



RESOLUCIÓN No. No 0 8 0 0 22 SET. 2008

Por la cual se deciden unos recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción LC 08-5-0160 y la Resolución E 08-5-0167, actos administrativos expedidos el 30 de enero y 27 de marzo de 2008 respectivamente, por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C.

**LA SUBSECRETARIA JURÍDICA (E) DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN**

En uso de sus facultades legales, en especial de las conferidas en los artículos 36 del Decreto Nacional 564 de 2006, 36 literal k, del Decreto Distrital 550 de 2006, y la Resolución 0563 del 16 de julio de 2008, expedida por el Secretario de esta entidad y,

**CONSIDERANDO**

I.- Que el 14 de agosto de 2007, mediante la radicación 07-5-2221, el señor **JAVIER BARAÑANO ZUAZUA**, identificado con D. EXT. 0078866607K, actuando como Representante Legal de la sociedad **CIMENTACIONES Y PROYECTOS SAFRA DE COLOMBIA SL**, identificada con NIT 900050940-7, solicitó ante el Curador Urbano 5 de Bogotá D.C. Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, para el predio ubicado en la AC 85 No. 7 – 43, KR 7 A No. 84-90/72/66 de la Urbanización El Retiro de la Localidad de Chapinero de esta ciudad.

II.- Que el 7 de noviembre de 2007, el señor **CAMILO BERNAL MONTES**, identificado con cédula de ciudadanía 19.146.045 de Bogotá, en calidad de vecino colindante, radicó en la Curaduría Urbana 5 de Bogotá D. C., escrito con el que solicitó hacerse parte dentro del trámite 07-5-2221 del 14 de agosto de 2007.(folio 82)

III.- Que el 30 de enero de 2008, el Curador Urbano 5 de Bogotá D.C., expidió la Licencia de Construcción LC 08-5-0160, en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para el predio antes referido.

IV.- Que el 12 de febrero de 2008, el mencionado acto administrativo fue notificado personalmente al señor **CAMILO BERNAL MONTES**, en calidad de vecino colindante. (folio 150)

V.- Que el 19 de febrero de 2008, el señor **CAMILO BERNAL MONTES**, interpuso el recurso de reposición y en subsidio el de apelación, contra la Licencia de Construcción LC 08-5-0160, expedida el 30 de enero de 2008 por el Curador Urbano 5 de Bogotá D.C., con el fin de que ésta sea revocada, por cuanto:

1. No se indica la intensidad del edificio a construir, como lo establece el artículo 23 del Decreto 564 de 2006, por lo que la referida notificación se encuentra viciada de nulidad por no cumplir los requisitos que la ley exige.
2. La Licencia de Construcción fue solicitada el 14 de agosto de 2007, a la cual se le formuló acta de observaciones el 19 de octubre de 2007 mediante el oficio DT- 01-AO-0144-07 (folio 69),



22 SET. 2008

Por la cual se deciden unos recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción LC 08-5-0160 y la Resolución E 08-5-0167, actos administrativos expedidos el 30 de enero y 27 de marzo de 2008 respectivamente, por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C.

otorgándose un término de 30 días para cumplirlas. En este orden de ideas, no se encontró en el expediente que el solicitante haya requerido ampliación del término citado en precedencia o que haya cumplido con la información requerida, hallándose documentos radicados en la Curaduría Urbana con posterioridad al vencimiento de dicho término.

3. Adicionalmente, debido a que las observaciones no fueron atendidas en el término concedido, debe entenderse que el solicitante desistió de la solicitud, por lo que la Curaduría Urbana debió archivar la solicitud de Licencia de Construcción.
4. La citación enviada a los diferentes vecinos para que se hicieran parte, no cumple los requisitos previstos en la norma pues, la citación debe realizarse con posterioridad al momento en que se hubiera recibido la respuesta al acta de observaciones y no antes, tal como ocurrió con la cita DT-CV-22215-07 del 4 de octubre de 2004. Lo anterior, con el fin de que los interesados pudieran conocer el expediente completo.
5. El área de garajes es menor del 60% del primer piso e incumple la normatividad vigente.
6. En los planos arquitectónicos del proyecto se plantea construcción en áreas no construibles.
7. Los sótanos ocupan área de aislamiento y debido a que el predio colinda con inmuebles de interés cultural debe haber un aislamiento de tres metros sin construir respecto de tales inmuebles.
8. Para la construcción de los sótanos se utilizan anclajes que pasan sobre un inmueble colindante, que es de conservación.
9. La longitud de la carrera 7 A no permite una altura de 11 pisos.
10. La licencia de construcción no tuvo en cuenta una solución para la conducción subterránea de alcantarillado público que atraviesa de oriente a occidente el predio objeto de licencia.

**VI.-** Que el 27 de marzo de 2008, mediante la Resolución E 08-5-0167, el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C., corrigió el contenido de un plano arquitectónico que hace parte de la Licencia de Construcción citada en precedencia (folio 142 y 143), acto notificado personalmente el 11 de abril de 2008 al señor **CAMILO BERNAL MONTES**. (Folio 140).

**VII.-** Que el 28 de marzo de 2008, mediante la Resolución E 08-5-0168 (folios 132 s.s), el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C., negó el recurso de reposición interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 08-5-0160 expedida el 30 de enero de 2008, y a su vez concedió el recurso subsidiario de apelación, tomando en consideración lo siguiente:

En relación con el momento en el cual deben hacerse las citaciones a los vecinos colindantes del inmueble indicó el Curador Urbano que la norma no establece que dichas comunicaciones deban hacerse en determinada etapa de la actuación, toda vez que de acuerdo a los principios de publicidad



Por la cual se deciden unos recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción LC 08-5-0160 y la Resolución E 08-5-0167, actos administrativos expedidos el 30 de enero y 27 de marzo de 2008 respectivamente, por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C.

y contradicción que orientan las actuaciones administrativas determinan que dicha citación debe hacerse a la mayor brevedad al momento de la radicación de la solicitud, *"...pues precisamente con ello se busca informar con la mayor celeridad posible a los vecinos colindantes para que si es de su interés intervengan dentro del trámite de la solicitud desde el inicio de la misma, garantizando de esta manera que precisamente estos terceros puedan acceder al expediente y obtener información sobre el transcurso de la actuación en todas sus etapas, lo cuales permite conocer el estado inicial de la solicitud, sus correcciones, modificaciones y demás elementos que les permiten estar informados de todas las incidencias transcurridas dentro del trámite.*

Así mismo manifiesta que acoger la tesis del recurrente según la cual las citaciones se han debido hacer con posterioridad al momento en que se hubiese entregado respuesta al Acta de Observaciones para que los interesados pudieran estudiar el expediente completo, es menoscabar la publicidad de la actuación y conllevaría a que los vecinos solo se informen de la actuación en un estado avanzado de la misma en el cual la solicitud está a punto de ser decidida sin que puedan conocer los antecedentes que incidieron en el estado actual de la solicitud.

En cuanto a que el titular de la licencia no haya solicitado ampliación del término para cumplir las mismas, ni que haya allegado la información dentro del término, lo que conlleva a que deba entenderse que el solicitante desistió de la solicitud por lo cual el Curador debía archivar el expediente, se señaló que: *"... aún desde antes de que ésta oficina emitiera la correspondiente Acta de Observaciones los interesados habían efectuado radicación de documentación los días 25 de septiembre, 03, 04, 05, 16, 18 de Octubre del año 2007, y con posterioridad a la fecha de recibo del Acta de Observaciones ocurrida el día 23 de octubre del año 2007, mediante radicaciones efectuadas los días 07, 16 y 30 de noviembre y 05 de diciembre del año 2007.*

*En este punto señaló el Curador Urbano que las actuaciones administrativas están encaminadas a prestar un servicio al ciudadano y garantizar que dichos procedimientos cumplan los cometidos para los cuales fueron creados, dando prevalencia al Derecho sustancial, y aplicando en especial el principio de Eficacia al cual se deben sujetar las mismas, y según el cual los procedimientos deben lograr su finalidad, removiendo de oficio los obstáculos puramente formales y evitando decisiones inhibitorias."*

En relación con el plano del primer piso, se observa que el área de los garajes es menor al 60% del mismo, por lo que no puede considerarse que cumple la reglamentación respectiva que le permite construir un piso adicional, hay que mencionar que el Decreto 159 de 2004 en su literal C numeral 2 establece:

**"ARTÍCULO 12. ALTURAS.**

*Las siguientes disposiciones sobre alturas rigen para todo tipo de terreno:*

*(...)*

*c) Reglas para el manejo de alturas.*

*1. Cualquier espacio habitable destinado para usos de vivienda, comercio, servicios, dotacional e industrial, se contabiliza como piso.*

*2. El piso que se destine a estacionamientos cubiertos o descubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, con un mínimo de un 60% de su área con esta destinación, así como a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable y no se contabilizará como piso dentro de la altura máxima permitida, siempre y*



22 SET. 2008

Por la cual se deciden unos recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción LC 08-5-0160 y la Resolución E 08-5-0167, actos administrativos expedidos el 30 de enero y 27 de marzo de 2008 respectivamente, por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C.

*cuando se plantee en el nivel de acceso. En terreno inclinado, el área correspondiente a este piso puede descomponerse en varios niveles sin que haya superposición entre ellos. ..."*

En ese sentido el Curador señaló *"...de conformidad con la norma citada el plano A2 correspondiente a la planta del primer piso establece que mas del 60 % del área del primer piso está destinada a equipamiento comunal distribuido entre zonas comunales cubiertas y descubiertas, cumpliendo con las condiciones que permiten determinar este piso como no habitable, y que por lo tanto el mismo no sea contabilizado como piso dentro de la altura máxima permitida.*

En relación con las áreas no construibles, por norma, tanto en el primer piso el cual tiene plancha en concreto construida, como por debajo de esta plancha del primer piso en el que se encuentran construidos sótanos y en los mismos asignados estacionamientos de vehículos, el Curador Urbano 5 de Bogotá D.C, precisó que respecto del espacio no habitable previsto sobre el aislamiento posterior de la construcción, se observa que dicho aislamiento se plantea a nivel de terreno como lo exige la norma para la altura de 10 o mas pisos, zona en la cual se plantea una placa para ser destinada como zona verde, reiterando que dicho aislamiento es exigido a partir del primer piso y que el nivel de terreno puede ser manejado o tratado como zona dura, zona verde o parqueaderos siempre y cuando esta zona no sea cubierta, es decir, no construida.

