

**LOS TERCEROS INTERVINIENTES EN EL PROCESO DE EXPEDICIÓN DE
LICENCIA URBANÍSTICA**

MARIA CAMILA OBREGÓN ESCOBAR

Trabajo de grado para optar por el título de
Especialista en Derecho Urbanístico

Asesor:

JUAN CAMILO MEJÍA WALKER

Abogado, Magíster en Derecho

Universidad de Antioquia

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Medellín

2019

LOS TERCEROS INTERVINIENTES EN EL PROCESO DE EXPEDICIÓN DE LICENCIA URBANÍSTICA.

Maria Camila Obregón Escobar¹

RESUMEN

Con el presente artículo se pretende determinar quiénes son los terceros intervinientes y cómo pueden ser parte en el desarrollo de la expedición de una licencia urbanística. Para lograrlo, se parte del estudio del proceso de expedición de licencia urbanística consagrado en el Decreto Reglamentario 1077 de 2015, se explica cuáles son los medios por los cuales una persona se entera del mismo y se exponen los momentos procesales en los cuales se puede intervenir. Se debe tener en cuenta que la oposición debe ser argumentada desde los puntos de vista jurídico, arquitectónico y estructural. Esto se logra a través del análisis de las leyes y decretos que regulan esta temática. Se concluye, que los terceros intervinientes carecen del conocimiento necesario para formular una efectiva oposición al proceso de expedición de licencia urbanística.

PALABRAS CLAVE

Citación a vecinos colindantes, Expedición de licencias urbanísticas, Los Terceros intervinientes, Objeción por parte de los terceros.

¹ Abogada de la Universidad Autónoma Latinoamericana. Abogada auxiliar de la Curaduría Urbana Primera de Itagüí. Correo electrónico: mariacamilaobregon@hotmail.com. Este artículo se presenta para optar por el título de Especialista en Derecho Urbanístico de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad de Antioquia.

SUMARIO

I. INTRODUCCIÓN. II. EL PROCESO DE EXPEDICIÓN DE LICENCIA URBANÍSTICA. III. LOS TERCEROS INTERVINIENTES Y LOS MEDIOS POR LOS CUALES SE ENTERAN DEL PROCESO DE EXPEDICIÓN. IV. ARGUMENTACIÓN DE LA OBJECCIÓN DESDE LO JURÍDICO, ARQUITECTÓNICO Y ESTRUCTURAL. V. CONCLUSIÓN. VI. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.

I. INTRODUCCIÓN

En Colombia, desde las décadas de 1960 y 1970, se estudia la necesidad de implementar una reforma urbana. Significaba ser un instrumento de cambio para el país, cuyo principal propósito era reorganizar el territorio, para así tener un crecimiento organizado y controlado de las ciudades. Se asume aspectos de tipo económico, social y administrativo. Fue entonces cuando se produjo la promulgación de la ley 9 de 1989, ley que origina al derecho urbanístico en Colombia.

Es de anotar, que dicha ley tiene como antecedentes jurídicos el modelo español, puesto que fueron los españoles quienes introdujeron el desarrollo de los centros poblados en los territorios colonizados por ellos en América Latina, un claro ejemplo de esto es la Ordenanza de Felipe II, del 13 de julio de 1573 que:

Constituye el hecho culminante de la legislación española en materia de urbanística colonial. La ordenanza consta de 148 párrafos, de los que más de 20 se refieren exclusivamente al trazado de planos y a la construcción de nuevas ciudades, los restantes regulan los asuntos políticos, sociales y económicos de las ciudades fundadas por los españoles en América. (Wyrobisz, 1980, p 19).

En palabras de Pedro Pablo Morcillo (2002) y a modo de ejemplo, la fundación y el desarrollo de los centros poblados contaron con un estatuto orgánico (Ordenanza de Felipe II), que puede catalogarse como el origen de la planeación y derecho urbanístico colombiano, asimismo, como una de las primeras normas de contenido único en materia de urbanismo. En ellas se regulaban la formación y el desarrollo de todas las ciudades que poco a poco fueron conquistadas. Por otra parte, se encuentra también otro antecedente normativo, considerado el primer código urbanístico, la Legislación de Indias, el cual rigió durante cuatro siglos, y trataba sobre la fundación y el desarrollo de esas ciudades conquistadas “Es un código peculiar, que en lo que se relaciona con las cuestiones locales mezcla normas de urbanismo, de policía y de administración municipal” (Morcillo, 2007, p. 6). No obstante, con el transcurrir de los años este tipo de reglamentación urbanística, fue siendo promovida, incluida y desarrollada en la legislación civil.

Por otra parte, en la actualidad, se encuentra vigente la ley 388 de 1997, como representación máxima del desarrollo territorial, que modifica a la ley 9 de 1989 que fue su antecedente inmediato, en razón a los nuevos planteamientos y lineamientos estipulados en la Constitución Política de 1991. Así pues, lo concierta en su artículo primero numeral 1:

Armonizar y actualizar las disposiciones contenidas en la Ley 9 de 1989 con las nuevas normas establecidas en la Constitución Política, la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo, la Ley Orgánica de Áreas Metropolitanas y la Ley por la que se crea el Sistema Nacional Ambiental.” (Ley 388, 1997, art. 1).

