

(15 de noviembre de 2023)

Por medio de la cual se resuelve un recurso de reposición y en subsidio de apelación

Curador Urbano Uno del Municipio de Ibagué,
en uso de las facultades conferidas por la Ley 388 de 1997, ley 1437 de 2011, Decreto 1077 de 2015 y demás
decretos reglamentarios

CONSIDERANDO:

Que CELSIA COLOMBIA S.A. E.S.P. identificada con NIT. 800249860-1, a través de apoderado WILMAR MAURICIO PARRA PRADA identificado con C.C N° 13.992.497, radicó bajo el N° 73001-1-23-0324 del 13 de septiembre de 2023, solicitud de licencia de construcción en las modalidades de cerramiento en un área de 404.00 ml y obra nueva en un área de 445.12 m², para adelantar la construcción del edificio de control-celdas y portería, en un piso con cubierta en teja, para el proyecto denominado "SUBESTACIÓN ESCOBAL", a realizar en el predio de su propiedad denominado Lote Subestación Escobal, ubicado en la zona rural del Municipio de Ibagué, con un área de lote de 10,207.00 m², e identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-295006 y ficha catastral global 00-01-0002-0006-000, trámite que concluyo con la resolución N° 73001-1-23-0493 del 05 de octubre de 2023 "Por medio de la cual se niega una solicitud".

Que la resolución N° 73001-1-23-0493 del 05 de octubre de 2023, se notificó personalmente al apoderado del titular - CELSIA COLOMBIA S.A. E.S.P - el 12 de octubre de 2023.

Que mediante escrito radicado bajo el N° 2314495 el 27 de octubre de 2023 en la oficina del Curador Urbano Uno de Ibagué, CELSIA COLOMBIA S.A. E.S.P., por medio de su representante legal FRANCISCO JOSE ESTRADA SERRANO, presentó recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la resolución N° 73001-1-23-0493 del 05 de octubre de 2023 "Por medio de la cual se niega una solicitud"

Que el Curador Urbano Uno, procede a dar respuesta al recurso de reposición impetrado por la Sociedad CELSIA COLOMBIA S.A. E.S.P., en los siguientes términos:

1. ***"La curaduría no puede exigir documentos o trámites previos distintos a lo señalado en las normas nacionales para la emisión de licencias urbanísticas"***.

Ante lo mencionado por el recurrente en este punto, es apropiado indicar que en virtud de los artículos 2.2.6.6.1.1 y 2.2.6.6.1.2 del decreto 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio", el Curador Urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción –en sus distintas modalidades-, subdivisión de predios y otras actuaciones, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole, efecto para el cual ejerce una función pública para la verificación del cumplimiento documental y planimétrico de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, es decir las normas nacionales y municipales pertinentes a la materia como lo son en nuestro caso el Plan de Ordenamiento Territorial, normativa general de usos del suelo, construcciones y urbanizaciones y demás normas complementarias.

(15 de noviembre de 2023)**Por medio de la cual se resuelve un recurso de reposición y en subsidio de apelación**

Por tal razón, el Curador Urbano es un operador de norma que actúa con sujeción de las normas urbanísticas, que establecen una serie de requisitos y parámetros que deben ser cumplidos por los solicitantes o titulares de los trámites. Adicionalmente, el curador opera bajo el principio de legalidad y buena fe, para lo cual, previa expedición de cualquier acto administrativo debe realizar el estudio documental ajustado al cumplimiento de los requisitos y parámetros exigidos por ley.

No cabe duda, que el curador urbano esta conminado por mandato legal a exigir **al momento de radicar una solicitud de licencia urbanística u otras actuaciones**, los documentos que disponga para tales fines la norma nacional, esto fue ratificado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a través de la circular 2021EE0106538 del 10 de septiembre de 2021, acto administrativo en donde se manifiesta, que será la resolución N° 0462 de 2017 -Modif. Res. 1025 de 2021- *"Por medio de la cual se establecen los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes"*, norma con base en la cual se realiza la exigencia documental para el trámite de una licencia, que para el presente caso corresponde específicamente lo consagrado en los artículo 1 y 5 -modif. Art. 1 y 5 -respectivamente- Res. 1025 de 2021-, en lo referente a la licencia de construcción, dicho esto, se evidencia en el expediente que hace parte integral de la resolución recurrida, que el titular aportó lo documentos requeridos para que la solicitud quedara radicada en legal y debida forma.

