



## RESOLUCIÓN No. 1537 - 3 AGO 2009

Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Resolución 08-4-0004 del 3 de enero de 2008, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá, D. C.

### LA SUBSECRETARIA JURÍDICA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas en los artículos 36 del Decreto Nacional 564 de 2006, 36, literal k) del Decreto Distrital 550 de 2006 y la Resolución 0887 del 27 de octubre de 2008, emitida por el Secretario Distrital de Planeación y,

### CONSIDERANDO

I.- Que el 3 de octubre de 2006, la señora LILIA AURORA CASTAÑEDA BERNAL, identificada con la cédula 41.705.885, en representación de la sociedad PIJAO GRUPO DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS S. A., "PIJAO S.A.", con NIT 860.037.382-9, mediante la radicación 07-4-2305 ante la Curaduría Urbana 4 de Bogotá, D.C., solicitó licencia de construcción, en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, para los predios urbanos localizados en la AK 1 No. 84 A-14, CL 84 A No. 3-52, AK 1 No. 84 A-24, AK 1 No. 84 A-36, AK 1 No. 84 A No. 64/78, de la Urbanización Bosque El Retiro, Barrio Rosales de la Alcaldía Local de Chapinero de esta ciudad (folios 1 a 4).

II.- Que el 3 de enero de 2008, la Curadora Urbana 4 de Bogotá D. C., mediante la Resolución 08-4-0004 concedió Licencia de Construcción en la Modalidad de Obra Nueva, para el proyecto denominado ALTOS DE LA CABRERA y Demolición Total de las edificaciones existentes (folios 520 a 550).

III.- Que el 9 de enero de 2008, la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C., expidió la Resolución 08-4-0022 mediante la cual corrigió la Resolución 08-4-0004 del 3 de enero de 2008, en relación con el constructor responsable del proyecto (folios 685 a 686).

IV.- Que los vecinos colindantes al proyecto constructivo, citados a continuación, presentaron en forma separada ante la Curaduría Urbana 4 de Bogotá, D. C., los recursos de la vía gubernativa contra la Resolución 08-4-0004 del 3 de enero de 2008 (folios 708 a 837).

No.	Rad.	Fecha	Nombre	Cédula	Recursos	Interés
1	27783	16-01-2008	Juan Pablo Mendoza	80.401.199	Apelación	Vecino colind.
2	27836	18-01-2008	Laura Gaviria Halaby	52.852.400	Repos. y Apela.	Vecina colind.
3	28036	31-01-2008	Eduardo Quijano A.	19.434.774	Apelación	Vecino colind.
4	28038	31-01-2008	Maria del Rosario Carrillo F.	51.640.003	Apelación	Vecina colind.
5	28065	01-02-2008	Andrés Lozano Umaña	79.947.732	Apelación	Vecino colind.
6	28090	04-02-2008	Ezio Aymar Cattaneo	19.055.049	Apelación	Vecino colind.
7	28103	04-02-2008	Fabrizio Aymar Ochoa	81.715.089	Apelación	Vecino colind.
8	28089	04-02-2008	Lucía Ochoa de Aymar	21.366.282	Apelación	Vecina colind.
9	28105	04-02-2008	Nohra Legro	41.355.485	Apelación	Vecina colind.



Continuación de la Resolución No 1537 - 3 AGO 2009

Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Resolución 08-4-0004 del 3 de enero de 2008, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá, D. C.

No.	Rad.	Fecha	Nombre	Cédula	Recursos	Interés
10	28102	04-02-2008	Claudia Ochoa Cárdenas	41.440.269	Apelación	Vecina colind.
11	28107	05-02-2008	María Adelaida Mazuera	42.756.480	Apelación	Vecina colind.
12	28116	05-02-2008	Mauricio Canal Mora	79.153.710	Apelación	Vecino colind.
13	28117	05-02-2008	Adriana Gómez Clark	35.469.544	Apelación	Vecina colind.
14	28125	05-02-2008	Alvaro Gutiérrez Correa	14.933.854	Apelación	Vecino colind.
15	28129	05-02-2008	Laura Gaviria Halaby	52.852.400	Apelación	Vecina colind.
16	28131	05-02-2008	Julián Crump Lombana	79.945.506	Apelación	Vecino colind.
17	28132	05-02-2008	María Clara Luque	52.051.101	Apelación	Vecina colind.
18	28134	05-02-2008	Martha González Ordóñez	39.783.605	Apelación	Vecina colind.