De la misma forma, dicha ley introdujo políticas administrativas, en donde se faculta al Estado a través de los municipios y sus diferentes secretarías, para velar por una efectiva planeación y gestión urbana, una adecuada clasificación de uso del suelo y un reparto equitativo de cargas y beneficios. Es de anotar que ambas reglamentaciones, promueven el fortalecimiento de la planeación territorial. Por tanto, se estipulo dentro de su contenido, un capítulo sobre el licenciamiento urbano, porque es justamente a través de éste que se genera la materialización del urbanismo, del crecimiento ordenado en los territorios, de conformidad a lo establecido en los diferentes Planes de Ordenamiento Territorial.

Con el transcurso del tiempo y en razón a las necesidades sociales de la época, se han promulgado diferentes leyes y decretos que regulan esta materia. En la actualidad, se encuentra vigente el Decreto Reglamentario 1077 de 2015, que junto con la ley 1437 de 2011 CPACA y la Constitución Política de 1991, serán el objeto de estudio del presente artículo.

De esta manera, se describirá qué es una licencia urbanística y su proceso de expedición. De la misma forma se determinará quienes son los terceros intervinientes y los momentos procesales en los que pueden intervenir y formular sus objeciones, esto analizándolo bajo la luz de la Constitución Política de 1991, desde el derecho fundamental al debido proceso consagrado en su artículo 29. En consecuencia, este se hace extensivo a toda clase de actuaciones administrativas, como lo es el proceso de licenciamiento urbano.

Dentro de toda actuación administrativa, hay lugar al ejercicio del derecho de contradicción o derecho de defensa, el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA), en su artículo 37, plasma el deber de comunicar las actuaciones administrativas a los terceros. En el caso del proceso de expedición de licencias urbanísticas, se busca garantizar los derechos de todos los ciudadanos en el marco de un proceso de desarrollo urbanístico.

Por consiguiente, es a partir de este deber que surgen los llamados terceros intervinientes, que son los particulares que tienen algún interés general o específico dentro del proceso de solicitud de licencia. La mayoría de las veces, son personas que se ven afectadas por la construcción de su vecino colindante o copropietarios. Según el Decreto reglamentario 1077 de 2015, la oposición de estos debe de ser argumentada desde los aspectos: jurídico, urbanístico, de edificabilidad o estructural. Sin embargo, esto dificulta la participación efectiva de los mismos, debido a que las personas del común, carecen del conocimiento necesario para formular una efectiva oposición.

Por consiguiente, en el desarrollo de este artículo se estudia inicialmente la licencia urbanística, los tipos de licencia y sus modalidades, el proceso de su expedición y la autoridad competente que la otorga. Derivado del proceso de expedición de una licencia de construcción, se encuentran los medios por los cuales las personas se enteran de una solicitud de licencia, los cuales serán explicados en vista de que estos conllevan a la intervención de los terceros interesados. Para así, analizar quienes son los terceros intervinientes y los momentos procesales en los que pueden intervenir. Todo esto, se realiza a la luz del debido proceso y del derecho fundamental de petición, con el fin de concluir que los mismos no cuentan con el conocimiento necesario para formular una efectiva oposición a la licencia de construcción.

II. EL PROCESO DE EXPEDICIÓN DE LICENCIA URBANÍSTICAS

Actualmente, en Colombia existen una serie de normas urbanísticas, que regulan aspectos como el desarrollo territorial, la organización territorial del Estado, el medio ambiente, el patrimonio cultural, la vivienda y los licenciamientos urbanísticos. Estas últimas son las que están dirigidas especialmente al sector de la construcción en donde se establecen, por ejemplo, la clasificación del suelo, su desarrollo y la intervención en el mismo.

Las normas que reglamentan el proceso constructivo son la Ley 388 de 1997 la cual fue modificada por la Ley 810 de 2003 y el Decreto 1077 de 2015, que es la más importante en la actualidad para el desarrollo urbano, debido a que es una compilación normativa del sector de la vivienda, la ciudad y el territorio. Así, en el título 6 se encuentra toda la información correspondiente a las licencias urbanísticas, igualmente los requisitos, el proceso de expedición, las modificaciones, la vigencia y la autoridad competente para su expedición. Este artículo se concentra en la licencia de construcción, en razón a que también existen los actos de reconocimiento y las otras actuaciones.

Referente a la licencia de construcción el artículo 2.2.6.1.1.1, que fue modificado por el Decreto 1203 de 2017, en su artículo 2 la define como:

El acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios. (Decreto 1203, 2017, art. 2).

De lo anterior se puede inferir, que se requiere una licencia de construcción para las diferentes intervenciones que se vayan a realizar en un predio. Se entiende éste como lote, extensión de tierra o en un inmueble que es lo que se encuentra unido a la tierra, caso puntual de las copropiedades. Se debe de realizar en cumplimiento de las normas urbanísticas existentes y de edificabilidad adoptadas por el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio en el que se encuentre.

