

RESOLUCIÓN NÚMERO 026 FECHA 06/04/2020
“POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE SOLICITUD DE PERMISO DE
OCUPACIÓN PARA EL INMUEBLE UBICADO EN LA AV CARACAS No 63-17/19/21”

EL ALCALDE LOCAL DE BARRIOS UNIDOS (E)

Procede a emitir Acto Administrativo para pronunciarse sobre la solicitud de permiso de ocupación radicada con el Orfeo No. 20206210009772 del 10 de febrero del 2020, en ejercicio de sus facultades legales en especial de las atribuidas en el artículo 86, numerales 1, 6 y 9 del Decreto Ley 1421 de 1993, Ley 810 de 2003, y en especial Decreto 1469 de 2010, artículo 53, con respecto al predio ubicado en la AVENIDA CARACAS No 63-17/19/21 de la localidad de Barrios Unidos.

ANTECEDENTES

1. Mediante radicado 20206210009772 del 10 de febrero de 2020, el señor FRANCISCO A PAREJA GONZALES quien manifiesta actuar en calidad de representante legal del Instituto el Triángulo S.A, solicitó ante esta Alcaldía Local, permiso de ocupación para el predio ubicado en la AV CARACAS No 63-17/19/21 de la localidad de Barrios Unidos, documento al cual anexa soportes en 119 folios.
2. A folio 121 obra memorando con numero de radicado 20206230001423 del 19 de febrero del 2020, por medio del cual se designa a la arquitecta adscrita al área de Gestión Policiva de Obras en aras de que practique visita técnica al inmueble ubicado en la Av. caracas No 63-17/19/21, fin de verificar la procedibilidad de otorgar permiso de ocupación al inmueble de referencia.
3. A folios 122 al 127, obra informe técnico rendido por la arquitecta adscrita al área, quien en visita realizada el 6 de marzo de 2020, evidenció y determinó que:

“(...) Se realiza la visita técnica de verificación con orden de trabajo No 011-2020 al predio ubicado en la AV CARACAS # 63-17/19/21, encontrando un predio medianero de cuatro pisos de altura; la visita es atendida por el señor Francisco Pareja González, representante legal del “INSTITUTO TRIANGULO”, quien hace la solicitud de permiso de ocupación. Al momento de la visita se observa que no hay obras recientes o en ejecución, el señor Francisco radica ante la alcaldía local de Barrios Unidos con anticipación la siguiente documentación: licencia de construcción LC 08-2-0674 con fecha de ejecutoria del 24 de octubre de 2008 aprobada en las modalidades de adecuación, modificación, y demolición parcial; y lo planos con sellos de curaduría. Durante la visita se realiza un recorrido por todo el inmueble verificando que según los planos aprobados se realizaron algunas modificaciones las cuales son: Primer Piso: Cambio de uso del suelo de los locales comerciales 1,2 y 3 ubicados en la parte frontal del inmueble por salas de cómputo y secretaria académica, cambio de uso del suelo de la cafetería por el acceso principal, demolición de muros y cambio de uso de subestación; y construcción en el aislamiento posterior (estacionamiento): auditorio, baños, salones de clase y hall (marquesina traslúcida) Segundo Piso: Cambio de ubicación de muros de drywall en salones de clase y ampliación del área de baño e instalación de 5 nuevas baterías de sanitario y un lavamanos. Tercer Piso: Cambio de ubicación de muros de drywall en salones de clase y ampliación del área de baño e instalación de 5 nuevas baterías de sanitario y un lavamanos. Cuarto Piso: Cambio de ubicación de muros de drywall en salones de clase. No se evidencia cambio de la volumetría en la fachada según registro de Google maps desde septiembre del año 2012. De lo anterior se establece que no es viable la expedición del permiso de ocupación por las siguientes infracciones al régimen de obras y urbanismo: Cambio de uso del suelo de los locales comerciales 1,2 y 3 = $(11,20m \times 5,77m = 64,62 m^2 + 10,05 m \times 5,75m = 57,78 m^2 + 10,05 m \times 5,50m = 55,27 m^2) = 177,67 m^2$ legalizables; cambio de uso del suelo de la cafetería = $7,05 m \times 5,70 = 40,18m^2$ legalizables; demolición de muro de subestación $5,80 m$ perímetro $\times 3,00 m$ altura = $17,4m^2$ legalizables, cambio de uso del suelo subestación = $3,00m \times 2,80m = 8,40 m^2$ legalizables; ampliación de área de baño en segundo y tercer piso $4,23m \times 3,67m = 15,52 m^2 \times 2 = 31,04m^2$ legalizables; y construcción en el aislamiento posterior $376m^2$ no legalizables. Se sugiere remitir el preliminar a inspecciones(...)”

“POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE SOLICITUD DE PERMISO DE OCUPACIÓN PARA EL INMUEBLE UBICADO EN LA AV CARACAS No 63-17/19/21”

MARCO NORMATIVO

DEL PERMISO DE OCUPACIÓN

Este concepto, surgió en el Decreto 1600 de 2005, como una obligación del titular de la licencia, consistente en que, al culminar la obra, debe solicitar que la autoridad de control urbano verifique el cabal cumplimiento de la Licencia de Construcción en obras nuevas y la adecuación a las normas de sismoresistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas contempladas en el acto de reconocimiento de la edificación.

El mencionado Decreto fue derogado por el Decreto 1469 de 2010, que mantuvo intacta la obligación del trámite del permiso de ocupación en cabeza del titular de la Licencia de Construcción. Lo anterior, de acuerdo con el numeral 5 del Artículo 39 en concordancia con el Artículo 53 ibidem, veamos:

“Artículo 39. Obligaciones del titular de la licencia. El curador urbano o la autoridad encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberá indicar al titular, el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

(...)

5. 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 artículo 53 del presente decreto.”

“Artículo 53. Certificado de permiso de ocupación. Es el acto mediante el cual la autoridad competente para ejercer el control urbano y posterior de obra, certifica mediante acta detallada el cabal cumplimiento de:

1. Las obras construidas de conformidad con la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva otorgada por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias.

2. Las obras de adecuación a las normas de sismoresistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas contempladas en el acto de reconocimiento de la edificación, en los términos de que trata el Título II del presente decreto.

*Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción, **el titular o el constructor responsable, solicitará el certificado de permiso de ocupación a la autoridad que ejerza el control urbano y posterior de obra.***

Para este efecto, la autoridad competente realizará una inspección al sitio donde se desarrolló el proyecto, dejando constancia de la misma mediante acta, en la que se describirán las obras ejecutadas. Si estas se adelantaron de conformidad con lo aprobado en la licencia, la autoridad expedirá el Certificado de Permiso de Ocupación del inmueble. Cuando el proyecto deba cumplir con la supervisión técnica que trata el Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente – NSR – 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya, se adicionará la constancia de los registros de esa supervisión.

En este mismo sentido, debe tenerse en cuenta lo preceptuado en el Plan de Ordenamiento Territorial POT (Decreto 190 del 22 de junio de 2004), para efectos de determinar las normas sobre edificabilidad aplicables en cada uno de los sectores de la ciudad.

Así mismo el Decreto 1077 de 2015 en su Artículo 2.2.6.1.4.1, por medio del cual se expide el

“POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE SOLICITUD DE PERMISO DE OCUPACIÓN PARA EL INMUEBLE UBICADO EN LA AV CARACAS No 63-17/19/21”

Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, establece:

“ARTÍCULO 2.2.6.1.4.1 Certificado de permiso de ocupación. Es el acto mediante el cual la autoridad competente para ejercer el control urbano y posterior de obra, certifica mediante acta detallada el cabal cumplimiento de:

“1. Las obras construidas de conformidad con la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva otorgada por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias.

“2. Las obras de adecuación a las normas de sismorresistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas contempladas en el acto de reconocimiento de la edificación, en los términos de que trata el presente decreto.

“Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción, el titular o el constructor responsable, solicitará el certificado de permiso de ocupación a la autoridad que ejerza el control urbano y posterior de obra.

“Para este efecto, la autoridad competente realizará una inspección al sitio donde se desarrolló el proyecto, dejando constancia de la misma mediante acta, en la que se describirán las obras ejecutadas. Si estas se adelantaron de conformidad con lo aprobado en la licencia, la autoridad expedirá el Certificado de Permiso de Ocupación del inmueble. Cuando el proyecto deba cumplir con la supervisión técnica que trata el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente - NSR - 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya, se adicionará la constancia de los registros de esa supervisión.

“En el evento de verificarse incumplimiento de lo autorizado en la licencia o en el acto de reconocimiento de la edificación, la autoridad competente se abstendrá de expedir el certificado correspondiente e iniciará el trámite para la imposición de las sanciones a que haya lugar.

“En ningún caso se podrá supeditar la conexión de servicios públicos domiciliarios a la obtención del permiso de ocupación y/o demás mecanismos de control urbano del orden municipal o distrital. Dicha conexión únicamente se sujetará al cumplimiento de lo previsto en la Ley 142 de 1994 y sus reglamentaciones o a las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

“PARÁGRAFO. La autoridad competente tendrá un término máximo de quince (15) días hábiles, contados a partir de la fecha de la solicitud para realizar la visita técnica y expedir sin costo alguno el certificado de permiso de ocupación.

CASO CONCRETO.

Teniendo en cuenta la normativa anteriormente señalada, se tiene que para tramitar el Certificado de Permiso de Ocupación se debe solicitar por el titular o responsable de la construcción, para lo cual es necesario que la obra se encuentre desarrollada en un 100%, y este Certificado se otorgará una vez se haga una visita por parte de la autoridad competente, que en este caso corresponde a esta Alcaldía Local, situación que requiere que la construcción en efecto se ajuste a la Licencia de Construcción y Planos aprobados, razón por la cual, se entrará a analizar la legitimación del solicitante del permiso de ocupación, así como el cumplimiento a cabalidad de la Licencia de construcción objeto de estudio de la presente solicitud de permiso de ocupación.