Señala además que el recurrente confunde el hecho de que la mencionada zona no pueda ser construida, debido a que el nivel de terreno de dicha zona puede corresponder a una placa, lo cual no significa que este espacio se encuentre construido.

En cuanto a los sótanos indicó *"... que la zona libre planteada en el costado oriental de la construcción reflejada en el plano A7 correspondiente a la planta de semisótano y el plano A 16 correspondiente al corte CC, corresponde a un planteamiento propio del diseño establecido por el interesado y no corresponde a exigencia normativa alguna, contrario a lo que se expresa en dichos planos, siendo la zona restante utilizada como parqueaderos y servicios comunales, lo cual se encuentra permitido por la norma. En el presente caso el recurrente no señala con fundamento en qué norma afirma que se debe establecer un aislamiento de tres metros"*

Reiterando el Curador *"...que en el semisótano se plantea una zona no habitable, y que en el sótano se establece una zona de 1.50 M de retroceso a partir del lindero oriental del predio, el cual corresponde a un planteamiento propio del diseño establecido por el interesado y no corresponde a exigencia normativa alguna, pues la norma urbanística no exige que en sótanos y semisótanos se planteen retrocesos respecto de los linderos con otros inmuebles"*

Respecto a la utilización en la construcción de los sótanos, por el costado oriental del inmueble objeto de la solicitud de anclajes, el recurso de reposición expresó: *"... que el Ingeniero Civil Suelista (sic) LUIS FERNANDO OROZCO ROJAS quien intervino dentro del presente trámite y bajo cuya responsabilidad se realizaron los estudios de suelos conforme a lo establecido en la ley 400 de 1997, y manifestó por escrito lo siguiente respecto al estudio de suelos y los muros anclados:*

*"Tengo el gusto de aclarar las recomendaciones del estudio de suelos con relación a los muros anclados:*

- 1. Los muros anclados son parte del proceso constructivo de los tres sótanos y no forman parte integral de la estructura. Estos son elementos temporales que se construyen para anclar o soportar el muro contra el terreno de una manera segura. Por supuesto estos pueden ser retirados una vez la estructura soporta con sus placas aéreas el muro de contención.*
- 2. El soporte de los muros de contención por lo tanto son las placas aéreas del edificio y no los anclajes, que se utilizan, temporalmente y únicamente para facilitar la ejecución de las excavaciones.*



Por la cual se deciden unos recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción LC 08-5-0160 y la Resolución E 08-5-0167, actos administrativos expedidos el 30 de enero y 27 de marzo de 2008 respectivamente, por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C.

3. *Los anclajes no afectan los terrenos vecinos y pueden ser retirados en cualquier momento si es que se excava dicho terreno antes de construir la estructura en la zona central, pues al excavar cesaría el empuje de tierras.*
4. *El sistema de muros anclados es un sistema moderno para soportar excavaciones con toda seguridad en terrenos de buenas características como son los suelos del perfil estratigráfico en el sitio de la obra.....”*

Respecto a la longitud sobre la carrera 7, el ancho de la carrera 7 A, y de la calle 85, respecto de la altura que permite la licencia, el Curador Urbano manifestó “... que a la presente solicitud le son aplicables las disposiciones contenidas en la unidad de Planeamiento Zonal No - 88/ 97 - EL REFUGIO / CHICO - LAGO adoptada mediante los decretos 075 de 2003 y 059 de 2007 y según la cual se clasifica al sector donde se ubica el inmueble objeto de la solicitud dentro del sector normativo No 4, subsector de usos I y subsector de edificabilidad No D.

*De conformidad con lo anterior la correspondiente ficha de edificabilidad establece que en predios con frente a vía con sección mayor a 22 metros, y frente mayor a 25 metros y/o área mínima de 1.200 M2, se permite una altura de 10 pisos, mas un piso no habitable conforme se estableció anteriormente según el Decreto 159 de 2004 en su literal C numeral 2, condiciones con las que cumple el inmueble objeto de la solicitud.*

Finalmente frente a los estudios realizados para la aprobación de la licencia de construcción donde no se estableció una solución para la conducción subterránea del alcantarillado público que atraviesa el predio, y la consulta a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, el a quo dijo “... que los aspectos referentes a redes hidráulicas se escapan de la competencia del Curador Urbano y constituyen obligaciones propias del titular de la licencia y del constructor responsable que deben ser previstas en la ejecución de la obra y tratados con la respectiva empresa de servicios públicos. (...)”

VIII.- Que el 16 de abril de 2008, el señor **CAMILO BERNAL MONTES**, interpuso el recurso de reposición y en subsidio el de apelación, contra la Resolución E 08-5-0167, expedida el 27 de marzo de 2008 por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C., argumentando lo siguiente:

“(...)”

1. *La Resolución E No. 08-5-0167 del 27 de Marzo de 2008 resuelve en sus artículos primero y segundo corregir los planos A 16 correspondientes al corte CC y que hacen parte de la Licencia de Construcción No. LC 08-5-0160 expedida el 30 de Enero del año 2008 por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C., en la forma indicada en los mencionados artículos, y en el artículo tercero le ordena al titular que presente 3 juegos del plano corregido, para que luego de revisados y aprobados pasen a ser parte integral de la Licencia de Construcción contra la cual el suscrito presentó recursos de reposición y apelación, habiéndosele concedido el recurso de apelación por medio de la Resolución E No. 08-5-0168 del 28 de Marzo de 2008, toda vez que esta misma Resolución confirmó la Licencia de Construcción otorgada.*
2. *Los planos mencionados en el numeral anterior, que el señor Curador resuelve corregir, forman parte integrante de la Licencia de Construcción No. LC 08-5-0160, vale decir del acto administrativo por medio del cual se otorgó la licencia de construcción antes citada.*

*Una vez expedido un acto administrativo no es posible ordenar la corrección de documentos que forman parte del mismo. En caso de haberse encontrado que el referido acto administrativo contenía errores, o que los documentos que forman parte del mismo y en los cuales se basó para su expedición contienen errores, debe procederse a con (Sic) la revocatoria del mismo, especialmente teniendo en cuenta que el acto no se encontraba en firme.*



22 SET. 2008

Por la cual se deciden unos recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción LC 08-5-0160 y la Resolución E 08-5-0167, actos administrativos expedidos el 30 de enero y 27 de marzo de 2008 respectivamente, por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C.

*Los actos administrativos de contenido particular o individual, una vez expedidos son susceptibles únicamente de ser revocados o anulados, siguiendo, desde luego, el procedimiento legal para ello.*

3. *Teniendo en cuenta lo antes expuesto, me opongo a la corrección de los planos en la forma indicada en los numerales 1 y 2 del presente recurso, y solicito al señor Curador que el expediente contentivo de la Licencia de Construcción No. LC 08-5-0160 sea remitido íntegramente y con los planos que ordenó corregir por la Resolución que se ataca, sin modificación alguna, a la Secretaría Distrital de Planeación para que conozca y decida el recurso de apelación contra la Licencia de Construcción otorgada que me fue concedido mediante la Resolución E No. 08-5-0168 de Marzo 28 de 2008 y de la cual me notifiqué el pasado 11 de Abril.(...)"*

IX.- Que el 17 de abril de 2008, mediante la Resolución E 08-5-0201, el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C., negó el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución E 08-5-0167, expedida el 27 de marzo de 2008, y a su vez concedió el recurso subsidiario de apelación, tomando en consideración, lo siguiente:

*(...)*

*En el presente caso se advirtió que en uno de los planos arquitectónicos que hacen parte de la licencia, a saber, el Plano A 16 correspondiente al corte CC, se reflejaban estacionamientos de visitantes en la zona correspondiente al aislamiento posterior de la construcción, y que igualmente se reflejaban en el sótano 1 y sótano 2, unos depósitos, cuando de conformidad con lo indicado en los planos correspondientes a las plantas arquitectónicas se deberían reflejar estacionamientos, aspectos que no correspondía con lo autorizado en la licencia y lo reflejado en los restantes planos correspondientes a las plantas arquitectónicas y lo cual constituía un error de dibujo detectado en el citado Plano A 16 que debía ser corregido con el fin de que la información gráfica contenida en dicho documento guardara correspondencia y armonía con lo expresado en el contenido de la licencia y los restantes planos arquitectónicos que hacen parte de la licencia, siendo este error gráfico un aspecto que no incide en manera alguna con el sentido de la decisión ni modifica en manera alguna el contenido del acto administrativo expedido y que debía ser corregido en el respectivo plano siendo completamente clara la facultad que tiene el Curador Urbano de efectuar dicha corrección .*

*En este orden de ideas y por lo expuesto en el análisis precedente se reitera que no le asiste razón al recurrente al impugnar el Acto Administrativo que corrigió el contenido del plano arquitectónico A 16 correspondiente al corte CC, el cual hace parte de la Licencia de Construcción No LC 08-5-0160 expedida el día el día 30 de enero del año 2008. (...)"*

X.- Que el 18 de abril de 2008, a través de la radicación 1-2008-16953, el Curador Urbano 5 de Bogotá D.C. remitió a esta Entidad el expediente 07-5-2221, con el objeto de que se estudie el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 08-5-0160, expedida el 30 de enero de 2008.

XI.- Que el 29 de abril de 2008, mediante la radicación 1-2008-18458 el Curador Urbano 5 de Bogotá D.C. remitió a esta Entidad documentación adicional del expediente citado en precedencia, con el fin de que se analice el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución E 08-5-0167, expedida el 27 de marzo de 2008.

XII.- Que el 30 de abril de 2008, a través del radicado número 1-2008-18872, el señor **CAMILO BERNAL MONTES** manifestó que sustentaba "...el recurso de apelación que me fue concedido por el señor



Por la cual se deciden unos recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción LC 08-5-0160 y la Resolución E 08-5-0167, actos administrativos expedidos el 30 de enero y 27 de marzo de 2008 respectivamente, por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C.