Seguidamente en el artículo 2.2.6.1.1.2, se encuentra estipulada la clasificación de las licencias que, “serán de: 1. Urbanización. 2. Parcelación. 3. Subdivisión. 4. Construcción. 5. Intervención y ocupación del espacio público.” (Decreto Único Reglamentario, 2015, art. 2.2.6.1.1.2). Algunas de éstas, a su vez, cuentan con unas modalidades. Por ejemplo, la licencia de construcción, que es una de las más comunes y que se encuentra reglamentada en el artículo 2.2.6.1.1.7, que también fue objeto de modificación por parte del Decreto 1203 de 2017, que la define como:

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.” (Decreto 1203, 2017, art. 4).

Ahora bien, se requiere la solicitud de ésta, para toda intervención que se vaya a realizar en el predio y/o inmueble, siempre que no se trate de una reparación o mejora locativa, la cual esta descrita en el artículo 2.2.6.1.1.10 del Decreto 1077 de 2015:

[...] se entiende por reparaciones o mejoras locativas aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas [...]. (Decreto Único Reglamentario, 2015, art. 2.2.6.1.1.10).

Con respecto a la autoridad que conoce del trámite de licencia urbanísticas o frente al cual se presenta, existe la figura del Curador Urbano, que como lo asegura Pedro Pablo Morcillo (2007) no la conocen en otra legislación, puesto que es un invento nuestro. “Es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole” (Decreto Único Reglamentario, 2015, art. 2.2.6.6.1.1), para Municipios que cuenten con más de 100.000 habitantes. En caso contrario, corresponde al alcalde a través de la Secretaría de Planeación encargarse de la expedición de las mismas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 101 numeral 2 de la ley 388 de 1997.

Referente al proceso de expedición, el mismo comienza a solicitud de parte, con la radicación de una documentación específica para toda solicitud de licencia urbanística que se encuentra descrita en el artículo primero de la Resolución No. 462 del 13 de julio de 2017 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. A modo genérico incluye: certificado de libertad y tradición, formulario único nacional, copia del documento de identidad del solicitante, copia del impuesto predial, relación de la dirección de los predios colindantes, copia de la matrícula profesional y certificación de experiencia de los profesionales intervinientes (arquitectos, ingenieros, geólogos). Adicional a esto, se exige la presentación de otros documentos que dependerán del tipo de licencia y la modalidad.

Una vez se presenta toda la documentación requerida, se entiende que la solicitud está radicada en legal y debida forma. Por consiguiente, se procede a realizar la citación de vecinos colindantes y la instalación de la valla, con el fin de informar a los terceros de la solicitud, tema que se analiza específicamente en el capítulo siguiente. Seguidamente, se comienza a realizar la revisión del proyecto:

[...] se 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 [...]” (Decreto 1203, 2017, art.7).

Es así como los analistas de las Curadurías o Departamentos de Planeación, estudian lo presentado por los usuarios, para saber si estos cumplen con el Plan de Ordenamiento y la norma urbanística del respectivo Municipio. Por consiguiente, realizada la revisión técnica desde todos los puntos de vista, se procede a emitir un acta de observaciones y correcciones, “[...] en la que se informe al solicitante sobre las actualizaciones, correcciones o aclaraciones que debe realizar al proyecto y los documentos adicionales que debe aportar para decidir sobre la solicitud [...]” (Decreto Único Reglamentario, 2015, art. 2.2.6.1.2.2.4). Aquí se le informa al usuario que tiene 30 días hábiles para responder a los requerimientos, tiempo que podrá ser prorrogado por 15 días hábiles a solicitud de parte.

Cumplido este requisito, se procede a emitir un acta de viabilidad. En caso de que la solicitud de licencia haya generado impuestos, gravámenes, tasas y contribuciones, estos serán independientes del pago de las expensas por los trámites ante el curador urbano, si estos se llegaren a causar, los curadores únicamente,

[...] podrán expedir la licencia cuando el interesado demuestre la cancelación de las correspondientes obligaciones, para lo cual contará con un término de treinta (30) días hábiles, contados a partir del requerimiento de aportar los comprobantes de pago por tales conceptos. Dentro de este mismo término se deberán cancelar al curador urbano las expensas correspondientes al cargo variable [...] (Decreto Único Reglamentario, 2015, art. 2.2.6.6.8.2).

Así que, luego de realizados los pagos, según el párrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto 1077 de 2015, el Curador estará obligado a expedir el acto administrativo que otorgue la licencia sin superar el término de cinco (5) días, contados a partir de la entrega de los soportes de pago. Expedido el acto administrativo se procede a realizar la notificación del mismo de acuerdo a los procedimientos y términos señalados en la ley 1437 de 2011.

III. LOS TERCEROS INTERVINIENTES Y LOS MEDIOS POR LOS CUALES SE ENTERAN DEL PROCESO DE EXPEDICIÓN

Los terceros intervinientes, son todas las personas que sin ser parte dentro de un proceso se vinculan al mismo en defensa de su interés personal. Como tal no son considerados parte material dentro de la relación jurídica, pero si son individuos a los que les asisten un interés legítimo frente al tema que se controvierte y que llegan con posterioridad al proceso. Es así como se establece que los terceros dentro de un proceso: “[...] son sujetos (únicos o concurrentes) de esa relación jurídica sustancial o del interés que en la causa se controvierte, sea como pretendientes o afectados con la pretensión [...]” (Echandía, 1985, p. 332).

