



Resolución No. No 0511 11 MAR. 2009

Por la cual se decide de oficio la revocatoria directa de la Licencia de Construcción 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007, expedidas por las Curadurías Urbanas 1 y 2 de Bogotá D.C. respectivamente, para el predio ubicado en la Calle 92 No. 4 A-90 de esta ciudad.

EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En uso de sus facultades legales, en especial de las conferidas por los artículos 69 y siguientes del Código Contencioso Administrativo, 37 del Decreto Nacional 564 de 2006, y por los Decretos Distritales 191 de 2006 y 550 de 2006 y,

CONSIDERANDO

I. Que el 21 de abril de 2008, mediante escrito con radicación SDP1-2008-17120 el doctor JORGE ENRIQUE MARTINEZ BAUTISTA, Procurador Judicial para Asuntos Ambientales y Agrarios de la Procuraduría General de la Nación, solicitó a la Secretaría Distrital de Planeación la revocatoria directa de la Licencia de Construcción 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007, expedidas por los Curadores Urbanos 1 y 2 de Bogotá D.C. respectivamente, con fundamento en el informe técnico rendido por el ingeniero LUIS FELIPE APARICIO TORRES, asesor adscrito a esa Procuraduría, para el predio ubicado en la Calle 92 No. 4 A-90 de esta ciudad.

Para tal efecto, el ingeniero APARICIO TORRES en el informe presentado, relaciono los hechos expuestos por la señora ADRIANA MARÍA CASTRO LÓPEZ y el señor MANUEL DREZNER TYCHBROCH, vecinos colindantes del predio, en el recurso subsidiario de apelación interpuesto ante esta Entidad contra la Modificación de la Licencia de Construcción L.C. 06-1-0129 del 17 de mayo de 2007 expedida por el Curador Urbano 2 de Bogotá D.C., apelación que fue decidida por la Subsecretaría Jurídica (E) mediante la Resolución 0016 del 11 de enero de 2008.

No obstante lo anterior y como quiera que el informe anexo a la solicitud de revocatoria directa tiene plena identidad con las razones expuestas por los vecinos colindantes citados en precedencia, este Despacho abordará su estudio desde las observaciones y conclusiones presentadas por el asesor APARICIO TORRES.

Los argumentos en los que se apoya la revocatoria directa, en síntesis, son los siguientes:

- La documentación que se allegó con la solicitud de licencia de construcción para obra nueva y demolición ante la Curaduría Urbana 1 de Bogotá D.C., se presentó por fuera del término señalado en el Decreto 1600 de 2005 por la sociedad RENTAFOLIO BURSÁTIL Y FINANCIERO.

Señala que la Licencia de Construcción L.C. 06-1-0129 para obra nueva y demolición total, se expidió sin revisar que la demolición ya se había ejecutado en el mes de diciembre, tal como lo informaron los vecinos del sector y no se mencionan las características básicas, tales como vivienda multifamiliar para cuatro unidades de vivienda en dos pisos habitables de seis (6) metros de altura, 2 sótanos, con 22 cupos de parqueo para residentes, 1 cupo para visitantes y sin área bajo cubierta.

[Firma]



Continuación de la Resolución No. No 0511 11 MAR. 2009

Por la cual se decide de oficio la revocatoria directa de la Licencia de Construcción 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007, expedidas por las Curadurías Urbanas 1 y 2 de Bogotá D.C. respectivamente, para el predio ubicado en la Calle 92 No. 4 A-90 de esta ciudad.

- Respecto a las cotas consignadas en los planos arquitectónicos expresa:

"... De acuerdo al plano mostrado con curvas de nivel del DAPD, en el corte A-A, se aprecia por la Calle 92, la cota aproximada de 2616 y por el peatonal la cota aproximada de 2611.70, con una diferencia de nivel de aproximadamente 4.30 m que no coincide con el mostrado en el PL-06 en donde la diferencia de nivel es de 1.56 m.

Por el corte B-B, se aprecia por la calle 92, la cota aproximada de 2617.4 y por el peatonal la cota aproximada de 2615.5, con una diferencia de nivel de aproximadamente de 1.90 m., que no coincide con el mostrado en el PL-06, en donde la diferencia de nivel es de 4.94 m.

Por el corte sobre el eje B, la diferencia de nivel entre linderos aproximada es de: $2617.5 - 2615.6 = 1.90m$, que no coincide con el mostrado en el PL-07, en donde la diferencia de nivel es de 0.50 m.

Al encontrar estas diferencias tan representativas, no se entiende como el funcionario de la Subdirección de Planeamiento Urbano, asevera en su informe que las cotas consignadas en los planos arquitectónicos se ajustan a la cartografía oficial consultada..."

- Frente a las alturas permitidas señala que para determinar la altura de la edificación se aplicó la fórmula (número de pisos permitidos x 3.30) + 1.50 metros, donde se obtiene una altura de 8.10, omitiendo la restricción de hasta 6 metros de altura contemplada en el Decreto 570 de 1969. Agrega además:

"(...)

Efectivamente, la norma original de la Urbanización Chicó Oriental corresponde al DECRETO 570 de 1969, y establece en su ARTÍCULO V, dentro de las normas generales, en alturas se especifica que para Vivienda Unifamiliar: Se permitirá la construcción de vivienda hasta de dos pisos con altura máxima de 6.00 metros, cuando la topografía del terreno lo haga necesario, la oficina de Planeación podrá permitir hasta 3 pisos por debajo del nivel del anden en forma escalonada y adaptándose al terreno en tal forma de no sobrepasar una línea paralela a la línea natural del terreno a una altura de 6.00 metros del mismo.

Se deja como observación que el funcionario en el informe, se refiere a la altura de seis (6) metros, en dos pisos y lo que realmente dice el texto es: se permitirá la construcción de vivienda hasta de dos pisos con altura máxima de 6 metros..."

- En relación con las normas aplicables manifiesta que la norma original de la Urbanización Chicó Oriental, corresponde al Decreto 570 de 1969, en el cual se establece que para vivienda unifamiliar se permitirá la construcción de vivienda hasta de dos pisos con altura máxima de 6.00 metros, cuando la topografía del terreno lo haga necesario, toda vez que la oficina de planificación permitía hasta 3 pisos por debajo del nivel del anden en forma



Continuación de la Resolución No. _____

Nº 0511

Por la cual se decide de oficio la revocatoria directa de la Licencia de Construcción 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007, expedidas por las Curadurías Urbanas 1 y 2 de Bogotá D.C. respectivamente, para el predio ubicado en la Calle 92 No. 4 A-90 de esta ciudad.

escalonada y adaptándose al terreno sin sobrepasar una línea paralela a la línea natural del mismo a una altura de 6.00 metros.

Aduce que dentro de las modificaciones de la norma, se pasa desapercibido el Decreto 0534 del 7 de diciembre de 1989, por el cual se modifica y se adiciona el Decreto 570 de junio 10 de 1969 reglamentario de la Urbanización Chicó Oriental.

- Expone que se desconoce y elude el criterio de "CONSERVACIÓN AMBIENTAL" a que esta sometido este sector, por su ubicación geográfica con respecto a la cercanía al área declarada como reserva forestal protectora Bosque Oriental de Bogotá, toda vez que el predio se localiza en Tratamiento de Consolidación, Modalidad Urbanística, que remite a la norma original, y la misma dispone que la urbanización Chicó Oriental se encuentra en Zona de Conservación Ambiental y por su proximidad a la reserva forestal debe ser protegida.
- Finaliza señalando que la Curaduría Urbana 1 y la Curaduría Urbana 2 otorgaron en forma indebida la licencia de construcción y su modificación y los planteamientos técnicos expuestos en el recurso subsidiario de apelación contenidos en la Resolución 0016 del 11 de enero de 2008, carecen de sustento *"...y van en contra del interés general en preservar esta zona de CONSERVACIÓN AMBIENTAL por su inmediata proximidad con el lindero de la RESERVA FORESTAL PROTECTORA BSOQUE ORIENTAL DE BOGOTÁ, que debe prevalecer sobre el particular"*

II. Que mediante Auto del 8 de mayo de 2008, la Dirección de Trámites Administrativos inició el trámite de revocatoria directa de la Licencia de Construcción L.C. 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007, expedidas por los Curadores Urbanos 1 y 2 de Bogotá D.C., respectivamente y dispuso convocar a los representantes legales de las sociedades RENTAFOLIO BURSATIL Y FINANCIERO S.A. con Nit 830104118-9 y EDIFICIO CALLE 92 S.A., con Nit 900.058.903-0, para que si lo consideraban pertinente se hicieran parte en el trámite de revocatoria. Así mismo, ordenó remitir el expediente a la Subsecretaría de Planeación Territorial para que emitiera concepto en relación con los argumentos técnicos expuestos en el informe anexo a la solicitud de revocatoria directa presentada por el Procurador Delegado para Asuntos Ambientales y Agrarios.

III. Que mediante el oficio 1-2008-24026 del 6 de junio de 2008, el Subdirector de Gestión Judicial de la Alcaldía Mayor de Bogotá, solicitó apoyo jurídico y técnico para la defensa de la acción popular 2008-0055 instaurada por la Procuraduría Judicial Delegada para Asuntos Ambientales y Agrarios, contra las Curadurías Urbanas 1 y 2 de Bogotá D.C. y la Secretaría

Bikar



Continuación de la Resolución No. No 0511 11 MAR. 2009

Por la cual se decide de oficio la revocatoria directa de la Licencia de Construcción 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007, expedidas por las Curadurías Urbanas 1 y 2 de Bogotá D.C. respectivamente, para el predio ubicado en la Calle 92 No. 4 A-90 de esta ciudad.

Distrital de Planeación, por la vulneración y desconocimiento de los derechos colectivos a que hace referencia los literales c), d), e) y m) del artículo 4 de la Ley 472 de 1998, en la expedición de la Licencia de Construcción 06-1- 0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación.

IV. Que mediante memorando 3-2008- 03639 del 19 de mayo de 2008, la Directora de Trámites Administrativos remitió a la Subsecretaría de Planeación Territorial los expedientes contentivos de las licencias objeto de solicitud de revocatoria directa, para que se emitiera el respectivo concepto técnico.

V. Que la Dirección de Trámites Administrativos mediante comunicaciones SDP 2-2008-15761 y 2-2008-15758 del 21 de mayo de 2008, informó a los señores JAVIER AUGUSTO CHAVES QUEVEDO, representante legal de la sociedad EDIFICIO CALLE 92 S.A. y a la señora AMANDA ORTÍZ ZÁRATE, representante legal de la sociedad RENTAFOLIO BURSATIL Y FINANCIERO S.A, el inicio del trámite de revocatoria directa de la Licencia de Construcción L.C. 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007.

VI. Que el 4 de junio de 2008 mediante comunicación 1-2008-23926, el señor JAVIER AUGUSTO CHAVES QUEVEDO representante legal de la sociedad EDIFICIO CALLE 92 S.A. y la señora ANA MARÍA PÉREZ OLMOS, representante de la sociedad RENTAFOLIO BURSATIL Y FINANCIERO S.A. mediante escrito 1-2008-24-400 del 9 de junio de 2008, manifestaron su oposición a la revocatoria directa de la Licencia de Construcción L.C. 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007.

VII. Que mediante escritos SDP1-2008- 26504 y SDP 1-2008-26503 del 26 de junio de 2008, los señores JAVIER AUGUSTO CHAVES QUEVEDO y ANA MARÍA PÉREZ OLMOS, representante de la SOCIEDAD RENTAFOLIO BURSÁTIL Y FINANCIERO S.A. otorgaron poder especial al doctor MANUEL ALEJANDRO COLLAZOS GÓMEZ, identificado con la cédula de ciudadanía 10290.715 y Tarjeta Profesional 138.040 del Consejo Superior de la Judicatura, para representar los intereses de las sociedades antes referidas en el trámite de revocatoria directa de la Licencia de Construcción L.C. 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007.

VIII. Que mediante radicación 3-2008-09284 del 26 de octubre de 2008, la Subsecretaría de Planeación Territorial de esta Entidad emitió el concepto técnico, el cual forma parte integral de la presente decisión.

CDR



Continuación de la Resolución No. Nº 0511 11 MAR. 2009

Por la cual se decide de oficio la revocatoria directa de la Licencia de Construcción 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007, expedidas por las Curadurías Urbanas 1 y 2 de Bogotá D.C. respectivamente, para el predio ubicado en la Calle 92 No. 4 A-90 de esta ciudad.

IX. Que mediante escrito con radicación 1-2008-49920 del 26 de noviembre de 2008, el apoderado de la sociedad EDIFICIO CALLE 92 S.A. allegó a la actuación administrativa documentación para sustentar la defensa de los intereses de dicha sociedad.

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

1º Aspectos Formales de la Revocatoria Directa.

1.2. Competencia de la SDP para avocar y decidir el trámite de revocatoria directa.

El parágrafo 1 del artículo 37 del Decreto Nacional 564 de 2006¹, otorga a los curadores urbanos y a los alcaldes municipales o distritales o sus delegados, la decisión de fondo de los trámites de revocatoria directa de los actos administrativos que otorguen o nieguen licencias urbanísticas.

Mediante el Decreto Distrital 191 de 2006², el Alcalde Mayor de Bogotá, D.C. asigna a esta Entidad la competencia para conocer, tramitar y resolver, de oficio o a solicitud de parte, las revocatorias directas de los actos administrativos mediante los cuales los Curadores Urbanos de Bogotá otorgan o niegan licencias urbanísticas.

1.3 Procedencia.

El Código Contencioso Administrativo, señala la procedencia de la revocatoria directa de los actos administrativos de oficio o a solicitud de parte, así:

“Artículo 69. Causales de revocación. Los actos administrativos deberán ser revocados por los mismos funcionarios que los hayan expedido o por sus inmediatos superiores, de oficio o a solicitud de parte, en cualquiera de los siguientes casos:

¹ “Artículo 37. De la revocatoria directa. (...)”

Parágrafo 1. *Contra los actos administrativos mediante los cuales los curadores urbanos otorguen o nieguen licencias urbanísticas, procede la revocatoria directa ante el mismo curador o ante el alcalde municipal o distrital o su delegado, en los términos previstos en el Título V de la Parte Primera del Código Contencioso Administrativo.*

(...).”

² “Artículo 1- De la revocatoria directa a solicitud de parte. Asignar al Departamento Administrativo de Planeación Distrital D.A.P.D., la función de conocer, tramitar y resolver las solicitudes de revocatoria directa, de los actos administrativos mediante los cuales los curadores urbanos de Bogotá D.C. otorguen o nieguen licencias urbanísticas.

(...)

Artículo 2- De la revocatoria directa de oficio. *Asignar al Departamento Administrativo de Planeación Distrital D.A.P.D., la competencia para conocer, tramitar y resolver de oficio la revocatoria directa de los actos administrativos mediante los cuales los curadores urbanos de Bogotá D.C. otorguen o nieguen licencias urbanísticas.”*



Continuación de la Resolución No. No 0511 11 MAR. 2009

Por la cual se decide de oficio la revocatoria directa de la Licencia de Construcción 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007, expedidas por las Curadurías Urbanas 1 y 2 de Bogotá D.C. respectivamente, para el predio ubicado en la Calle 92 No. 4 A-90 de esta ciudad.

(...)." (Negrilla y Subraya fuera de texto)

Tal como se indicó en las consideraciones, la Procuraduría General de la Nación, solicitó ante esta Entidad la revocatoria directa de la Licencia de Construcción L.C. 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007 expedidas por los Curadores Urbanos 1 y 2 de Bogotá D.C. respectivamente.

Revisados los argumentos presentados en la solicitud de revocatoria de la licencia de construcción y su modificación, se observa que los mismos se fundamentan en los planteamientos presentados por la señora ADRIANA MARIA CASTRO LOPEZ y el señor MANUEL DREZNER TYCHBROCH, actuando como vecinos colindantes, en los recursos de la vía gubernativa presentados contra la Modificación de la Licencia de Construcción 06-1-0129 expedida por el Curador Urbano 2 de Bogotá D.C.

1.4 Legitimidad de la Procuraduría General de la Nación para solicitar la revocatoria directa de la Licencia de Construcción L.C. 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007 expedidas por los Curadores Urbanos 1 y 2 de Bogotá D.C. respectivamente.

En relación con la legitimidad de la Procuraduría General de la Nación para solicitar la revocatoria directa de la Licencia de Construcción L.C. 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007, expedidas por los Curadores Urbanos 1 y 2 de Bogotá D.C., se determina que de conformidad con el artículo 37 del Decreto Nacional 564 de 2006, no le asiste interés legítimo, sin embargo en virtud de la competencia asignada por el Decreto Distrital 191 de 2006, al entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital (hoy Secretaría Distrital de Planeación), este Despacho entrará a revisar de oficio los actos mencionados.

Sobre el particular, el parágrafo 2 del artículo 37 del Decreto Nacional 564 de 2006, establece:

"(...)

Parágrafo 2. Podrán solicitar la revocatoria directa de los actos por medio de los cuales se resuelven las solicitudes de licencias urbanísticas, los solicitantes de las licencias, los vecinos colindantes del predio objeto de la solicitud, los terceros que se hayan hecho parte en el trámite y las autoridades administrativas competentes."

Por su parte, el artículo 1 del Decreto Distrital 191 de 2006, dispone:

"Artículo 2 De la Revocatoria Directa de oficio. Asignar al Departamento Administrativo de Planeación Distrital D.A.P.D., la competencia para conocer, tramitar y resolver de oficio la revocatoria directa de los actos administrativos



Continuación de la Resolución No. Nº 0511 11 MAR. 2009

Por la cual se decide de oficio la revocatoria directa de la Licencia de Construcción 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007, expedidas por las Curadurías Urbanas 1 y 2 de Bogotá D.C. respectivamente, para el predio ubicado en la Calle 92 No. 4 A-90 de esta ciudad.

mediante los cuales los curadores urbanos de Bogotá D.C. otorguen o nieguen licencias urbanísticas"

Así mismo, el concepto 1643 del 2 de junio de 2005 de la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado al absolver la consulta elevada por el Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial, relacionada con la competencia para decidir la revocatoria de las licencias urbanísticas expedidas por los Curadores Urbanos, indicó:

"(...)

Cuando se afirma que los actos administrativos pueden ser revocados a solicitud de parte, habría que concluir que en principio el interés para formular la solicitud de revocación se predica sólo de la persona perjudicada con la providencia o decisión administrativa, de manera que si se acogen las peticiones del administrado, no existiría ese interés, ya que conforme a las reglas procedimentales, en este caso, como en el de los recursos, sería parte interesada sólo aquella a quien le haya sido desfavorable la providencia..."

Tratándose de normas de orden público, como son las contenidas en los actos administrativos que otorgan o niegan licencias urbanísticas, el concepto "interés de parte" debe interponerse con un alcance mayor, en concordancia con la finalidad sociopolítica intrínseca a toda expresión de voluntad del Estado, incluso distinguiendo si el acto es general (dirigido a la comunidad con efectos erga omnes), particular (dirigido a un sujeto individual o colectivo identificado con efectos particulares) condición (dirigido a un sujeto individual o colectivo identificado para situarlo en una situación jurídica general preexistente) o mixto (dirigido a un sujeto individual o colectivo identificado con efectos para una pluralidad identificable); y diferenciando también si la revocación es por ilegitimidad (causas contrarias a derecho) o por mérito (conveniencia u oportunidad).

En efecto, en la revocación por razones de oportunidad o conveniencia, la valoración del interés público corresponde a la autoridad estatal, lo que hace que normalmente ésta opere de oficio. (...) no así en tratándose de actos particulares en cuyo caso la petición de revocación debe provenir del administrado afectado con la decisión, sin perjuicio de que la administración pueda hacerlo de oficio..."

Por lo expuesto, esta Entidad y en virtud de la competencia legal que ostenta para resolver de oficio la revocatoria directa de los actos administrativos citados, procederá a su análisis a través del presente trámite.

