Expediente No. 11001-3-24-0198

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-24-1862 21 AGO 2024

Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición en subsidio de Apelación interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-24-1459 del 04 de julio de 2024.

LA CURADORA URBANA 3 DE BOGOTÁ D.C.
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

En uso de sus facultades legales, en especial las contenidas en las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003 y 1796 de 2016, los Decretos Nacionales 1077 y 2218 de 2015, 1197 de 2016 y 1203 y 2013 de 2017, 1783 de 2021, el Decreto Distrital 056 de 2023 y,

CONSIDERANDO:

1. Que mediante referencia 11001-3-24-0198 del 14 de febrero de 2024, se radicó ante la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., Arquitecta Juana Sanz Montaño, la solicitud de Licencia de Construcción en la modalidad de Modificación y Demolición Parcial, para el predio ubicado en la CL 165 A 54 C 56 (ACTUAL), perteneciente a la Localidad de Usaquén, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 50N-206361, chip AAA0108RXWW, presentada por las señoras BENAVIDES CASTILLO LEIDY JOHANA, BENAVIDES CASTILLO ELIANA PATRICIA y BENAVIDES CASTILLO PAULA ANDREA, identificados con cédula de ciudadanía Nos 1020745025, 52716593 y 1020828393, respectivamente.

2. Que el 08 de abril de 2024, mediante los oficios 24300929 y 24300936, este Despacho constituyó en parte dentro del trámite al señor BENAVIDES PAEZ PEDRO IGNACIO.

3. Que la actuación culminó con la expedición del acto administrativo 11001-3-24-1459 del 04 de julio de 2024, mediante el cual se aprobó la Licencia de Construcción en mención.

4. Que el día 15 de julio de 2024, el señor BENAVIDES PAEZ PEDRO IGNACIO, fue notificado de manera electrónica del Acto Administrativo 11001-3-24-1459 del 04 de julio de 2024.

5. Que los días 17, 19 y 26 de julio de 2024, mediante radicaciones de correspondencia 24302081, 24302108 y 24302201, el señor BENAVIDES PAEZ PEDRO IGNACIO, interpuso recurso de reposición en subsidio de

Expediente No. 11001-3-24-0198 11001-3-24-1862 21 AGO 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición en subsidio de Apelación interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-24-1459 del 04 de julio de 2024.

apelación contra del acto administrativo 11001-3-24-1459 del 04 de julio de 2024.

6. Que en cumplimiento de lo previsto en el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, mediante oficio 24-3-02250 del 29 de julio de 2024, se dio traslado del recurso interpuesto para que los titulares de la licencia se pronunciaran sobre los argumentos planteados en el mismo.

I. PROCEDENCIA DEL RECURSO

El escrito presentado el día 26 de julio de 2024, bajo el consecutivo 24302201, por el señor BENAVIDES PAEZ PEDRO IGNACIO, mediante el cual interpone recurso de reposición en subsidio de apelación en contra del acto administrativo 11001-3-24-1459 del 04 de julio de 2024, se realizó dentro de la oportunidad legal, de conformidad con el artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo que señala:

> *"OPORTUNIDAD Y PRESENTACIÓN.* Los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. (…)

Adicionalmente, el recurso mencionado cumple con lo dispuesto en el numeral primero del artículo 77 ibidem, toda vez que fue presentado directamente por la interesada, dando cumplimiento a lo prescrito en el mencionado artículo que establece:

> *"Por regla general los recursos se interpondrán por escrito que no requiere de presentación personal si quien lo presenta ha sido reconocido en la actuación. Igualmente, podrán presentarse por medios electrónicos.*
>
> *Los Recursos deberán reunir, además, los siguientes requisitos:*
>
> *Interponerse dentro del plazo legal, por el interesado o su representante o apoderado, debidamente constituido. (...)"*

Debido a lo anterior esta Oficina procederá a pronunciarse de fondo sobre los argumentos presentados por el recurrente.

Expediente No. 11001-3-24-0198

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-24-1862 21 AGO 2024

Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición en subsidio de Apelación interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-24-1459 del 04 de julio de 2024.

