



CURADURÍA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA
Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCIÓN No. 19-0110

(15 de Julio de 2019)

Por la cual se procede a resolver el recurso de Reposición y en subsidio Apelación

EL CURADOR URBANO DE BUCARAMANGA No. 2

En el uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, Decreto 1077 de 2015 y los artículos 74 y S.S., del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

CONSIDERACIONES:

Procede el Despacho a resolver el recurso de Reposición y en subsidio Apelación interpuesto por la señora **DIANA RUBIELA VILLAMIZAR SERRANO**, contra la Resolución No. **68001-2-18-0053** de fecha 23 de Abril de 2019.

I. ANTECEDENTES

Que **ALONSO ALMEIDA ALMEIDA**, identificado con cedula de ciudadanía No. 91.287.879, y **ALIRIO GARCIA LOSADA**, identificado con la Cedula de Ciudadanía N. 91.243.060, en su calidad de propietarios del predio **68001-01-05-0433-0026-000** y matrícula inmobiliaria **300-35610**, con nomenclatura **Calle 67 No. 7-29**, localizado en el municipio de Bucaramanga, con un área de 160.00m²; solicitó ante la Curaduría Urbana No. 2 de Bucaramanga **LICENCIA DE CONSTRUCCION** en la modalidad de **DEMOLICION - OBRA NUEVA** para el uso **VIVIENDA**.

Presentando el titular todos los documentos que para tal efecto se exigen y una vez cumplido el procedimiento previsto en el Decreto 1077 de 2015, se procedió expedir la Resolución No. 68001-2-18-0053 del 23 de Abril de 2019, por el cual se ordena conceder una **LICENCIA DE CONSTRUCCION** en la modalidad de **DEMOLICION - OBRA NUEVA** para el uso de **VIVIENDA**.

Expedido el acto administrativo anteriormente señalado, se procede a efectuar la publicación de este, así como la notificación personal de terceros y vecinos colindantes de conformidad con lo establecido en la Ley 1437 de 2011.

El día 21 de Mayo de 2019, la señora **DIANA RUBIELA VILLAMIZAR SERRANO**, identificada con cedula de ciudadanía No. 37.721.338 de Bucaramanga, en calidad de vecina colindante presenta recurso de **REPOSICIÓN** y en **SUBSIDIO APLEACIÓN** contra la resolución que concede licencia de Demolición - Obra Nueva.

El 14 de Junio de 2019, mediante auto se avoca conocimiento de los recursos interpuestos y se ordena en los términos del artículo 42 inciso final, correr traslado del Recurso interpuesto a los titulares de la licencia, quienes dentro del término legal recorrieron traslado.

II. ARGUMENTOS DE LOS RECURSOS INTERPUESTOS.

Cabe señalar el recurrente sustenta sus recursos, exponiendo sus argumentos, mediante hechos, sin sustentación técnica y jurídica, en los cuales se advierte a groso modo lo siguiente:

"

1. La incoherencia de la licencia que se otorgaría teniendo en cuenta lo que hubo y hay en el predio solicitante.
2. La invasión hacia mi predio respecto de la placa del tercer piso, que no permite dar continuidad al muro que divide del predio objeto de la construcción.
3. La continuidad del muro colindante.
4. La falencia de aspectos tan importantes como lo dice el párrafo número trece (13) de la licencia en cuestión "se deben tener las siguientes consideraciones técnicas":
 - a. Cumplir con las normas Sismo resistentes
 - b. Se debe colocar mallas o cortinas protectoras hacia los predios colindantes y el espacio público para evitar que la caída de escombros pueda ocasionar accidentes a las personas o daños materiales a los inmuebles vecinos.
 - c. Los daños causados a terceros en la ejecución de las obras son responsabilidad del propietario del presente proyecto Que el predio objeto de licencia invade el predio de su propiedad.
 - d. Los muros que demarcan los linderos deben levantarse dentro de los límites del predio sobre el cual actúa la presente licencia, éstos deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista"

III. ARGUMENTOS DEL TRASLADO.

Corrido el traslado, el titular manifiesta al respecto lo siguiente:

1. Que respecto a los daños causados al predio de propiedad de la recurrente, señala que las partes han realizado un acuerdo conciliatorio, conocido y avalado por la Inspección de Policía Urbano Especial y Primera Categoría Inspección de Policía Promiscua Uno, en la que se concilio con los daños presentados en dicho inmueble, así como la prevención de mallas o polisombras para evitar la caída de escombros hacia el predio, e igualmente se efectuó una indemnización, en consecuencia, la querrela allí instaurada fue archivada definitivamente.
2. Que el proyecto cumple con las normas urbanísticas vigentes y de sismoresistencia, por lo cual fue aprobado por la autoridad competente Curaduría Urbana, quien le compete determinar las falencias técnicas que se puedan presentar en el proyecto presentado para estudio.
3. Que la accionante cita el párrafo 13 de la recurrida resolución, pero no es clara en su pretensión, no obstante el aprobarse la licencia, es una prueba que se dio cumplimiento a las exigencias normativas vigentes para que el proyecto fuera aprobado.
4. Que se dio cumplimiento de los requisitos exigidos por las normas urbanísticas.
5. Que la pretensiones de la recurrente son de tipo personal, no corresponden a planteamientos técnicos, y jurídicos, sino que comportan situaciones de convivencia entre predios vecinos.