Nuestro ordenamiento jurídico contempla, el deber de comunicar las actuaciones administrativas a terceros. En el caso de las solicitudes de licencias de construcción, se debe tener claridad en que ésta es un acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por los Curadores Urbanos que son unos particulares que ejercen función pública o por los departamentos de Planeación. Por consiguiente, les asiste este deber, de forma que los terceros puedan conocer efectivamente la actuación y al mismo tiempo ejercer libremente su derecho de contradicción y obtener un debido proceso.

Cuando en una actuación administrativa de contenido particular y concreto la autoridad advierta que terceras personas puedan resultar directamente afectadas por la decisión, les comunicará la existencia de la actuación, el objeto de la misma y el nombre del peticionario, si lo hubiere, para que puedan constituirse como parte y hacer valer sus derechos [...] (Ley 1437, 2011, art.37).

En consecuencia, en el proceso de expedición de licencia urbanística se encuentran establecidas unas directrices específicas para informar las solicitudes a los terceros. Se debe diferenciar entonces entre dos tipos de terceros, están los determinados que son los que conozco por medio del formulario único nacional, puesto que el solicitante indicó de manera previa las direcciones de los predios colindantes al proyecto objeto de solicitud de licencia y los indeterminados que son los que se desconocen. No obstante, la ley 1437 de 2011 les reconoce el derecho de que les sea comunicada la actuación por cuanto pueden resultar afectados por la decisión.

Por consiguiente, el Decreto 1077 de 2015, no especifica de manera concreta la diferenciación entre estos dos tipos de terceros, pero si indica en su artículo 2.2.6.1.2.2.1, la manera en la que se debe de realizar las citaciones a vecinos y las especificaciones que debe de contener la valla que se debe de instalar en el predio objeto de licencia urbanística.

El Curador Urbano o la autoridad municipal competente citará a los vecinos; entiéndase por ellos los propietarios, poseedores, tenedores o residentes de los predios colindantes. Cuando se habla de colindantes se refieren a aquellos predios que tienen un lindero en común con el inmueble objeto de solicitud de la licencia. La forma en la que realiza la citación (Gráfico 1) es por medio de correo certificado y el contenido de la misma cumple con las condiciones mínimas que estableció la ley 1437 de 2011 en el artículo 37, como lo son el objeto de la actuación y el nombre del peticionario. Así pues, el decreto 1077 de 2015 dispuso que:

[...] En la citación se dará a conocer, por lo menos, el número de radicación y fecha, el nombre del solicitante de la licencia, la dirección del inmueble o inmuebles objeto de solicitud, la modalidad de la misma y el uso o usos propuestos conforme a la radicación [...] (Decreto Único Reglamentario, 2015, art. 2.2.6.1.2.2.1).

Itagüí, 6 de junio de 2019

Nro. 1163-19

Señor
PROPIETARIO, POSEEDOR, TENEDOR Y/O
RESIDENTE
CL 34 DG 48 -30
Ciudad

**CITACIÓN DE SOLICITUD
DE LICENCIA**
Radicado 05360-1-18-0515

Me permito informarle que EDISON DE JESUS GIL ARIAS, según radicado 05360-1-18-0515, del 28 de diciembre de 2018, solicitó ACTO DE RECONOCIMIENTO Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE AMPLIACIÓN Y MODIFICACIÓN para el predio ubicado en la DG 49 CL 34 -26, de esta ciudad, identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-82935, uso Residencial.

Por lo anterior, si usted lo considera pertinente, debe presentar sus objeciones y observaciones por escrito, acreditando la condición de tercero individual y directamente interesado y presentar las pruebas que pretenda hacer valer, las cuales deberán fundamentarse únicamente en la aplicación de las normas jurídicas, urbanísticas, de edificabilidad o estructurales referentes a la solicitud, so pena de la responsabilidad extracontractual en la que podría incurrir por los perjuicios que ocasione con su conducta. Dichas objeciones y observaciones se deben presentar antes de la expedición del acto administrativo y estas se resolverán en el acto administrativo que decida sobre la solicitud, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015.

Atentamente,


VICTOR HUGO OSORIO VARGAS
Curador Urbano Primero de Itagüí
Elaboro dtamayo

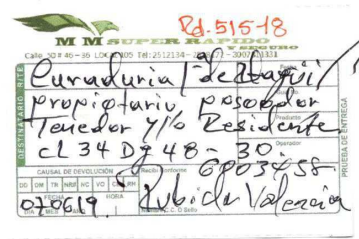


Gráfico 1 Citación vecinos colindantes. (Curaduría 1 de Itagüí, 2019, p. 20)

Ambos artículos, establecen que de no ser posible la citación o comunicación o tratándose de los terceros indeterminados la información se divulgará a través de otro medio o mecanismo. Se propone opciones como un aviso en la publicación (Gráfico 2) que para tal efecto tuviera la entidad, un medio masivo de comunicación nacional o el medio de radiodifusión. Se deja a discreción de la autoridad competente siempre y cuando éste sea eficaz y dejando la respectiva constancia en el expediente.