1.5 Oportunidad.

El trámite de oficio de revocatoria directa se ajusta a lo establecido para el efecto, en el artículo 71 del Código Contencioso Administrativo, modificado por el art. 1° de la Ley 809 de 2003.

3412



Continuación de la Resolución No.

Nº 0511

11 MAR. 2009

Por la cual se decide de oficio la revocatoria directa de la Licencia de Construcción 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007, expedidas por las Curadurías Urbanas 1 y 2 de Bogotá D.C. respectivamente, para el predio ubicado en la Calle 92 No. 4 A-90 de esta ciudad.

De conformidad con la información registrada en el Sistema de Información de Procesos Judiciales - SIPROJ- de la Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., se estableció que ante el Juzgado 41 Administrativo de Bogotá, se adelanta la Acción Popular 2008-0055 presentada por la Procuraduría General de la Nación contra la Alcaldía Mayor de Bogotá – Alcaldía Local de Rafael Uribe y la Secretaría Distrital de Planeación.

Frente a la anterior acción constitucional, el Despacho considera que la misma no suspende la competencia de esta Secretaría para decidir de oficio la revocatoria directa contra la Licencia de Construcción L.C. 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007, por las siguientes razones:

La legalidad de los actos administrativos debe ser desvirtuada a través de los mecanismos y acciones procesales establecidas por el legislador. Si bien, puede suceder que el origen de la presunta vulneración de un derecho colectivo se derive de la existencia de un acto administrativo, la forma de lograr la cesación del supuesto daño, es la nulidad de dicho acto.

En ese sentido, la acción popular, está encaminada a prevenir un daño contingente, entendiéndose por daño contingente, aquél que puede suceder o no, que reviste un carácter eventual y por ende, constituye una amenaza; tal probabilidad de daño es lo que determina que la acción en cuestión tenga una función meramente preventiva en el sentido de lograr las medidas conducentes para evitar posibles daños que afecten a la comunidad.

2. Análisis de fondo del estudio de la revocatoria directa de la Licencia de Construcción L.C. 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007 expedidas por las Curadurías Urbanas 1 y 2 de Bogotá D.C.

En relación con las inconsistencias en la documentación presentada con la solicitud de Modificación de Licencia ante el Curador Urbano 2 de Bogotá D.C, este Despacho observa que efectivamente las mismas corresponden a las expuestas por los señores MANUEL DREZNER TYCHBROCH y ADRIANA MARÍA CASTRO LOPEZ, en los recursos de reposición y subsidiario de apelación interpuestos contra la modificación de la Licencia de Construcción L.C.06-1-0129 del 17 de mayo de 2007, planteamientos que se estudiaron por la Subsecretaría Jurídica en la Resolución 0016 del 11 de enero de 2008, en la que se indicó en esencia:

El acto administrativo objeto de estudio, corresponde a la Modificación de la Licencia de Construcción L.C. 06-1-0129, otorgada por el Curador Urbano 1 de Bogotá D.C. el 24 de marzo de 2006, para el predio ubicado en la Diagonal 92 No 4-A-96, Urbanización Chicó Oriental, Manzana 7, Lote 2, Localidad de Chapinero de esta ciudad y en consecuencia, no se trata de la expedición de una nueva licencia de construcción.

La modificación consistió en el "(...)REDISEÑO PARCIAL ARQUITECTÓNICO Y ADICIÓN DEL ÁREA BAJO CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN APROBADA EN PRIMERA GESTIÓN.



Continuación de la Resolución No. No 0511 11 MAR. 2009

Por la cual se decide de oficio la revocatoria directa de la Licencia de Construcción 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007, expedidas por las Curadurías Urbanas 1 y 2 de Bogotá D.C. respectivamente, para el predio ubicado en la Calle 92 No. 4 A-90 de esta ciudad.

La modificación autorizada por el Curador Urbano 2 de Bogotá, D.C. el 17 de mayo de 2007, se enmarcó dentro de lo previsto en el parágrafo del artículo 1º del Decreto 564 de 2006, que dispone:

"Se entiende por modificación de la Licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente. Siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas y de edificación y no se afecten los espacios de propiedad pública. (Negrilla y sublíneas fuera de texto).

En ese sentido, este Despacho acoge lo señalado en cuanto que la modificación de una licencia vigente, no es un nuevo trámite que amerite la presentación de toda la documentación, requisitos y formalidades indispensables para que el curador urbano, luego de adelantar el estudio correspondiente, determine si expide o no una licencia urbanística, pues para la modificación de una licencia, el proyecto constructivo ya se encuentra aprobado y la licencia expedida y vigente; se trata únicamente de introducir algunos cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales, así entonces la modificación de una licencia urbanística, implica solamente la variación, no el cambio o sustitución, de un proyecto urbanístico o arquitectónico que cuenta con su correspondiente licencia, la que cual se reitera, debe encontrarse vigente.

En efecto, la Subsecretaría Jurídica al decidir el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la modificación de licencia de construcción del 17 de mayo de 2007 advirtió:

"El Decreto 564 de 2006 no determina los requisitos que deben cumplir las solicitudes de modificación de licencias urbanísticas, como tampoco los documentos mínimos que deben acompañarse con ellas. En consecuencia, dichas solicitudes únicamente tienen que reunir las condiciones previstas en el artículo 5 del Código Contencioso Administrativo y las demás estrictamente necesarias para poder decidir de fondo la petición correspondiente.

Así las cosas, la solicitud de modificación de las licencias urbanísticas no le es aplicable el artículo 18 del Decreto 564 de 2006, porque su objeto no es la expedición de una de esas licencias, si no la variación de una licencia urbanística vigente. Esto es lógico jurídicamente porque mal puede volverse a exigir lo que ya se aportó con la solicitud de licencia, para simplemente modificar el texto de la misma, que por lo demás debe encontrarse vigente para poderla modificar..."

En este sentido conviene observar lo que señala el artículo 18 del Decreto Nacional 564 de 2006, en su inciso 1., "Artículo 18. Documentos. Toda solicitud de licencia urbanística deberá acompañarse de los siguientes documentos (...)" (negrillas y sublíneas fuera de texto). Es lógico que la norma en comento tiene plena aplicación para el efecto del estudio, trámite y expedición de una licencia urbanística, mas no para el caso de la simple modificación de la misma.

Así las cosas, el Despacho considera que el debate relacionado con el aporte de la "Copia del documento que acredite el pago o declaración privada con el pago del

24/03



Continuación de la Resolución No. 0511

11 MAR. 2009

Por la cual se decide de oficio la revocatoria directa de la Licencia de Construcción 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007, expedidas por las Curadurías Urbanas 1 y 2 de Bogotá D.C. respectivamente, para el predio ubicado en la Calle 92 No. 4 A-90 de esta ciudad.

impuesto predial de los últimos cinco años en relación con el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, donde figure la nomenclatura alfanumérica o de identificación del predio" para el caso de la modificación de una licencia, no es procedente, en la medida en que dicha documentación debió aportarse en "la primera gestión", es decir, al aprobar la licencia objeto de modificación. En este punto debe señalarse que la variación hace referencia a cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales al proyecto previamente aprobado, sin que se modifique el término de vigencia de la licencia modificada.

En la misma dirección, tampoco es procedente la discusión relacionada con la debida y legal liquidación de los impuestos, las moras y las multas, en vista de que, en ejercicio de sus funciones, ni el Curador Urbano ni la Secretaría Distrital de Planeación se encuentran facultados para pronunciarse o evaluar el contenido de las autoliquidaciones de impuesto predial aportadas por los interesados.

Por las mismas razones atrás referidas, el hecho de que el folio de matrícula inmobiliaria aportado inicialmente al trámite, exceda en un día el plazo señalado en el numeral 1 del Art. 18 del Decreto Nacional 564 de 2006, no puede convertirse en un sustento para revocar la modificación de la licencia objeto del presente recurso de apelación.

Frente a la valla informativa, le asiste razón a la Subsecretaría Jurídica al señalar que dentro del trámite de la modificación de una licencia, no es aplicable el parágrafo del artículo 24 del Decreto Nacional 564 de 2006, ya que este se refiere de manera clara y específica a las solicitudes de proyectos de parcelación, urbanización y construcción de obra nueva y en el caso, el trámite que se adelanta no corresponde a ninguno de los antes señalados, por lo tanto legalmente no es exigible tal requisito.

La disposición en comento, señala:

"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 nueva, el petitionerario 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 los 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. (Negritas y sublíneas fuera de texto).

Respecto a la inconsistencia señalada por los recurrentes, relacionada con el hecho de que el formulario de la solicitud inicial que obra a folios 64 y 47, fue suscrito por las sociedades RENTAFOLIO BURSÁTIL Y FINANCIERO S.A. Y EDIFICIO CALLE 92 S.A., el Despacho comparte lo señalado por la Subsecretaría Jurídica al indicar:



Por la cual se decide de oficio la revocatoria directa de la Licencia de Construcción 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007, expedidas por las Curadurías Urbanas 1 y 2 de Bogotá D.C. respectivamente, para el predio ubicado en la Calle 92 No. 4 A-90 de esta ciudad.

*"....no obstante que a la fecha de radicación de la solicitud la sociedad **RENTAFOLIO BURSATIL Y FINANCIERO S.A.** no era propietaria del inmueble para el cual se solicitó licencia, ni titular de ningún derecho real principal sobre el mismo, el Despacho encuentra que (...) tal situación fue subsanada a instancias de la Curaduría Urbana No. 2 de Bogotá D.C., la cual, pidió **"ACLARAR EL TITULAR DEL PREDIO, PUES EN EL CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD APARECE COMO PROPIETARIO EDIFICIO CALLE 92 S.A."** (folio 48) y, por lo mismo, a folio 55, aparece la solicitud presentada solamente por **EDIFICIO CALLE 92 S.A.**, habiéndose expedido la modificación de la licencia a nombre de **EDIFICIO CALLE 92 S.A.**, quien figura como titular en el folio de matrícula inmobiliaria".*

Frente a los cuestionamientos técnicos relacionados con la topografía del terreno, las diferencias en las curvas de nivel y el incumplimiento en materia de altura referidos en el informe presentado por la Procuraduría General de la Nación, este Despacho integrará a la presente decisión los razonamientos contenidos en el concepto técnico 3-2008-09284 del 26 de octubre de 2008 rendido por la Subsecretaría de Planeación Territorial, en el cual nuevamente se realizó el estudio de los actos administrativos objeto de revocatoria, cuyos apartes se transcriben a continuación.

"(...)

1. MARCO NORMATIVO

*Para la fecha de radicación del proyecto (24 de Noviembre de 2005)³, el predio se regulaba por las disposiciones del Decreto 075 de 2003, reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal - UPZ 88/97, Refugio/Chicó-Lago. El sector normativo 13, en el cual se localiza el predio corresponde a un Área de Actividad Residencial Neta, sometida al Tratamiento de Consolidación Modalidad Urbanística.⁴ Para el subsector de usos II y de edificabilidad C, que hacen parte del sector normativo 13, se previó el mantenimiento de las **NORMAS ORIGINALES** de la urbanización incluidas sus modificaciones, vigentes a la fecha de reglamentación del POT, según lo definido en el artículo 17 del Decreto 159 de 2004 "Por el cual se adoptan normas urbanísticas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal"⁵.*

³ Fecha de radicación de la Licencia No.LC 06-1-0129 de 24 de Marzo de 2006: 24 de Noviembre de 2005.

⁴ El POT define el Tratamiento de Consolidación modalidad Urbanística como: "Urbanizaciones, agrupaciones, conjuntos, o proyectos de vivienda en serie, que mantienen sus características urbanas y ambientales y deben conservarlas como orientadoras de su desarrollo" (Decreto 190 de 2004, artículo 367).

⁵ Sobre el Tratamiento de Consolidación Urbanística, el Decreto 159 en su artículo 17 expresa: "Esta modalidad del tratamiento de consolidación aplica a las urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos, o proyectos de vivienda en serie, que mantienen sus características urbanas y ambientales, y deben conservarlas como orientadoras de su desarrollo. Rige también para los predios que concluyan las obras de urbanismo de conformidad con las normas vigentes. En todos ellos deben mantenerse sus características sobre aislamientos, alturas, retrocesos, antejardines y demás elementos volumétricos, así como la cuota de estacionamientos y la proporción y distribución del equipamiento comunal privado, bien sea por aplicación de la norma original, o por la definida en la correspondiente ficha normativa". El párrafo 1 expresa: "Se entiende por norma original la reglamentación específica (incluidas

Asesor



Continuación de la Resolución No. Nº 0511 11 MAR. 2009

Por la cual se decide de oficio la revocatoria directa de la Licencia de Construcción 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007, expedidas por las Curadurías Urbanas 1 y 2 de Bogotá D.C. respectivamente, para el predio ubicado en la Calle 92 No. 4 A-90 de esta ciudad.

Para la correcta aplicación e interpretación de la norma hacemos un análisis de las normas originales y modificaciones atinentes al desarrollo CHICÓ ORIENTAL, del cual forma parte el predio en cuestión, teniendo en cuenta los diferentes ordenamientos que han regido el desarrollo urbano de la ciudad, específicamente los Acuerdos Distritales 7 de 1979, 6 de 1990 y el Plan de Ordenamiento Territorial (Decreto 190 de 2004), así:

- Mediante Decreto 570 de 1960, se reglamentó la Urbanización Chico Oriental; este Decreto fue modificado por el Decreto 534 de 1989, bajo las disposiciones del Acuerdo 7 de 1979, el cual zonificó el área en la que se ubica el predio en el tratamiento de Conservación Ambiental (CA).⁶

- Posteriormente, la normativa mencionada, fue modificada y complementada por el Acuerdo 6 de 1990, cuyo artículo 509 determinó que los predios zonificados con el tratamiento de Conservación Ambiental (CA), incorporados a la categoría de Continuidad de Norma (CN),⁷ mantienen dicha norma original.

- El Decreto 736 de 1993 "Por el cual se asigna y reglamenta el Tratamiento especial de conservación urbanística en las áreas urbanas y se dictan otras disposiciones", complementó y precisó el tratamiento de Conservación Urbanística incorporado mediante el Acuerdo 6 de 1990. En el caso que nos ocupa, el Decreto 736 de 1993, en el Capítulo VI "NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA CONSERVACIÓN URBANÍSTICA CATEGORÍA CONTINUIDAD DE NORMA (CN), SUBCAPÍTULO 1. DESARROLLOS CON TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL DEL ACUERDO 7 DE 1979 APROBADOS CON BASE EN NORMAS ANTERIORES A TAL ACUERDO", establece la norma específica para los predios que contemplen dicha característica. Otros aspectos generales remiten al Capítulo V. "NORMAS COMUNES PARA LA CONSERVACIÓN URBANÍSTICA CATEGORÍAS CONTINUIDAD DE NORMA (CN)".

Bajo el marco normativo expuesto, se revisaron los documentos correspondientes a la Licencia LC 06-1-0129 del 24 de Marzo de 2006 y su Modificación aprobada el 17 de Mayo de 2007, con el fin de verificar la correcta aplicación de las normas correspondientes.

sus modificaciones), vigente a la fecha de publicación del decreto reglamentario de cada UPZ, con fundamento en la cual se desarrolló inicialmente o se consolidó la urbanización, agrupación o conjunto" (negritas fuera de texto).

⁶ El Artículo 66 del Acuerdo 7 de 1979, señala: "Conservación Ambiental es el tratamiento orientado a mantener como tales, áreas consolidadas con características homogéneas de usos y estructuras que cumplan con una función adecuada dentro de la estructura urbana."

⁷ El Decreto 736 de 1993, reglamentario del Acuerdo 6 de 1990 en cuanto al Tratamiento de Conservación en el artículo 1, modificado por el Decreto 1210 de 1997 se refiere a la categoría Continuidad de Norma, así: "Está orientada a mantener las normas originales de la urbanización en cuanto a uso, altura y espacio público. En esta categoría se permiten la demolición de las edificaciones para ser reedificadas con sujeción a las normas originales y a las precisiones establecidas en el presente decreto".



Continuación de la Resolución No. 0511 11 MAR. 2009

Por la cual se decide de oficio la revocatoria directa de la Licencia de Construcción 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007, expedidas por las Curadurías Urbanas 1 y 2 de Bogotá D.C. respectivamente, para el predio ubicado en la Calle 92 No. 4 A-90 de esta ciudad.

En el expediente reposa la Licencia LC 06-1-0129, que consiste en la Demolición Total y Obra Nueva de una edificación de Vivienda Multifamiliar, para cuatro viviendas, en dos (2) pisos de altura y dos (2) sótanos, medidos en el punto más alto del terreno, y en el punto más bajo, dos (2) pisos y un (1) sótano.

Igualmente, se encuentra la Modificación de la Licencia LC 06-1-0129, consistente en introducir cambios de diseño al edificio para cuatro unidades de vivienda, en dos pisos, dos sótanos y área bajo cubierta, con 23 cupos de parqueo para residentes, 1 cupo para visitantes destinado a personas con movilidad reducida y 12 cupos para bicicletas.

3. OBSERVACIONES

Con base en los antecedentes y marco normativo vigente arriba mencionados, nos permitimos analizar los aspectos tratados en el oficio con radicación en esta Entidad 1-2008-17120 proveniente de la Procuraduría Delegada para Asuntos Ambientales y Agrarios, y en especial, el informe presentado por el ingeniero asesor de la Procuraduría, de la siguiente manera:

3.1. OBSERVACIONES GENERALES

a. La comunicación No. 1-2008-17120 de 21/04/2008 de la Procuraduría General de la Nación, con sustento en el informe del asesor de la misma, expresa lo siguiente:

"(...) Como fundamento de esta petición invoco el artículo 69 del Código Contencioso Administrativo que establece la viabilidad de revocar los actos administrativos cuando sea manifiesta su oposición a la Constitución Política o la ley o cuando no estén conformes con el interés público o social, o atenten contra el (sic), y en el caso que nos ocupa se observa que al permitir esta serie de construcciones en un sector donde está restringido el nivel de construcción que se autoriza realizar, se causa un perjuicio a la sociedad en general, toda vez que como es de su pleno conocimiento esta zona está considerada como de CONSERVACIÓN AMBIENTAL por su inmediata proximidad con el lindero de la Reserva Forestal protectora del Bosque Oriental de Bogotá, cuyo interés común debe prevalecer sobre el particular"

El informe del asesor de la Procuraduría, Numeral 6, señala: "Como conclusión y observación final y de acuerdo a los argumentos técnicos expuestos en el presente documento, La Curaduría Urbana No.1 como la Curaduría Urbana No.2, otorgaron en forma indebida la Licencia de Construcción No. LC-06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y la modificación de la Licencia de Construcción No. LC-06-1-0129 del 17 de mayo de 2007.

Los argumentos técnicos expuestos en el Recurso subsidiario de apelación en la Resolución No. 0016 del 1 de enero de 2008, por parte de la Subsecretaría Jurídica de la SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION, carecen de sustento técnico y



Continuación de la Resolución No.

No 0511

11 MAR. 2009

Por la cual se decide de oficio la revocatoria directa de la Licencia de Construcción 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007, expedidas por las Curadurías Urbanas 1 y 2 de Bogotá D.C. respectivamente, para el predio ubicado en la Calle 92 No. 4 A-90 de esta ciudad.

van en contra del interés general en preservar esta zona de CONSERVACION AMBIENTAL, por su inmediata proximidad con el lindero de la RESERVA FORESTAL PROTECTORA BOSQUE ORIENTAL DE BOGOTÁ, que debe prevalecer sobre el particular."