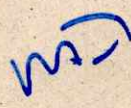
Ahora bien, de lo consignado en este acápite por parte del recurrente, se denota que confunde la exigencia documental y de información en el formulario único nacional, con el proceso de revisión de lo requerido, el cual está debidamente reglado por el decreto 1077 de 2015, en el artículo 2.2.6.1.2.2.3, de la siguiente forma:

ARTÍCULO 2.2.6.1.2.2.3 De la revisión del proyecto. *El curador urbano o la autoridad municipal o distrital encargada de estudiar, tramitar y expedir las Licencias deberá revisar el proyecto objeto de la solicitud **DESDE EL PUNTO DE VISTA JURÍDICO, URBANÍSTICO, ARQUITECTÓNICO Y ESTRUCTURAL**, incluyendo la revisión del cumplimiento del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y la norma que lo adicione, modifique o sustituya; los diseños estructurales, estudios geotécnicos y de suelos y diseños de elementos no estructurales, así como el cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación aplicables. (...)* Negritas y mayúsculas fuera de texto.

En consonancia, es atinado hacer alusión a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.7 del citado decreto, en relación con la definición y alcance de la licencia de construcción, así:

ARTÍCULO 2.2.6.1.1.7 Licencia de construcción y sus modalidades. *Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de **CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, LOS INSTRUMENTOS QUE LO DESARROLLEN Y COMPLEMENTEN**, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. (...)* Negritas y mayúsculas fuera de texto

De igual forma, es preciso informarle al recurrente, la definición y criterios para considerar un predio o áreas como parcelado, conforme lo consagrado en el artículo 2.2.1.1 idem, así:



(15 de noviembre de 2023)**por medio de la cual se resuelve un recurso de reposición y en subsidio de apelación**

"Área o predio parcelado: Se consideran parcelados los predios ubicados en el suelo rural o rural suburbano en los que se segregaron las áreas con destino al espacio público, se culminaron las obras de dotación de estas y de las vías públicas, se hizo entrega material de ellas a las autoridades competentes, de conformidad con lo dispuesto en la respectiva licencia de parcelación, y, se acredite la auto prestación de servicios públicos domiciliarios."

De lo citado se extrae, que el proceso de revisión de la solicitud de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento con uso comercio y/o servicios radicada con N° 73001-1-23-0324 el 13 de septiembre de 2023, se llevó a cabo con base en lo señalado por el recurrente en el formulario único nacional y los documentos acopiados con la misma, procediendo a contrastar lo solicitado con lo previsto en el plan de ordenamiento territorial –Decr. 823 de 2014-, y por lo cual se determinó, que de acuerdo con lo consagrado en el artículo 414 -*Licencias de construcción en área rural*- y en concordancia con lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 428 -*Cesiones públicas obligatorias gratuitas en desarrollos por parcelación, con destino a usos residenciales, institucionales, recreacionales, comerciales y de servicios e industriales*-, las *Cesiones Públicas Obligatorias Gratuitas ÚNICAMENTE, NO SON APLICABLES A DESARROLLOS por construcción de edificaciones CON DESTINO A VIVIENDA DEL PROPIETARIO*, ni en los predios con subdivisiones resultantes menores a 4 unidades.

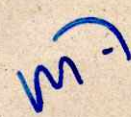
Con base a lo citado y en cumplimiento de las facultades y funciones asignadas por mandato legal al Curador Urbano, se evidenció dentro de la etapa procesal indicada –revisión de la solicitud de licencia conforme al uso del proyecto por ustedes requerido, (comercio y/o servicios)-, la exigencia establecida en Plan de Ordenamiento Territorial de realizar las cesiones públicas a favor del ente territorial, significando entonces, que el instrumento jurídico que habilita tal entrega, corresponde a la licencia urbanística de parcelación en los términos descritos en el artículo 2.2.6.1.1.5 del decreto 1077 de 2015, configurando de esta manera, causal técnico – jurídica insanable dentro del marco de lo requerido –licencia de construcción- que impidió la continuidad del trámite.