Por ello, en la práctica es común observar que, en la mayoría de los expedientes de las diferentes Curadurías de Antioquia, la citación a vecinos colindantes, se acompaña del correspondiente aviso. De tal forma que, es publicado en la cartelera de la respectiva entidad y en las páginas web. Esto en razón de agilizar los procesos y no incurrir en faltas.

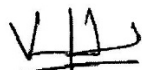
25

AVISO PARA CITACIÓN A VECINOS COLINDANTES
No. 125

EL CURADOR URBANO PRIMERO DE ITAGÜÍ, en uso de sus Facultades Constitucionales y Legales, en especial por lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015 y demás normas concordantes, hace saber que según radicado **05360-1-18-0515 del 28 de diciembre de 2018**, EDISON DE JESUS GIL ARIAS, solicitó acto de reconocimiento y licencia de construcción en las modalidades de ampliación y modificación, para el predio ubicado en la DG 49 CL 34 - 26, de esta ciudad, identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-82935, uso residencial.

Quien lo considere pertinente podrá hacerse parte hasta antes de la expedición del acto administrativo que resuelva la solicitud, acreditando la condición de tercero individual y directamente interesado. Las objeciones y observaciones deben ser por escrito, acompañando las pruebas que pretenda hacer valer, y deberán fundamentarse únicamente en la aplicación de las normas jurídicas, urbanísticas, de edificabilidad o estructurales referentes a la solicitud, so pena de la responsabilidad extracontractual en la que podría incurrir por los perjuicios que ocasione con su conducta. Dichas observaciones se resolverán en el acto administrativo que decida sobre la solicitud.

En constancia se fija, el día 7 de junio de 2019, siendo las 7:30 a.m. y se desfija siendo las 6:00 p.m.



VÍCTOR HUGO OSORIO VARGAS
Curador Urbano Primero de Itagüí
Elaboró mobregon

Como se expresó anteriormente a través del aviso se puede comunicar la solicitud a los terceros indeterminados. Por otra parte, el Decreto 1077 de 2015 también trae como requisito la instalación de una valla (Gráfico 3) en donde se advierta a los mismos la iniciación del trámite administrativo. A diferencia de las citaciones, no se establece en qué momento se deben de enviar, la valla si se debe de instalar desde el día siguiente en el que el trámite haya quedado radicado en legal y debida forma; es decir, desde que el solicitante haya adjuntado la totalidad de los documentos exigidos según el tipo de licencia y su modalidad. Por ende, el usuario cuenta con cinco días hábiles para anexar la fotografía de la valla al expediente.

La valla instalada por el solicitante, en el lote o edificación objeto de solicitud de licencia, deberá estar en un lugar visible desde la vía pública. Debe cumplir con ciertas especificaciones que podrán variar según el tipo de solicitud. Estas se encuentran consagradas en el párrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015. Por ejemplo, para los proyectos de parcelación, urbanización y construcción, independientemente de la modalidad, debe de ser de color amarillo, resistente a los cambios climáticos, con una dimensión mínima de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, “[...]indicando el número de radicación, fecha de radicación, la autoridad ante la cual se tramita la solicitud, el uso y características básicas del proyecto [...]” (Decreto Único Reglamentario, 2015, art. 2.2.6.1.2.2.1).

Cuando se trata de licencias de construcción de vivienda de interés social o licencias de construcción en sus diferentes modalidades, de edificaciones o conjuntos que se encuentren sometidos al régimen de propiedad horizontal la medida de la valla cambia, siendo esta de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetro. En el caso concreto de las viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal esta no se instalará en un lugar visible desde la vía pública, por el contrario, deberá instalarse “[...]en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración [...]” (Decreto Único Reglamentario, 2015, art. 2.2.6.1.2.2.1).



Gráfico 3 Fotografía de la valla. (Curaduría 1 de Itagüí, 2019, p. 19)

Una vez realizados estos pasos (citación a vecinos colindantes, publicación de un aviso, instalación de la valla), se entiende cumplido el deber de comunicación a terceros establecido en el artículo 37 de la ley 1437 de 2011. Por otro lado, también se puede ver reflejado el cumplimiento de un debido proceso en este tipo de actuaciones administrativas, puesto que no se está vulnerando el derecho que les asiste a las personas, a ser parte en el proceso como terceros interesados o a formular sus respectivas objeciones a la expedición de la licencia urbanística.

IV. ARGUMENTACIÓN DE LA OBJECCIÓN DESDE LO JURÍDICO, ARQUITECTÓNICO Y ESTRUCTURAL.

Como se afirmó anteriormente dentro del proceso de expedición de licencia urbanística, se pueden encontrar dos tipos de terceros, los determinados y los indeterminados. Los cuales cuentan con un periodo específico para hacerse parte en el trámite y específicamente para formular sus objeciones u observaciones. Se pueden realizar, desde el momento en que la solicitud fue radicada, hasta antes de la expedición del acto administrativo que resuelva la solicitud.