Si bien, los anteriores argumentos contenidos en el documento de la Procuraduría, que son el sustento principal y concluyente de la solicitud de revocatoria, no atañen a los hechos y marco normativo de la licencia cuestionada, es primordial insistir que en ellos se expresa una confusión relativa al concepto del Tratamiento de Conservación Ambiental⁸ del Acuerdo 7 de 1979, destinado a mantener un conjunto de calidades urbanísticas de barrios así valorados por la norma e incorporados al Tratamiento de Conservación, consistente en la pretensión de atribuirle a esta categoría normativa: "Tratamiento de Conservación Ambiental", identidad con el concepto de Reserva Forestal de los Cerros Orientales. El concepto de "Conservación Ambiental" del Acuerdo 7 de 1979, nada tenía que ver con asuntos relativos a la Zona de Reserva Ambiental, ni con desarrollos normativos recientes como los de suelo de protección, en términos de la Ley 388 de 1997, y en ningún caso con la definición de la Zona de Reserva Forestal de los Cerros Orientales; esta última, según Resolución 76 de 1977 del Ministerio de Agricultura, en este sector corresponde a la cota 2.700,00 msnm y, como se verá más adelante, la cota más alta dentro del predio es la 2.618,92 msnm.

Cualquier predio que se ubique en la mencionada Zona de Reserva Forestal de los Cerros Orientales no puede tener desarrollo urbanístico o constructivo alguno, lo que no acontece en el predio objeto de la Licencia No. LC 06-1-0129 del 24 de Marzo de 2006; por ello, no es posible aludir a conceptos tales como: "inmediata proximidad con el lindero de la RESERVA FORESTAL PROTECTORA BOSQUE ORIENTAL DE BOGOTÁ", puesto que si ésta es la naturaleza profunda de la consideración del documento de la Procuraduría, se requiere declarar sin ambigüedades si el predio se ubica en la Zona de Reserva Forestal o está por fuera de ella, siendo evidente que de estar en dicha Zona de Reserva Forestal se deduciría la imposibilidad absoluta de expedir licencias de construcción, resultando innecesario efectuar ninguna otra consideración. Por cuanto, ni tan siquiera puede hablarse de proximidad del predio en referencia a la cota 2.700 msnm⁹, límite occidental de dicha Zona de Reserva Forestal, no hay restricción para que el predio pueda ser objeto de licencias de construcción.

b. El informe presentado por el asesor de la Procuraduría hace referencia a los argumentos planteados por los recurrentes frente a la modificación a la licencia realizada el 17 de mayo de 2007. Por cuanto, dichos argumentos, referidos básicamente a inconsistencias en documentos y aplicación de la norma vigente en

⁸ El artículo 66 del Acuerdo 7 de 1979 define CONSERVACIÓN AMBIENTAL de la siguiente manera: "Conservación Ambiental es el tratamiento orientado a mantener como tales, áreas consolidadas con características homogéneas de usos y estructuras que cumplan con una función adecuada dentro de la estructura urbana".

⁹ La cota 2.700 msnm aludida estaba supeditada a una diferencia de 29,86 metros de conformidad con lo indicado por el IGAC y la EAAB. Para el Acuerdo 6 de 1990, esta cota estaba en los 2.670 msnm aún muy por encima del nivel máximo de 2.618,72 del proyecto en mención.

21/02



Continuación de la Resolución No. 0511 11 MAR. 2009

Por la cual se decide de oficio la revocatoria directa de la Licencia de Construcción 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007, expedidas por las Curadurías Urbanas 1 y 2 de Bogotá D.C. respectivamente, para el predio ubicado en la Calle 92 No. 4 A-90 de esta ciudad.

esta materia, fueron analizados y controvertidos por esta Entidad a través de la Resolución 016 de 11/01/2008, no profundizaremos sobre el particular.

c. En cuanto a los aspectos técnicos de la norma, referidos principalmente a la topografía y las alturas del proyecto, el informe presentado por el asesor de la Procuraduría expresa: "Realizando la debida revisión, quiero comentarle que el informe entregado a su despacho con fecha del 13 de julio de 2007, los antecedentes analizados de los actos administrativos y técnicos se refirieron hasta la fecha del 20 de febrero de 2007 y se desconocía el trámite de modificación de la Licencia de Construcción No. LC-06-1-0129, radicada el 16 de abril por las firmas RENTAFOLIO BURSÁTIL Y FINANCIERO S.A. y la sociedad EDIFICIO CALLE 92 S.A., ante el Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C."(sic). En razón a lo anterior, es pertinente destacar que los aspectos técnicos del informe del asesor de la Procuraduría, se refieren únicamente a la licencia LC-06-1-0129 de 2006, con anterioridad a su modificación.

d. El informe de julio 13 de 2007 mencionado por el asesor de la Procuraduría, no obra dentro de los folios del expediente objeto del presente estudio técnico normativo.

3.2. OBSERVACIONES ESPECÍFICAS

El informe del asesor de la Procuraduría menciona, frente a lo relacionado con los ASPECTOS PROCEDIMENTALES, lo siguiente:

a. Dice el informe del asesor de la Procuraduría en el numeral 1: "Dentro de los antecedentes analizados por la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación", en su informe técnico, se menciona que el 24 de noviembre de 2005, la firma RENTAFOLIO BURSATIL Y FINANCIERO S.A., solicitó ante la Curaduría Urbana No.1, la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición. Se deja como observación, que el funcionario asume esta fecha de referencia como solicitud, sin verificar la legalidad en el cumplimiento de los documentos exigidos en el Decreto 1600 de 2005 y que la firma se acogió al Artículo 14, insistiendo en que se radique dicha solicitud con el compromiso de hacer llegar la totalidad de los documentos faltantes dentro de los 30 días siguientes so pena de entenderse desistida la solicitud. DOCUMENTOS QUE FUERON ENTREGADOS FUERA DEL TÉRMINO ESTIPULADO, siendo este uno de los hechos mencionados por la Procuraduría, para comprobar la ilegalidad de la Licencia de Construcción, mencionado en el informe de la Procuraduría del 13 de julio de 2007." (Subrayado y mayúsculas en el texto original)

En el expediente correspondiente a la radicación 05-1-1781 de 24/11/2005 ante la Curaduría Urbana 1, obran copias del formulario de radicación de la licencia y de la relación de los documentos recibidos por la Curaduría en dicha fecha. Así mismo el expediente da cuenta del evento de radicación incompleta, acogiendo a la posibilidad de completar la información faltante con posterioridad, y del acta de observaciones y correcciones (oficio 061-1632 de 2006), mediante la cual la



Continuación de la Resolución No. No 0511 11 MAR. 2009

Por la cual se decide de oficio la revocatoria directa de la Licencia de Construcción 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007, expedidas por las Curadurías Urbanas 1 y 2 de Bogotá D.C. respectivamente, para el predio ubicado en la Calle 92 No. 4 A-90 de esta ciudad.

Curaduría requiere al interesado (ver anexos). Tales aspectos procedimentales no fueron objeto de pronunciamientos anteriores de esta Subsecretaría, en tanto no se refieren a la aplicación de la norma urbanística.

b. Dice el informe del asesor de la Procuraduría en su numeral 2: "Dentro de los antecedentes se menciona de igual manera, que el 24 de marzo de 2006, se expidió la Licencia de Construcción No. LC 06-1-0129, para el predio en cuestión. **Se deja como observación, que en el informe se asume esta fecha como la de expedición de la licencia en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, sin analizar que la Demolición Total, fue realizada en el mes de diciembre, como lo informaron los vecinos del sector, sin haber obtenido el permiso respectivo, siendo otro de los hechos tenidos en cuenta por la Procuraduría, sobre la ilegalidad en la expedición de esta Licencia de Construcción, mencionado en el informe de la Procuraduría del 13 de julio de 2007.**" (Negrillas en el texto original)

Al respecto, se reitera que en el expediente obra documentación según la cual, la fecha de expedición de la Licencia de Construcción No. LC 06-1-0129 es el 24 de marzo de 2006. Cabe anotar que cualquier actuación, incluidas presuntas "demoliciones" realizadas con anterioridad a la expedición de la licencia de construcción, es objeto de control por parte de la respectiva Alcaldía Local, de conformidad con la Ley 810 de 2003. Por cuanto el concepto de la Procuraduría es que la demolición que presuntamente se efectuó con anterioridad a la radicación de la solicitud de la licencia es un factor de ilegalidad de la licencia otorgada y probablemente no debería asumirse como cierta la fecha de radicación de la misma, exponemos esta consideración para efectos de la correspondiente valoración jurídica.

c. Dice el informe del asesor de la Procuraduría: "(...) De igual manera, no se mencionan las características básicas con que fue otorgada la Licencia de Construcción, por el Curador Urbano No. 1, como son: Vivienda Multifamiliar para cuatro unidades de vivienda, en dos pisos habitables de seis (6) metros de altura, dos sótanos, con 22 cupos de parqueo para residentes, 1 cupo para visitantes y SIN ÁREA BAJO CUBIERTA.

"Las características básicas subrayadas, son los componentes que no cumplieron los constructores, los cuales incluyen en la Curaduría Urbana No. 2, con la Licencia de Modificación LC 06-1-0129, es decir lo que no fue autorizado en la Curaduría No. 1, lo solicitan a la Curaduría No. 2."

Sobre estas expresiones, es pertinente mencionar que, aunque las condiciones de aprobación de la licencia LC 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006, así como las de su modificación en 2007, obran en el expediente del caso, el pronunciamiento de esta Entidad que sirvió de fundamento a la decisiones sobre los recursos, obedece a los argumentos elevados contra la licencia en mención y su modificación, evaluándose todos los aspectos técnicos y jurídicos que en dichos recursos se señalan. De otra parte, es evidente que la Curaduría Urbana No. 2, en la modificación de licencia del 17 de mayo de 2007 aprobó elementos del proyecto



Continuación de la Resolución No. Nº 0511 11 MAR. 2009

Por la cual se decide de oficio la revocatoria directa de la Licencia de Construcción 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007, expedidas por las Curadurías Urbanas 1 y 2 de Bogotá D.C. respectivamente, para el predio ubicado en la Calle 92 No. 4 A-90 de esta ciudad.

que no estaban contemplados en la licencia LC 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006, tales como el rediseño parcial arquitectónico y la adición del área bajo cubierta; justamente esta es la razón de la solicitud de modificación de la licencia.

El informe del asesor de la Procuraduría menciona, frente a los aspectos relacionados con la TOPOGRAFÍA DEL TERRENO, lo siguiente:

d. Dice el informe del asesor de la Procuraduría, numeral 3: "Dentro de los antecedentes, se menciona de igual manera, la decisión por parte de la Subsecretaría Jurídica sobre el recurso de apelación, mediante la Resolución No. 00743 del 10 de agosto de 2006, en donde negaron las pretensiones del recurso, contra la licencia expedida por la Curaduría 1. Al respecto, la Procuraduría dentro del concepto emitido con fecha del 13 de julio de 2007, no está de acuerdo con varios de los criterios expuestos, y a continuación se copia textualmente el numeral 7 de las Conclusiones y Observaciones de dicho informe: (...) "

"El funcionario hace mención de que el plano topográfico no es un requisito para las licencias de construcción y menciona el Art. 18 y 22 del Decreto Nacional 564 de 2006.

El Artículo 22, numeral 2, literal b, dice textualmente: "Cuando el proyecto esté localizado en suelo inclinado, los cortes deberán indicar la inclinación real del terreno". Aunque el criterio de los solicitantes y el Curador, es de que el lote es inclinado, desde la solicitud de Licencia de Construcción, el Curador ha debido exigir la inclinación real del terreno, que de la única manera de conocerse, es realizando un levantamiento topográfico y altimétrico del predio para ubicar exactamente las curvas de nivel, por lo que la aseveración del funcionario no es correcta.

El funcionario para ajustar a la realidad respecto a la topografía consultó y anexó el mapa único digital de esa entidad con las curvas de nivel respectivas y sobre ésta se dibujaron los cortes A-A y B-B y el corte sobre el eje B, y dice el funcionario que las cotas consignadas en los planos arquitectónicos se ajustan a la cartografía oficial consultada. (Subrayado en el texto original)

Revisando el plano que el funcionario anexó De acuerdo al plano mostrado con curvas de nivel del DAPD, en el corte A-A, se aprecia por la calle 92, la cota aproximada de 2616 y por el peatonal la cota aproximada de 2611.70, con una diferencia de nivel aproximadamente 4.30 m., que no coincide con el mostrado en el plano PL-06 en donde la diferencia de nivel es de 1.56 m.

Por el corte B-B, se aprecia por la calle 92, la cota aproximada de 2617.4 y por el peatonal la cota aproximada de 2615.5, con una diferencia de nivel aproximadamente 1.90 m., que no coincide con el mostrado en el PL-06, en donde la diferencia de nivel es de 4.94 m.

25/08



Continuación de la Resolución No. No 0511 11 MAR. 2009

Por la cual se decide de oficio la revocatoria directa de la Licencia de Construcción 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007, expedidas por las Curadurías Urbanas 1 y 2 de Bogotá D.C. respectivamente, para el predio ubicado en la Calle 92 No. 4 A-90 de esta ciudad.

Por el corte sobre el eje B, la diferencia de nivel entre linderos aproximada es de: $2617.5 - 2615.6 = 1.90 \text{ m.}$, que no coincide con el mostrado en el PL-07, en donde la diferencia de nivel es de 0.50 m.

Al encontrar estas diferencias tan representativas, no se entiende como el funcionario de la Subdirección de Planeamiento Urbano, asevera en su informe que las cotas consignadas en los planos arquitectónicos se ajustan a la cartografía oficial consultada."

Es necesario resaltar que en el informe del asesor de la Procuraduría se observan análisis referidos a la licencia en primera gestión, y no se consideran las diferentes precisiones que se establecen en la modificación a la licencia. Para garantizar una visión completa del caso, en el presente documento se incluyen los elementos técnicos atinentes a la modificación de la licencia.

Debe reiterarse que los artículos 18 a 23 del Decreto Nacional 564 de 2006, se señalan expresamente los documentos básicos requeridos en los trámites de toda licencia, así como los documentos adicionales según el tipo de licencia¹⁰. El plano topográfico se encuentra señalado específicamente como documento adicional exigible en el caso de licencias de urbanización, parcelación y subdivisión, pero no en las de construcción. En cuanto a la topografía del terreno, dicha norma ha previsto que los planos de cortes deberán indicar la inclinación real del terreno, para el caso de las licencias de construcción. Dada la naturaleza y objetivo del plano topográfico, la exigencia del mismo para las licencias de construcción desconocería el hecho de que la urbanización fue previamente aprobada dentro de un proceso que incluyó la elaboración de planos topográficos, situación que estaría en contra de la legalidad, la economía y la celeridad de estos procesos, por lo que la apreciación consignada sobre el particular en el informe de la Procuraduría riñe con lo exigido en los citados artículos 18 a 23 del Decreto Nacional 564 de 2006 y se cita por fuera de su contexto. Para el caso en particular, el plano definitivo 202/4-27 constituye la base para la verificación de concordancia frente a las normas en el trámite de la licencia de construcción.¹¹

Por otra parte, debe mencionarse que dentro del análisis de los argumentos expuestos por los recurrentes respecto de la topografía, se contó con tres (3) elementos técnicos de referencia: en primera instancia, la confrontación de la implantación del proyecto con la cartografía oficial, que en este caso incluyó la cobertura de curvas de nivel a cada metro, de la base cartográfica de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD); en segunda instancia, un levantamiento topográfico del predio realizado por la firma Topocad, con su respectivo cálculo de coordenadas y ligado a las coordenadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el cual fue radicado ante la Curaduría Urbana 1 el 12 de abril de 2006, como parte de la licencia; y en tercera instancia, un informe y

¹⁰ Este aspecto se mencionó en el oficio 3-2006-04024, de soporte a la Resolución 0743 de 2006.

¹¹ La referencia al plano definitivo como oficial en el trámite de licencia está corroborada por el informe efectuado por la Contraloría de Bogotá D.C. mediante escrito 1-2006-38824 radicado ante la SDP.

Bela



11 MAR. 2009

Por la cual se decide de oficio la revocatoria directa de la Licencia de Construcción 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007, expedidas por las Curadurías Urbanas 1 y 2 de Bogotá D.C. respectivamente, para el predio ubicado en la Calle 92 No. 4 A-90 de esta ciudad.

plano de verificación de niveles por parte de la Curaduría Urbana No. 1 con ocasión del recurso de reposición impetrado contra la licencia de 24 de marzo de 2006. Estos dos últimos documentos reposan en el expediente de este caso (ver anexos), y han sido mencionados en comunicados anteriores¹², los cuales han sido soporte de las decisiones administrativas sobre el particular.

Respecto de la utilización de la base cartográfica de la UAECD es preciso mencionar que este ejercicio, básico en cuanto permite entender la configuración topográfica no solo del predio sino referida a todo el territorio circundante, en especial los demás predios de la manzana y su relación con las vías y espacio público que la delimitan, no alcanza sin embargo el nivel de precisión que se consigue con un levantamiento topográfico. Por este motivo los señalamientos que el asesor de la Procuraduría efectúa respecto de la confrontación a nivel puntual entre la altimetría del plano oficial de la UAECD contra el señalado en los planos arquitectónicos (sustentado en el levantamiento topográfico), son metodológicamente incorrectos.

Esto es así por cuanto la fuente de información oficial de la UAECD mencionada, tiene su origen en procesos de restitución¹³ cartográfica, la cual difiere del levantamiento topográfico predial; éste último de mayor precisión en cuanto a la determinación de niveles altimétricos para un predio determinado, en razón al método de medición utilizado, toda vez que las fuentes de información son distintas, así como las escalas de aproximación. En tales procedimientos originados por restitución, no se logran capturar con precisión los detalles de la configuración del terreno, sino la información contextual de los sectores, por lo que el Curador Urbano, sobre quien recae la competencia para expedir la licencia, en ejercicio de su función puede requerir que mediante instrumentos técnicos apropiados, como levantamientos topográficos adicionales, se verifique la condición real del terreno, tal como sucedió en este caso.

Se anota que las conclusiones referentes a la topografía del predio, expresadas en los documentos de soporte a la decisión frente a los recursos de apelación contra la licencia LC 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación en 2007, no se limitaron al análisis de una única fuente de información como la base de la UAECD, sino que se contó con los elementos técnicos existentes en su conjunto, específicamente el levantamiento topográfico y el informe técnico de la Curaduría 1, para poder establecer:

- La concordancia de la línea de terreno del proyecto con la topografía del sector.*
- La correcta implantación del proyecto sobre el terreno, acatando las disposiciones vigentes sobre la materia.*

¹² Esto se menciona específicamente en el oficio 2-2007-06213 dirigido a la Contraloría de Bogotá D.C.

¹³ Restitución: Proceso mediante el cual se obtiene cartografía vectorial a partir de la captura de información planimétrica y altimétrica extraída de fotografías aéreas (IGAC).

B4412



Continuación de la Resolución No.

No 0511

11 MAR. 2009

Por la cual se decide de oficio la revocatoria directa de la Licencia de Construcción 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007, expedidas por las Curadurías Urbanas 1 y 2 de Bogotá D.C. respectivamente, para el predio ubicado en la Calle 92 No. 4 A-90 de esta ciudad.

Se reitera que las inconsistencias halladas en el dibujo de las cotas, o la referencia a la escala, no ameritaban revocar la licencia. Sin embargo, atendiendo el grado de detalle en la altimetría, al que se refiere el informe del asesor de la Procuraduría, y con el fin de contar con elementos de análisis confiables y entendibles para cualquier persona, independientemente de su calificación profesional, se procedió a elaborar un modelo que permite examinar en detalle la implantación del proyecto en el terreno. Para ello se tomó como base el levantamiento topográfico que hace parte de la licencia en primera gestión ante la Curaduría Urbana No. 1, el cual fue confrontado contra la topografía de la base de la UAECD.