Colofón, se manifiesta de forma clara que en ningún momento el Curador Urbano Uno de Ibagué, con el hecho de realizar la respectiva revisión del proyecto y denotar la obligación de adelantar el trámite de licencia de parcelación - bajo ningún criterio jurídico - esté desconociendo la forma en que se adquirió el inmueble objeto de estudio y la especial connotación que lo reviste.

2. ***"La adquisición de una porción o parte de un predio de mayor extensión para desarrollar un proyecto de utilidad pública e interés social no requerirá tramitar y obtener previamente licencia de subdivisión o licencia urbanística o similar."***

En este punto se denota, que el recurrente transcribe una serie de disposiciones normativas que a su juicio sirvieron de base para proceder o habilitar la subdivisión de un predio, sin la necesidad de tramitar licencia de subdivisión, más específicamente el parágrafo 4 del artículo 1469 de 2010, hoy parágrafo 3 del artículo 2.2.6.1.1.6 del decreto 1077 de 2015, en donde de forma diáfana se excluye del trámite de licencia de subdivisión para aquellos predios que por motivo de ejecución de obra de utilidad pública requieran dividirse, tanto es así, que en aplicación de tal norma, se otorgó la escritura pública N° 3615 del 28 de diciembre de 2022 que permitió la apertura del folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto del estudio.

No obstante, tal posibilidad jurídica consistente en dividir un predio sin necesidad de trámite de licencia urbanística, se circunscribe de forma específica en obviar el trámite de licencia de subdivisión, ***mas no otro tipo de licencia***, por consiguiente, pretender hacer ver que para el desarrollo de un proyecto de utilidad



pública - distinto a la de subdivisión - no es necesario tramitar licencia urbanística, es equivoco en los términos expuestos en el numeral anterior.

De manera subsidiaria y en consonancia con la definición de "entidad pública" que el recurrente trae a colación, el mismo no acredita -al menos sumariamente- el haber cumplido con la obligación consignada en el inciso segundo del párrafo 3 del artículo 2.2.6.1.1.6 del decreto 1077 de 2015, consistente en la remisión a la autoridad municipal competente de la inscripción de la subdivisión por motivos de utilidad pública para actualizar la cartografía oficial de los municipios o distritos.

3. "El Proyecto SUBESTACIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA que se desarrollará en el predio adquirido por la Compañía es un determinante del territorio y por consiguiente superior jerárquico del POT."

Una vez más, el recurrente cita una serie acápites normativos que dentro del caso puntual o reproche del acto administrativo recurrido, no guardan relación directa con la causal de negación debidamente explicada en el numeral 1 de este acto, muestra de ello se tiene que el artículo 10 de la ley 388 de 1997, los artículos. 1 a 3 del decreto. 2201 de 2023 y los artículos 2.2.2.1.2.5.1, 2.2.2.1.2.5.2, 2.2.2.1.2.5.3 del decreto 1077 de 2015, corresponde a parámetros o criterios a considerar por parte del ente territorial al momento de realizar la revisión y ajuste del plan de ordenamiento territorial, pretendiendo la armonización de los usos de los planes de ordenamiento territorial y el desarrollo de proyectos de obras o actividades de utilidad pública, esto quiere decir, que durante el estudio y aprobación de los planes de ordenamiento territorial, esta acción urbanística no podrá oponerse a dichos proyectos y deberán ser incluidos dentro de dicho plan.

En lo que respecta a las leyes 142 y 143 de 1994, es claro que el objeto de las mismas, no guarda relación directa con el trámite y estudio del presente recurso, pues tales leyes corresponden a la prestación de servicios públicos domiciliarios, al régimen de generación e interconexión eléctrica y régimen de las empresas privadas o públicas que prestaran el servicio; pero no establecen o insinúan la posibilidad de obviar el trámite de licencia de parcelación para el caso puntual de conformidad con lo expuesto por el Curador Urbano Uno.