No obstante, el Decreto 1077 de 2015 en su artículo 2.2.6.1.2.2.2, establece un límite de tiempo, para la autoridad competente en expedir el acto administrativo. Esto con el fin, precisamente, de garantizar la participación de los ciudadanos que se puedan ver afectados con la licencia urbanística

Dicho acto sólo podrá ser expedido una vez haya transcurrido un término mínimo de cinco (5) días hábiles, contados a partir del día siguiente a la fecha de la citación a los vecinos colindantes o de la publicación cuando esta fuere necesaria y, en el caso de los demás terceros, a partir del día siguiente a la fecha en que se radique la fotografía donde conste la instalación de la valla o aviso [...] (Decreto Único Reglamentario, 2015, art. 2.2.6.1.2.2.2).

De la misma forma, la ley 1437 de 2011 en su artículo 38, consagra la intervención de terceros en todas las actuaciones administrativas, otorgándoles los mismos derechos, deberes y responsabilidades de las partes interesadas. Asimismo, en su párrafo establece que la petición que se realice, debe de reunir todos los requisitos previstos en el artículo 16, este artículo fue regulado por la ley 1755 de 2015, ley que reglamenta todo lo concerniente al derecho fundamental de petición.

Toda petición deberá contener, por lo menos:

1. La designación de la autoridad a la que se dirige.
2. Los nombres y apellidos completos del solicitante y de su representante y o apoderado, si es el caso, con indicación de su documento de identidad y de la dirección donde recibirá correspondencia. El peticionario podrá agregar el número de fax o la dirección electrónica. Si

el peticionario es una persona privada que deba estar inscrita en el registro mercantil, estará obligada a indicar su dirección electrónica.

3. El objeto de la petición.
4. Las razones en las que fundamenta su petición.
5. La relación de los documentos que desee presentar para iniciar el trámite.
6. La firma del peticionario cuando fuere el caso. [...] (Ley 1755, 2015, art. 16).

El derecho de petición, se convierte entonces en el mecanismo más común y ágil, para formular cualquier tipo de intervención, solicitud y objeción. Por otra parte, los párrafos de este artículo, establecen que: es deber de la autoridad examinar integralmente la petición, la cual no podrá ser estimada incompleta por falta de requisitos o documentos, al igual que no podrá ser rechazada por motivos de fundamentación inadecuada o incompleta. (Ley 1755, 2015, art. 16).

Por el contrario, el artículo que reglamenta la intervención de los terceros en el Decreto 1077 de 2015, que es la norma actualmente vigente para las licencias urbanísticas, en el párrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.2, establece que las objeciones y observaciones, deberán fundamentarse únicamente en la aplicación de las normas jurídicas, urbanísticas, de edificabilidad o estructurales referentes a la solicitud. Situación que dificulta su participación efectiva, puesto que no es un motivo de rechazo, pero si reduce sus posibilidades de salir favorecidos con su intervención.

Es decir, cuando la norma establece que la objeción y observación debe de ser fundamentada desde el punto de vista jurídico, se refiere a que contenga una interpretación y aplicación de elementos del derecho, claro ejemplo de esto son los problemas que se puedan llegar a presentar con la titularidad del bien, en el caso de que existan poseedores, tenedores, comuneros que no estén de acuerdo con la solicitud de licencia o que se haya obviado el deber de comunicación, violando así el derecho al debido proceso. Por otra parte, se encuentran también los problemas de copropietarios cuando se está actuando en áreas comunes o cuando se presenta una falsedad en documentos, al igual que todo lo que tiene que ver con cuestiones de documentación requerida, procedimientos establecidos y tiempos límites para resolver la solicitud con una resolución que puede ser aprobada, negada o desistida.

Todos estos son claros ejemplos que se pueden llegar a presentar, pero que, si carecen de una buena fundamentación en normas jurídicas, podrían ser desvirtuadas, puesto que una licencia, por ejemplo, no otorga derechos reales sobre el bien, no otorga titularidad sobre el mismo, al igual, que se encuentra regida por el principio de la buena fe. Principio que se encuentra reglamentado en el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia, con el fin de presumir la buena fe los particulares cuando actúan frente al estado, y de esta manera regular dicha relación.

Desde tiempos pretéritos se ha aceptado el valor del principio de la buena fe en las relaciones privadas, sobre todo en las relaciones jurídicas civiles y comerciales como un reconocimiento de la dignidad humana, en virtud del cual los negocios jurídicos se presumen pactados de buena fe y obligan no sólo a lo que el tenor literal del respectivo negocio jurídico expresa, sino a todo aquello que de su naturaleza intrínseca emana. (Ospina, 2010, p 3).

Seguidamente se encuentra el punto de la argumentación, desde lo urbanístico o de edificabilidad, se refiere a todo lo que tiene que ver con el modelo de ocupación planteado en el respectivo POT, al igual que con el diseño arquitectónico, y el cumplimiento de la norma urbanística del Municipio, para lo cual se tiene que tener conocimiento de lo establecido en la misma. Casos típicos que se presentan son el incumplimiento frente al área mínima de vacíos, cuando tapan los mismos infringiendo así la ventilación e iluminación, cuando se sobrepasan los linderos del vecino colindante, cuando se sobrepasa la línea de paramento, cuando se incumplen con los retiros establecidos, cuando sobrepasa la altura máxima permitida, entre otros.