Modelo topográfico con base en el levantamiento aportado

El ejercicio efectuado consistió en superponer la serie de puntos suministrados dentro del levantamiento topográfico en el programa denominado EaglePoint, para generar un modelo de aproximación mediante interpolación de curvas de nivel correspondientes al terreno y así comparar la cobertura generada sobre el proyecto para verificar los niveles consignados en los cortes. (Ver imagen 1 y planos anexos)

Realizado el modelo de aproximación de la topografía con base en el cálculo de coordenadas, se compararon los niveles descritos en cada fuente así: Las cotas señaladas en el plano, las cotas dibujadas en el plano (medida en sistema CAD), las cotas señalada en el informe de la Procuraduría que se midió desde la base de la UAECD, y las cotas del levantamiento topográfico (ver cuadros anexos).

Del CORTE A de la primera licencia se observa que existe una inconsistencia en el señalamiento del nivel en el plano, al mencionarse una diferencia de niveles¹⁴ de 1,56 metros. No obstante, el levantamiento topográfico arroja una diferencia de niveles de 2,00 metros, valor similar al dibujado en los planos de la licencia (2,13 m); en ningún caso los 4,30 m que señala el informe del asesor de la Procuraduría; esta última medida se ha tomado con un nivel de precisión mucho menor que el que se obtiene del plano topográfico.

Respecto del CORTE B de la primera licencia, el levantamiento topográfico arroja una diferencia de niveles de 3,80 metros, similar al dibujado en los planos; en ningún caso 1,90 como se afirma en el informe del asesor de la Procuraduría.

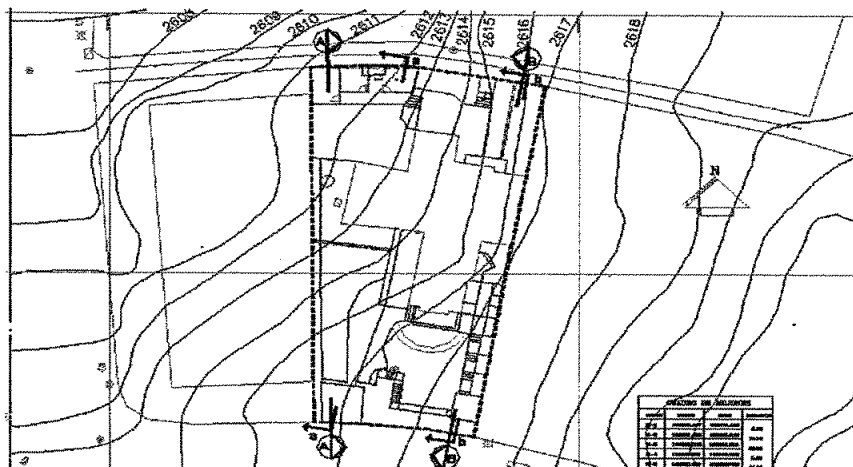
¹⁴ La diferencia de niveles entre dos puntos extremos del proyecto con relación a su inserción en la línea de terreno, expresa la pendiente de esa línea.

24/4/09

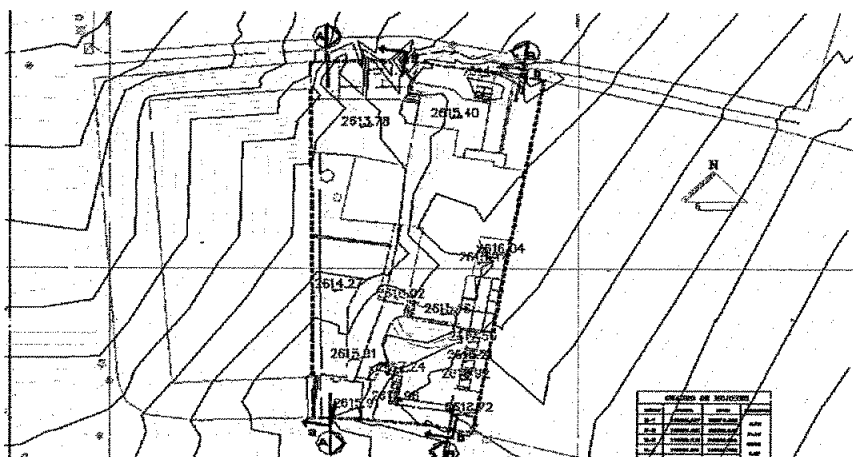


Continuación de la Resolución No. No 0511 11 MAR. 2009

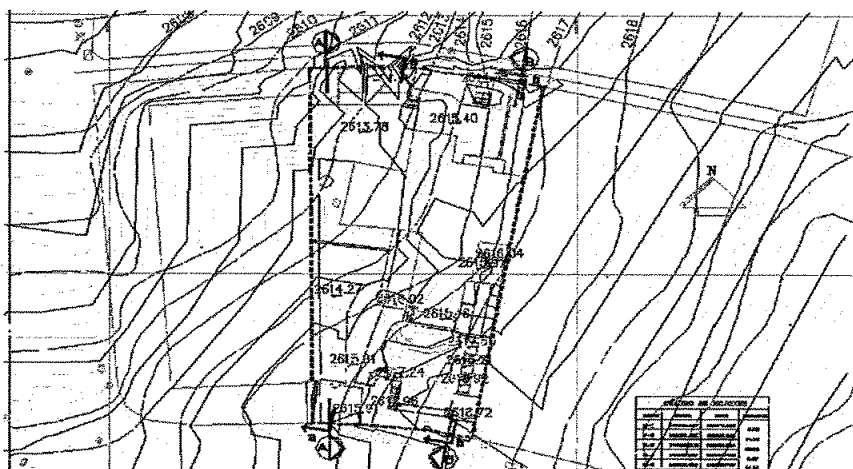
Por la cual se decide de oficio la revocatoria directa de la Licencia de Construcción 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007, expedidas por las Curadurías Urbanas 1 y 2 de Bogotá D.C. respectivamente, para el predio ubicado en la Calle 92 No. 4 A-90 de esta ciudad.



Predio con curvas de nivel de base UAEC



Predio con curvas de nivel de levantamiento topográfico



Superposición de curvas

Imagen 1. Comparación entre la base cartográfica de la UAEC con el modelo topográfico del levantamiento anexo en la primera licencia. Las líneas de corte

24/8



Continuación de la Resolución No. Nº 0511 11 MAR. 2009

Por la cual se decide de oficio la revocatoria directa de la Licencia de Construcción 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007, expedidas por las Curadurías Urbanas 1 y 2 de Bogotá D.C. respectivamente, para el predio ubicado en la Calle 92 No. 4 A-90 de esta ciudad.

identificadas en minúscula son de la primera licencia, y en mayúscula, las de la modificación.

De lo expuesto se concluye que las cotas dibujadas en los planos de la licencia LC 06-1-0129 de 24 de marzo de 2006 están ajustadas a las encontradas en el levantamiento topográfico que anexó el interesado durante el proceso de la primera licencia (ver anexo).

*Respecto de la **modificación de la licencia** aprobada el 17 de mayo de 2007, se efectuó el mismo proceso de comparación del levantamiento topográfico con el plano PL-09, que contiene los **CORTES A y B**, los cuales permiten establecer la línea de corte sobre el nivel de terreno y la línea de proyección del suelo en los linderos oriental y occidental del predio. En este caso, se resalta que el proyectista eligió una diferente localización de las líneas de corte, respecto del proyecto radicado para la licencia LC 06-1-0129 de 2006.*

*En la comparación de los niveles señalados en estos planos frente al levantamiento topográfico, se encontró que en el **CORTE A perteneciente a los planos de la modificación**, la diferencia hallada entre los niveles corresponde a 2,00 metros. En el **CORTE B de la modificación**, la diferencia de niveles es de 3,42 metros según el levantamiento topográfico. Para ambos cortes no existen datos en el informe de la Procuraduría, por cuanto en el mismo no se realizó análisis de los planos de la modificación de la licencia. Debe mencionarse que las diferencias existentes entre las cotas señaladas y las dibujadas, que se habían detectado en la primera gestión, aparecen corregidas en la modificación de la licencia. Igualmente las diferencias menores halladas entre el modelo topográfico construido y las cotas señaladas en los planos, se asocian a los ajustes que realiza por defecto el programa o a la localización de los niveles dentro del dibujo (ver cuadro comparativo anexo).*

En el caso que nos ocupa, justamente los reclamos de vecinos, ponen en evidencia la necesidad de establecer mediante un instrumento técnico, como es el levantamiento topográfico, la pendiente del terreno. Con este fin, el soporte a la Resolución No.00743 del 10 de Agosto de 2006 de esta Entidad tomó como referente para calificar la pendiente del terreno como inclinado, el concepto de pendientes superiores al 12%, parámetro que se encuentra adoptado en el artículo 2 del Decreto 159 de 2004¹⁵.

*En este contexto, la diferencia de niveles entre las cotas 2618.92 (punto más alto) y 2612.95 (punto más bajo) dibujadas en los planos de la modificación a la licencia se obtiene una altura de 5,97 metros que en una distancia de 48,42 metros define una **pendiente de 12,32%**, lo cual clasifica al terreno como inclinado, concepto que ya se había mencionado en el soporte técnico de la Resolución 0743 de 2006.*

¹⁵ El artículo 2 del Decreto 159 de 2004 se refiere a terreno inclinado en los siguientes términos: "Terreno cuya pendiente es igual o mayor al 12 %. La pendiente del terreno corresponde a la línea que une el punto más alto con el más bajo dentro de los linderos del predio, antes de cualquier intervención sobre el mismo"

31/10/09



Continuación de la Resolución No. _____

No 0511

11 MAR. 2009

Por la cual se decide de oficio la revocatoria directa de la Licencia de Construcción 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007, expedidas por las Curadurías Urbanas 1 y 2 de Bogotá D.C. respectivamente, para el predio ubicado en la Calle 92 No. 4 A-90 de esta ciudad.

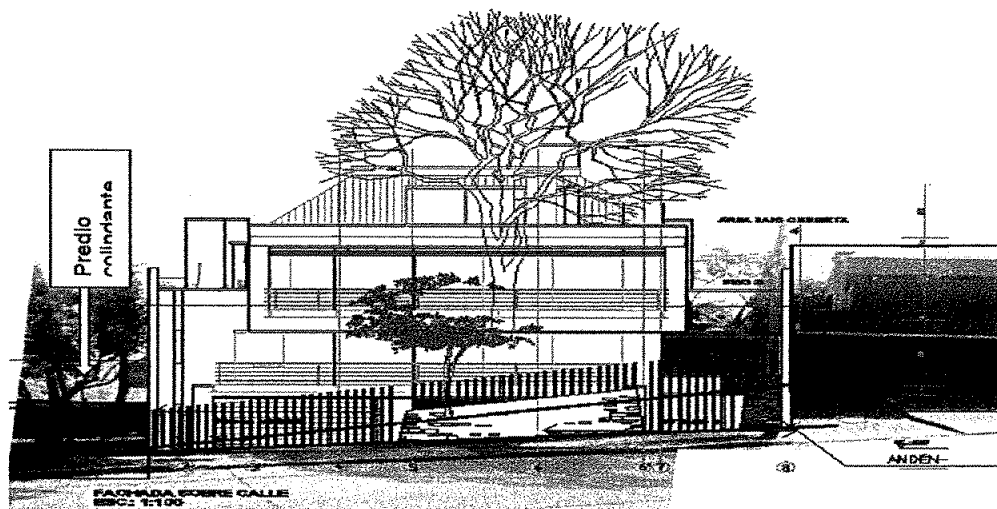
Con una precisión mucho mayor, por cuanto las curvas de nivel se dibujan cada 25 centímetros, el ejercicio sobre el plano topográfico anexo en la primera licencia permitió estimar la situación detallada de la topografía del terreno, comprobando que las inexactitudes señaladas en el informe de la Procuraduría no son reales. Así mismo, las inconsistencias que se detectaron en los planos de la primera licencia, que no motivaban técnicamente la revocatoria del acto, aparecen corregidas en los planos de modificación de la licencia, en lo que se refiere a la topografía del lugar.

Visita a terreno:

Se informa que los análisis técnicos realizados como soporte a las decisiones sobre los recursos de apelación, se basaron en los planos aprobados de la correspondiente licencia y su modificación. Esta visita, motivada por el informe de la Procuraduría, se orientó a verificar en terreno probables desajustes entre lo presentado en planos y lo ejecutado físicamente en el predio.

De la visita realizada el día 14 de julio de 2008 al predio en cuestión, se observó que la inclinación del terreno sobre la calle 92 es mayor que la señalada en los planos del corte transversal (PL-07) correspondiente a la licencia expedida el 24 de marzo de 2006 (primera gestión). Esta inclinación del terreno se observa corregida en el corte C (PL-10), perteneciente a la modificación a la licencia aprobada el 17 de mayo de 2007.

Se observó que el piso habitable de la edificación construida en el predio vecino occidental, con nomenclatura Carrera 5 No. 92-30, se encuentra por debajo del nivel actual de la calle 92 (ver imagen 2 y fotografías anexas), lo cual genera un contraste mayor entre las alturas aprobadas por la licencia cuestionada, teniendo en cuenta la inclinación del terreno, y se encuentra por debajo del nivel de andén aproximadamente 1,50 metros. Esta situación se puede apreciar en las fotografías anexas del terreno antes del descapote (ver anexos y localización del árbol en el antejardín sobre la calle 92), así como en las curvas dibujadas en la base cartográfica de la UAECD.



Handwritten signature or mark.



Continuación de la Resolución No. No 0511 11 MAR. 2009

Por la cual se decide de oficio la revocatoria directa de la Licencia de Construcción 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007, expedidas por las Curadurías Urbanas 1 y 2 de Bogotá D.C. respectivamente, para el predio ubicado en la Calle 92 No. 4 A-90 de esta ciudad.

Imagen 2. Comparación de fotografía con plano de fachada y volumetría de los predios colindantes.

e. Respecto de la pendiente del terreno, el informe del asesor de la Procuraduría señala:

"Como se describió en los cortes A-A y B-B y el corte sobre el eje B (pendiente del 9.8 %), del esquema del informe de DAPD, las pendientes son menores del 12%; en los planos arquitectónicos del proyecto en los cortes A-A y B-B y el corte transversal sobre el eje B, las pendientes son de igual manera menores del 12%; en el plano topográfico elaborado por la Curaduría Urbana N°1, por el Ingeniero César A. Montoya las pendientes son menores del 12% y de acuerdo al plano presentado por Rentafolio Bursátil y Financiero, elaborado por la firma Topocad, las pendientes son menores del 12% razón por la cual desvirtúa el concepto del funcionario en que el terreno objeto del estudio es plano y no inclinado (sic)..."

Como ya se expuso, en aplicación de la definición contenida en el Decreto 159 de 2004, la pendiente real es la que se mide entre el punto más alto y el más bajo dentro de los linderos del terreno, que para este caso es la distancia medida entre los linderos opuestos de éste medidos en sentido Sur – Norte, en dirección diagonal, correspondiente al 12,32%. Las referencias a las cotas de nivel se tomaron respecto de los planos de la modificación de la licencia cuestionada, las cuales son similares a las encontradas en el modelo topográfico realizado a raíz de esta consulta. (Ver imagen 3).

No obstante, de acuerdo con el análisis del modelo topográfico realizado con base en el levantamiento que obra en el expediente, se hallan diferentes pendientes que permiten analizar los planos de corte de las licencias. La pendiente aproximada en el Corte A es 3% y en el Corte B es de 10 % (cortes en sentido longitudinal norte – sur), y la pendiente del terreno sobre el eje de la vía peatonal, ubicada sobre el costado norte del predio, corresponde aproximadamente al 15% (sentido transversal oriente – occidente), sin que de estos datos se pueda concluir que el terreno no es inclinado.

De otra parte, el concepto emitido mediante memorando 3-2006-04024 del 30 de Junio de 2006 por parte de la entonces Gerencia de Reglamentación y Normas de la Subdirección de Planeamiento Urbano, precisó:

"Por otra parte, de conformidad con las normas actuales y una vez realizada la medición sobre el mapa oficial de esta Entidad y los planos arquitectónicos del proyecto, se concluye que el terreno objeto de estudio es inclinado toda vez que su pendiente es mayor al 12%, de donde se considera que la altura máxima de dos pisos habitables, con las precisiones arriba mencionadas, no debe superarse en ningún punto de corte sobre el terreno, con el fin de garantizar el mantenimiento de las características urbanísticas originales." (subrayado y negrilla fuera de texto).

24/03/09



Continuación de la Resolución No.

No 0511

11 MAR. 2009

Por la cual se decide de oficio la revocatoria directa de la Licencia de Construcción 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007, expedidas por las Curadurías Urbanas 1 y 2 de Bogotá D.C. respectivamente, para el predio ubicado en la Calle 92 No. 4 A-90 de esta ciudad.

De esta manera la afirmación realizada en el informe de la Procuraduría "...las pendientes son menores del 12% razón por la cual desvirtúa el concepto del funcionario en que (sic) el terreno objeto del estudio es plano y no inclinado (sic)...", no es verdadera por cuanto el estudio del terreno realizado y mencionado anteriormente demuestra que el terreno posee una inclinación superior al 12%.

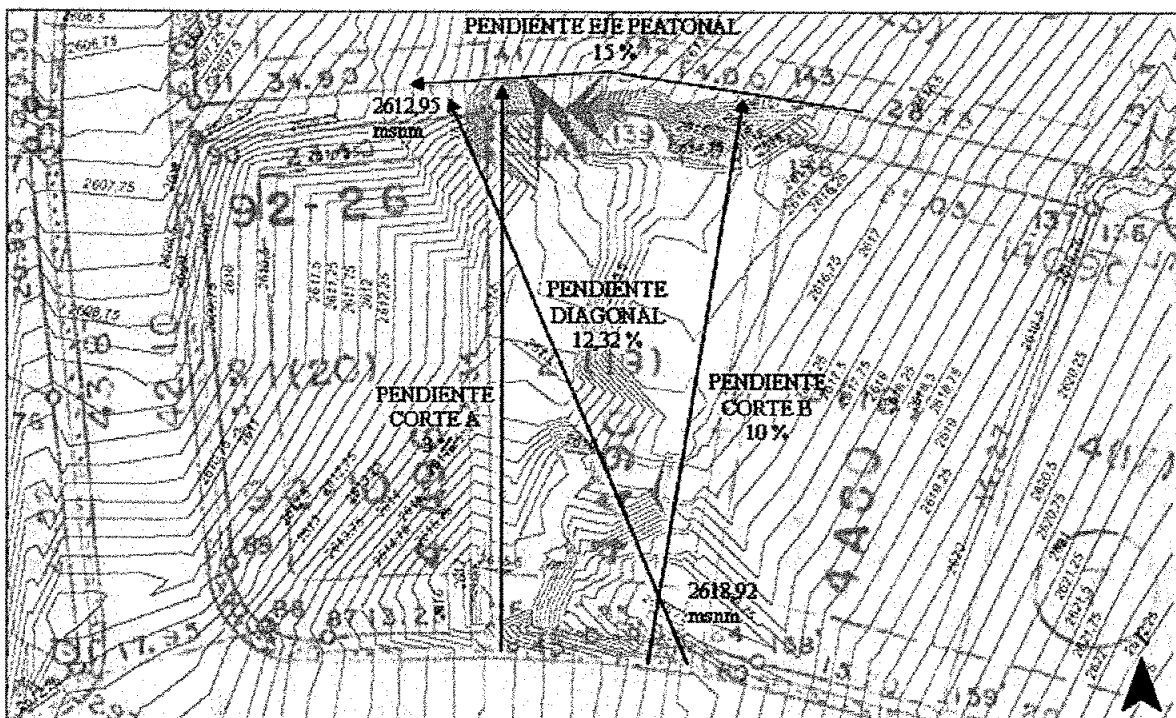


Imagen 3. Representación de las inclinaciones del terreno. La pendiente de 12,32% corresponde a la definida en el Decreto 159 de 2004.