II. ARGUMENTOS DEL RECURRENTE

Señala el recurrente en los escritos de impugnación 24302081 y 24302108 lo siguiente:

"(…) No estoy de acuerdo con que hubieran otorgado licencia de construcción al predio que identifican con dirección K8d #160-02 interior 1, que tiene como radicado el #11001-3- 24-0198. Como manifesté personalmente al funcionario que nos atendió a la visita que hicimos a sus instalaciones, junto con mis hermanas Ana Epigenia Benvidez y Marlene Benavidez Páez a esta dependencia, donde. manifestamos nuestro inconformiso, pues el predio en mención no tiene, servicios públicos (agua, Luz), estás personas están tomando dichos servicios de nuestro predio, sin consentimiento nuestro.

Dicho predio no cuenta con acceso a una vía pública es mentira que tengan acceso, para acceder a su predio deben pasar por nuestro patio que tiene 25 metros cuadrados, perturbando la tranquilidad de los que allí viven.

Reitero mi oposición a dicha licencia y pido se realice una visita al predio para que puedan verificar la información proporcionada tanto por las personas que solicitan la licencia, como la nuestra, pues al otorgarse dicha licencia, están perturbando nuestro derecho a la propiedad privada y también a la tranquilidad de las personas que habitan allí.

Seguiré usando los recursos legales que me otorga la ley para no permitir dicha obra, a menos que tengan una entrada propia, y sus propios servicios públicos.

Los documentos que respaldan esto es nuestra escritura pública y los planos de nuestra casa"

En el escrito 24302201 manifestó:

"(…) En primer lugar, con la decisión impugnada esta curaduría solo se limitó a revisar los documentos aportados por los peticionarios de la licencia, sin estudiar de fondo las objeciones presentadas por el suscrito, para de esta manera otorgar la licencia y negar sin ningún fundamento las razones planteadas para que no otorgara dicha licencia.

Muestra de ello es que esta misma curaduría en uno de sus párrafos de la respuesta a mis objeciones afirma "De acuerdo con la gráfica antes expuesta, es claro que le predio tiene acceso por la Carrera 8ª c bis", claramente la gráfica nos muestra que la carrera 8ª

Expediente No. 11001-3-24-0198

11001-3-24-1862 21 AGO 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición en subsidio de Apelación interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-24-1459 del 04 de julio de 2024.

C bis figura en el plano catastral como una vía publica, que inexplicablemente fue apropiada por el conjunto residencial Villa Nueva, que a pesar de nuestras reclamaciones sobre este asunto ante las autoridades administrativas locales incluyendo la alcaldía de Usaquén, no han iniciado ninguna acción para recuperar y rehabilitar como vía publica la carrera 8ª C bis", que es el frente del inmueble objeto de la licencia en cuestión, que antes que iniciaron el proyecto de vivienda conjunto residencial villa nueva siempre tenía como nomenclatura urbana la carrera 8ª C Bis No.159 B 55.

Otro hierro (sic) en que incurrió esta curaduría es tener por hecho cierto que el inmueble a remodelar y que es objeto de la licencia de construcción cuenta con accesibilidad con la vía publica tal como se encuentra contemplado en el decreto 603 del 2022, contrario a esta consideración de orden legal que expone la curaduría el inmueble no cuenta con accesibilidad directa para entrar o salir a la vía publica, ya que el ingreso y la salida solo lo puede hacer pasando internamente por el inmueble de nuestra propiedad, es decir en este caso lo que se tiene es una servidumbre de paso que no está legalmente constituida y que legalmente no puede darse ya que el inmueble objeto de la remodelación tiene un acceso por la 8ª C Bis No.159 B-55, que es su nomenclatura original.

De otro lado tal como lo deje planteado en el escrito de objeciones el inmueble objeto de la licencia no cuenta con servicio de agua independiente, sino que el servicio de agua lo toman del contador que pertenece a nuestro inmueble y el servicio de energía también tiene una servidumbre que pasa por encima de nuestro inmueble.

Además, debo agregar que una vez la obra esté en ejecución el ingreso de personal, materiales y maquinaria se va a hacer por un pasillo de nuestro inmueble que para su ingreso tiene un área de 90 centímetros de ancho por 8 metros de largo, que por esta misma área ingresan los inquilinos que habitan en el primer piso, por lo tanto, se van a ver afectados en su privacidad y movilidad, situación que la curaduría tampoco considero y que sin embargo ordeno la licencia.