*Curador Urbano No. 5 mediante Resolución E No. 08-5-0201 del 17 de Abril de 2008, de la cual me notifique el día 24 del mismo mes y año...”, escrito que fue allegado de manera extemporánea.*

**XIII.-** Que mediante Auto del 7 de mayo de 2008, la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, decidió solicitar a la Subsecretaría de Planeación Territorial de esta Entidad, concepto sobre los aspectos de orden técnico que son objeto de controversia en los precitados recursos.

**XIV.-** Que en cumplimiento de lo dispuesto en el auto citado en precedencia, mediante el memorando 3-2008-03499 del 13 de mayo de 2008, se remitió el expediente a la Subsecretaría de Planeación Territorial de esta Entidad, para que se emitiera el correspondiente concepto técnico.

**XV.-** Que el 14 de mayo de 2008, mediante el oficio radicado 2-2008-14834 la Dirección de Trámites Administrativos de esta Entidad, en aras de salvaguardar el debido proceso convocó al señor **JAVIER BARAÑANO ZUAZUA**, representante legal de la sociedad **CIMENTACIONES Y PROYECTOS SAFRA DE COLOMBIA SL**, para que interviniera en la actuación administrativa referida, para lo cual se le concedió un término de diez (10) días hábiles contados a partir del recibo del oficio en mención.<sup>1</sup>

**XVI.-** Que el mismo 14 de mayo de 2008, por medio del oficio 2-2008-14835 la Dirección de Trámites Administrativos de esta Secretaría, informó al señor **CAMILO BERNAL MONTES**, que se habían acumulado los recursos subsidiarios de apelación citados en precedencia.

**XVII.-** Que mediante los memorandos 3-2008-04164 del 6 de junio de 2008 y 3-2008-04888 del 1 de julio de 2008, se reiteró a la Subsecretaría de Planeación Territorial la solicitud del concepto técnico citado en precedencia, el cual fue remitido finalmente mediante el memorando 3-2008-05273 del 14 de julio de 2008, cuyo contenido forma parte integral de la presente decisión, y en el que se concluyó:

"(...)

#### **1. MARCO NORMATIVO APLICABLE**

*Se verificó que la radicación de solicitud de licencia se realizó el día 14 de agosto de 2007 y para la fecha de expedición de la misma (27 de marzo de 2008), la norma vigente aplicable es el Decreto 059 del 14 de febrero de 2007, por medio del cual se reglamenta la UPZ No. 88-97- El Retiro- Chicó Lago, regulado por las disposiciones del sector normativo No. 4, subsector de Edificabilidad D y subsector de usos I y por Tratamiento de Consolidación con Cambio de Patrón, Área de actividad Residencial Neta.*

*El proyecto se plantea desarrollar en tres predios distinguidos con nomenclaturas urbanas: Carrera 7 A No. 84-90/72/66 y Avenida Calle 85 No. 7-43, todos ellos regulados por las mismas disposiciones enunciadas de la UPZ 88-97.*

<sup>1</sup> El 17 de julio de 2008, la empresa de mensajería COLDELIVERY S.A. certificó que el 15 de mayo del año en curso, efectuó la entrega del oficio con radicado 2-2008-14834, con el que esta Secretaría convocó al señor JAVIER BARAÑANO ZUAZUA, Representante Legal de la sociedad CIMENTACIONES Y PROYECTOS SAFRA DE COLOMBIA SL, con el fin de que si lo consideraba pertinente interviniera el la presente actuación administrativa.



22 SET. 2008

Por la cual se deciden unos recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción LC 08-5-0160 y la Resolución E 08-5-0167, actos administrativos expedidos el 30 de enero y 27 de marzo de 2008 respectivamente, por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C.

## 2. ASPECTOS EN CONTROVERSIA SEGÚN RECURSOS DE APELACIÓN

Frente a la licencia otorgada, se presenta recurso de apelación, en el cual se enuncia lo siguiente:

1. No se da cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 23 del Decreto 564 de 2006 por cuanto no se indica la intensidad del uso y ello vicia de nulidad el proceso de notificación.
2. El área de garajes es menor del 60% del primer piso e incumple la normatividad vigente
3. Los sótanos ocupan área de aislamiento y debido a que el predio colinda con inmuebles de interés cultural debe haber un aislamiento de tres metros sin construir respecto de tales inmuebles.
4. En los planos arquitectónicos del proyecto se plantea construcción en áreas no construibles
5. Para la construcción de los sótanos se utilizan anclajes que pasan sobre un inmueble colindante, que es de conservación.
6. La longitud de la carrera 7 A no permite una altura de 11 pisos
7. La licencia de construcción no tuvo en cuenta solución para la conducción subterránea de alcantarillado público

De otra parte, el curador urbano No. 5 expidió la Resolución No. 08-5-0167 del 27 de marzo de 2008 por medio de la cual corrige el contenido de un plano arquitectónico que hace parte de la licencia de construcción LC 08-5-0160 del 30 de enero de 2008, y frente a dicho acto administrativo se presenta recurso de reposición con base en los siguientes argumentos:

1. El acto administrativo impugnado resuelve corregir el plano A 16 correspondiente al corte CC, el cual forma parte integrante de la licencia de construcción.
2. Dado que la licencia de construcción no se encontraba en firme, era procedente la revocatoria de la misma y no podía ordenarse la corrección de los planos citados.

## 3. ANALISIS DEL PROYECTO

El proyecto a desarrollar se destina a vivienda multifamiliar con una altura de 11 pisos, 2 sótanos y un semisótano, plantea un aislamiento posterior de 10 metros y uno lateral de 9 metros.

Dado que colinda con inmuebles de interés cultural, el interesado obtuvo concepto favorable del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, y por la ubicación del predio en zona de amenaza media por riesgo de remoción en masa, obtuvo concepto favorable de la DPAAE, entidad que indicó que no era necesario un estudio detallado de amenaza y riesgo.

Previas estas consideraciones, frente a cada uno de los argumentos de los recursos de apelación se formulan las siguientes observaciones:

1. El artículo 23 del Decreto 564 de 2006 alude a los documentos adicionales que deben aportarse para el trámite de licencias de intervención y ocupación del espacio público, por lo que dicha norma no es aplicable al trámite objeto del recurso que se analiza.

El uso de vivienda no tiene previstas escalas, y el artículo 342 del Decreto 190 de 2004 estipula las normas que regulan el uso residencial, estableciendo que el uso de vivienda se permite en estructuras arquitectónicas unifamiliares, bifamiliares, multifamiliares y como vivienda compartida.

2. El artículo 12 del Decreto 159 de 2004 prevé como una de las reglas para el manejo de alturas:

“ 2. El piso que se destine a estacionamientos cubiertos o descubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, con un mínimo de un 60% de su área con esta destinación, así como a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable y no se contabilizará como piso dentro de la altura máxima permitida, siempre y



Por la cual se deciden unos recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción LC 08-5-0160 y la Resolución E 08-5-0167, actos administrativos expedidos el 30 de enero y 27 de marzo de 2008 respectivamente, por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C.

*cuando se plantee en el nivel de acceso. En terreno inclinado, el área correspondiente a este piso puede descomponerse en varios niveles sin que haya superposición entre ellos."*

*Una vez verificado el plano A2/17 correspondiente a la planta del primer piso se evidencia que no se destina como mínimo el 60% del área a estacionamientos, áreas de maniobra y circulación tal como lo dispone la norma trascrita. Calculada el área de estacionamientos en el primer piso se encontró que asciende a 155.25 m<sup>2</sup>, los cuales sobre el área construida de este piso representan el 12.55%, sin embargo, la UPZ establece como altura máxima permitida 12 pisos y dado que el proyecto se plantea en 11 y 9 pisos, cumple con la normatividad vigente en cuanto a altura permitida.*

*Sin embargo, el texto de la licencia sí incurre en una imprecisión cuando se refiere a que la edificación tiene un piso no habitable, situación que no es cierta por no cumplirse la condición señalada en el párrafo anterior.*

*Al respecto es importante indicar que se trata de un englobe de tres predios, respecto de los cuales se había otorgado licencia de construcción No. LC 06-5-1832 del 19 de abril de 2006, contra la cual se interpuso recurso de apelación y esta Subsecretaría emitió concepto técnico.*

*Por lo anterior y debido a que se presentó un cambio normativo con la expedición del Decreto 059 de 2007, a continuación se presenta un análisis comparativo respecto de la normatividad aplicable al proyecto:*

*Bajo la vigencia del Decreto 075 de 2003 el tema de englobes se había previsto:*

#### 1. Englobes.

*Para efectos urbanísticos, el englobe de predios con normas diferentes no alterará el régimen normativo vigente para cada uno de ellos antes del englobe, salvo en las siguientes situaciones:*

| MANEJO DE AISLAMIENTOS   | FRENTE DE LOTES   |   |
|--|---|---|
|  | Antes de englobe  | Predio englobado  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se suprimen los aislamientos entre los lotes englobados, con excepción de los englobes de lotes medianeros opuestos, cuyos aislamientos posteriores deben mantenerse. (Nota 1)</li> <li>- Los aislamientos del predio englobado se deben mantener contra las áreas aisladas de los predios colindantes.</li> <li>- En los englobes que involucren predios esquineros se podrán eliminar los aislamientos entre los lotes englobados y empatar contra aislamientos colindantes, cumpliendo la disposición anterior.</li> </ul> | <p><b>El frente de lote es la menor dimensión que presenta un predio sobre cualquiera de las vías o espacio público que lo delimitan.</b></p> | <p>El nuevo frente del predio englobado resulta de la suma de los frentes anteriores al englobe <u>ubicados sobre la vía que le da derecho a una edificabilidad superior</u>, siempre y cuando estén comprendidos por el mismo subsector.</p> |
| <p><i>Nota 1: Los proyectos que se desarrollen en lotes medianeros opuestos podrán plantear una conexión aérea con un ancho máximo de 1.50 metros y una comunicación al nivel del primer piso, sin sobrepasar 2.20 metros de ancho.</i></p>  |   |   |

*Las fichas normativas de la UPZ vigente y aplicable a la licencia concedida en el año 2006 (Decreto 075 de 2003), asignaban al sector normativo 4, subsector de edificabilidad D, para los predios con frente mayor a 35 metros y/o área mínima de 2500 metros cuadrados la norma que más adelante se cita previo cumplimiento de la siguiente condición:*



Por la cual se deciden unos recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción LC 08-5-0160 y la Resolución E 08-5-0167, actos administrativos expedidos el 30 de enero y 27 de marzo de 2008 respectivamente, por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C.