Tampoco corresponde a los hechos, que se haya afirmado que el terreno es plano. Tal afirmación no está contenida en el recurso de apelación No. 743 de 10 de Agosto de 2006, ni concepto técnico alguno de esta Entidad.

Teniendo claro que el terreno es inclinado y que dichas normas no se encuentran contempladas en el Capítulo 5 del Decreto 736 de 1993: NORMAS COMUNES PARA LA CONSERVACIÓN URBANÍSTICA, CATEGORÍAS CONTINUIDAD DE NORMA (CN), se aplica el artículo 79 del mismo, que remite a las normas comunes de la Conservación Urbanística como supletorias.

En este contexto, las condiciones de volumetría para terreno inclinado son las establecidas en el artículo 31 del mismo decreto, como se detallará adelante. Sin

Handwritten signature/initials.



Continuación de la Resolución No. No 0511 11 MAR. 2009

Por la cual se decide de oficio la revocatoria directa de la Licencia de Construcción 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007, expedidas por las Curadurías Urbanas 1 y 2 de Bogotá D.C. respectivamente, para el predio ubicado en la Calle 92 No. 4 A-90 de esta ciudad.

embargo, debe mencionarse que en la aplicación de las normas sobre terreno inclinado se establece la obligatoriedad de mantener la altura máxima permitida en metros en todos los puntos del predio, luego, desde este punto de vista, no es relevante el definir si es o no terreno inclinado.

El informe del asesor de la Procuraduría menciona, frente a los aspectos relacionados con la ALTURA DE LA EDIFICACIÓN, lo siguiente:

f. El informe señala lo siguiente:

"Frente a las alturas permitidas, el funcionario en el informe, aplica el Artículo 74, numeral 1 del Decreto 736 de 1993, en donde aplica la siguiente fórmula:

Altura de la edificación = (Número de pisos permitidos x 3.30 metros) + 1.50 metros, lo que implica que para los dos pisos permitidos la altura debe ser de 8.10 metros, descartando la restricción de los seis (6) metros de altura..." (Subrayado y mayúsculas en el texto original).

El Decreto 736 de 1993, en sus artículos 73 y 74, Normas Comunes para la Conservación Urbanística, Categoría Continuidad de Norma, así como el artículo 84 del Capítulo VI, Subcapítulo 1, DESARROLLOS CON TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL DEL ACUERDO 7 DE 1979, APROBADOS CON BASE EN NORMAS ANTERIORES A TAL ACUERDO (caso en el que se enmarca esta urbanización), introducen modificaciones en los aspectos que ellas reglamentan, manteniendo en todos los demás aspectos normativos la norma original. El artículo 84 en mención, reza:

"Artículo 84°.- Volumetría. Es la definida por la norma específica original establecida en la respectiva resolución o decreto reglamentario de cada desarrollo o urbanización, con las siguientes precisiones:

1a. Alturas:

En todos los casos la altura permitida será fijada en pisos. Para efectos de la aplicación del presente artículo se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

a) En los casos en que la norma específica original haga referencia a la altura permitida en metros y en pisos, se tomará la altura en pisos.

b) En los casos en que la reglamentación específica haga referencia a la altura permitida en metros, se debe dividir esta altura entre tres (3) metros, para obtener un número de pisos determinado.

c) En caso que la reglamentación específica determine la altura permitida equivalente al ancho de la vía, se toma esta altura en metros y se procede como lo establece el literal anterior para obtener la altura permitida en pisos." (Subrayado y negrilla fuera de texto).



Continuación de la Resolución No. Nº 0511 11 MAR. 2009

Por la cual se decide de oficio la revocatoria directa de la Licencia de Construcción 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007, expedidas por las Curadurías Urbanas 1 y 2 de Bogotá D.C. respectivamente, para el predio ubicado en la Calle 92 No. 4 A-90 de esta ciudad.

De esta manera, para determinar la altura es necesario remitirse a la norma original, contenida en el Decreto 570 de 1969 modificado por el Decreto 534 de 1989, en el cual se establece "Solamente se permitirá la construcción de la vivienda con una altura de dos (2) pisos con seis (6.00) metros como máximo.". Por cuanto la altura permitida en las normas originales se expresa en pisos y en metros, debe acatarse la disposición contenida en el mencionado artículo 84 del Decreto 736 de 1993 en cuanto a tomar la altura máxima en PISOS. Es conveniente mencionar que esta disposición buscó en su momento unificar bajo las pautas del Acuerdo 6 de 1990 la aplicación de las diferentes normas urbanísticas precedentes, las cuales diferían entre sí, según la fecha en que fueron adoptadas.

Teniendo claro lo anterior, se ratifica que la altura máxima para el predio es de 2 pisos, cuya altura útil debe ser calculada de acuerdo a lo establecido en el Artículo 74 del Decreto 736 de 1993, descartando la restricción de los seis metros de altura, por cuanto esta fue modificada por el Decreto citado. Se anota que el artículo 74 del precitado Decreto corresponde al capítulo V de normas, denominado NORMAS COMUNES PARA LA CONSERVACIÓN URBANÍSTICA CATEGORÍAS CONTINUIDAD DE NORMA (CN), que es de plena aplicabilidad al caso que nos ocupa.

En efecto, el Artículo 74 del Decreto 736 de 1993, señala:

"Artículo 74°.- Altura de los pisos y las cubreras. Las alturas útiles de los pisos y de las cubreras se rigen por lo siguiente:

1o. La Altura por piso es libre, siempre y cuando la altura total de la edificación, no sobrepase la dimensión en metros resultante de la siguiente fórmula:

Altura de la edificación = (Número de pisos permitidos x 3.30 metros) + 1,50 metros.

2o. Cuando se planteen cubiertas inclinadas que sobrepasen la altura definida por la fórmula anterior, la altura máxima de la cubrera será de tres (3) metros. Estas cubiertas deben inscribirse dentro de un ángulo de 45 grados como máximo y sus vértices deben coincidir con el cruce de las fachadas contra el espacio público, aislamientos laterales o posteriores, con la línea que determina la altura de la edificación que resulta de la aplicación de la fórmula del numeral 1o.

Las cubiertas inclinadas no pueden presentar aperturas, lucernas ni terrazas contra las fachadas mencionadas, pero el área interior resultante puede destinarse a:

- a) Los usos permitidos para la edificación, siempre y cuando sean parte integral e indivisible de las unidades privadas del último piso permitido
- b) Equipamiento comunal, siempre y cuando sea parte integral de las áreas destinadas a este uso en el último piso



Continuación de la Resolución No.

No 0511

11 MAR. 2009

Por la cual se decide de oficio la revocatoria directa de la Licencia de Construcción 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007, expedidas por las Curadurías Urbanas 1 y 2 de Bogotá D.C. respectivamente, para el predio ubicado en la Calle 92 No. 4 A-90 de esta ciudad.

c) Localización de tanques de agua, instalaciones especiales o remates de puntos fijos; éstos últimos no requieren inscribirse dentro del ángulo máximo de 45 grados de la cubierta.

30. Cuando los tanques de agua y puntos fijos superen la altura definida en el numeral 10. del presente artículo, deben incorporarse en el diseño general del edificio en forma integral, sin sobrepasar la altura máxima de cinco (5) metros sobre el nivel superior del último piso de la edificación.

Parágrafo.- Las alturas de edificaciones se medirán a partir del nivel del andén y deberán cumplirse en todo el recorrido de éste por el frente del predio." (Subrayado y negrilla fuera de texto).

Bajo estas normas, dando estricta aplicación a la fórmula contenida en el artículo citado, la cual permite encontrar el equivalente en metros, respecto del correspondiente número máximo de pisos permitidos, permite a esta Entidad ratificar que la altura máxima establecida por norma para el caso en particular es resultado de la aplicación de la fórmula: $\text{Número de pisos permitidos} \times 3.30 \text{ metros} + 1,50 \text{ metros}$, que para el caso resulta en 8,10 metros. En los planos de la licencia LC 06-1-0129, previamente a su modificación, se acotaba una altura del proyecto de 6,00 metros en dos niveles, menor a la máxima permitida.

Así mismo, en la norma transcrita queda claro que dicha altura se toma en la fachada contra el espacio público y que por encima de la altura alcanzada como resultado de la aplicación de la fórmula del numeral 1 se admite cubiertas inclinadas inscritas en un ángulo de 45° como máximo.

De otra parte, respecto de la afirmación expuesta en el informe de la Procuraduría y retomada en el presente informe en el numeral f, la cual señala: "De acuerdo a la altura máxima permitida, en el plano PL-06, corte A-A, entre los ejes D y F, SE APRECIA CLARAMENTE MAS DE DOS PISOS HABITABLES.", informamos lo siguiente:

Tal como se ha mencionado, en la modificación a la licencia en mención se establecieron precisiones al proyecto. En este contexto, se verificaron las alturas del corte A, a través de un ejercicio de comparación del gráfico explicativo del artículo 31 (Ver imagen 7), frente a lo consignado dentro del plano de la licencia, dibujando sobre el corte las líneas correspondientes al terreno y su proyección vertical hasta el límite de la altura máxima permitida por fórmula. Este ejercicio permitió establecer que para la zona comprendida entre los ejes D y F, el proyecto definitivo da cumplimiento a la altura en metros permitida por fórmula, por cuanto se encuentra por debajo de la proyección mencionada (ver imagen 4), así como respecto del numeral 2 del artículo 31 del Decreto 736 de 1993 el cual expresa:

"20. Los espacios contruidos no pueden sobrepasar en más de un piso el plano promedio de altura. Este corresponde al plano generado por la unión

Así se



Continuación de la Resolución No.

No 0511

11 MAR. 2009

Por la cual se decide de oficio la revocatoria directa de la Licencia de Construcción 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007, expedidas por las Curadurías Urbanas 1 y 2 de Bogotá D.C. respectivamente, para el predio ubicado en la Calle 92 No. 4 A-90 de esta ciudad.

de los puntos que resultan de proyectar verticalmente cada uno de los vértices del perímetro construible del predio, a la altura máxima permitida."

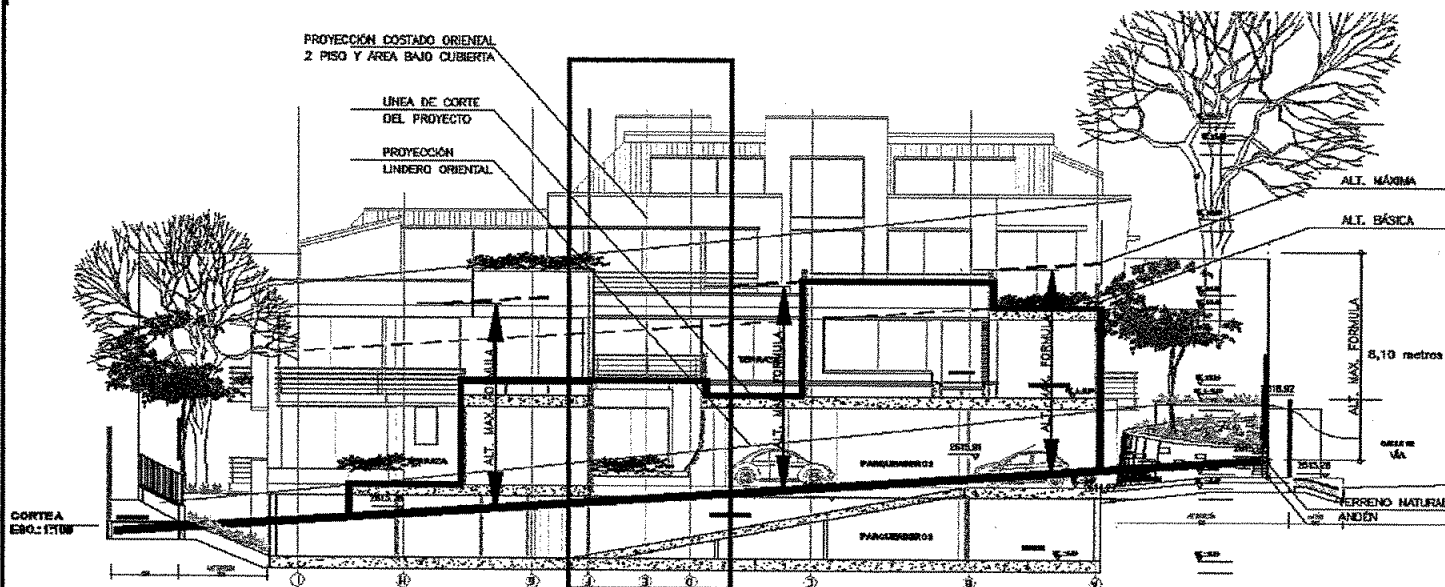
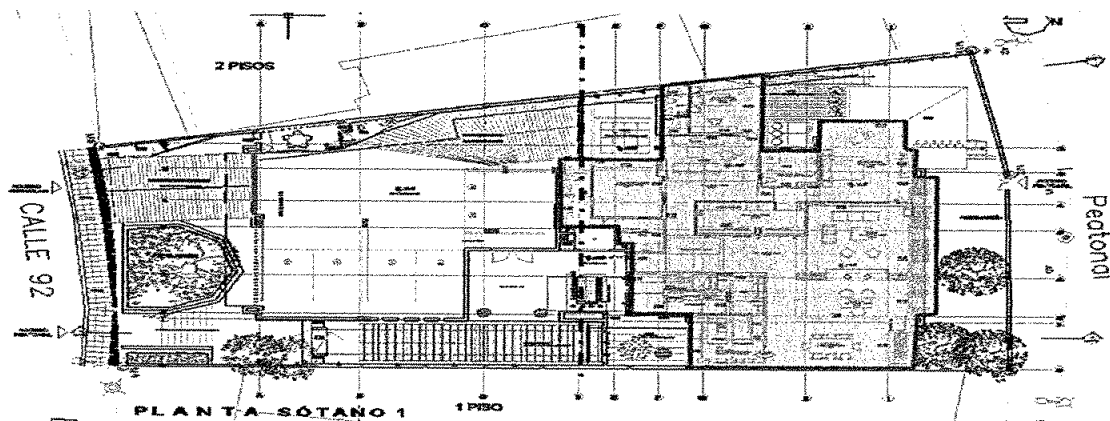


Imagen 4. Análisis del plano de corte A del proyecto definitivo en los ejes D a F

Se observa en el corte que el espacio construido por encima de la línea promedio de altura no sobrepasa en más de un piso la altura máxima y que el proyecto se encuentra bajo el límite de altura máxima permitida por fórmula.

Por otra parte, en razón de este análisis se procedió a realizar una comparación de las áreas habitables por piso, para el proyecto de la modificación de la licencia, de la siguiente manera (ver imagen 5):

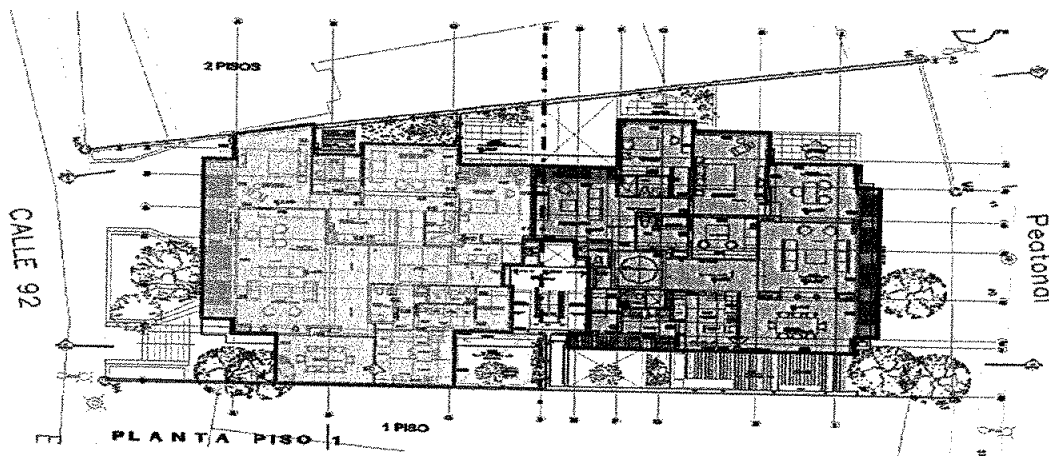




Continuación de la Resolución No. 0511

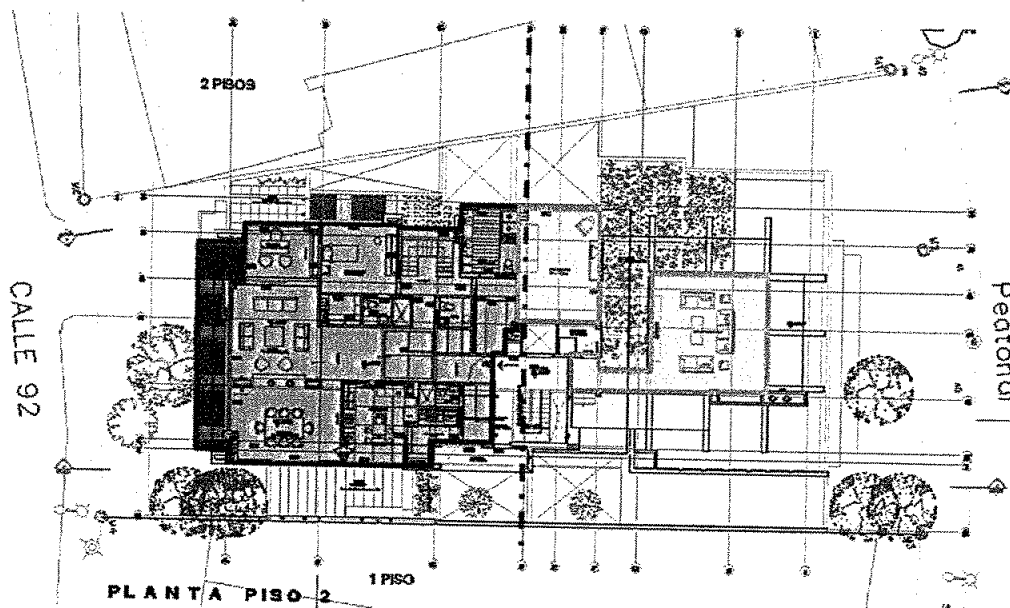
11 MAR. 2009

Por la cual se decide de oficio la revocatoria directa de la Licencia de Construcción 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007, expedidas por las Curadurías Urbanas 1 y 2 de Bogotá D.C. respectivamente, para el predio ubicado en la Calle 92 No. 4 A-90 de esta ciudad.



CONVENCIONES

- Primer Nivel
- Segundo Nivel
- Área bajo cubierta
- Eje D



Handwritten signature/initials



Continuación de la Resolución No. No 0311 11 MAR. 2009

Por la cual se decide de oficio la revocatoria directa de la Licencia de Construcción 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007, expedidas por las Curadurías Urbanas 1 y 2 de Bogotá D.C. respectivamente, para el predio ubicado en la Calle 92 No. 4 A-90 de esta ciudad.