IV. CONSIDERACIONES

Procede el Despacho a adoptar la decisión en la presente causa:

De conformidad con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, los recursos se tramitan conforme a lo estipulado en la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, los cuales se encuentran regulados en los artículos 74 y siguientes, señalado lo siguiente frente a los recursos:

"... **Artículo 74. Recursos contra los actos administrativos.** Por regla general, contra los actos definitivos procederán los siguientes recursos:

1. El de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.
2. El de apelación, para ante el inmediato superior administrativo o funcional con el mismo propósito.

No habrá apelación de las decisiones de los Ministros, Directores de Departamento Administrativo, superintendentes y representantes legales de las entidades descentralizadas ni de los directores u organismos superiores de los órganos constitucionales autónomos..."

Dicho lo anterior, igualmente tenemos que el artículo 77, indica que los recursos en el procedimiento administrativo deben cumplir los siguientes requisitos:

"...Artículo 77. Requisitos. 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:

- 1. Interponerse dentro del plazo legal, por el interesado o su representante o apoderado debidamente constituido.*
- 2. Sustentarse con expresión concreta de los motivos de inconformidad.*
- 3. Solicitar y aportar las pruebas que se pretende hacer valer.*
- 4. Indicar el nombre y la dirección del recurrente, así como la dirección electrónica si desea ser notificado por este medio.*

Sólo los abogados en ejercicio podrán ser apoderados. Si el recurrente obra como agente oficioso, deberá acreditar la calidad de abogado en ejercicio, y prestar la caución que se le señale para garantizar que la persona por quien obra ratificará su actuación dentro del término de dos (2) meses.

Si no hay ratificación se hará efectiva la caución y se archivará el expediente.

Para el trámite del recurso el recurrente no está en la obligación de pagar la suma que el acto recurrido le exija. Con todo, podrá pagar lo que reconoce deber..."

Observado el texto del recurso, tenemos que no se realiza exposición alguna, ni sustentación de las inconformidades que se presentan por parte del acto administrativo-Resolución que aprueba la licencia y adicionalmente tampoco se solicitan pruebas algunas para demostrar los argumentos que se esgrimen en dicho texto. Al respecto, se debe señalar, que dichos requisitos están ausentes en el texto, en consecuencia, no se cumple con lo establecido en el artículo 76 y 77 de la Ley 1437 de 2011 para que los mismos sean resueltos de fondo, procediendo así al rechazo de plano de estos, en los términos del artículo 78 de la norma ibídem:

"...Artículo 78. Rechazo del recurso. Si el escrito con el cual se formula el recurso no se presenta con los requisitos previstos en los numerales 1, 2 y 4 del artículo anterior, el funcionario competente deberá rechazarlo. Contra el rechazo del recurso de apelación procederá el de queja..."

Visto así las cosas, y en virtud de lo establecido en la Ley 1437 de 2011 artículos 76, 77 y 78, teniendo en cuenta que no se cumplen los requisitos de ley, y por no haberse sustentado el mismo, el recurso de **APELACIÓN**, igualmente será rechazado por dicha circunstancia.

De acuerdo con lo precedente, es necesario señalar, que el recurso de alzada en subsidio interpuesto por la recurrente, se efectúa ante entidad no competente como lo es la Superintendencia de Notariado y Registro, atendiendo a que el funcionario superior administrativo o funcional es la SECRETARÍA DE PLANEACIÓN.

Ahora, y no obstante lo anterior, y atendiendo lo expuesto por la recurrente, en los hechos que no comporta una expresión concreta de los motivos de inconformidad, pero del que se observa una confusión en conceptos jurídicos y técnicos entre licencias y ejecución de obras, realizamos el siguiente pronunciamiento, para dar claridad a dicho tema, mas no se trata de resolver los recursos, puesto que los mismos se RECHAZAN:

Es importante señalar, que un proceso es la aprobación de un proyecto y otro la ejecución de las obra conforme o contrario a la respectiva Licencia Urbanística sea cual sea su modalidad; es así entonces que el trámite administrativo de expedición de licencia urbanística en cualquier modalidad le corresponde al Curador Urbano, quien estudia, tramita y aprueba un proyecto urbanístico radicado legal y en debida forma, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial y demás disposiciones legales, por lo tanto, este no verifica que

las obras que se ejecuten por los propietarios o responsables del proyecto cumplan las normas urbanísticas. En este nuevo licenciamiento, no se ha puesto en conocimiento que se haya iniciado una queja ante la autoridad competente, y contrario a esto, se aporta un acuerdo conciliatorio entre el titular y la recurrente en la que se concilian las diferencias que sobre el particular surgieron.