"Nota 1: Aplica únicamente a predios sobre vía con sección mayor de 22 metros; los aislamientos laterales y posteriores se deben plantear desde el nivel del terreno o de la placa superior del semisótano. En este nivel se ubicará el 40% del equipamiento comunal privado con destino a zona verde arborizada como mínimo."

La norma antes enunciada correspondiente a ficha del subsector 4D, era la siguiente:

| SUBSECTOR 4-D                 |   |   | ITEM                                    |
|-------------------------------|---|---|---|
| frente menor o igual a 25 mts | Frente mayor a 25 mts y/o área mínima de 1200m2 | Frente mayor a 35 mts y/o área mínima de 2500 m2 Nota 1 |   |
| 0,7                           | 0,6   | 0,5   | INDICE MAXIMO DE OCUPACION              |
| 3,5                           | 4,0 Nota 2                                      | 4,5 Nota 2  | INDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION           |
| 8                             | 10  | 12  | ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)         |
| Aislada                       | Aislada   | Aislada   | TIPOLOGIA EDIFICATORIA                  |
| 5,0 notas 5,7                 |   | 5,0 notas 5,7,8   | DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN (METROS) |
| Aplica nota C- 9,11           |   |   | SEMISOTANO                              |
| No aplica                     |   |   | SUBDIVISION MINIMA                      |

Por lo anterior, la norma referente a la altura de doce pisos solamente aplicaba para los lotes 17 y 18, con un frente mayor a 35,00 metros sobre la calle 85, vía clasificada como V-3, esto es mayor a 22,00 metros. Esta altura no era aplicable al lote 19 con frente sobre la carrera 7 A, vía con una sección inferior a 22,00 metros.

A la licencia LC 08-5-0160 del 30 de enero de 2008, objeto del presente concepto, le son aplicables las normas contenidas en el Decreto 159 del 21 de mayo de 2004 y las fichas normativas adoptadas mediante Decreto 059 del 14 de febrero de 2007.

De conformidad con el Decreto 159 de 2004:

**"ARTÍCULO 16. ENGLOBE DE PREDIOS.**

El englobe de predios se sujetará a los siguientes parámetros:

a) Régimen normativo de los englobes.

El englobe de predios con normativa diferente no alterará el régimen vigente para cada uno de ellos según la estructura predial original antes de cualquier tipo de englobe, para cuyo efecto, se hará referencia a la delimitación de sectores o subsectores contenida en los planos 1.5000 de las fichas reglamentarias, adoptados por la respectiva UPZ."

La misma disposición precisa las siguientes definiciones en el artículo 2:



Por la cual se deciden unos recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción LC 08-5-0160 y la Resolución E 08-5-0167, actos administrativos expedidos el 30 de enero y 27 de marzo de 2008 respectivamente, por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C.

*Frente de lote: Es la menor dimensión que presenta un predio, anterior a cualquier tipo de englobe, sobre cualquiera de las vías o espacio público que lo delimitan.*

*Frente de lote, como resultado de un proceso de englobe: Es la suma de los frentes menores de los predios anteriores al englobe, comprendidos por el mismo subsector normativo, siempre y cuando la norma asignada prevea las mismas condiciones de uso y edificabilidad en todos los predios objeto de englobe.*

*Aplicando las disposiciones transcritas, se encuentra que aunque todos los lotes están en el mismo subsector de usos y edificabilidad, solo dos de los lotes englobados (ubicados sobre la Avenida Calle 85), pueden alcanzar una altura de doce pisos por tener frente sobre una vía con ancho superior a 22.00 mts, en tanto que al lote ubicado sobre la Carrera 7 A la altura máxima permitida es de 10 pisos.*

*Las normas aplicables al predio objeto de la licencia, contenidas en la ficha 4D del Decreto 059 de 2007 son las siguientes:*

| SECTOR 4<br>CONSOLIDACION CON CAMBIO DE PATRON         |   |  |   |  |   |
|--|---|--|---|--|---|
| SUBSECTOR 4D   |   |  |   |  |   |
| PREDIOS CON FRENTE A VIA CON SECCION MENOR A 22.00 MTS |   | PREDIOS FRENTE A VIA CON SECCION MAYOR A 22.00 MTS |   |  |   |
| Frente menor o igual a 25 mts                          | Frente mayor a 25 mts y/o área mínima de 1.200 m2 | Frente menor o igual a 25 mts                      | Frente mayor a 25 mts y/o área mínima de 1.200 m2 | Frente mayor a 35 mts y/o área mínima de 2500 m2 |   |
| 0.7  | 0.6   | 0.7  | 0.6   | 0.5  | INDICE MAXIMO DE OCUPACION              |
| 3.5  | 4.0<br>Notas 1,2                                  | 3.5  | 4.0<br>Nota 2                                     | 4.5<br>Notas 1, 2                                | INDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION           |
| 8<br>Nota 3  | 10  | 8<br>Nota 3  | 10  | 12   | ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)         |
| Aislada  | Aislada   | Aislada  | Aislada   | Aislada  | TIPOLOGIA EDIFICATORIA                  |
| 5.0  | 4,6   | Notas  |   | 5.0<br>Notas 4,6,7                               | DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN (METROS) |
|  |   | Notas 8,10   |   |  | SEMISOTANO                              |

(...)



Por la cual se deciden unos recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción LC 08-5-0160 y la Resolución E 08-5-0167, actos administrativos expedidos el 30 de enero y 27 de marzo de 2008 respectivamente, por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C.

3. *De acuerdo con el plano A8/17 correspondiente a la planta de sótano 1, el aislamiento planteado se ajusta a la normatividad vigente. Debe señalarse además que el proyecto fue aprobado por el Instituto Distrital de Patrimonio y dicha entidad verificó el cumplimiento de las disposiciones relativas a aislamientos respecto de inmuebles de interés cultural.*

*El artículo 18 del Decreto 606 de 2001 contempla: "La excavación de sótanos o semisótanos contra el lindero del Inmueble de Interés Cultural debe estar a una distancia mínima de 5 metros del paramento de éste", y este presupuesto se cumple en el proyecto. Nótese que los 5 mts no son contra el lindero sino contra el paramento del inmueble de interés cultural.*

4. *El recurso indica que en la planta del primer piso se prevén áreas no construibles no obstante estar cubiertas con placa en concreto, situación que no desconoce la normatividad vigente en tanto las zonas de aislamiento pueden manejarse como zona dura o empedrada, sin que ello implique que se modifique su condición de no construible.*

*Es preciso indicar que normativamente la planta del primer piso corresponde al nivel de terreno o planta superior del semisótano y de acuerdo con lo planteado en los planos A2 y A16, se prevé este aislamiento como zona verde.*

*Es de anotar que de acuerdo con los planos A7 (planta de semisótano), A 16 (Corte CC), y los planos de corte del proyecto, se plantea en el lindero sur del nivel de semisótano un espacio no habitable sin precisar su destinación, lo cual no implica desacatamiento a la norma urbana, pero desde la perspectiva de otorgar claridad respecto de la destinación de los espacios aprobados por la licencia, no proporciona la certidumbre requerida para que el curador urbano pueda proceder a expedir la correspondiente licencia.*

*Este espacio se definió en el plano inicial A16, el cual ostenta el sello del Instituto Distrital de Patrimonio, correspondiente al corte CC, como "ESPACIO NO CONSTRUIBLE POR NORMATIVA", el cual contradictoriamente se encuentra cubierto, lo que implica que se trata de un área construida en el nivel del semisótano, que no especifica su destinación.*

*En cuanto al mismo plano A16, en el juego de planos aprobado por la licencia cuestionada este espacio se describe simplemente como "NO HABITABLE".*

*La situación descrita en este punto no otorga la claridad requerida respecto de los espacios y la destinación que aparecen en los planos que aprueba el curador urbano.*

*Al respecto, el Decreto 564 de 2006 señala: " Artículo 26. De la revisión del proyecto. El curador urbano o la autoridad encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias, deberá revisar el proyecto objeto de solicitud, desde el punto de vista técnico, jurídico, estructural, urbanístico y arquitectónico a fin de verificar el cumplimiento del proyecto con las normas urbanísticas, de edificación y estructurales vigentes."*

5. *El recurso indica que por el costado oriental del predio, se plantea el uso de anclajes que pasan dentro del inmueble distinguido con nomenclatura Carrera 7 No. 84-61, el cual es de interés cultural, y ello vulnera la propiedad privada.*

*Una vez revisado el aspecto estructural del proyecto, se aprecia que los anclajes o muros anclados son temporales y el soporte de los muros de contención son las placas aéreas del edificio y no dichos anclajes, por lo que no le asiste razón al recurrente.*

6. *El tema de altura máxima permitida ya fue aclarado en el presente concepto.*



Por la cual se deciden unos recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción LC 08-5-0160 y la Resolución E 08-5-0167, actos administrativos expedidos el 30 de enero y 27 de marzo de 2008 respectivamente, por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C.