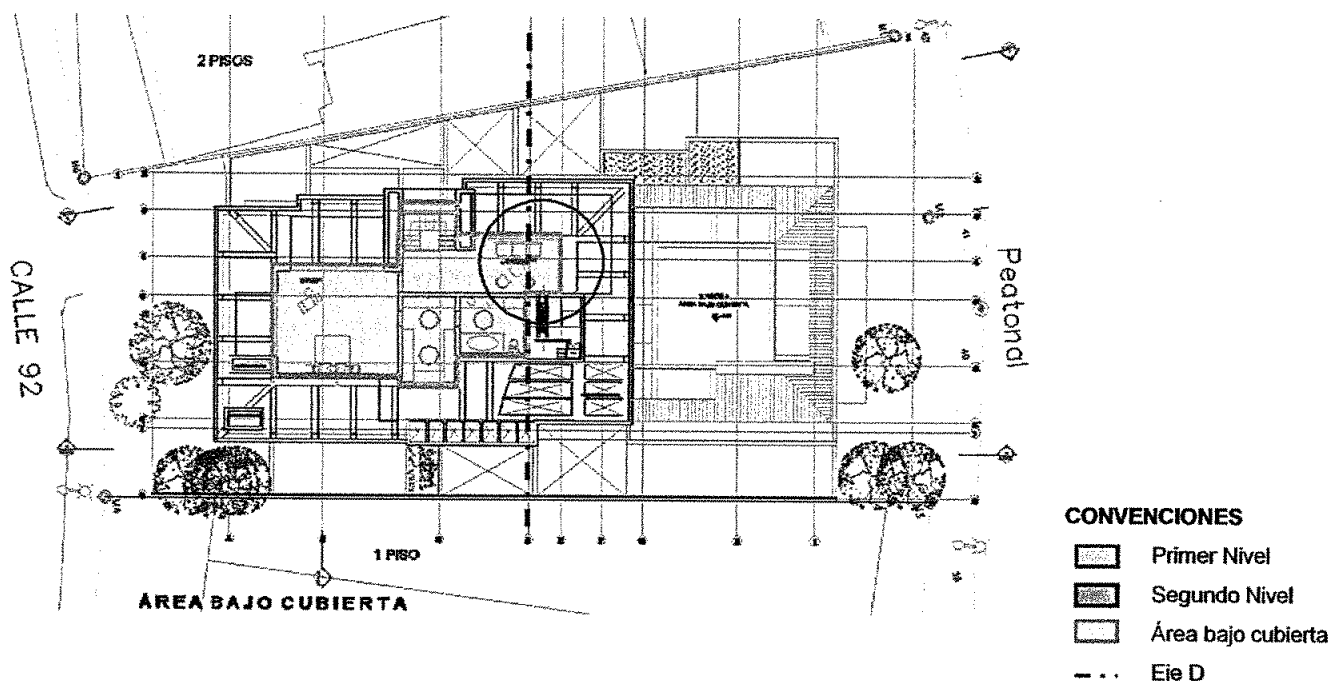


Imagen 5: Áreas habitables por planta según la modificación del proyecto, avalada en 2007

En este ejercicio se aprecia un sector entre los ejes D y E, y 4 y 5, de aproximadamente 4,6 m², en el que se contabiliza un nivel adicional.

- g. Respecto del piso no habitable y el área bajo cubierta el informe del asesor de la Procuraduría señala:

"Efectivamente, la norma original de la Urbanización Chico Oriental corresponde al Decreto 570 de 1969, y establece en su ARTICULO V, dentro de las normas generales, en alturas se especifica para Vivienda Unifamiliar: Se permitirá la construcción de vivienda hasta de dos pisos con altura máxima de 6.00 metros, cuando la topografía del terreno lo haga necesario, la oficina de Planificación podrá permitir hasta 3 pisos por debajo del nivel del andén en forma escalonada y adaptándose al terreno en tal forma de no sobrepasar una línea paralela la línea natural del terreno a una altura de seis (6.00) metros del mismo.

Se deja como observación que el funcionario en el informe, se refiere a la altura de seis (6.00) metros, en dos pisos y lo que realmente dice el texto es: se permitirá la construcción de vivienda hasta de dos pisos con altura máxima de 6.00 metros."

"...el funcionario que emite el concepto, recurre a los Artículos 84, 31 y 74, del citado Decreto, que tratan de desviar lo claramente establecido y que no son



Por la cual se decide de oficio la revocatoria directa de la Licencia de Construcción 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007, expedidas por las Curadurías Urbanas 1 y 2 de Bogotá D.C. respectivamente, para el predio ubicado en la Calle 92 No. 4 A-90 de esta ciudad.

aplicables para este caso, para justificar la mayor altura permitida dentro del Decreto, en donde coincide en que son dos (2) pisos como lo establece la norma, pero trata de demostrar que estos se refieren a pisos habitables y considera que es válido adicionar un piso no habitable y un área bajo cubierta inclinada, lo que va en contra de lo establecido que es hasta dos pisos con altura máxima de 6.00 metros."

Como ya se aclaró, la altura máxima permitida es de dos (2) pisos como se menciona en los Decretos 570 de 1969 y 534 de 1989, con las modificaciones, precisiones y adiciones del Decreto 736 de 1993, reglamentario del Tratamiento de Conservación del Acuerdo 6 de 1990; por ende, la norma urbana para este predio no está sujeta específicamente a la restricción de 6.00 metros, sino a la fórmula mencionada en el artículo 74 del mencionado Decreto para la categoría de Continuidad de Norma, lo cual corresponde a un máximo de 8.10 metros de altura para los dos pisos. Adicionalmente, la misma norma otorga la posibilidad de plantear cubiertas inclinadas con una altura máxima de 3.00 metros hasta la cumbre. Este tema se ampliará más adelante en el presente concepto. Se observa que la expresión contenida en el informe relativa a que "el funcionario que emite el concepto, recurre a los Artículos 84, 31 y 74, del citado Decreto, que tratan de desviar lo claramente establecido y que no son aplicables para este caso, para justificar la mayor altura permitida dentro del Decreto" refiriéndose a los Decretos 570 de 1969 y 534 de 1989, norma original de la Urbanización Chicó Oriental, olvida que los citados artículos del Decreto 736 de 1993, modificaron dicha norma original y en consecuencia no obedece al capricho de funcionario alguno, sino una clara disposición que debe ser aplicada en la manera en que ha sido formulada; la omisión de las normas del Decreto 736 de 1993 para este caso, atentaría contra la aplicación integral de la norma vigente.

h. Respecto del área bajo cubierta y el piso no habitable, el informe señala:

"Se deja como observación, que la decisión del recurso subsidiario de apelación, carece de objetividad en lo descrito en CONCLUSION, ya que dice que el ejercicio de verificación del cumplimiento de la máxima altura permitida, consiste en examinar que sobre todas las fachadas y en los puntos de corte, no se sobrepase la altura permitida, lo cual corresponde al número de pisos permitidos, que es de dos pisos, pero permite la inclusión de un piso no habitable y un área bajo cubierta inclinada, lo que sobrepasa en forma ostensible la máxima permitida que es de 6.00 metros como máximo, como se demuestra en los argumentos expuestos en el presente informe."

Respecto de lo anterior, el artículo 31 del Decreto 736 de 1993, dispone:

"Artículo 31º.- Volumetría en terrenos inclinados. En todo tipo de predios, incluidos los inclinados, la altura máxima permitida no puede exceder en ninguno de los puntos del predio la altura en metros establecida en el artículo 20 del presente Decreto y debe cumplir con lo siguiente: (Ver gráfico 43). (ver imágenes 5 y 6)



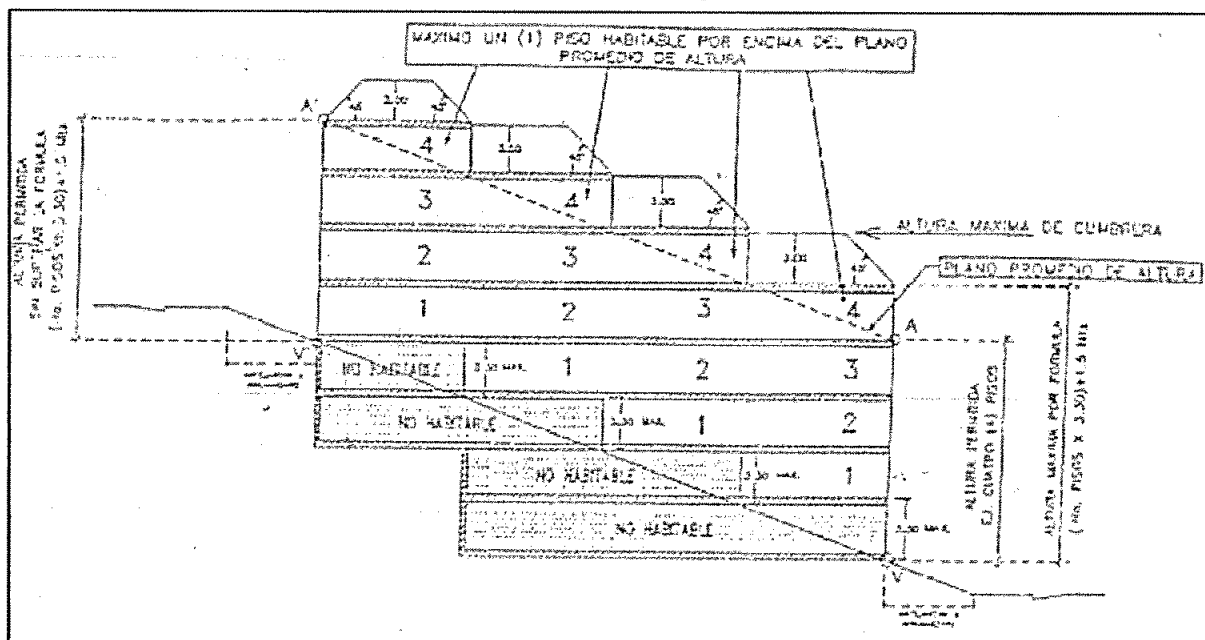
10. Cualquier nivel en el que se planteen espacios habitables para usos de vivienda, comercio, oficinas, institucionales o industriales, será contabilizado como piso.

20. Los espacios construidos no pueden sobrepasar en más de un piso el plano promedio de altura. Este corresponde al plano generado por la unión de los puntos que resultan de proyectar verticalmente cada uno de los vértices del perímetro construible del predio, a la altura máxima permitida.

30. Las fachadas que emergen del terreno o del nivel de empate no pueden presentar en su proyección vertical más de un espacio o piso no habitable.

40. Los pisos no habitables que no se proyecten sobre las fachadas se pueden plantear libremente según los requerimientos del proyecto.” (negrillas fuera de texto).

El gráfico del artículo 31 del Decreto 736 de 1993 muestra claramente la manera en que se deben contabilizar los pisos, así como la altura máxima que pueden alcanzar los pisos no habitables sobre la fachada y la del área bajo la cubierta inclinada, medidas a partir del nivel del terreno y con base en su inclinación.





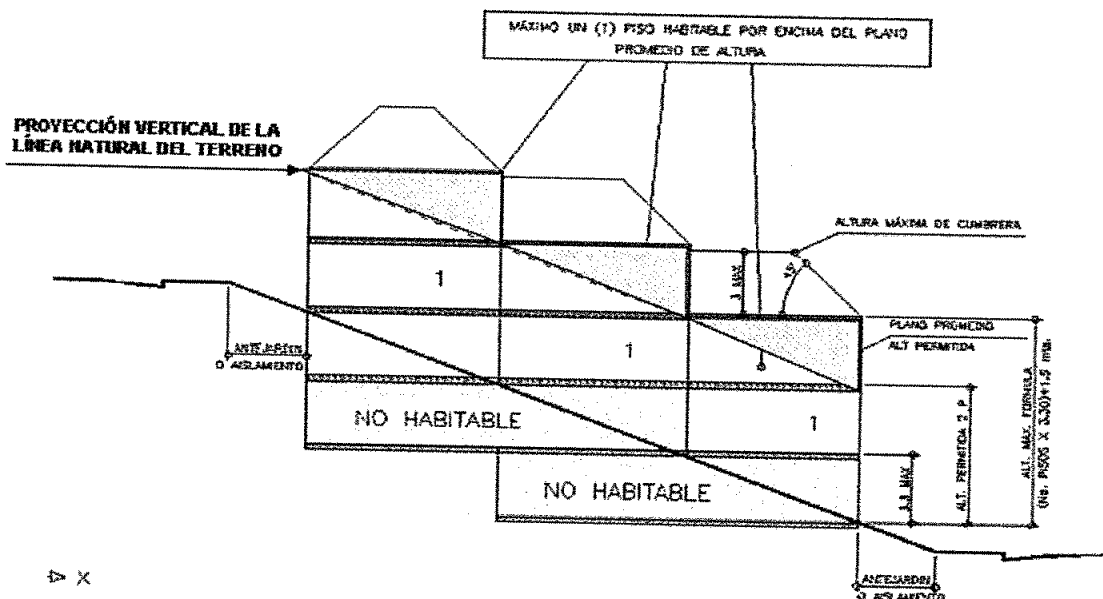
Continuación de la Resolución No. **0511**

11 MAR. 2009

Por la cual se decide de oficio la revocatoria directa de la Licencia de Construcción 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007, expedidas por las Curadurías Urbanas 1 y 2 de Bogotá D.C. respectivamente, para el predio ubicado en la Calle 92 No. 4 A-90 de esta ciudad.

Imagen 6. Gráfico Artículo 31 del Decreto 736 de 1993

Adaptando la norma para el mismo gráfico, aplicado a 2 pisos permitidos, se obtiene esta imagen:



A X

Imagen 7. Gráfico para una altura de 2 pisos, adaptado de conformidad con el Decreto 736 de 1993

Por otra parte, de conformidad con lo señalado en el Capítulo 5. NORMAS COMUNES PARA LA CONSERVACIÓN URBANÍSTICA, CATEGORÍAS CONTINUIDAD DE NORMA (CN), Artículo 74 del Decreto 736 de 1993, define sobre la altura y las cubreras, lo siguiente:

“Artículo 74°.- Altura de los pisos y las cubreras. Las alturas útiles de los pisos y de las cubreras se rigen por lo siguiente:

1. La Altura por piso es libre, siempre y cuando la altura total de la edificación, no sobrepase la dimensión en metros resultante de la siguiente fórmula:

Altura de la edificación = (Número de pisos permitidos x 3.30 metros) + 1,50 metros.

2. Cuando se planteen cubiertas inclinadas que sobrepasen la altura definida por la fórmula anterior, la altura máxima de la cumbrera será de tres (3) metros. Estas cubiertas deben inscribirse dentro de un ángulo de 45 grados como máximo y sus vértices deben coincidir con el cruce de las fachadas contra el espacio público, aislamientos laterales o posteriores, con la línea que determina la altura de la edificación que resulta de la aplicación de la fórmula del numeral 1o.” (Subrayado fuera de texto).



Continuación de la Resolución No. **0511**

11 MAR. 2009

Por la cual se decide de oficio la revocatoria directa de la Licencia de Construcción 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007, expedidas por las Curadurías Urbanas 1 y 2 de Bogotá D.C. respectivamente, para el predio ubicado en la Calle 92 No. 4 A-90 de esta ciudad.

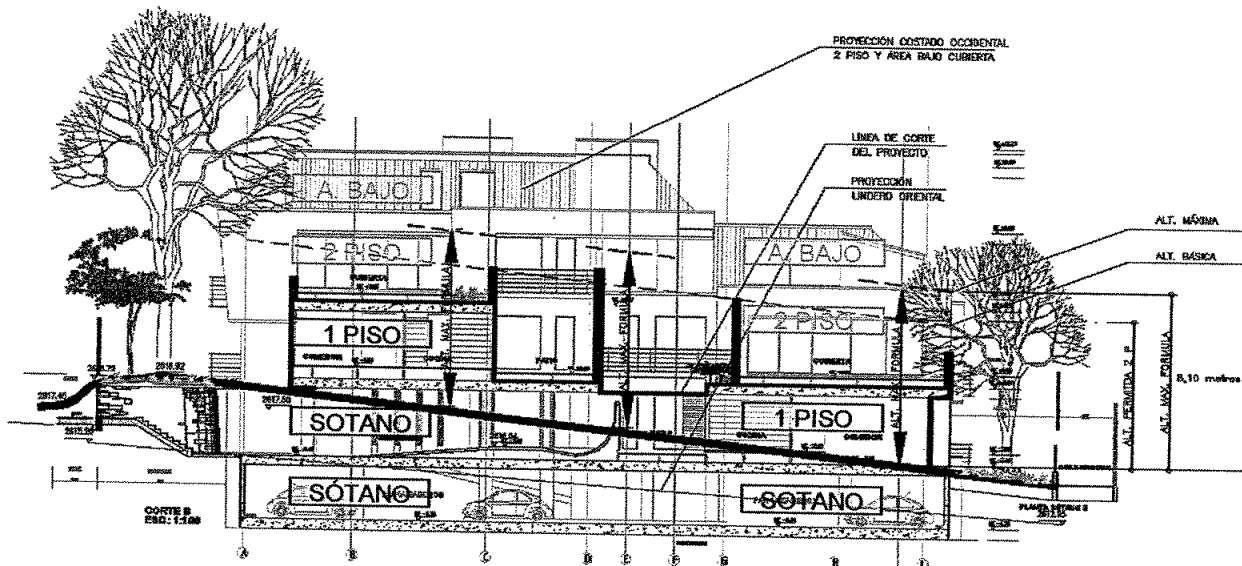


Imagen 8. Comparación de planos del proyecto definitivo según modificación a la licencia aprobada en mayo 17 de 2007, con modelo del levantamiento topográfico, anexo en primera gestión

En el análisis de las imágenes anteriormente expuestas respecto de los cortes de la modificación que se realizó a la licencia, se observa en la imagen del CORTE A, que en primer plano la línea de corte del proyecto comprende los espacios desde el sótano hasta parte del segundo piso; y en la imagen del CORTE B, por la Calle 92 la línea de corte del proyecto comprende desde el sótano hasta el primer piso y por la Calle Peatonal desde el sótano hasta el primer piso. Los demás espacios que se encuentran en planos posteriores de la fachada, parten desde otras inclinaciones del terreno, sin embargo para esclarecer la situación de esos puntos se realizaron diferentes cortes en imágenes tridimensionales (Ver imagen 10), que demuestran que no existe incumplimiento en cuanto a la altura del proyecto.

En los planos de la Modificación de la licencia de mayo 17 de 2007 se observa la realización de precisiones respecto de la topografía y los niveles del predio. Trazadas en los planos las líneas de alturas máximas, espacios construidos que pueden sobrepasar el plano promedio de altura hasta en 3,30 metros, y cubreras de áreas bajo cubierta permitidas, se observa que la propuesta se ha dibujado bajo los parámetros máximos de la norma en cuanto a altura. Lo anterior conforme a lo previsto en el artículo 31 numerales 1 y 2, del Decreto 736 de 1993, ya transcritos en este documento.

REP.



Continuación de la Resolución No. Nº 0511 11 MAR. 2009

Por la cual se decide de oficio la revocatoria directa de la Licencia de Construcción 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007, expedidas por las Curadurías Urbanas 1 y 2 de Bogotá D.C. respectivamente, para el predio ubicado en la Calle 92 No. 4 A-90 de esta ciudad.

Igualmente en los planos de fachada se aprecia el cumplimiento de las normas de alturas, teniendo en cuenta que los espacios que sobresale del terreno sobre la fachada que no superan los 3,30 metros, de conformidad con el artículo 31 del Decreto 736 de 1993 no pueden considerarse habitables.