Con respecto al punto de vista estructural, esto se analiza según lo establecido en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10), el cual es considerado un código de construcción “[...] es un contrato social por medio de cual se define nacionalmente un riesgo aceptable para las construcciones y lo que jurídicamente es permitido y lo que no [...]” (García, 2014, p. 71). Por otra parte, la misma norma establece que en ella se “[...]presentan requisitos mínimos que, en alguna medida, garantizan que se cumpla el fin primordial de salvaguardar las vidas humanas ante la ocurrencia de un sismo fuerte [...], sin embargo, este no es su único fin, debido a que también vela por la protección del patrimonio (edificaciones). (NSR-10, 2010, Prefacio, p. i).

De esta manera, los casos que se pueden presentar con respecto a este punto de vista, son todos los relacionados con la estabilidad del edificio, lo cual implica la estructura del mismo, los estudios necesarios que dependerán del tipo de construcción, la veracidad de estos, los problemas patológicos que se puedan presentar como lo son las grietas, humedades, la deflexión de la losa, hundimiento de piso, así también como la coincidencia de lo estructural con lo arquitectónico.

Teniendo en cuenta lo anterior, las objeciones y observaciones realizadas por los terceros intervinientes, deberán estar fundamentadas en todas las normas que reglamenten dichos aspectos. Al igual, podrán acompañar su intervención de todas las pruebas que pretendan hacer valer dentro del proceso. Estos puntos de vista a los cuales se deben ceñir, son de gran complejidad para un ciudadano del común, lo cual dificulta su efectiva participación y limita sus posibilidades de salir favorecidos en el proceso.

V. CONCLUSIÓN.

En el desarrollo de este artículo, se logró determinar quiénes son los terceros intervinientes y se explicó la forma en la que pueden intervenir, para ser parte dentro del proceso de licenciamiento urbano. Inicialmente, dando a conocer los tipos de licencia que existen, posteriormente, explicando el procedimiento de expedición de una licencia urbanística enfocándome especialmente en los mecanismos que establece la ley para dar a conocer una solicitud de licencia.

Seguidamente, se expusieron los momentos procesales en los que se puede formular la intervención, oposición u objeción, argumentada desde los puntos de vista que establece la norma actualmente vigente para estos procesos, en conjunto con la Ley 1437 de 2011 y la constitución política de Colombia, normas que garantizan y velan por la protección de un debido proceso dentro de las actuaciones administrativas.

A pesar de que ambas normas garantizan un debido proceso, con la comunicación de la actuación administrativa que se lleva a cabo y con la estipulación de la intervención de terceros, a mi modo de ver el Decreto 1077 de 2015, restringe un poco, la participación efectiva de los terceros, puesto que exige ciertos conocimientos en normas de áreas específicas como lo son el Derecho, la Arquitectura y la Ingeniería Civil a personas del común que carecen de los mismos, para formular una adecuada oposición al proceso de expedición de licencia urbanística.

En un país como el nuestro, en el que todavía no se ha logrado reducir los índices de analfabetismo establecidos por el Ministerio de Educación, en el que a duras penas estamos conociendo el derecho de petición como derecho fundamental y como herramienta clave para hacer valer todos nuestros otros derechos, es triste exigirles a los ciudadanos este tipo de conocimientos para formular una oposición. Teniendo ellos que recurrir a pagar honorarios de expertos en el tema para logra un determinado objetivo, oponerse a la licencia de construcción. Con esta afirmación, no estoy afirmando que se viole el derecho de participación del ciudadano, sino que se limita la participación efectiva del mismo, al establecer ciertos requisitos adicionales, en consecuencia, se restringe la obtención de un resultado favorable sino se cumple con ellos.

VI. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.

Bodensiek Arenas, S. E., & Páez Mejía, J. E. Limitación Constitucional al interés particular en la construcción de vivienda de interés prioritario en el Distrito Capital. Recuperado de: <https://repository.unimilitar.edu.co/bitstream/handle/10654/14261/PaezMejiaJuanE%2cBodensiekArenasSergioEnrique2016.pdf?sequence=3&isAllowed=y>

Congreso de la República de Colombia (30 de junio de 2015). Ley 1755. Derecho Fundamental de Petición, Diario Oficial N° 49.559. Recuperado de: <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=62152>

Congreso de la República de Colombia (18 de enero de 2011). Ley 1437. Derecho Fundamental de Petición, Diario Oficial N° 47.956. Recuperado de: <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=41249>

Constitución Política (1991) Recuperado de <http://wsp.presidencia.gov.co/Normativa/Documents/Constitucion-Politica-Colombia.pdf>

Echandía, D. (1997). Teoría general del proceso. Editorial Universidad, Buenos Aires. Recuperado de : https://s3.amazonaws.com/academia.edu.documents/56995924/TEORIA_GENERAL_DEL_PROCESO.pdf?response-content-disposition=inline%3B%20filename%3DTEORIA_GENERAL_DEL_PROCESO_-_Devis_Echan.pdf&X-Amz-Algorithm=AWS4-HMAC-SHA256&X-Amz-Credential=AKIAIWOWYYGZ2Y53UL3A%2F20191010%2Fus-east-1%2Fs3%2Faws4_request&X-Amz-Date=20191010T022437Z&X-Amz-Expires=3600&X-Amz-SignedHeaders=host&X-Amz-Signature=f63b323b9b8dc5ebcb40b0b303a6e284bbeaff864684eb9a925b70b95de8ea87