7. *La licencia de construcción no incluye los aspectos relativos a redes hidráulicas y el trámite respectivo es responsabilidad del constructor ante las empresas prestadoras de servicios.*

*Adicionalmente se precisa que el predio se localiza en la Urbanización El Retiro, cuyo proyecto urbanístico fue aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, contando en su momento con conceptos favorables de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, según Resolución 6564 de 1966 y plano aprobado No. 19/4-2.*

*Respecto de los argumentos del recurso de apelación presentado frente a la Resolución No. 08-5-0167 del 27 de marzo de 2008, esta Subsecretaría procedió a verificar el contenido del plano inicial (el cual forma parte del expediente presentado ante el Instituto Distrital de Patrimonio), con el del plano corregido que forma parte integrante del expediente, y se encontró que efectivamente era viable la corrección en cuanto corresponde a errores de dibujo respecto de los depósitos y los estacionamientos planteados en el aislamiento, ya que en las plantas respectivas se evidencia que corresponden a estacionamientos y a zona verde, respectivamente, situación que debió reflejarse en el corte, y dado que no lo fue, era pertinente la corrección.*

*Frente a la oportunidad para proceder al evento de corrección, si la sustitución de uno de los planos del proyecto corresponde a una revocatoria para corregir un error de hecho en el acto administrativo, y con relación a si la licencia estaba en firme o no, se trata de temáticas de índole jurídica respecto de las cuales no emitimos pronunciamiento alguno.*

*Se debe señalar que el plano corregido no fue entregado al Instituto Distrital de Patrimonio, entidad en la cual reposa solamente el plano original A16 correspondiente al corte CC.*

*Igualmente, es importante indicar que una vez confrontados los planos de las plantas con los de corte del proyecto, se evidencian aspectos inconsistentes, situación que afecta igualmente el plano A16 el cual fue corregido, pero que incurre nuevamente en errores e imprecisiones, especialmente en lo que tiene que ver con la disposición de las áreas destinadas a estacionamientos.*

*Otros Aspectos: El proyecto fue analizado integralmente y se encontró que en el tema de antejardines se permite la reducción del antejardín en los predios de esquina en su lado de mayor longitud hasta 3,50 mts mínimo, empatando con la dimensión del antejardín del lote vecino en una longitud de fachada no menor a 3,00 mts, siempre y cuando esta posibilidad esté contemplada en la norma original (nota 6).*

*Este aspecto no se cumple en el proyecto por cuanto al lote 19 con frente sobre la Carrera 7 A que es medianero, aplicó la nota 6 transcrita, la cual solo es aplicable para predios de esquina, presupuesto que no se cumple respecto del mismo y por ende debió prever antejardín de 5 metros en cumplimiento de lo exigido en la ficha normativa de la UPZ El Refugio- Chicó- Lago.*

*De otra parte, la nota 1 señala que en el nivel de terreno o la placa superior del semisótano se ubicará el 40%, como mínimo, del equipamiento comunal privado con destino a zona verde.*

*Analizado este aspecto, se tiene que en aplicación de la norma debió contemplarse un total de 610.4 metros cuadrados como zona verde descubierta, pero el proyecto solo prevé 492.8 metros cuadrados, incumpliendo de esta manera con la exigencia de la ficha normativa de la UPZ. Es necesario señalar que las áreas cubiertas no pueden contabilizarse como zonas verdes para efectos del cumplimiento de esta disposición.*

#### **4. CONCLUSION**

**La licencia de construcción No. LC 08-5-0160 del 30 de enero de 2008 no cumple con la normatividad urbanística aplicable a la solicitud en lo referente a antejardines sobre la**



Por la cual se deciden unos recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción LC 08-5-0160 y la Resolución E 08-5-0167, actos administrativos expedidos el 30 de enero y 27 de marzo de 2008 respectivamente, por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C.

carrera 7 A y la provisión de zonas verdes dentro del equipamiento comunal privado, e incurre en notable imprecisión cuando acepta que espacios construidos de la edificación no tengan destinación específica, lo cual otorga a los titulares de la licencia discrecionalidad ilimitada para desarrollar actividades no sujetas a régimen normativo de usos del suelo alguno.

Adicionalmente, el texto de licencia indica erróneamente que se autoriza una construcción de 10 pisos habitables y 1 no habitable, situación que no corresponde al proyecto, ya que no se cumplen los presupuestos del artículo 12 del Decreto 159 de 2004, para que no se cuente el primer piso como no habitable. De acuerdo con lo anterior, realmente los lotes con frente sobre la Calle 85 alcanzan una altura de 11 pisos y el lote con frente sobre la Carrera 7A alcanza una altura de 9 pisos, lo cual se inscribe dentro de los límites de altura permitida en el decreto reglamentario de la UPZ 88/97 Refugio-Chico Lago, pero no corresponde a lo autorizado en la licencia, la cual señala: "No. de pisos habitables 10. No. de pisos no habitables 1.", sin siquiera distinguir alturas diferentes para los lotes en los cuales se pretende desarrollar el proyecto. (...)" (Negrillas, cursivas y sublineas fuera de texto).

XVIII.- Que el 31 de julio de 2008, mediante el oficio radicado 2-2008-25493 la Dirección de Trámites Administrativos de esta Entidad, en aras del salvaguardar el debido proceso convocó al señor **JAVIER BARAÑANO ZUAZUA**, Representante Legal de la sociedad **CIMENTACIONES Y PROYECTOS SAFRA DE COLOMBIA SL**, para que interviniera en la actuación administrativa referida, para lo cual se le concedió un término de diez (10) días hábiles contados a partir del recibo del oficio en mención.<sup>2</sup>

XIX.- Que el 21 de agosto de 2008, esta entidad publicó un aviso en el Periódico La República (página 12A), en el que la Directora de Trámites Administrativos de esta entidad, convocó al representante legal de la referida sociedad como titular de los actos administrativos objeto de los recursos subsidiarios de apelación, para que interviniera en la presente actuación administrativa, concediéndole un término de cinco (5) días hábiles contados a partir de dicha publicación.

XX.- Que teniendo en cuenta lo anterior, a la fecha el representante legal de la sociedad citada en precedencia, no se pronunció como titular de los actos administrativos objeto de los recursos subsidiarios de apelación que aquí se deciden.

### CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Corresponde a este Despacho decidir los recursos subsidiarios de apelación interpuestos por el señor **CAMILO BERNAL MONTES**, contra de la Licencia de Construcción LC. 08-5-0160 del 30 de enero de

<sup>2</sup> Según Prueba de Entrega de la Empresa de mensajería SERVIENTREGA S.A., el 2 de agosto de 2008 se efectuó la entrega del oficio con radicado 2-2008-25493, con el que esta Secretaría convocó al señor JAVIER BARAÑANO ZUAZUA, Representante Legal de la sociedad CIMENTACIONES Y PROYECTOS SAFRA DE COLOMBIA SL, con el fin de que si lo consideraba pertinente interviniera en la presente actuación administrativa.



Por la cual se deciden unos recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción LC 08-5-0160 y la Resolución E 08-5-0167, actos administrativos expedidos el 30 de enero y 27 de marzo de 2008 respectivamente, por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C.

2008 y la Resolución E 08-5-167 del 27 de marzo de 2008, expedidas por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D.C., a lo cual se procede, previas las siguientes consideraciones:

#### PRECISIONES PREVIAS:

Debido a que los recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción LC. 08-5-0160 del 30 de enero de 2008 y la Resolución E 08-5-167 del 27 de marzo de 2008, se relacionan con la misma actuación, se acumularán de oficio por razones de economía procesal, eficiencia administrativa y celeridad, tal como lo dispone el inciso primero del artículo 29 del Código Contencioso Administrativo, en concordancia con el artículo 209 de la Constitución Nacional de 1991.

#### OPORTUNIDAD.

Revisado el expediente, se observa que los días 12 de febrero y 11 de abril de 2008 respectivamente, el señor **CAMILO BERNAL MONTES** - en calidad de vecino colindante - se notificó personalmente del contenido de la Licencia de Construcción LC. 08-5-0160 del 30 de enero de 2008 y de la Resolución E 08-5-167 del 27 de marzo de 2008, expedidas por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D.C., y los días 19 de febrero y 16 abril de 2008, respectivamente, fueron interpuestos los recursos de reposición y en subsidio apelación contra los actos administrativos citados en precedencia.

Es decir, que los recursos referidos fueron presentados dentro del término previsto en el inciso 1º del artículo 51 del Código Contencioso Administrativo<sup>3</sup>, esto es, dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación del acto.

#### PROCEDENCIA.

Los recursos de apelación son procedentes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 del Decreto Nacional 564 de 2006.<sup>4</sup>

#### Análisis del caso.

A.- Conviene advertir que el escrito 1-2008-18872 del 30 de abril de 2008 presentado por el señor **CAMILO BERNAL MONTES**, en el que manifiesta que esta sustentando "...el recurso de apelación que me fue concedido por el señor Curador Urbano No. 5 mediante Resolución E No. 08-5-0201 del 17 de Abril de

<sup>3</sup> "Artículo 51. De los recursos de reposición y apelación habrá de hacerse uso, por escrito, en la diligencia de notificación personal, o dentro de los cinco (5) días siguientes a ella, o a la desfijación del edicto, o la publicación, según el caso. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo (...)."

<sup>4</sup> "Artículo 36. Recursos en la vía gubernativa. Contra los actos que resuelvan las solicitudes de licencias procederán los recursos de reposición y apelación: 1. El de reposición, ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital que lo expidió, para que lo aclare, modifique o revoque. 2. El de apelación, ante la oficina de planeación o en su defecto ante el alcalde municipal, para que lo aclare, modifique o revoque. El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición. **Parágrafo.** Los recursos de reposición y apelación deberán presentarse en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo."



Por la cual se deciden unos recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción LC 08-5-0160 y la Resolución E 08-5-0167, actos administrativos expedidos el 30 de enero y 27 de marzo de 2008 respectivamente, por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C.

2008, de la cual me notifique el día 24 del mismo mes y año...”, no será motivo de estudio, análisis o pronunciamiento alguno por cuanto fue allegado al trámite de manera extemporánea.