Por último, el recurrente cita un aparte de la sentencia del 05 de septiembre de 2023, emitida por el Juzgado Tercero Administrativo Oral del Circuito Judicial de Bucaramanga, dentro de la acción popular radicada con N° 68001-3333-003-2022-00110-00, ante lo cual, es pertinente mencionar que luego de realizar consulta en la página WEB del Consejo Superior de la Judicatura, no se evidencia anotación que indique que el mismo, este debidamente ejecutoriado o en firme; adicionalmente, vale la pena mencionar, que los efectos de dicho fallo recaen sobre las partes de la acción constitucional e igualmente, que el objeto de la litis no se enmarcaba dentro de la necesidad o no del trámite de una licencia de parcelación previo al trámite de licencia de construcción, como es el caso que nos ocupa, sino en la compatibilidad del uso propuesto para la construcción de subestación en contraste con el EOT del municipio de Los Santos en el departamento de Santander; por lo tanto, el fallo citado no guarda sintonía con lo que se debate en sede de recurso de reposición.

Por último, en razón los argumentos esgrimidos en este acto, es claro que existe el total asidero jurídico en la causal de negación de los solicitado, circunstancia que bajo de ningún criterio corresponde una extralimitación del suscrito al percatarse que previo al trámite de licencia de construcción, es necesario contar la debida licencia de parcelación en los términos del decreto 0823 de 2014 'POT- y demás normas concordantes, lo cual no puede entenderse como una oposición al desarrollo de proyectos que revisten calidades o condiciones de utilidad pública, pues en ningún



**Curaduría
Urbana Uno**

RESOLUCIÓN NÚMERO 73001-1-23-0563

(15 de noviembre de 2023)

Por medio de la cual se resuelve un recurso de reposición y en subsidio de apelación

momento la norma local prohíbe la ejecución de los mismos, pero si dispone como condición para ello, la obtención de la licencia urbanística pertinente.

Por lo anteriormente expuesto, el Curador Urbano Uno,

RESUELVE:

Artículo 1.- CONFIRMAR en su totalidad la resolución N° 73001-1-23-0493 del 05 de octubre de 2023 *"Por medio de la cual se niega una solicitud"*.

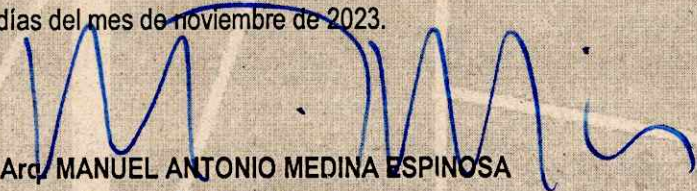
Artículo 2.- CONCEDER el recurso de apelación ante la Secretaría de Planeación Municipal de Ibagué y remitirlo a esa dependencia, una vez se surta el proceso de notificación.

Artículo 3.- NOTIFICAR el presente acto administrativo, en los términos establecidos en el artículo 67 y ss de la ley 1437 de 2011 *"Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo"*.

Artículo 4. – Contra este acto administrativo no procede recurso alguno.

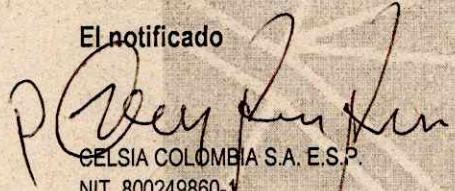
NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

Dado en Ibagué, a los quince (15) días del mes de noviembre de 2023.

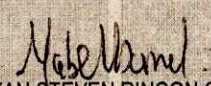

Arc. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

En la fecha 22 NOV 2023 se notifica personalmente del contenido de la presente resolución al titular de la misma, haciéndose entrega de copia íntegra, auténtica y gratuita de ella.

El notificado


CELSIA COLOMBIA S.A. E.S.P.
NIT. 800249860-1
FRANCISCO JOSE ESTRADA SERRANO
Representante Legal

El notificador


BRYAN STEVEN RINCON GARCIA

Proyecto: Abg. Yezid Antonio Florián Iozano