V.- Que el 21 de febrero de 2008, la Curadora Urbana 4 de Bogotá, D.C., mediante la Resolución 08-4-0360, concedió ante la Secretaría Distrital de Planeación, los recursos de apelación interpuestos por los vecinos antes descritos, disponiendo además en el artículo segundo, tomar copia íntegra del expediente con el fin de resolver el recurso de reposición presentado por la señora Laura Gaviria Halaby el 18 de enero de 2008 (folios 1022 a 1029).

VI.- Que el 26 de febrero de 2008, con la radicación SDP 1-2008-08135, la Curadora Urbana 4 de Bogotá, D.C., remitió a la Subsecretaría Jurídica de la SDP, el expediente, con el fin de que esta Entidad resuelva los recursos de apelación citados (folio 1030).

VII.- Que el 27 de febrero de 2008, la Subsecretaría Jurídica mediante Auto solicitó a la Subsecretaría de Planeación Territorial de esta Entidad, expedir concepto sobre los aspectos de orden técnico que son objeto de controversia, el cual fue solicitado por la Dirección de Trámites Administrativos mediante el radicado 3-2008-01702 del 29 de febrero de 2008 (folios 1038 a 1040).

VIII.- Que el 5 de marzo de 2008, la Curadora Urbana 4 de Bogotá, D.C., mediante la Resolución 08-4-0428 rechazó el recurso de reposición y apelación interpuesto por la señora Laura Gaviria Halaby, sustentada en la indebida presentación del recurso por cuanto no cumplió con lo dispuesto en el artículo 52 del C.C.A. (folios 1044 a 1048)

IX.- Que la Dirección de Trámites Administrativos reiteró mediante los memorandos internos 3-2008-03535 del 16 de mayo de 2008, 3-2008-06534 del 22 de agosto de 2008, 3-2008-07226 del 9 de de septiembre de 2008 y 3-2008-07860 del 23 de septiembre del mismo año, el concepto a la Subsecretaría de Planeación Territorial (folios 1059, 1077, 1078 y 1080).

X.- Que el 30 de septiembre de 2008, con la radicación SDP 3-2008-08170, el Subsecretario de Planeación Territorial remitió a la Subsecretaría Jurídica, el concepto técnico solicitado, en el que se concluyó (folios 1081 a 1101):



Continuación de la Resolución No 1537 - 3 AGO 2009

Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Resolución 08-4-0004 del 3 de enero de 2008, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá, D. C.

"(...)

*... que el proyecto objeto de estudio, en la medida en que plantea sótanos que sobresalen sobre la fachada norte específicamente en la torre 1, y supera las dimensiones máximas de altura, presenta incumplimiento a la norma en cuanto a altura máxima permitida, en dicha torre y fachada.*

*Asimismo, en los elementos de remate de fachada sobre cubierta de la sección occidental de las torres, así como las normas sobre facilidad de acceso a personas discapacitadas para acceder de las zonas de parqueo a los puntos fijos, se presenta incumplimiento en la norma vigente en la forma que se describió en el análisis del caso.*

*Los aspectos enunciados son susceptibles de ser subsanados mediante las correspondientes modificaciones en virtud del Artículo 50, Numeral 2, del Código Contencioso Administrativo, máxime cuando correspondan a asuntos que no fueron advertidos en su momento en el Acta de Observaciones.*

*Para subsanar los aspectos que no se ajustan a la normatividad vigente se requiere:*

*Adecuación del proyecto para personas con movilidad reducida en los siguientes temas: A fin de completar los elementos para personas con movilidad reducida, se debe relocalizar los parqueos para discapacitados de manera que tengan comunicación por medio de rampas con los ascensores. (Sublíneas fuera de texto).*

*Altura: Adecuar la altura como se indica en el Punto IV, inciso 2.a.*

*Altura de elementos de remate: Suprimir los elementos que superan la altura como se indicó en el Punto IV, inciso 2,d ...".*

**XI.-** Que el 5 de noviembre de 2008, mediante el radicado SDP 1-2008-46635, el doctor OSCAR DAVID ACOSTA IRREÑO, apoderado de la sociedad PIJAO GRUPO DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS S.A., manifestó conocer el contenido del concepto técnico emitido por la Subsecretaría de Planeación Territorial, señalando que "... lo planteado allí corresponde a simples ajustes al proyecto de construcción aprobado, por lo cual la firma que represento se encuentra dispuesta a realizar los ajustes señalados siempre y cuando no se revoque la licencia de construcción expedida por la Curadora Urbana No. 4 de Bogotá, D.C." (folio 1109).