Lo anterior, debido a que el 16 de abril de 2008 el señor **CAMILO BERNAL MONTES** interpuso el recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la Resolución E 08-5-167 del 27 de marzo de 2008, y el 17 de abril de 2008, mediante la Resolución E 08-5-0201 el Curador Urbano 5 de Bogotá, D.C. negó el recurso de reposición interpuesto y a su vez concedió el recurso subsidiario de apelación por lo que ordenó “...el envío del expediente a la Secretaría Distrital de Planeación...”. Adicionalmente, en el artículo 3º de la referida decisión, se señaló:

*“(...) **TERCERO:** Notificar la presente Resolución en los términos establecidos por el Código Contencioso Administrativo, contra la presente decisión no procede recurso alguno en vía gubernativa (...)”* (Negrillas, cursivas y sublíneas fuera de texto)

Por tal motivo, es pertinente indicar que el artículo 51 del Código Contencioso Administrativo prevé:

*“**ARTÍCULO 51.** De los recursos de reposición y apelación habrá de hacerse uso, por escrito, en la diligencia de notificación personal, o **dentro de los cinco (5) días siguientes a ella**, o a la desfijación del edicto, o la publicación, según el caso. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo. (...)”* (Negrillas y cursivas fuera de texto).

## **B.- Norma Aplicable.**

De acuerdo con lo establecido en el concepto técnico, la norma aplicable al predio objeto de estudio es el Decreto Distrital 059 del 14 de febrero de 2007, por medio del cual se reglamenta la UPZ No. 88-97- El Retiro- Chicó Lago, regulado por las disposiciones del sector normativo 4, subsector de Edificabilidad D y subsector de usos I, Tratamiento de Consolidación con Cambio de Patrón, y Área de Actividad Residencial Neta.

## **C.- Argumentos Planteados:**

### **Punto 1.**

En relación, a que en la citación no se indicó la intensidad del edificio a construir, como lo establece el artículo 23 del Decreto 564 de 2006, por lo que la referida notificación se encuentra viciada de nulidad por no cumplir los requisitos que la ley exige.

Al respecto, es importante indicar que el artículo 23 del Decreto Nacional 564 de 2006<sup>5</sup>, prevé lo relativo a

<sup>5</sup> *“Artículo 23. Documentos adicionales para la solicitud de licencias de intervención y ocupación del espacio público. Cuando se trate de licencia de intervención y ocupación del espacio público, además de los requisitos establecidos en los numerales 3 y 4 del artículo 18 del presente decreto, se deberán aportar los siguientes documentos con la solicitud: 1. Plano de localización del proyecto en la escala que determine la autoridad municipal o distrital competente. 2. Descripción del proyecto, indicando las características generales, los elementos urbanos a intervenir en el espacio público, la escala y cobertura; 3. Una copia en medio impreso y una copia magnética de los planos de diseño del proyecto, debidamente acotados y rotulados indicando la identificación del solicitante, la escala, el contenido del plano y la orientación norte. Los planos deben estar firmados por el profesional responsable del diseño y deben contener la siguiente información: a) Planta de diseño detallada de la zona a intervenir en la escala que determine la autoridad municipal o distrital competente; b) Cuadro de*



Por la cual se deciden unos recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción LC 08-5-0160 y la Resolución E 08-5-0167, actos administrativos expedidos el 30 de enero y 27 de marzo de 2008 respectivamente, por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C.

los documentos adicionales para la solicitud de licencias de intervención y ocupación del espacio público y no lo manifestado por el recurrente, cuando señala que en la comunicación DT-CV-22215-07 de octubre 4 de de 2007, mediante la cual se le informó sobre la solicitud de licencia de construcción 07-5-2221, no se indicó la intensidad del edificio a construir tal “...*como lo establece el artículo 23 del Decreto 564 de 2006, por lo que la referida notificación se encuentra viciada de nulidad por no cumplir los requisitos que la ley exige...*”

Adicionalmente, tal como se señaló en el concepto técnico emitido mediante el memorando interno 3-2008-05273 del 14 de julio de 2008 expedido por la Subsecretaría de Planeación Territorial de esta Entidad, el uso de vivienda objeto de la Licencia de Construcción “...*no tiene previstas escalas, y el artículo 342 del Decreto 190 de 2004 estipula las normas que regulan el uso residencial, estableciendo que el uso de vivienda se permite en estructuras arquitectónicas unifamiliares, bifamiliares, multifamiliares y como vivienda compartida...*”

Ahora bien, en relación con la citación a vecinos que debe efectuar el Curador Urbano como procedimiento previo para la expedición de la respectiva Licencia, el artículo 24 del ordenamiento jurídico citado en precedencia, señala:

*“(...) Artículo 24. Citación a vecinos. El curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de la licencia, citará a los vecinos colindantes del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos. En la citación se dará a conocer el nombre del solicitante de la licencia, la dirección del inmueble o inmuebles objeto de solicitud, la modalidad de la misma y el uso y las intensidades propuestas, conforme a la radicación. La citación se hará por correo certificado conforme a la información suministrada por el solicitante de la licencia. (...)”* (Negritas, cursivas y sublíneas fuera de texto).

Teniendo en cuenta lo anterior, una vez verificado el expediente 07-5-2221 del 14 de agosto de 2007, se encontró que en la citación efectuada mediante el oficio DT-CV-22215-07 del 4 de octubre de 2007, expedida por el Curador Urbano 5 de Bogotá D.C., no señaló lo relativo a la intensidad tal como lo prevé la norma antes transcrita. (folio 100).

Sin embargo, el recurrente dándose por informado el 7 de noviembre de 2007, en calidad de vecino, radicó en la Curaduría Urbana 5 de Bogotá D. C., un escrito con el que solicitó hacerse parte dentro del trámite 07-5-2221 del 14 de agosto de 2007, y como consecuencia, ha intervenido en la actuación

---

áreas; c) Especificaciones de diseño y construcción del espacio público; d) Cuadro de arborización en el evento de existir; e) Plano de detalles constructivos en la escala que determine la autoridad municipal o distrital competente. **Parágrafo 1°.** Los municipios, los distritos y el departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina establecerán el procedimiento para la expedición de las licencias de intervención y ocupación del espacio público y sus modalidades. **Parágrafo 2°.** En caso que la solicitud de licencia sea resuelta positivamente, el interesado deberá proporcionar dos copias en medio impreso de los planos de diseño del proyecto definitivo, para su aprobación por parte de la autoridad competente. Una de las copias aprobadas se entregará de manera gratuita al titular de la licencia con el acto administrativo que resuelva la solicitud. **Parágrafo 3°.** La copia magnética de que trata este artículo solo será exigible en los municipios y distritos con población superior a los 30.000 habitantes en su cabecera urbana y tendrá por finalidad permitir al curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias, que revise mediante la utilización de sistemas técnicos la información consignada en los planos sometidos a su consideración.”



Por la cual se deciden unos recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción LC 08-5-0160 y la Resolución E 08-5-0167, actos administrativos expedidos el 30 de enero y 27 de marzo de 2008 respectivamente, por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C.

administrativa ejerciendo el Derecho Fundamental al Debido Proceso con la interposición de los recursos objeto de la presente decisión. Por lo anterior, consideramos que no se puede aducir que exista un vicio "...de nulidad por no cumplir los requisitos que la ley exige...", debido al conocimiento que ha teniendo el recurrente respecto a la totalidad del expediente referido.

## Punto 2.

En relación con los términos perentorios para dar respuesta a las observaciones efectuadas mediante el oficio DT- 01-AO-0144-07 (folio 69) del 19 de octubre de 2007, y a su posible incumplimiento por parte del solicitante de la Licencia de Construcción, lo que debió concluir con el desistimiento del trámite y su posterior archivo.

Este Despacho verificó el expediente referido y encontró documentación radicada el 11 de enero de 2008 (folios 102 y 103)<sup>6</sup>, tiempo después al vencimiento (4 de diciembre de 2007) del término fijado para dar respuesta al acta de observaciones antes referida.

Por lo anterior, se considera que dicho vicio de procedimiento puede constituir posiblemente una falta disciplinaria (Ley 734 de 2002), pero ello no le impide al Curador Urbano tomar una decisión respecto a la solicitud de la Licencia de Construcción. Sin embargo, es pertinente indicar que el artículo 67 del Decreto Nacional 564 de 2007, dispone:

"Artículo 67. Autonomía y responsabilidad del curador urbano. El curador urbano es autónomo en el ejercicio de sus funciones y responsable disciplinaria, fiscal, civil y penalmente por los daños y perjuicios que causen a los usuarios, a terceros o a la administración pública en el ejercicio de su función pública." (Negrillas, cursivas y sublíneas fuera de texto).

## Punto 3

**Respecto al momento en que se debe realizar la citación a vecinos durante el trámite para la expedición de la respectiva Licencia de Construcción.**

Es pertinente indicar que el artículo 24 del Decreto Nacional 564 de 2006<sup>7</sup>, "...no establece que dichas comunicaciones deban hacerse en determinada etapa de la actuación..." tal como lo indicó el

<sup>6</sup> Certificado de Existencia y Representación Legal o Inscripción de Documentos, expedido el 9 de enero de 2008 por la Cámara de Comercio de Bogotá Sede Norte.

<sup>7</sup> "Artículo 24. Citación a vecinos. El curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de la licencia, citará a los vecinos colindantes del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos. En la citación se dará a conocer el nombre del solicitante y de la licencia, la dirección del inmueble o inmuebles objeto de solicitud, la modalidad de la misma y el uso y las intensidades propuestas, conforme a la radicación. La citación se hará por correo certificado conforme a la información suministrada por el solicitante de la licencia. Se entiende por vecinos los propietarios, poseedores, tenedores o residentes de predios colindantes, de acuerdo con lo establecido en el numeral 7 del artículo 18 de este decreto. Si la citación no fuere posible, se insertará un aviso en la publicación que para tal efecto tuviere la entidad o en un periódico de amplia circulación local o nacional. En la citación se señalarán las causas por las cuales no se efectuó la citación por correo certificado. **Parágrafo.** Desde el día siguiente a la fecha de radicación en legal y debida forma de solicitudes de proyectos de parcelación, urbanización y construcción de obra



Por la cual se deciden unos recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción LC 08-5-0160 y la Resolución E 08-5-0167, actos administrativos expedidos el 30 de enero y 27 de marzo de 2008 respectivamente, por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C.

Curador Urbano 5 de Bogotá D.C. en la Resolución E 08-5-0168 del 28 de marzo de 2008 (folio 134). Por lo anterior, la citación a vecinos no depende del momento en que se realice la correspondiente acta de observaciones al proyecto respectivo.