Garcés Medrano, A. (2010). La informalidad urbana: aproximaciones teóricas. Recuperado de: <http://repositorios.rumbo.edu.co/bitstream/handle/123456789/95636/InformalidadUrbana.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

García, L. E. (2014). Desarrollo de la Normativa Sismo Resistente Colombiana en los 30 años desde su primera expedición. *Revista de Ingeniería*, (41), 71-77. Recuperado de: <https://www.redalyc.org/pdf/1210/121035720012.pdf>

Giraldo, C. M. (2016). La reforma urbana: Una nueva estructura en la propiedad, la planeación y la tributación. *Revista de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas*, (83-84), 13-37. Recuperado de: <https://revistas.upb.edu.co/index.php/derecho/article/view/6413>

Gómez, F. A. (2012). Derecho urbanístico y desarrollo territorial colombiano. Evolución desde la colonia hasta nuestros días. *Vniversitas*, 61(124), 17-42. Recuperado de: <https://revistas.javeriana.edu.co/index.php/vnijuri/article/view/14267>

Gómez Rojo, M. E. (2003). Líneas históricas del derecho urbanístico con especial referencia al de España hasta 1936. *Revista de estudios histórico-jurídicos*, (25), 93-146. Recuperado de: https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?pid=S0716-54552003002500004&script=sci_arttext

Hardoy, J., & Moreno, O. (1972). Primeros pasos de la reforma urbana en América Latina. *Revista EURE-Revista de Estudios Urbano Regionales*, 2(4). Recuperado de: <http://www.eure.cl/index.php/eure/article/viewFile/826/680>

Mercedes, M. C. M. (2008). La Ley 388 de 1997 en Colombia: algunos puntos de tensión en el proceso de su implementación. *ACE*, 3(7). Recuperado de: https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099/5634/3_MARIA-MERCEDES3.pdf?sequence=1&isAllowed=yhttps://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099/5634/3_MARIA-MERCEDES3.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Mercedes, M. C. M. (2004). El proceso de construcción del sistema urbanístico colombiano: entre reforma urbana y ordenamiento territorial. Recuperado de: http://www.institutodeestudiosurbanos.info/dmdocuments/cendocieu/1_Docencia/Profesores/Maldonado_Maria_Mercedes/Ineditos/Proceso_Construccion_Sistema-Maldonado_Mercedes-2004.pdf

Ministerio de vivienda, ciudad y territorio (12 de julio de 2017). Decreto Numero 1203 de 2017. Por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio y se reglamenta la Ley 1796 de 2016, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones. Diario oficial No. 50292. Recuperado de: <http://es.presidencia.gov.co/normativa/normativa/DECRETO%201203%20DEL%2012%20DE%20JULIO%20DE%202017.pdf>

Ministerio de vivienda, ciudad y territorio (13 de julio de 2017). Resolución 462 de 2017. 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. Diario oficial No. 50306. Recuperado de: <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=70073>

Ministerio de vivienda, ciudad y territorio (26 de mayo de 2015). Decreto Numero 1077 de 2015. Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio. Diario oficial No. 49523. Recuperado de: <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=62512>

Pedro Pablo Morcillo, La planeación en Colombia, Universidad Piloto de Colombia–Ediciones Jurídicas Gustavo Ibáñez Ltda., Bogotá, 95-99 (2002).

Pineda, J. F. P. (2003). Evolución del sistema urbanístico colombiano: reflexión pendiente desde el derecho. Universidad de los Andes, Facultad de Derecho. Recuperado de: http://www.institutodeestudiosurbanos.info/dmdocuments/cendocieu/Especializacion_Mercados/Documentos_Cursos/Evolucion_Sistema_Urbanistico-Pinilla_Juan-2003.PDF

Pineda Barrera, M. J. Las licencias urbanísticas y la realidad detrás de su silencio. Recuperado de: <http://repository.usta.edu.co/bitstream/handle/11634/13650/2018mariapineda.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Robles, A. H. (2004). Las curadurías urbanas. Revista de derecho: División de Ciencias Jurídicas de la Universidad del Norte, (22), 137-155. Recuperado de: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2347412>

Sepúlveda, R. J. O. (2010). Principio de la buena fe y responsabilidad de la administración pública. Estudios de Derecho, 67(149), 189-215. Recuperado de: <http://aprendeenlinea.udea.edu.co/revistas/index.php/red/article/view/8634>

Soto, S. V. (2012). Intervención de Terceros en el Proceso Contencioso Administrativo. Revista de Derecho Administrativo, (11), 63-74. Recuperado de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoadministrativo/article/view/13546/14171>

Wyrobisz, A. (1980). La ordenanza de Felipe II del año 1573 y la construcción de ciudades coloniales españolas en la América. Estudios latinoamericanos, 7, 11-34. Recuperado de: http://www.ikl.org.pl/Estudios/EL7/EL7_1.pdf