Sin embargo, por cuanto el asesor de la Procuraduría se refiere en su informe a los planos de la licencia de marzo 24 de 2006, comparamos igualmente los cortes del proyecto anterior con las alturas máximas previstas por norma, así:

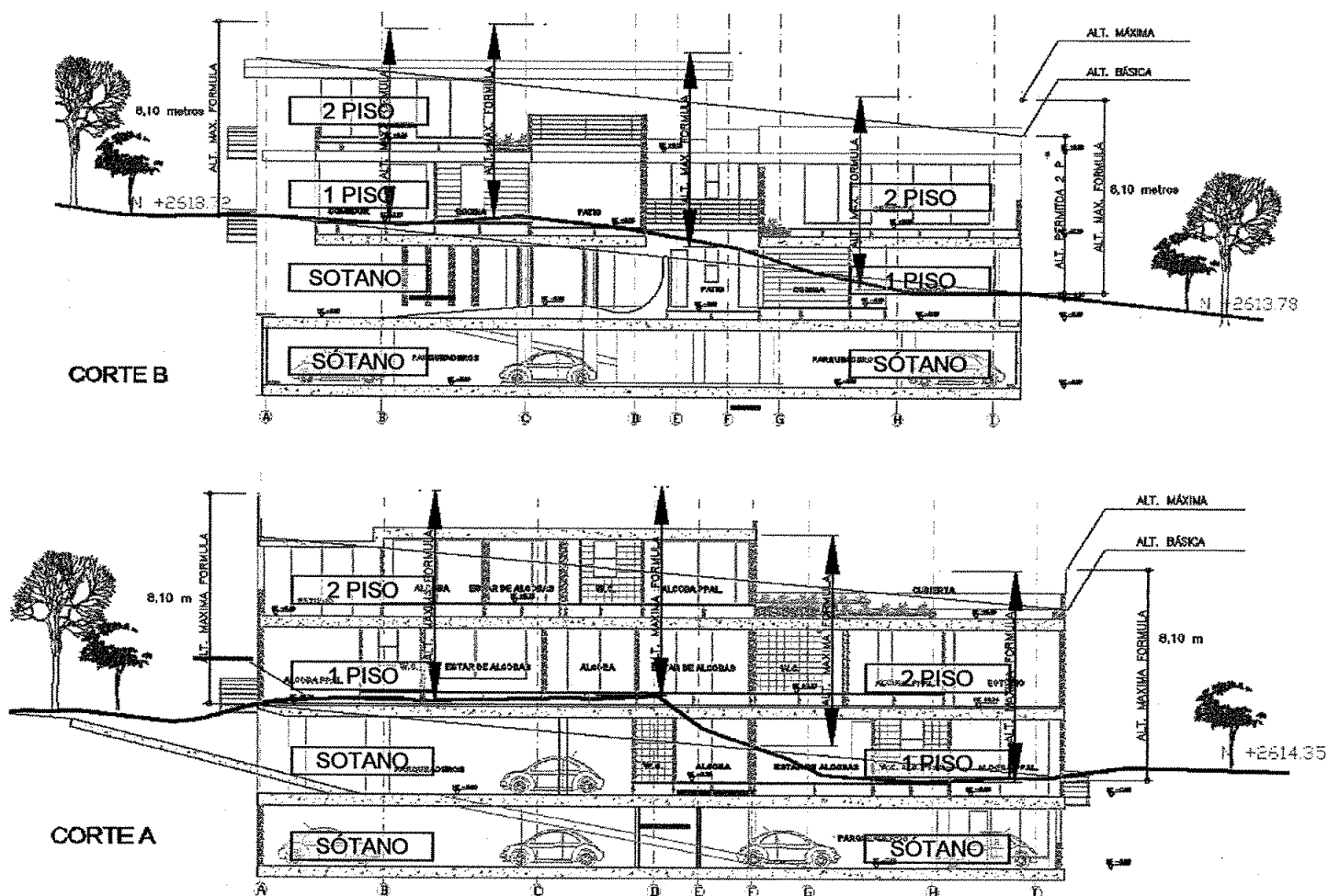


Imagen 9. Comparación de planos del proyecto aprobado en marzo 23 de 2006 con modelo del levantamiento topográfico anexo en primera gestión

Del ejercicio anterior, realizado sobre los planos de la licencia en cuestión y su modificación, se observa que el proyecto de la licencia LC 06-1-0129 de marzo 24

del 24

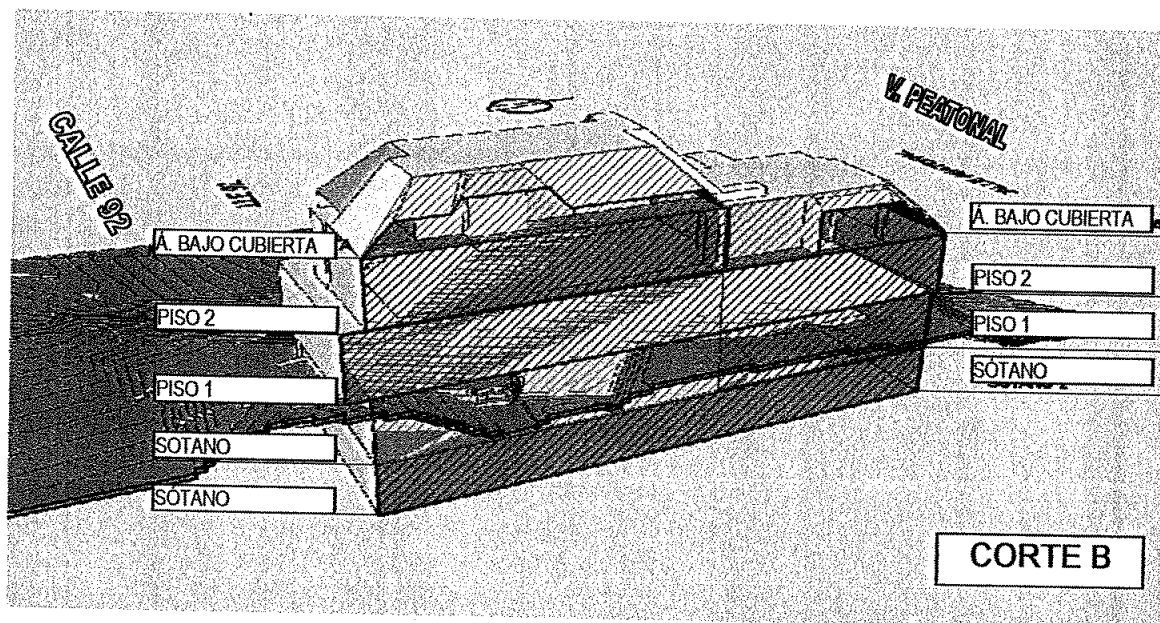
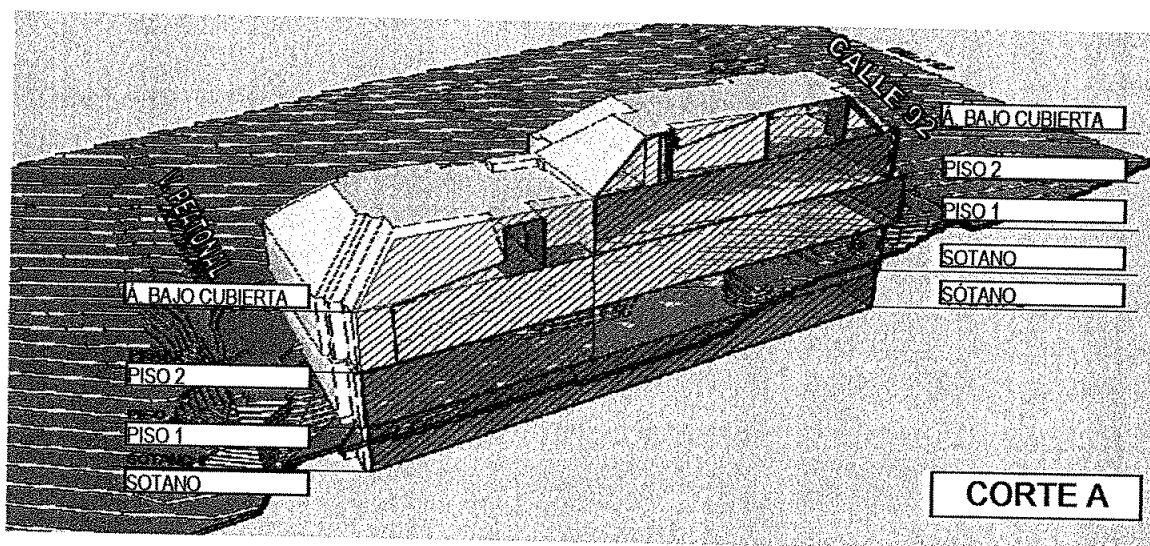


Continuación de la Resolución No. No 0511 11 MAR. 2009

Por la cual se decide de oficio la revocatoria directa de la Licencia de Construcción 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007, expedidas por las Curadurías Urbanas 1 y 2 de Bogotá D.C. respectivamente, para el predio ubicado en la Calle 92 No. 4 A-90 de esta ciudad.

de 2006 se encuentra dibujado por debajo de los límites máximos de altura previstos por la norma vigente aplicable al predio, teniendo en cuenta las disposiciones de los artículos 31 y 74 del Decreto 736 de 1993.

Adicionalmente, se analizó el proyecto de la modificación a la licencia de mayo 17 de 2007 con respecto al modelo realizado respecto del plano topográfico que anexó el constructor en el trámite de la licencia, de la siguiente manera:





Continuación de la Resolución No. No 0511

11 MAR. 2009

Por la cual se decide de oficio la revocatoria directa de la Licencia de Construcción 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007, expedidas por las Curadurías Urbanas 1 y 2 de Bogotá D.C. respectivamente, para el predio ubicado en la Calle 92 No. 4 A-90 de esta ciudad.

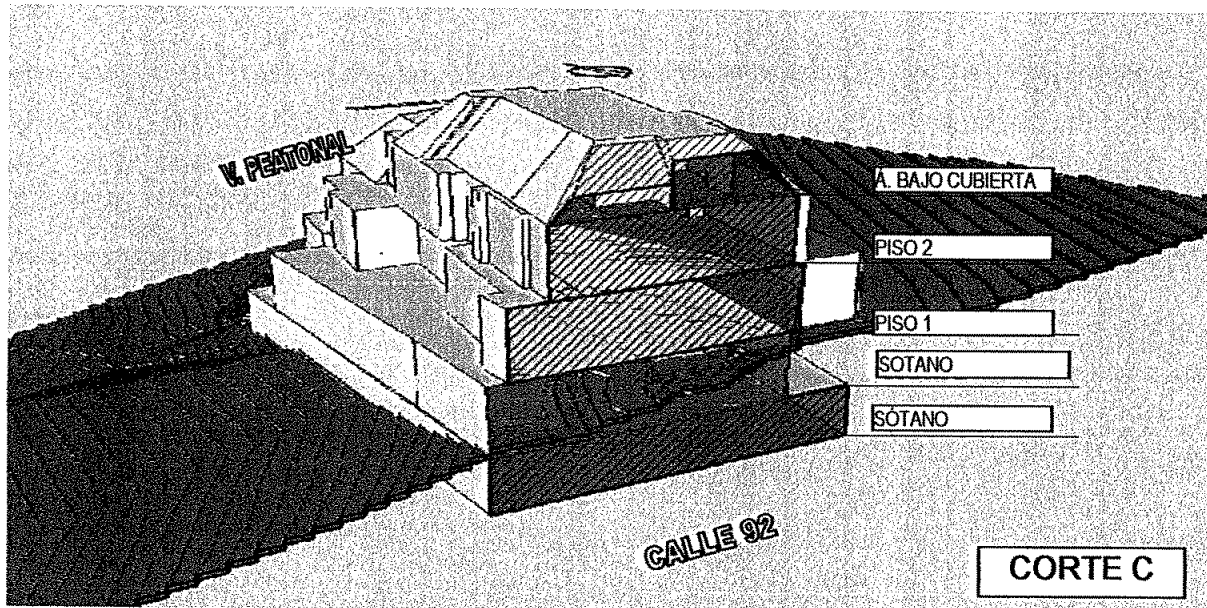


Imagen 10. Cortes realizados en el modelo del levantamiento topográfico para verificar la situación del terreno respecto del proyecto de modificación a la licencia LC-06-1-0129 en 2007.

En los cortes longitudinales A y B se observa el escalonamiento de los niveles de sótanos, primer piso, segundo piso y áreas bajo cubierta, con respecto a la topografía. Debe anotarse que el levantamiento topográfico corresponde a la situación existente antes de la implantación del proyecto. Algunas observaciones adicionales:

- Las plantas denominada Sótano, corresponde a espacios no habitables en los cuales se localizan los estacionamientos y no se contabilizan como piso.
- En la planta denominada Sótano 1, el espacio comprendido entre los ejes A y D corresponde a un espacio no habitable en donde se localizan estacionamientos y el espacio entre los ejes D e I, corresponde a un espacio habitable desde el cual se contabiliza el primer piso.
- En la planta denominada Piso 1, el espacio comprendido entre los ejes A y D corresponde al primer piso y el espacio entre los ejes D e I, corresponde al segundo piso.
- En la planta denominada Piso 2, el espacio comprendido entre los ejes A y D corresponde al segundo piso y el espacio entre los ejes D e I, corresponde al área bajo cubierta.

24/12

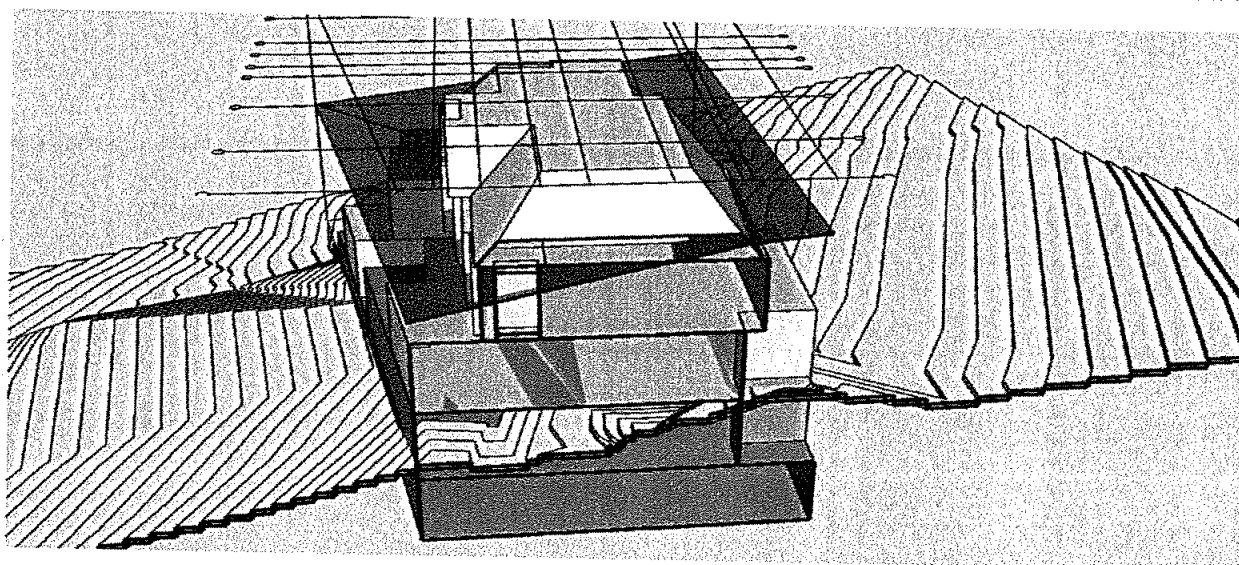
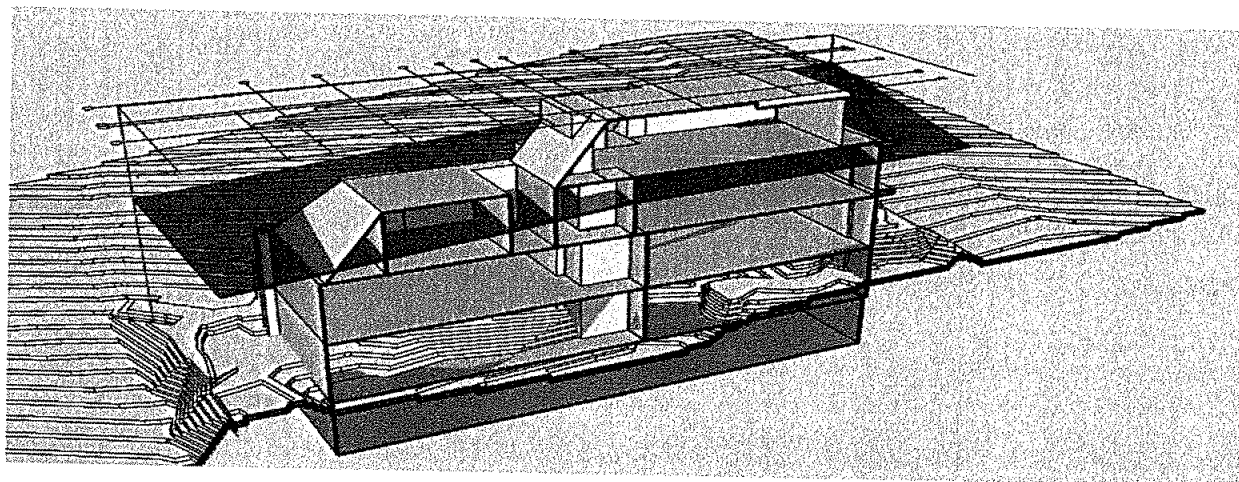


Continuación de la Resolución No. Nº 0511 11 MAR. 2009

Por la cual se decide de oficio la revocatoria directa de la Licencia de Construcción 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007, expedidas por las Curadurías Urbanas 1 y 2 de Bogotá D.C. respectivamente, para el predio ubicado en la Calle 92 No. 4 A-90 de esta ciudad.

- La planta denominada Área bajo cubierta, espacio comprendido entre los ejes A y D, corresponde al piso de área bajo cubierta.

Por otra parte, con base en el mismo modelo, se realizaron diferentes cortes por cada eje estructural del proyecto. Así mismo, se dibujó, con base en las líneas de cortes señaladas por el proyectista de la modificación de la licencia, un plano promedio de altura a fin de verificar el cumplimiento de la altura del proyecto (ver imagen 10), observando que en los puntos en donde se sobrepasa dicho plano promedio, los espacios construidos no superan en más de un piso este plano, tal como lo señalan las disposiciones vigentes.





Continuación de la Resolución No. No 0511 11 MAR. 2009

Por la cual se decide de oficio la revocatoria directa de la Licencia de Construcción 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007, expedidas por las Curadurías Urbanas 1 y 2 de Bogotá D.C. respectivamente, para el predio ubicado en la Calle 92 No. 4 A-90 de esta ciudad.

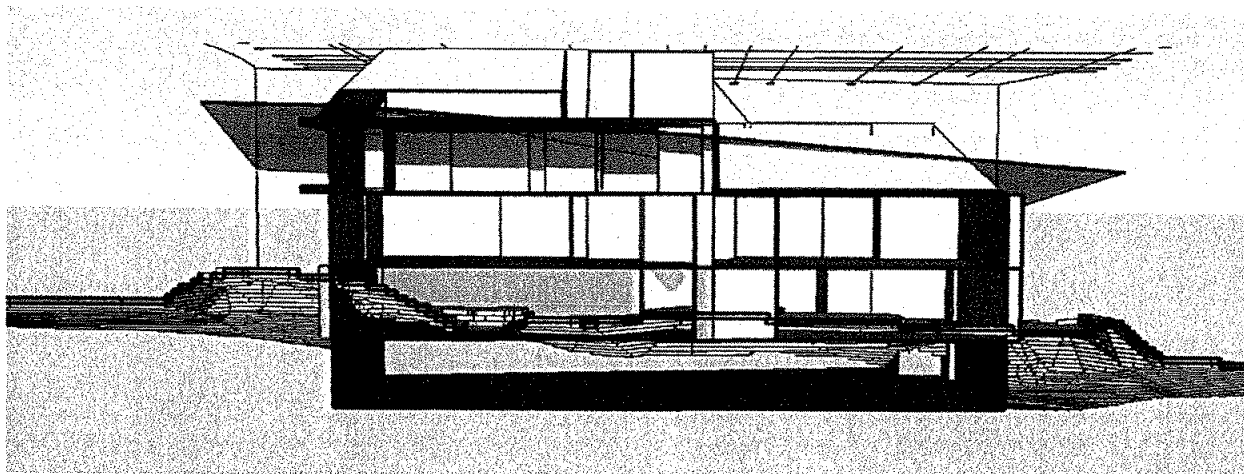


Imagen 11. Plano promedio de altura frente a cortes transversal y longitudinales de la modificación a la licencia.