Bajo estos tópicos, lo mínimo que debió hacer la curaduría frente a las objeciones planteadas era verificar cual es la situación real del predio que solicita la licencia y cuál es la situación frente al inmueble que es propiedad en común de los hermanos BENAVEDES PAEZ, ya que tal como lo deje planteado en el escrito de las objeciones, los interesados en la remodelaciones (SIC)LEIDY JOHANA BENAVEDES CASTILLO, ELIANA PATRICIA BENAVIDES CASTILLO, PAULA ANDREA BENAVIDES CASTILLO, ingresan a su inmueble que ahora van a restaurar por una entrada que corresponde a nuestro inmueble que tiene como nomenclatura carrera 8ª No. 160 -02/06/08, cuando su ingreso debiera ser por la carrera 8ª C Bis No. 159 B -55, que es la dirección que le corresponde al inmueble identificado bajo la matricula inmobiliaria No 50N-206361 y bajo el chip catastral AAA0108RXWW.

Expediente No. 11001-3-24-0198

11001-3-24-1862 21 AGO 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición en subsidio de Apelación interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-24-1459 del 04 de julio de 2024.

Amparado en las circunstancia (SIC) de orden factico expuestas en precedencia, SOLICITO SE REVOQUE EL ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-03-24-1459 QUE OTORGO LA LICENCIA DE CONSTRUCCION A LEIDY JOHANA BENAVIDES CASTILLO, ELIANA PATRICIA BENAVIDES CASTILLO, PAULA ANDREA BENAVIDES CASTILLO RESPETO (SIC) DEL INMUEBLE PARA MODIFICACION Y DEMOLICION PARCIAL, SOBRE EL BIEN INMUEBLE EN LA CARRERA 8ª D No. 160 -02 INTERIOR 1, INMUEBLE QUE SE IDENTIFICA BAJO LA MATRICULA INMOBILIARIA NO. 50N-206361 Y BAJO EL CHIP CATASTRAL AAA0108RXWW.

EN CONSECUENCIA SE NOS GARANTICE LOS DERECHOS INHERENTES A LA PROPIEDAD PRIVADA SOBRE EL INMUEBLE DEL QUE EL SUSCRITO Y MIS HERMANOS SOMOS PROPIETARIOS (…)".

III. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

El predio objeto de la presente licencia se encuentra zonificado dentro de la UPL 26 Toberín, en Área de Actividad Estructurante Receptora de Actividades Económicas, en tratamiento de Renovación, de conformidad con las normas definidas en el Decreto 555 de 2021.

En primer lugar, se precisa que la Curadora Urbana 3 de Bogotá, Arquitecta JUANA SANZ MONTAÑO, se limitó a revisar únicamente la documentación aportada por el solicitante y prevista por la normatividad vigente, considerando lo dispuesto por el parágrafo 1 del Artículo 2.2.6.1.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015, el cual establece:

> ***"" ARTÍCULO 13. Modificó el ARTÍCULO 2.2.6.1.2.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio. Solicitud de la licencia y sus modificaciones.***
> *(…)*
>
> ***PARÁGRAFO 1.*** *Se entenderá que una solicitud de licencia o su modificación está radicada en Legal y debida forma si a la fecha de radicación se allega la totalidad de los documentos exigidos en el presente Capítulo, aun cuando estén sujetos a posteriores correcciones. Adicionalmente, y tratándose de solicitudes de licencias de construcción y sus modalidades,* ***el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, al momento de la radicación deberá verificar que los documentos que acompañan la solicitud contienen la información básica que***

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO CURADORA URBANO 3

Expediente No. 11001-3-24-0198

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-24-1862 21 AGO 2024

Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición en subsidio de Apelación interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-24-1459 del 04 de julio de 2024.

> ***se señala en el Formato de Revisión e Información de Proyectos adoptado por medio de la Resolución 912 de 2009, expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la norma que la adicione, modifique o sustituya****" (Subrayado y sombreado fuera de texto).*

De acuerdo con la norma antes citada, es claro que el curador no se puede extralimitar en sus funciones y exigir documentación adicional y que no se encuentre directamente relacionada con la verificación del cumplimiento de la norma urbanística, de la NSR-10 o de los aspectos jurídicos vinculados a los documentos allegados, pues su función es completamente reglada.

Ahora, en cuanto a la accesibilidad del predio, es importante aclarar que la presente licencia de construcción aprueba únicamente la modificación del diseño arquitectónico del segundo piso de la edificación sin modificar la volumetría, usos y áreas aprobadas en la Gestión Anterior (Acto Administrativo 11001-1-19-2341 del 17 de septiembre de 2019). En consecuencia, el acceso a la edificación es por la KR 8 C BIS, tal como se evidencia en los planos aprobados de manera previa a la presente actuación, es decir, en el acto administrativo antes mencionado.

