actividades terciarias y residenciales, define los usos específicos, intensidades de uso, las cesiones obligatorias, los porcentajes de ocupación, las clases y usos de las edificaciones y demás normas urbanísticas.

La prescripción normativa prevista en el Decreto 327 de 2004, que permite el traslado de las zonas de equipamiento comunal público, no se trata de un acto administrativo expedido para desconocer los derechos a la propiedad, sino que por el contrario, esta orientado a permitir la redistribución con criterios de equidad de estas zonas públicas en sectores de la ciudad que presentan grandes deficiencias de equipamientos. Además como ya se dijo, los propietarios del Conjunto Residencial PADUA PH., no tiene derecho alguno sobre la zona de cesión objeto de traslado, en la resolución que aquí se cuestiona.



Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 07-3-0112 del 31 de enero de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 3 de Bogotá, D.C.

9º Que la decisión además desconoce derechos fundamentales tales como son el de propiedad privada y el derecho colectivo al medio ambiente.

La Resolución No. RES 07-3-0112 del 31 de enero de 2007, no es violatoria del derecho a la propiedad privada, pues como ya ha sido analizado, la zona de equipamiento comunal público, objeto de traslado, es una zona pública destinada al disfrute colectivo, la cual puede ser trasladada o redistribuida acorde con las necesidades del interés general, previo cumplimiento del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo modifiquen, desarrollen o complementen.

Por tanto, derivar de tal actuación la violación del derecho fundamental a la propiedad, es volver a la tesis revaluada, donde se consideraba la propiedad como un derecho absoluto que desconoce la función social y ecológica de la propiedad asignada en el artículo 58 Superior.

Por último, en relación con la afectación de los derechos colectivos al medio ambiente urbano y a diseño que le corresponde a la ciudad acorde a un planteamiento básico consonante con los planes maestros de la ciudad, el Despacho encuentra que, es el Plan de Ordenamiento Territorial, y el Decreto 327 de 2004, los que permiten efectuar esos traslados de equipamientos, pues a través de estas operaciones se busca compensar en gran medida las desigualdades presentadas en materia de equipamientos comunales, especialmente en aquellas zonas más deprimidas de la ciudad, cuya consolidación obedece a procesos de urbanización ilegal.

En consecuencia, tal como lo consigna el análisis técnico de la DPAE, y la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación, la Resolución No. 07-3-0112 de enero 31 de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 3 de Bogotá D. C, se ajusta al ordenamiento urbanístico que rige para el sector donde se localizan los predios objeto de licenciamiento, y por ello las pretensiones de los recurrentes no están llamadas a prosperar.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO 1º.- Negar las pretensiones contenidas en los recursos subsidiarios de apelación interpuestos por los señores **DESIDERIO ESPÍNDOLA VERGARA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 4'258.155 y **MELBA CECILIA PUYO CLEVES**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 24'326.040 de Manizales, quienes actúan como copropietario y Representante del Conjunto Residencial PADUA respectivamente, contra la Resolución No. RES 07-3-0112 del 31 de enero de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 3 de Bogotá, D.C. En consecuencia se confirma integralmente la licencia impugnada.

ARTÍCULO 2º.- Notificar el contenido de la presente decisión a los señores **DESIDERIO ESPÍNDOLA VERGARA**, **MELBA CECILIA PUYO CLEVES**, y a los titulares de la licencia impugnada, informándoles que contra la misma no procede ningún recurso de la vía gubernativa.



Nº 1060. 28 DIC. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 07-3-0112 del 31 de enero de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 3 de Bogotá, D.C.

ARTÍCULO 3º: Notificada esta decisión devuélvase el expediente a la Curaduría Urbana de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

CLARA DEL PILAR GINER GARCÍA

Directora de Defensa Judicial con Asignación de Funciones de
Subsecretaría Jurídica

Proyectó: Jorge Enrique Suárez Medina
Revisó: Juan de Jesús Veja Fandiño.

28 DIC. 2007