CON RESPECTO A LA LEGITIMACIÓN

Es menester entrar a analizar si el solicitante cuenta con legitimación para solicitar el permiso de ocupación, toda vez que, de conformidad con el Decreto 1469 de 2010 artículo 53 numeral 2, quien está

“POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE SOLICITUD DE PERMISO DE OCUPACIÓN PARA EL INMUEBLE UBICADO EN LA AV CARACAS No 63-17/19/21”

legitimado para solicitar dicho permiso es el titular o constructor responsable de la licencia de construcción, razón por la cual, una vez verificado el radicado 20206210009772, este no acredita dentro de los soportes allegados la certificación de existencia y representación legal en cabeza del solicitante FRANCISCO PAREJA GONZALES, ya que como obra a folios 50 al 55, el solicitante anexa certificado de existencia y representación legal del año 2006 en el cual se evidencia que la representación legal del INSTITUTO TRIANGULO S.A esta en cabeza de la señora OLGA FORERO BURGOS identificada con Cédula de Ciudadanía No 51.685.318 y no en cabeza del solicitante.

Dicho lo anterior, debe observarse que la solicitud realizada por el señor FRANCISCO PAREJA GONZALES no debe ser atendida, pues más allá de verificarse si existe o no un incumplimiento a la Licencia de Construcción, es evidente que no existe debida legitimación en la causa, en el entendido que, quien debió de solicitar el permiso de ocupación debe acreditar la titularidad, como para el presente caso la necesidad de la acreditación de ser representante legal del INSTITUTO EL TRIANGULO S.A.

CON RESPECTO AL CUMPLIMIENTO DE LA LICENCIA

De conformidad con los antecedentes del presente acto administrativo, mediante radicado 20206230001423 se designó a la arquitecta adscrita al área, a fin de verificar el apropiado desarrollo de la obra, estado de la estructura, así como la adecuación de los estándares de sismo resistencia, y el cumplimiento de la construcción de conformidad con la Licencia LC 08-2-0674 otorgada por la Curaduría No 2, para así proceder a verificar la viabilidad del permiso.

Es con base a la solicitud presentada y a la orden de trabajo designada que la arquitecta se desplaza al inmueble el día 6 de marzo de 2020, quien en su informe técnico determinó infracciones urbanísticas que a continuación se relacionan:

1. Cambio de uso de suelo:
 - Local 1: Área de infracción 64,62 m²
 - Local 2: Área de infracción 57,78 m²
 - Local 3: Área de infracción 55,27 m²
 - Cafetería: Área de infracción 40,18 m²
 - Subestación: Área de infracción 8,40 m²
2. Demoliciones
 - Demolición de muro subestación: Área de infracción 17,4 m²
3. Ampliaciones
 - Ampliación del área baño segundo piso: Área de infracción 15,52 m²
 - Ampliación del área baño tercer piso: Área de infracción 15,52 m²
4. Construcciones
 - Construcción sobre el aislamiento posterior: Área de infracción 376 m².

Para un área total de infracción de 650,69 m².

De acuerdo con el Informe Técnico 60-2020-02 anteriormente señalado que obra a folios 122 al 127, se pudo establecer que el predio no se ajusta a lo aprobado en la Licencia de Construcción LC 08-2-0674, razón por la cual, en la parte constructiva y técnica el inmueble no cumple con lo otorgado por la Licencia, al haberse encontrado por parte del profesional de la arquitectura infracciones urbanísticas y claro

Continuación Resolución Número 026 Página 5 de 5 06/04/2020**“POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE SOLICITUD DE PERMISO DE OCUPACIÓN PARA EL INMUEBLE UBICADO EN LA AV CARACAS No 63-17/19/21”**

desconocimiento de los parámetros constructivos determinados en los planos arquitectónicos y en el acto administrativo que constituye la Licencia de Construcción.

Es con base la falta de legitimación y a las infracciones urbanísticas evidenciadas en el inmueble hoy objeto de solicitud de permiso de ocupación que, esta Alcaldía Local NEGARÁ el permiso de ocupación, hasta tanto no subsane y/o adecue las infracciones evidenciadas en la obra, así mismo realice la solicitud el legitimado para hacerlo.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO. NEGAR, la solicitud de Certificado de Permiso de Ocupación, elevada por el señor FRANCISCO PAREJA GONZALES, mediante radicado 20206210009772, de acuerdo con las consideraciones expuestas ut supra.

ARTICULO SEGUNDO. - INFORMAR que contra esta decisión **NO PROCEDE RECURSO ALGUNO.**

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

VICTOR MANUEL RESTREPO ROJAS
Alcalde Local de Barrios Unidos (E)

Proyecto: Karen Lorena Marín – Abogada Contratista.

Revisó: Leonardo Moya Guaje – Abogado Contratista.

Revisó: Marlene Alcira Meléndez P – Profesional Especializado 222-24 A.G.P. 