Adicionalmente, en el oficio DT-CV-22215-07 del 4 de octubre de 2007 (mediante el cual se le comunicó al recurrente sobre la radicación de la solicitud de licencia de construcción 07-5-2221 del 14 de agosto de 2007), se indicó textualmente que la referida comunicación se efectuaba según lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto Nacional 4397 de 2006, que prevé:

*Artículo 2º. El artículo 25 del Decreto 564 de 2006 quedará así:*

**"Artículo 25. Intervención de terceros. Toda persona interesada en formular objeciones a la expedición de una licencia urbanística, podrá hacerse parte en el trámite administrativo desde la fecha de la radicación de la solicitud hasta antes de la expedición del acto administrativo que resuelva la solicitud. Dicho acto sólo podrá ser expedido una vez haya transcurrido un término mínimo de diez (10) 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 de la instalación de la valla de que trata el parágrafo del artículo anterior.**

***Parágrafo. Las objeciones y observaciones se deberán presentar por escrito y se resolverán en el acto que decida sobre la solicitud". (Negrillas, cursivas y sublíneas fuera de texto).***

Por lo anterior, consideramos que el expediente podía ser conocido por los interesados que se hubieren hecho parte en el trámite, desde la fecha de la radicación de la solicitud 07-5-2221 del 14 de agosto de 2007 y hasta antes de la expedición del acto administrativo que resolvió la petición de Licencia de Construcción, con el fin de formular las respectivas objeciones respecto a la totalidad del trámite, actuación que en últimas efectuó el recurrente en ejercicio del Derecho Fundamental al Debido Proceso.

#### **Punto 4.**

#### **En lo relativo con el área de los garajes.**

*nueva, el peticionario de la licencia deberá instalar una valla con una dimensión mínima de un metro con ochenta (1.80) centímetros por ochenta (80) centímetros, en lugar visible desde la vía pública, en la que se advierta a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la licencia urbanística, indicando el número de radicación, la autoridad ante la cual se tramita la solicitud, el uso y características básicas del proyecto. Una fotografía de la valla con la información indicada se deberá anexar al respectivo expediente administrativo en los cinco (5) días calendario siguientes a la radicación de la solicitud. Tratándose de solicitudes de licencia de construcción individual de vivienda de interés social en la modalidad de obra nueva, se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros en lugar visible desde la vía pública. Cuando se solicite licencia para el desarrollo de obras de construcción en las modalidades de ampliación, modificación, adecuación o demolición en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal, se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. De igual manera se procederá tratándose de la ejecución de este tipo de obras en edificaciones no sometidas al régimen de propiedad horizontal; en este caso se colocará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros en la fachada principal del inmueble."*

*Esta valla, por ser requisito para el trámite de la licencia, no generará ninguna clase de pagos o permisos adicionales a los de la licencia misma y deberá permanecer en el sitio hasta tanto la solicitud sea resuelta.*



Por la cual se deciden unos recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción LC 08-5-0160 y la Resolución E 08-5-0167, actos administrativos expedidos el 30 de enero y 27 de marzo de 2008 respectivamente, por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C.

Al respecto, el numeral 2 del artículo 12 del Decreto 159 de 2004, señala como una de las reglas para el manejo de alturas, lo siguiente:

*“ARTÍCULO 12. ALTURAS. Modificado por el Decreto Distrital 169 de 2007. (...)*

*2. El piso que se destine a estacionamientos cubiertos o descubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, con un mínimo de un 60% de su área con esta destinación, así como a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable y no se contabilizará como piso dentro de la altura máxima permitida, siempre y cuando se plantee en el nivel de acceso. En terreno inclinado, el área correspondiente a este piso puede descomponerse en varios niveles sin que haya superposición entre ellos. (...)*

Ahora bien, mediante el concepto técnico emitido con el memorando interno 3-2008-05273 del 14 de julio de 2008 la Subsecretaría de Planeación Territorial de esta Entidad, verificó el plano A2/17 correspondiente a la planta del primer piso y evidenció que no se destina como mínimo el 60% del área a estacionamientos, áreas de maniobra y circulación tal como lo dispone el ordenamiento jurídico referido.

Adicionalmente, se calculó el área de estacionamientos en el primer piso y se encontró que asciende a 155.25 m<sup>2</sup>, los cuales sobre el área construida de este piso representan el 12.55%. En consecuencia, la licencia de construcción objeto de esta impugnación, en cuanto al área de estacionamientos, no se ajusta a las previsiones legales descritas en el concepto técnico aludido.

#### Punto 5.

#### **En cuanto a que en el proyecto se plantean áreas no construibles.**

Sobre este punto, la Subsecretaría de Planeación Territorial en el concepto técnico emitido mediante el memorando citado en precedencia, indicó que al plantearse áreas no construibles cubiertas con placa de concreto, no se desconoce el ordenamiento jurídico vigente en tanto las zonas de aislamiento pueden manejarse como zona dura o empedrada, situación que no implica que se modifique su condición de no construible.

Además, normativamente la planta del primer piso corresponde al nivel de terreno o planta superior del semisótano y de acuerdo con lo proyectado en los planos A2 y A16, se prevé este aislamiento como zona verde.

En este orden de ideas, es de indicar que de acuerdo con los planos A7 (planta de semisótano), A 16 (Corte CC), y los planos de corte del proyecto, se pretende efectuar en el lindero sur del nivel de semisótano un espacio no habitable sin señalar su destinación, lo cual no implica que se este infringiendo la normatividad urbana, pero desde la perspectiva de otorgar claridad respecto de la destinación de los espacios aprobados por la licencia, no proporciona la certeza requerida para que el curador urbano pueda expedir la respectiva licencia.



Por la cual se deciden unos recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción LC 08-5-0160 y la Resolución E 08-5-0167, actos administrativos expedidos el 30 de enero y 27 de marzo de 2008 respectivamente, por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C.

Este espacio se señaló en el plano inicial A16 (corte CC) como "ESPACIO NO CONSTRUIBLE POR NORMATIVA", el cual tiene un sello del Instituto Distrital de Patrimonio, y contradictoriamente se encuentra cubierto, lo que implica que se trata de un área construida en el nivel del semisótano, que no especifica con claridad su destinación.

Adicionalmente, en el mismo plano A16 el espacio referido se describe simplemente como "NO HABITABLE", plano que fue aprobado con los demás planos que hacen parte integrante de la licencia recurrida.

Por lo anterior, la situación descrita en este punto no otorga la claridad requerida respecto de los espacios y la destinación que aparecen en los planos que aprueba el respectivo Curador Urbano, el cual esta encargado de la revisión, trámite y expedición de la licencia, para lo cual debe realizar una verificación desde el punto de vista jurídico, técnico, estructural, arquitectónico y urbanístico cuya finalidad es la de analizar el cumplimiento del proyecto presentado frente a las normas vigentes aplicables al caso, tal como lo dispone el artículo 26 del Decreto Nacional 564 de 2006.

#### Punto 6.

**Respecto a los sótanos y el área de aislamiento en relación con el predio colindante el cual es un Inmueble de Interés Cultural**, tenemos que el concepto técnico citado en precedencia, precisó que *"...De acuerdo con el plano A8/17 correspondiente a la planta de sótano 1, el aislamiento planteado se ajusta a la normatividad vigente. Debe señalarse además que el proyecto fue aprobado por el Instituto Distrital de Patrimonio y dicha entidad verificó el cumplimiento de las disposiciones relativas a aislamientos respecto de inmuebles de interés cultural..."*

Adicionalmente, es preciso indicar que el artículo 18 del Decreto Distrital 606 de 2001 dispone:

**ARTÍCULO 18°. PREDIO COLINDANTE.** *Para efectos de este Decreto, un predio colindante con un Inmueble de Interés Cultural, es aquel que comparte un lindero común lateral con éste.*

*Los predios colindantes con Inmuebles de Interés Cultural se rigen por las normas sobre usos y edificabilidad establecidos por la norma específica del sector en que se localicen, con excepción de lo definido para ellos, de manera particular, en el presente Decreto.*

*Los predios que colindan con el lindero posterior de los Inmuebles de Interés Cultural, se rigen por la norma del sector en que se localizan. La excavación de sótanos o semisótanos contra el lindero del Inmueble de Interés Cultural debe estar a una distancia mínima de 5m. del paramento de éste. (Negritas, cursivas y sublíneas fuera de texto).*

Sobre el particular, el concepto técnico referido señaló que *"...este presupuesto se cumple en el proyecto. Nótese que los 5 mts no son contra el lindero sino contra el paramento del inmueble de interés cultural..."*

Es importante indicar que en el expediente 07-5-2221 reposa (folios 11 y 12) el concepto técnico emitido por el Comité Técnico Asesor de Patrimonio del Instituto de Patrimonio Cultural, con el que se



Por la cual se deciden unos recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción LC 08-5-0160 y la Resolución E 08-5-0167, actos administrativos expedidos el 30 de enero y 27 de marzo de 2008 respectivamente, por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C.

emitió el aval al proyecto referido, en relación con el Inmueble de Interés Cultural que colinda con el predio objeto de la solicitud de Licencia.

#### Punto 7.

**En relación a que en la construcción de los sótanos se utilizan anclajes que pasan sobre el inmueble de interés cultural colindante con el predio objeto del proyecto**, al respecto el concepto técnico emitido por la Subsecretaría de Planeación Territorial de esta entidad, concluyó que *“...Una vez revisado el aspecto estructural del proyecto, se aprecia que los anclajes o muros anclados son temporales y el soporte de los muros de contención son las placas aéreas del edificio y no dichos anclajes, por lo que no le asiste razón al recurrente...”* Por lo tanto, sobre este punto específico no le asiste razón al impugnante.