En tal sentido, tenemos que conforme al Decreto 1077 de 2015 se efectuó el estudio jurídico y técnico de la solicitud de licencia de demolición - obra nueva y por cumplir el diseño arquitectónico y estructural con las normas urbanísticas vigentes, se procedió a conceder la misma.

Por su parte en lo que corresponde a la ejecución de obras sin licencia o contrario a las licencias aprobadas, es pertinente señalar que el control urbano y ornato de las obras que se ejecutan de conformidad con la Ley 388 de 1997 y Ley 810 de 2003, es de competencia de los alcaldes o sus delegados realizarlo, es decir ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses colectivos y de la sociedad en general.

De otra parte, es necesario señalar que de conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 5° del Decreto-ley 151 de 1998, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia. La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados.

Así entonces el titular de la licencia deberá dar cumplimiento de las siguientes obligaciones, que a continuación se enuncian así:

- a. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- b. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- c. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- d. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el decreto 1077 de 2015.
- e. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
- f. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- g. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.

- h. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistente vigentes.

Es así entonces que la ejecución de las obras debe realizarse de acuerdo con el proyecto arquitectónico y estructural aprobado, para poder ser recibidas a satisfacción por la dependencia responsable de la Alcaldía Municipal de Bucaramanga, obligación esta que le compete al titular de la licencia y responsable de la obra, y no de las Curadurías Urbanas.

En lo que respecta a los daños que se llegaren a ocasionar con la ejecución de las obras, igualmente no es competencia de los Curadores Urbanos dirimir dichos conflictos; sin embargo, es importante señalar que el titular de la Licencia conforme a lo establecido en el Decreto 2150 de 1995 artículo 60, es responsable de los perjuicios que cause a terceros:

"...Artículo 60º.- Cumplimiento de obligaciones. El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella, y responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras..."

Por lo anterior, cualquier perjuicio que sea causado a terceros por parte del particular titular de la licencia e imputable a este con ocasión a la ejecución de la obra, debe ser resarcido por este, pues el artículo señalado anteriormente, le impone esta obligación, la cual igualmente se le hace saber al titular en la Licencia expedida.

Es así entonces, el trámite objeto de recurso, se efectuó conforme a lo estipulado en la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios, así como el Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto 1077 de 2015, NSR-10 y habiendo presentado el titular todos los documentos que para tal efecto se exigen y una vez cumplida toda la tramitación ante el Curador Urbano de Bucaramanga No. 2, se procedió a conceder la licencia solicitada, ello debido a que el proyecto Arquitectónico y Estructural fue revisado y aprobado de acuerdo a las normas legales vigentes, estableciéndose que cumple no solo con las normas respecto de edificabilidad y sismorresistentes, sino que igualmente con el uso del suelo establecido para para el predio objeto de solicitud de licencia.

Así las cosas, la revisión realizada sobre la solicitud de licencia de construcción en modalidad de obra nueva radicada bajo No. 68001-2-18-0053, se llevó a cabo bajo los lineamientos y parámetros legales.

En mérito de lo expuesto,

I. **RESUELVE**

PRIMERO: RECHAZAR DE PLANO, el recurso de REPOSICION y APELACIÓN interpuesto por **DIANA RUBIELA VILLAMIZAR SERRANO** en contra de la Resolución No. 68001-2-18-0053 del 23 de Abril de 2019, por el cual se ordena conceder una **LICENCIA DE CONSTRUCCION** en la modalidad de **DEMOLICION - OBRA NUEVA** para el uso de **VIVIENDA**, por no sustentarse ni presentarse argumentos de fondo, en los términos del artículo 77 de la Ley 1437 de 2011.

SEGUNDO: NOTIFICAR PERSONALMENTE el contenido de esta Resolución al recurrente y al peticionario de la licencia, Si no fuere posible la notificación personal, la misma se surtirá por AVISO en la forma contemplada en el Art. 69 del Código de Procedimiento Contencioso y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,


BERENICE CATHERINE MORENO GOMEZ CURADURÍA URBANA No. 2
Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga DE BUCARAMANGA
Arg. Berenice Moreno