**XII.-** Que el 7 de noviembre de 2008, esta Subsecretaría profirió la Resolución 0954 del 7 de noviembre de 2008, mediante la cual decidió los recursos de apelación interpuestos contra la Resolución 08-4-0004 del 3 de enero de 2008, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá, D. C., en la cual resolvió negar las pretensiones formuladas y ordenó a la Curadora Urbana 4 de Bogotá, D.C., corregir la Resolución 08-4-0004 del 3 de enero de 2008, de acuerdo con lo conceptuado por la Subsecretaría de Planeación Territorial y con lo previsto en el parágrafo 1° del artículo 22 del Decreto Nacional 564 de 2006. (folios 1116 a 1147).

*Ref. 10*



1537

-3 AGO 2009

**Continuación de la Resolución No**

Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Resolución 08-4-0004 del 3 de enero de 2008, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá, D. C.

**XIII.-** Que el 11 de diciembre de 2008, la Curadora Urbana 4 de Bogotá, D.C., mediante la Resolución 08-4-1878, en cumplimiento de la Resolución 0954 del 7 de noviembre de 2008 expedida por esta Subsecretaría, modificó el texto de la Resolución 08-4-0004 del 3 de enero de 2008, ajustándolo a lo ordenado por la Secretaría de Planeación Distrital, de conformidad con el concepto técnico emitido por la Subsecretaría de Planeación Territorial el 30 de septiembre de 2008, con la radicación SDP 3-2008-08170 (folios 1170 a 1175).

**XIV.-** Que el 18 de diciembre de 2008, el señor EDUARDO QUIJANO APONTE, con radicación 33155 de la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D.C., en su calidad de vecino colindante, presentó recurso de apelación contra la Resolución 08-4-1878 del 11 de diciembre de 2008, por medio de la cual se corrigió la Resolución 08-4-0004 del 3 de enero de 2008, al considerar que no se dio cumplimiento a ninguna de las órdenes dadas por la Secretaría Distrital de Planeación (folios 1185 a 1187).

**XV.-** Que el 19 de febrero de 2009, la Curadora Urbana 4 de Bogotá, D.C., mediante la Resolución 09-4-0277, rechazó por improcedente el recurso impetrado por el señor EDUARDO QUIJANO APONTE contra la Resolución 08-4-1878 del 11 de diciembre de 2008 (folios 1176 a 1181).

**XVI.-** Que el Juzgado 16 Civil Municipal de Bogotá, mediante providencia del 17 de abril de 2009, notificada el día 22 del mismo mes y año proferida dentro del proceso con radicación 2009 - 0295, tuteló en primera instancia el derecho fundamental al debido proceso del señor EDUARDO QUIJANO APONTE, al señalar que durante el trámite de los recursos de apelación que se surtieron ante éste Despacho no se corrió traslado al accionante del concepto técnico SDP 3-2008-08170 del 30 de septiembre de 2008 emitido por la Subsecretaría de Planeación Territorial en los términos del artículo 243 del C.P.C., sentencia en la cual se decidió (folios 1215 a 1229):

"(...)

**PRIMERO: CONCEDER** la presente acción de tutela impetrada por el señor EDUARDO QUIJANO APONTE en contra de la Secretaría Distrital de Planeación, por las razones signadas ut supra.

**SEGUNDO: DECLARAR** la nulidad de la actuación a partir del momento en que se rindió el Informe Técnico y **SE OMITIÓ** el respectivo traslado a las partes, para que una vez sea subsanada, y habiéndose cumplido el traslado, se profirió (sic) nuevamente decisión.

**TERCERO: PREVENIR** a la SECRETARIA DE PLANEACIÓN DISTRITAL, en el sentido de que el incumplimiento del presente fallo **SERA SANCIONADO** con arresto de seis (6) meses para el funcionario respectivo y multa de veinte (20) salarios mínimos mensuales, amen de las sanciones penales pertinentes.



Continuación de la Resolución No 1 5 3 7 - 3 AGO 2009

Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Resolución 08-4-0004 del 3 de enero de 2008, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá, D. C.

*CUARTO: NOTIFÍQUESE en legal de forma esta decisión a las partes.*

*RELIEVASE: Que la impugnación del fallo no suspende el cumplimiento de las determinaciones. (...)" (Negritas originales del texto)*

**XVII.-** Que la anterior providencia fue notificada a la Secretaría Distrital de Planeación, el 22 de abril de 2009, mediante el oficio 1275, por el Secretario del Juzgado Dieciséis Civil Municipal (folio 1230).