CONCLUSIONES

Respecto de los argumentos expresados en el comunicado e informe allegado por la Procuraduría, concluimos lo siguiente:

- ***El concepto de la Procuraduría Delegada para Asuntos Ambientales y Agrarios, y el argumento sustento de la revocatoria solicitada, referente a interpretar el Tratamiento de Conservación Ambiental asignado al predio con normas del Acuerdo 7 de 1979, con la localización o cercanía a la Zona de Reserva Forestal de los Cerros Orientales, incurre en error grave, por cuanto, como se demostró anteriormente, confunde el concepto de "Conservación Ambiental", categoría normativa del Acuerdo 7 de 1979 orientada a mantener áreas consolidadas con características homogéneas de usos y estructuras que cumplan con una función adecuada dentro de la estructura urbana, con la ubicación del predio en Área de Reserva Forestal, esta última regulada en la Resolución 76 de 1977 del Ministerio de Agricultura, referido exclusivamente a la protección de los elementos naturales del Distrito y la Nación.***
- ***Revisados nuevamente los planos y documentos de soporte a la licencia y modificación impugnadas, y profundizando en el análisis del levantamiento topográfico, encontramos coherencia general del proyecto con la topografía del terreno. Debe resaltarse que las inconsistencias en cuanto a cotas halladas en la licencia, y que en nuestro concepto no eran sustento de la revocatoria de la misma, fueron corregidas en la modificación. Igualmente, la discusión de si el terreno es o no inclinado queda superada en la aplicación del artículo 31 del Decreto 736 de 1993, puesto que, de cualquier manera, el proyecto debe cumplir en todos los puntos del predio con la altura máxima permitida en metros.***

Handwritten signature



Continuación de la Resolución No. No 0511 11 MAR. 2009

Por la cual se decide de oficio la revocatoria directa de la Licencia de Construcción 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007, expedidas por las Curadurías Urbanas 1 y 2 de Bogotá D.C. respectivamente, para el predio ubicado en la Calle 92 No. 4 A-90 de esta ciudad.

- En visita realizada el día 14 de Julio de 2008 al predio en cuestión se encontró que, sin verificar el terreno a partir de mediciones o estudios especializados (replanteo topográfico, lo cual no compete a esta entidad), no se perciben diferencias entre las licencias aprobadas y lo que se está construyendo en terreno; se observó adicionalmente en el terreno que la vivienda contigua ubicada sobre el lindero occidental del predio, se encuentra construida por debajo del nivel del andén aproximadamente 1,50 m (Ver imagen 2 y anexo fotográfico).
- La modificación de Licencia de Construcción LC 06-1-0129 expedida el 17 de Mayo de 2007 por la Curaduría Urbana No. 2, no aprobó altillo y tampoco la ampliación de otro piso, puesto que la máxima altura permitida según Decreto 570 de 1969, mediante el cual se reglamentó la Urbanización Chico Oriental, modificado con posterioridad y en orden consecutivo por el Acuerdo 7 de 1979, Acuerdo 6 de 1990 su Decreto reglamentario 736 de 1993, es de dos pisos, tomando como referencia la línea de la pendiente natural del terreno; bajo ella se pueden plantear los sótanos requeridos sin ninguna limitación.
- Aún cuando se halló, en virtud de esta consulta, que existe un área de aproximadamente 4,60 metros cuadrados en los que se detecta un piso adicional, debido al traslape de los niveles, observamos que el proyecto en general guarda coherencia con la aplicación de la normativa vigente para el mismo, escalonando los dos pisos permitidos de acuerdo con la topografía del predio y haciendo uso del aprovechamiento bajo cubierta.
- En concepto de esta Subsecretaría, la Licencia de Construcción LC 06-1-0129 del 24 de Marzo de 2006, en las modalidades de demolición y obra nueva, y modificación a la misma aprobada el 17 de Mayo de 2007 por la Curaduría Urbana No. 2 de Bogotá, si bien presenta algunas inconsistencias que aquí se exponen, en general da cumplimiento con la norma urbanística aplicable.

Se aclara que el concepto evalúa una licencia y su modificación expedidos por los curadores urbanos 1 y 2 y se atiene a la información documental contenida dentro del expediente sometido a estudio, con independencia de lo que en terreno se construya, en el entendido de que lo construido debe ajustarse a lo permitido; los procesos posteriores están sujetos a vigilancia de los entes que ejercen el control urbanístico posterior como lo es la Alcaldía Local.

Respecto de la materialización del proyecto, se informa que en el caso de construirse algo diferente a lo aprobado en la licencia, esta circunstancia es ajena a las consideraciones del presente concepto técnico, circunscritas al acatamiento de la solicitud de la licencia incluidos los planos arquitectónicos y al replanteo de los niveles, la norma urbana y la corrección o no de la licencia otorgada.

440.



Continuación de la Resolución No. **No 0511** 11 MAR. 2009

Por la cual se decide de oficio la revocatoria directa de la Licencia de Construcción 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007, expedidas por las Curadurías Urbanas 1 y 2 de Bogotá D.C. respectivamente, para el predio ubicado en la Calle 92 No. 4 A-90 de esta ciudad.

(...)"

Del análisis efectuado en el concepto técnico, se concluye que la Procuraduría equipara el Tratamiento de Conservación Ambiental asignado al predio en el marco normativo del Acuerdo 7 de 1979, con la localización del predio en Reserva Forestal de los Cerros Orientales de Bogotá, la cual fue adoptada mediante la Resolución 76 de 1977 del Ministerio de Agricultura, cuyo fin es la protección ecológica y ambiental de los elementos naturales de los cerros orientales de Bogotá D.C.

También, el informe técnico rendido por el Subsecretario de Planeación Territorial de esta entidad, al realizar las verificaciones de los planos y de los documentos de soporte de la licencia y su modificación, con el levantamiento topográfico, encontró coherencia del proyecto con la topografía del terreno.

Destaca que de la visita a terreno efectuada el 14 de julio de 2008, el equipo técnico constató que no se existen inconsistencias entre lo aprobado en la licencia y lo que se está construyendo; evidenciándose también que la edificación contigua ubicada en el lindero occidental del predio, se encuentra construida uno punto cinco metros (1.50 mts) aproximadamente por debajo del nivel del andén.

Establece que la modificación de Licencia de Construcción L.C. 06-1-0129 expedida el 17 de Mayo de 2007 por el Curador Urbano 2, no aprobó altillo y tampoco la ampliación de otro piso, puesto que la máxima altura permitida según Decreto 570 de 1969, mediante el cual se reglamentó la Urbanización Chico Oriental, modificado con posterioridad y en orden consecutivo por el Acuerdo 7 de 1979, Acuerdo 6 de 1990 su Decreto reglamentario 736 de 1993, es de dos pisos, tomando como referencia la línea de la pendiente natural del terreno; bajo ella se pueden plantear los sótanos requeridos sin ninguna limitación, aún cuando se presenta un área aproximada de 4.60 M2 en los que se detecta un piso adicional, debido al traslape en los niveles, el proyecto cumple de manera general con la norma vigente para el mismo, escalonando los dos pisos permitidos de acuerdo con la topografía del predio y haciendo uso del aprovechamiento del área bajo cubierta.

4. En cuanto a la posibilidad de revocar directamente la Licencia de Construcción 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006, y su modificación del 17 de mayo de 2007, expedidas por los Curadores Urbanos 1 y 2 de esta ciudad.

En relación con la posibilidad de revocar actos administrativos que tengan efectos particulares y concretos, el artículo 73¹⁶ del C. C. A. expresa que tales actos no pueden ser objeto de

¹⁶ "ARTÍCULO 73. Revocación de actos de carácter particular y concreto. Cuando un acto administrativo haya creado o modificado una situación jurídica de carácter particular y concreto o reconocido un derecho de igual categoría, no podrá ser revocado sin el consentimiento expreso y escrito del respectivo titular.



Continuación de la Resolución No. No 0511 11 MAR. 2009

Por la cual se decide de oficio la revocatoria directa de la Licencia de Construcción 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007, expedidas por las Curadurías Urbanas 1 y 2 de Bogotá D.C. respectivamente, para el predio ubicado en la Calle 92 No. 4 A-90 de esta ciudad.

revocatoria, sin contar con el consentimiento expreso y escrito de sus titulares; sin embargo, el inciso segundo del artículo transcrito, por excepción, prevé esa posibilidad sin el precitado beneplácito, en los siguientes eventos:

- Cuando resulte de la aplicación del silencio administrativo positivo¹⁷, si se dan las causales previstas en el artículo 69¹⁸ del C. C. A.
- Si fuere evidente que el acto ocurrió por medios ilegales.

En relación con las excepciones consagradas en el inciso segundo del artículo 73 del C.C.A, la Jurisprudencia unificada del Consejo de Estado mediante sentencia de interés jurídico¹⁹, expresa:

"(...)

La interpretación que hizo la Sala del artículo 73 del C. C. A. sólo contempló la posibilidad que tienen las autoridades de revocar los actos administrativos de carácter particular y concreto sin el consentimiento del particular, cuando se derive del silencio administrativo positivo, planteamiento que revisa la sala en esta oportunidad, pues una nueva lectura del citado artículo 73 del decreto 01 de 1984 permite ampliar el alcance que otrora señaló esta corporación y llegar a una conclusión diferente.

(...)

Nótese que en el inciso 2º de dicha norma, el legislador empleó una proposición disyuntiva y no copulativa para resaltar la ocurrencia de dos casos distintos. No de otra manera podría explicarse la puntuación de su texto. Pero además como se observa en este mismo inciso 2º y en el 3º, el legislador, dentro de una unidad semántica, utiliza la expresión "actos administrativos", para referirse a todos los actos administrativos, sin distinción alguna.

Pero habrá lugar a la revocación de esos actos, cuando resulten de la aplicación del silencio administrativo positivo, si se dan las causales previstas en el artículo 69, o si fuere evidente que el acto ocurrió por medios ilegales." (Negrillas y subrayas fuera de texto).

¹⁷ Previsto en el artículo 41 del C. C. A.: "ARTÍCULO 41. Solamente en los casos expresamente previstos en disposiciones especiales, el silencio de la administración equivale a decisión positiva. ... Se entiende que los términos para decidir comienzan a contarse a partir del día en que se inició la actuación. ... El acto positivo presunto podrá ser objeto de revocatoria directa en las condiciones que señalan los artículos 71, 73 y 74." (Negrillas y subrayas fuera de texto)

¹⁸ "ARTÍCULO 69. Los actos administrativos deberán ser revocados por los mismos funcionarios que los hayan expedido o por sus inmediatos superiores, de oficio o a solicitud de parte, en cualquiera de los siguientes casos: ... 1. Cuando sea manifiesta su oposición a la Constitución Política o a la ley. ... 2. Cuando no estén conformes con el interés público o social, o atenten contra él. ... 3. Cuando con ellos se cause agravio injustificado a una persona."

¹⁹ Consejo de Estado - Consejero Ponente Dra.: ANA MARGARITA OLAYA FORERO - Fecha: Julio 16 de 2002- de Rad.: IJ-029-02.

B. J. P.



Continuación de la Resolución No. Nº 0511 11 MAR. 2009

Por la cual se decide de oficio la revocatoria directa de la Licencia de Construcción 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007, expedidas por las Curadurías Urbanas 1 y 2 de Bogotá D.C. respectivamente, para el predio ubicado en la Calle 92 No. 4 A-90 de esta ciudad.

Lo cierto entonces es que tal como quedó redactada la norma del artículo 73, son dos las circunstancias bajo las cuales procede la revocatoria de un acto que tiene efectos particulares, sin que medie el consentimiento del afectado: Una, que tiene que ver con la aplicación del silencio administrativo y otra, relativa a que el acto hubiere ocurrido por medios ilegales.

Sobre este punto de la revocación de los actos administrativos, es relevante señalar que el acto administrativo a que se refiere la parte final del inciso segundo del artículo 73 del Código Contencioso Administrativo, es al acto ilícito, en el cual la expresión de voluntad del Estado nace viciada bien por violencia, por error o por dolo, no al acto inconstitucional e ilegal de que trata el artículo 69 del C. C. A., que habiéndose formado sin vicios en la manifestación de voluntad de la administración, pugna contra la Constitución o la ley.

La formación del acto administrativo por medios ilícitos no puede obligar al Estado, por ello, la revocación se entiende referida a esa voluntad, pues ningún acto de una persona natural o jurídica ni del Estado, por supuesto, que haya ocurrido de manera ilícita podría considerarse como factor de responsabilidad para su acatamiento.

(...)

Ahora bien, el hecho de que el acto administrativo se obtenga por medios ilegales puede provenir de la misma administración o del administrado o de un tercero, pues en eso la ley no hace diferencia. Pero además, el medio debe ser eficaz para obtener el resultado, ya que es obvio que si algún efecto se produce, éste debe provenir de una causa eficiente, como quiera que si esa causa no es eficiente el resultado no se le puede imputar a tal causa. El medio pues tiene que producir como resultado un acto administrativo viciado en su consentimiento, por vicios en la formación del acto administrativo y por esa vía es por lo que se puede llegar a la conclusión, se repite, de la revocación de tal acto, sin consentimiento del particular afectado, previa la tramitación del procedimiento señalado en el artículo 74 del C.C.A.

(...)"

De acuerdo con lo expuesto en precedencia y conforme a los estudios técnicos realizados por la Subsecretaría de Planeación Territorial de esta Entidad, la Licencia de Construcción 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007, otorgadas por los Curadores Urbanos 1 y 2 de Bogotá D.C., respectivamente se expidieron bajo el cumplimiento de lo previsto en la normatividad aplicable.

B. J. P.



Continuación de la Resolución No. Nº 0511 11 MAR. 2009

Por la cual se decide de oficio la revocatoria directa de la Licencia de Construcción 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007, expedidas por las Curadurías Urbanas 1 y 2 de Bogotá D.C. respectivamente, para el predio ubicado en la Calle 92 No. 4 A-90 de esta ciudad.

En efecto, de la revisión y análisis de las piezas aportadas al trámite no es dable deducir que la licencia de construcción y su modificación, cuya revocatoria se estudia haya resultado por la ocurrencia de medios ilegales con entidad suficiente para viciar la libre manifestación de la voluntad del particular que en ejercicio de funciones públicas las expidió, requisito señalado en el inciso 2º del artículo 73 ibídem, para revocar directamente los actos administrativos de carácter particular y concreto sin el consentimiento expreso y escrito del titular.

Adicionalmente, otro asunto que merece destacarse es el relativo a que luego de revisado minuciosamente el expediente contentivo de las actuaciones que dieron origen a los actos administrativos, no obra ni resulta no menos que imposible lograr deducir indicio o elemento de prueba alguno que permita determinar que en dicha actuación se hayan ejercido maniobras demostrativas de la existencia de error, fuerza, o dolo por parte de los Curadores Urbanos 1 y 2 de la ciudad, ni de los titulares, que hayan podido viciar la voluntad de la administración al expedir la Licencia de Construcción 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007.

Contrario sensu, cuando se ha establecido que el acto se opone a la Constitución y a la ley, al tenor de la causal primera del artículo 69 del C.C.A., es condición *sine qua non*, para la revocatoria directa del acto, conforme lo dispone el primer inciso del artículo 73 del C.C.A., el consentimiento expreso y escrito de los titulares de los actos objeto de estudio, consentimiento que no otorgado por los representantes legales de las sociedades RENTAFOLIO BURSATIL Y FINANCIERO S.A. y EDIFICIO CALLE 92 S.A., según consta en la presente actuación administrativa.

De acuerdo con lo aquí analizado, este Despacho no puede oficiosamente revocar directamente la Licencia de Construcción 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007, expedidas por los Curadores Urbanos 1 y 2 de Bogotá D.C., respectivamente, en primer lugar, porque no fue otorgado por la titular el consentimiento expreso y escrito y, en segundo, por no haberse demostrado ninguno de los presupuestos establecidos en el numeral primero del artículo 69 ni en el inciso segundo del artículo 73 del C.C.A, en concordancia con la Sentencia de Interés Jurídico IJ – 029 e 2002, para proceder a tal declaración sin el requerido consentimiento.

De otra parte, y en relación con este mismo punto, al comprobar que los titulares de la licencia, manifestaron su oposición a la revocatoria de las referidas licencias, tal posición fuerza al Despacho a dar aplicación al precepto normativo del artículo 73 del Código Contencioso Administrativo, según el cual, ningún acto administrativo de carácter particular (licencia de construcción), puede ser revocado por la administración sin autorización previa del administrado, a favor de quien se profirió el acto administrativo.

En conclusión, en aplicación de las normas citadas y de la jurisprudencia transcrita, en el presente caso, no se reúnen los requisitos exigidos por el artículo 73 del Código Contencioso



Continuación de la Resolución No. Nº 0511 11 MAR. 2009

Por la cual se decide de oficio la revocatoria directa de la Licencia de Construcción 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007, expedidas por las Curadurías Urbanas 1 y 2 de Bogotá D.C. respectivamente, para el predio ubicado en la Calle 92 No. 4 A-90 de esta ciudad.

Administrativo para la revocación de un acto administrativo de carácter particular y concreto, toda vez que: 1. La Licencia de Construcción 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007, expedidas por los Curadores Urbanos 1 y 2 de Bogotá D.C., no fueron el resultado de la aplicación del silencio administrativo positivo. 2. No se obtuvo el consentimiento por parte de sus titulares para proceder a revocarlas; 3. En las actuaciones que las Curadurías Urbanas 1 y 2 adelantaron para expedirlas, no existe prueba alguna que permita evidenciar, una abrupta, abierta e incontrovertible actuación ilícita de la administración o del particular interesado, razones estas que permiten determinar que no es procedente la revocación directa de las citadas licencias.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Reconocer personería para actuar al doctor MANUEL ALEJANDRO COLLAZOS GÓMEZ identificado con la cédula de ciudadanía 10'290.715, portador de la Tarjeta Profesional de Abogado 138.040, expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, en su calidad de apoderado especial de las sociedades RENTAFOLIO BURSATIL Y FINANCIERO S.A. y EDIFICIO CALLE 92 S.A., en los términos de los poderes conferidos por los Representantes Legales de dichas sociedades, el 27 de mayo y 14 de junio de 2008, respectivamente.

ARTÍCULO SEGUNDO: No revocar la Licencia de Construcción L.C. 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su Modificación del 17 de mayo de 2007, expedidas por los Curadores Urbanos 1 y 2 de Bogotá D.C., respectivamente, de conformidad con los razonamientos que anteceden.

ARTÍCULO TERCERO: Notificar y entregar copia de la presente decisión a los Representantes Legales de las sociedades RENTAFOLIO BURSATIL Y FINANCIERO S.A. y EDIFICIO CALLE 92 S.A., titulares de la Licencia de Construcción 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007 o a su apoderado.

ARTÍCULO CUARTO: Notificar y entregar copia de ésta Resolución al Procurador Delegado para Asuntos Ambientales y Agrarios adscrito a la Procuraduría General de la Nación, advirtiéndole que contra la presente decisión no procede ningún recurso.



Continuación de la Resolución No. No 0511 11 MAR. 2009

Por la cual se decide de oficio la revocatoria directa de la Licencia de Construcción 06-1-0129 del 24 de marzo de 2006 y su modificación del 17 de mayo de 2007, expedidas por las Curadurías Urbanas 1 y 2 de Bogotá D.C. respectivamente, para el predio ubicado en la Calle 92 No. 4 A-90 de esta ciudad.



ARTÍCULO QUINTO: Comunicar la presente decisión a los Curadores Urbanos 1 y 2 de Bogotá D.C.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D. C. 11 MAR. 2009



OSCAR ALBERTO MOLINA GARCÍA
Secretario Distrital de Planeación

Aprobó: Beatriz Helena Prada Vargas. 
Revisó: Clara del Pilar Giner García. 
Proyectó: Jorge Enrique Suárez Medina. 