#### Punto 8.

**En cuanto a que no se permiten 11 pisos de altura debido a la longitud de la carrera 7 A.**

Una vez efectuado mediante el concepto técnico el estudio y análisis riguroso sobre este aspecto, se concluyó que la licencia objeto de impugnación señala *“...erróneamente que se autoriza una construcción de 10 pisos habitables y 1 no habitable, situación que no corresponde al proyecto, ya que no se cumplen los presupuestos del artículo 12 del Decreto 159 de 2004, para que no se cuente el primer piso como no habitable. De acuerdo con lo anterior, realmente los lotes con frente sobre la Calle 85 alcanzan una altura de 11 pisos y el lote con frente sobre la Carrera 7A alcanza una altura de 9 pisos, lo cual se inscribe dentro de los límites de altura permitida en el decreto reglamentario de la UPZ 88/97 Refugio-Chico Lago, pero no corresponde a lo autorizado en la licencia, la cual señala: “No. de pisos habitables 10. No. de pisos no habitables 1.”, sin siquiera distinguir alturas diferentes para los lotes en los cuales se pretende desarrollar el proyecto...”*

Dadas las anteriores circunstancias, es evidente el hecho de que la Licencia de Construcción LC. 08-5-0160 del 30 de enero de 2008 expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C., no cumple con lo relativo a la altura.

#### Punto 9.

**En cuanto a que la Licencia de construcción no tuvo en cuenta la solución para la conducción subterránea de alcantarillado público**, es pertinente aludir al concepto técnico, que al respecto indicó que la Licencia de Construcción recurrida no incluyó aspectos referentes a redes hidráulicas, debido a que dicho trámite es responsabilidad exclusiva del constructor ante las empresas prestadoras de servicios públicos.

Adicionalmente, como antecedente se tiene que el predio objeto de licenciamiento esta ubicado en la Urbanización El Retiro, cuyo proyecto urbanístico fue aprobado en su momento por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, el cual cuenta con conceptos favorables de la Empresa de



Por la cual se deciden unos recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción LC 08-5-0160 y la Resolución E 08-5-0167, actos administrativos expedidos el 30 de enero y 27 de marzo de 2008 respectivamente, por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C.

Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, tal como lo indica la Resolución 6564 de 1966 y el plano aprobado No. 19/4-2.

En este orden de ideas, es pertinente indicar que uno de los documentos adicionales para la licencia de urbanización y no para la de construcción, es la certificación emitida por las empresas de servicios públicos domiciliarios, tal como lo prevé el numeral 3 del artículo 19 del Decreto Nacional 564 de 2006, que dispone:

*“Artículo 19. Documentos adicionales para la licencia de urbanización. Cuando se trate de licencia de urbanización, además de los requisitos previstos en el artículo anterior, se deberán aportar los siguientes documentos (...)*

*3. Certificación expedida por las empresas de servicios públicos domiciliarios o la autoridad o autoridades municipales o distritales competentes, acerca de la disponibilidad inmediata de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia. (...)*  
(Cursivas y sublíneas fuera de texto).

#### **Punto 10.**

Por otra parte, en relación con los argumentos esgrimidos por el recurrente en el recurso de reposición y subsidiario de apelación contra la Resolución No. 08-5-0167 del 27 de marzo de 2008 expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C, **referentes a la imposibilidad del Curador Urbano para corregir el Plano A 16, el cual hace parte integrante de la Licencia de Construcción citada en precedencia**, tenemos que con el concepto técnico se verificó el contenido del plano inicial el cual forma parte integrante del proyecto presentado ante el Instituto Distrital de Patrimonio, y se comparó frente al plano corregido mediante la Resolución referida, *“...y se encontró que efectivamente era viable la corrección en cuanto corresponde a errores de dibujo respecto de los depósitos y los estacionamientos planteados en el aislamiento, ya que en las plantas respectivas se evidencia que corresponden a estacionamientos y a zona verde, respectivamente, situación que debió reflejarse en el corte, y dado que no lo fue, era pertinente la corrección...”*

Sin embargo, la Subsecretaría de Planeación Territorial de esta entidad verificó el plano corregido mediante la Resolución 08-5-0167 del 27 de marzo de 2008, y encontró que este no fue entregado al Instituto Distrital de Patrimonio, entidad en la cual reposa solamente el plano original A16 correspondiente al corte CC.

Igualmente, la misma Subsecretaría mediante el concepto técnico citado en precedencia, confrontó los planos de las plantas con los planos de corte del proyecto, y evidenció unas inconsistencias que afectan igualmente el plano A16 el cual fue corregido, incurriendo nuevamente en errores especialmente en lo relativo a la disposición de las áreas destinadas a estacionamientos.

Ahora bien, desde el punto de vista jurídico este Despacho considera que la licencia de construcción objeto de impugnación al momento de la corrección del referido plano, no se encontraba en firme debido a que los recursos interpuestos frente a la misma no se habían decidido, por lo que no se puede aludir a la firmeza del acto administrativo en mención y mucho menos a la revocatoria del mismo. Lo anterior,



Por la cual se deciden unos recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción LC 08-5-0160 y la Resolución E 08-5-0167, actos administrativos expedidos el 30 de enero y 27 de marzo de 2008 respectivamente, por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C.

teniendo en cuenta que la firmeza de los actos administrativos, se encuentra prevista en el artículo 62 del Código Contencioso Administrativo<sup>8</sup>.

No obstante, la corrección del Plano A16 efectuada mediante la Resolución 08-5-0167 del 27 de marzo de 2008, se realizó sin el lleno de los requisitos legales debido a que como se mencionó en el concepto técnico emitido por la Subsecretaría de Planeación Territorial de esta entidad, "...el plano corregido no fue entregado al Instituto Distrital de Patrimonio...", contraviniendo de esta forma el Decreto Distrital 048 de 2007<sup>9</sup>, el cual le otorgó la facultad de aprobar las intervenciones en los Bienes de Interés Cultural del ámbito Distrital, a la Entidad citada en precedencia.

- Por otra parte, el concepto técnico referido señaló en relación con el tema de antejardines que su reducción se permite "...en los predios de esquina en su lado de mayor longitud hasta 3,50 como mínimo, empatando con la dimensión del antejardín del lote vecino en una longitud de fachada no menor a 3,00 mts, siempre y cuando esta posibilidad esté contemplada en la norma original (nota 6)."

Al respecto, la Subsecretaría de Planeación territorial de esta entidad manifestó que este aspecto se incumplió en el proyecto, debido a que el lote 19 tiene frente sobre la Carrera 7 A y además es medianero, y se le aplicó la nota 6 trascrita, la cual solamente cubija a predios de esquina, presupuesto que no se cumple respecto del mismo y por ende debió prever un antejardín de 5 metros en cumplimiento de lo exigido en la ficha normativa de la UPZ El Refugio- Chicó- Lago.

- Por otro lado, la Subsecretaría de Planeación Territorial indicó que la nota 1 de la ficha normativa (UPZ El Refugio- Chicó- Lago) dispone que en el nivel de terreno o la placa superior del semisótano se ubicará el 40%, como mínimo, del equipamiento comunal privado con destino a zona verde.

Ahora bien, una vez analizado dicho punto se tiene que en aplicación de la norma se debió fijar un total de 610.4 metros cuadrados como zona verde descubierta, pero el proyecto solo prevé 492.8 metros cuadrados, contraviniendo de esta forma la exigencia de la ficha normativa de la UPZ referida. Además se debe señalar que las áreas cubiertas no pueden contabilizarse como zonas verdes para efectos del cumplimiento de tal disposición.

De acuerdo con lo antes expuesto, se concluye que la Licencia de Construcción LC. 08-5-0160 del 30 de enero de 2008 y la Resolución No. E 08-5-167 del 27 de marzo de 2008, expedidas por el Curador

<sup>8</sup> "ARTÍCULO 62. Los actos administrativos quedarán en firme: 1. Cuando contra ellos no proceda ningún recurso. 2. Cuando los recursos interpuestos se hayan decidido. 3. Cuando no se interpongan recursos, o cuando se renuncie expresamente a ellos. 4. Cuando haya lugar a la perención, o cuando se acepten los desistimientos." (Negrillas, cursivas y sublíneas fuera de texto).

<sup>9</sup> "Por el cual se asigna la función de aprobar las intervenciones en los Bienes de Interés Cultural al Instituto Distrital de Patrimonio Cultural."



Por la cual se deciden unos recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción LC 08-5-0160 y la Resolución E 08-5-0167, actos administrativos expedidos el 30 de enero y 27 de marzo de 2008 respectivamente, por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D. C.

Urbano 5 de Bogotá, D.C., no se ajustaron a las normas urbanísticas vigentes aplicables al predio objeto de la misma y, en consecuencia, el Despacho procederá a revocarlas.

En mérito de lo expuesto,

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO: REVOCAR** la Licencia de Construcción LC. 08-5-0160 del 30 de enero de 2008 y la Resolución E 08-5-167 del 27 de marzo de 2008, expedidas por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D.C., por las razones expuestas en la parte motiva de este acto administrativo.

**ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR** la presente decisión al señor **JAVIER BARAÑANO ZUAZUA**, identificado con D. EXT. 0078866607K, Representante Legal de la sociedad **CIMENTACIONES Y PROYECTOS SAFRA DE COLOMBIA SL**, identificada con NIT 900050940-7, o quien haga sus veces, como titular de los actos administrativos antes referidos y al señor **CAMILO BERNAL MONTES**, identificado con cédula de ciudadanía 19.146.045 de Bogotá, en calidad de vecino y recurrente, advirtiéndoles que contra ella no procede ningún recurso en la vía gubernativa.

**ARTÍCULO TERCERO: REMITIR** a la Alcaldía Local de Chapinero copia del presente acto administrativo una vez se encuentre en firme, con el fin de que esa autoridad adelante el control urbanístico que le ha sido asignado en las disposiciones legales vigentes.

**ARTÍCULO CUARTO: REMITIR** copia de la presente decisión a la Procuraduría General de la Nación para lo de su competencia.

**ARTÍCULO QUINTO: DEVOLVER** el expediente a la Curaduría Urbana 5 de Bogotá D.C., una vez quede en firme la presente decisión.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

22 SET. 2008

Dada en Bogotá D. C. a los

**CECILIA CALDERÓN JIMÉNEZ**  
Subsecretaria Jurídica (e)

Proyectó: Hugo Andrés Ovalle Hernández.  
Revisó: Clara del Pilar Giner García.