**XVIII.-** Que la Secretaría Distrital de Planeación al no compartir lo decidido por el Juzgado 16 Civil Municipal, mediante el memorial del 27 de abril de 2009 impugnó la Sentencia.

**XIX.-** Que sin perjuicio de lo anterior, mediante Auto del 29 de abril de 2009, se procedió a acatar lo decidido por el Juzgado de Primera instancia, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 2591 de 1991, para lo cual se ordenó poner en conocimiento de los recurrentes el Informe Técnico proferido por el Subsecretario de Planeación Territorial el 30 de septiembre de 2008 con radicación 3-2008-08170, por el término de tres (3) días, contados a partir del recibo del mismo (folios 1266 y 1267).

**XX.-** Que el 4 de mayo de 2009, radicado 2-2009-14743, se dispuso poner en conocimiento a los recurrentes, señores JUAN PABLO MENDOZA, EDUARDO QUIJANO A., MARIA DEL ROSARIO CARRILLO F., ANDRÉS LOZANO UMAÑA, EZIO AYMAR CATTANEO, FABRIZIO AYMAR OCHOA, LUCÍA OCHOA DE AYMAR, NOHRA LEGRO, CLAUDIA OCHOA CÁRDENAS, MARÍA ADELAIDA MAZUERA, MAURICIO CANAL MORA, ADRIANA GÓMEZ CLARK, ALVARO GUTIÉRREZ CORREA, LAURA GAVIRIA HALABY, JULIÁN CRUMP LOMBANA, MARÍA CLARA LUQUE y MARTHA GONZÁLEZ, el Informe Técnico proferido por el Subsecretario de Planeación Territorial del 30 de septiembre de 2008, por el término de tres (3) días (folios 1257 a 1265).

**XXI.-** Que conforme a lo anterior, el 7 de mayo de 2009, con radicación 1-2009-19139, la señora MARIA DEL ROSARIO CARRILLO FERGUSSON, en su calidad de vecina colindante, solicitó aclaración y complementación al concepto técnico emitido por la Subsecretaría de Planeación Territorial de esta Entidad (folios 1191 a 1196).

**XXII.-** Que el 7 de mayo de 2009, con radicación 1-2009-19137, el señor EDUARDO QUIJANO APONTE, en su calidad de vecino colindante, solicitó aclaración y complementación del concepto técnico emitido por la Subsecretaría de Planeación Territorial de esta Entidad (folios 1198 a 1202).

**XXIII.-** Que el 13 de mayo de 2009, con radicación 1-2009-20034, la Curaduría Urbana 4 de



1 5 3 7

- 3 AGO 2009

**Continuación de la Resolución No \_\_\_\_\_**

Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Resolución 08-4-0004 del 3 de enero de 2008, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá, D. C.

Bogotá D.C., remitió a la Secretaría Distrital de Planeación el expediente 07-4-2305, contentivo de las diligencias objeto de los recursos de apelación (folio 1190).

**XXIV.-** Que el 14 de mayo de 2009, mediante memorando 3-2009-07011, la Dirección de Trámites Administrativos envió las diligencias a la Subsecretaría de Planeación Territorial con el objeto de que atendiera las solicitudes de aclaración y complementación del concepto técnico emitido por esa Dependencia el 30 de septiembre de 2008, radicado SDP 3-2008-08170 (folio 1205)

**XXV.-** Que el 3 de julio de 2009, mediante radicado SDP 3-2009-10483, el Subsecretario de Planeación Territorial remitió a la Subsecretaría Jurídica, la aclaración y complementación del concepto técnico, destacándose que **"... en cumplimiento de lo ordenado en fallo del 17 de abril de 2009, el análisis se formula sobre el proyecto inicialmente presentado y que fue objeto de recursos de reposición y apelación..."**, en el que se concluyó (folios 1206 a 1210):

*"(...)*

*Desde el punto de vista técnico el proyecto incumple con los aspectos indicados en el concepto inicial y en la presente aclaración, no obstante se estima que son subsanables en consideración al hecho de que no fueron advertidos en el acta de observaciones de que trata el Decreto 564 de 2006.*

*En todo caso, las modificaciones que se practiquen deben ajustarse a las normas aplicables en materia de índices de ocupación y construcción, altura máxima permitida, aislamientos, antejardines, estacionamientos, área bajo cubierta y demás.*