En cuanto a la servidumbre de paso mencionada, se aclara que no se encuentra registrada en el folio de matrícula inmobiliaria, por lo que el predio objeto de la licencia de construcción cuenta con un único acceso que es el de la KR 8 C BIS, aprobado en la gestión anterior.

Ahora bien, con respecto a la solicitud de "aclarar las medidas y linderos del inmueble anteriormente mencionado" es del caso señalar que este despacho no tiene la competencia de definir ni el área ni los linderos de los predios sobre los cuales se solicita licencia de construcción, toda vez que dicha labor le corresponde tanto a la Secretaría Distrital de Planeación y/o a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

Por otro lado, con respecto a la nomenclatura alfanumérica a la que se refiere (KR 8 D 160 – 02 INT.1) sobre la cual indica que "no es real e inexistente", se aclara que, de conformidad con la información del Certificado de Tradición y Libertad 50N-206361, la dirección catastral consignada corresponde a la KR 8 D 160 02 IN 1. De igual forma, se puede apreciar en la copia del recibo de pago del impuesto predial unificado correspondiente al predio y allegado con la solicitud.

Expediente No. 11001-3-24-0198

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-24-1862 21 AGO 2024

Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición en subsidio de Apelación interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-24-1459 del 04 de julio de 2024.

Así las cosas, se puede determinar con claridad que el predio objeto de la presente licencia se encuentra debidamente incorporado catastral y jurídicamente.

Ahora, se aclara que, de conformidad con el artículo 101 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 9 de la Ley 810 de 2003, el Curador Urbano es un particular que ejerce una función pública que se limita a la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes de las solicitudes elevadas ante él, verificación que se resuelve a través del otorgamiento de las respectivas licencias de construcción.

Si el Curador Urbano encuentra viable una solicitud de licencia de construcción, está certificando el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables al proyecto, incluyendo alturas y normas de sismo resistencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.1.1 del ya citado Decreto Nacional 1077 de 2015 modificado por el artículo 6 del Decreto 1783 de 2021, precisando que la mera solicitud de licencia urbanística no otorga derechos de construcción y desarrollo, los cuales solo se adquieren con posterioridad a la expedición del acto administrativo correspondiente.

Así mismo, *"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 de construcción"*, razón por la cual el Curador Urbano no es la autoridad competente para ejercer control que endilga el recurrente a este Despacho.

En cuanto a la obra a desarrollar, así como la entrada de trabajadores, maquinaria, tal confrontación corresponde a la función del control urbano, que se encuentra en cabeza de los inspectores de Policía de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 206 de la Ley 1801 de 2016 *"Por la cual se expide el Código Nacional de Policía y Convivencia"*, en concordancia con el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto 1077 de 2015, norma según la cual le corresponde a los alcaldes municipales o distritales por conducto de los inspectores de policía rurales, urbanos y corregidores ejercer la función de control urbano por obras adelantadas sin licencia, en contravención a la misma o sin el cumplimiento de los requisitos normativos.

Los demás aspectos mencionados por el recurrente desbordan el marco de las funciones del curador, por lo que este Despacho se abstiene de pronunciarse, sobre las mismas.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO CURADOR URBANO 3

Expediente No. 11001-3-24-0198

11001-3-24-1862 21 AGO 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición en subsidio de Apelación interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-24-1459 del 04 de julio de 2024.

Por las razones anteriores quedan desvirtuados los argumentos del recurrente y las objeciones no están llamadas a prosperar.

En mérito de lo expuesto, la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C. Arquitecta Juana Sanz Montaño,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: No acceder a las pretensiones formuladas en el recurso de reposición interpuesto en contra del acto administrativo 11001-3-24-1459, expedido por este Despacho, por las razones expuestas en la parte motiva.

ARTICULO SEGUNDO: Conceder el recurso de apelación y remitir el expediente a la Secretaría Distrital de Planeación para resolver el mismo.

ARTÍCULO TERCERO: La presente resolución debe notificarse en los términos de los artículos 68 y siguientes de la Ley 1437 de 2011 y contra ella no procede recurso alguno.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADURIA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

Proyectó: JF
YTF
Revisó: AL

FECHA DE EJECUTORIA: 21 OCT 2024