*Finalmente, se precisa que el presente concepto se circunscribe a los aspectos técnicos del escrito de objeciones y que no corresponde a la Secretaría Distrital de Planeación plantear las modificaciones que deben practicarse al proyecto, y en todo caso las normas aplicables y a las cuales debe ajustarse, resultan suficientemente claras...."*

**XXVI.-** Que el 19 de mayo de 2009, el Juzgado Diecinueve Civil del Circuito de Bogotá D.C., confirmó en su totalidad el fallo de tutela del 17 de abril de 2009, mediante el cual el Juzgado Dieciséis Civil Municipal de Bogotá, y concedió la acción de tutela impetrada por el señor EDUARDO QUIJANO APONTE contra la Secretaría Distrital de Planeación (folios 1248 a 1256).

**RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO**

Conforme a los anteriores antecedentes, esta instancia entra a estudiar, analizar y decidir los recursos interpuestos, los cuales se acumulan de manera oficiosa, por razones de economía procesal, eficiencia administrativa y celeridad (art. 209 Constitución Nacional y 3° y 29 del Código Contencioso Administrativo), en razón a que los mismos versan sobre idénticos

*ref*



**Continuación de la Resolución No 1537 - 3 AGO 2009**

**Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Resolución 08-4-0004 del 3 de enero de 2008, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá, D. C.**

fundamentos de hecho y de derecho, y la decisión que se tome frente a éstos, tendrá igual efecto en cada uno de los casos. Igualmente, conforme el concepto técnico emitido, procederá a estudiar las aclaraciones y complementaciones solicitadas por los señores MARIA DEL ROSARIO CARRILLO FERGUSON y EDUARDO QUIJANO APONTE.

**Consideraciones previas.**

Frente a los recursos interpuestos por la señora LAURA GAVIRIA HALABY, es necesario realizar las siguientes precisiones:

De acuerdo con los documentos que obran en el expediente, se constató que la señora LAURA GAVIRIA HALABY, interpuso el 18 de enero de 2008 ante la Curaduría Urbana 4 de Bogotá, D.C., un recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la Resolución 08-4-0004 del 3 de enero de 2008, y posteriormente el 5 de febrero de 2008, interpuso ante la misma Curaduría otro recurso de apelación contra el mismo acto administrativo.

En cuanto a los recursos de reposición y apelación presentados el 18 de enero de 2008, se determinó que los mismos se decidieron por la Curadora Urbana 4 de Bogotá, D.C., mediante la Resolución 08-4-0428 del 5 de marzo de 2008, rechazándolos por no haber sido presentados personalmente de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 52 del C.C.A.

Frente al recurso de apelación interpuesto el 5 de febrero de 2008, por la misma recurrente ante la Curaduría citada, fue remitido a esta Entidad, con el objeto de resolverlo.

Analizados los documentos, este Despacho encuentra que si bien la señora HALABY presentó dos recursos de apelación, se debe tener en cuenta, que la citada señora intervino durante el trámite de la solicitud de la licencia, y el último recurso fue presentado personalmente y dentro del término previsto en el artículo 52 del C.C.A., razón por la cual se tendrá en cuenta sus argumentos, en aras a preservar el debido proceso que le asiste.

**1. Requisitos de oportunidad, procedencia y competencia para la interposición de los recursos de la vía gubernativa.**

**a) Oportunidad.**

Revisado el expediente remitido por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D.C., se observa que los recursos de la vía gubernativa interpuestos por los vecinos relacionados en el numeral IV del acápite de las consideraciones, fueron presentados con el cumplimiento de los requisitos previstos en los artículos 51 y 52 del Código Contencioso Administrativo<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> C.C.A. "Art. 51.- De los recursos de reposición y apelación habrá de hacerse uso, por escrito, en la diligencia de notificación

*Exter*



- 3 AGO 2009

## Continuación de la Resolución No 1537

Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Resolución 08-4-0004 del 3 de enero de 2008, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá, D. C.

### b) Procedencia.

Los recursos de apelación objeto de estudio, son procedentes en los términos del numeral 2 del artículo 36 del Decreto Nacional 564 de 2006<sup>2</sup>.

### c) Competencia.

De acuerdo con el artículo 50 del Código Contencioso Administrativo, en concordancia con el literal k) del artículo 36° del Decreto Distrital 550 de 2006<sup>3</sup>, la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, es competente para resolver los recursos de apelación interpuestos.

## 2. En cuanto a los argumentos de la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C., y los expuestos por los recurrentes en los recursos de apelación.

A.- De conformidad con los antecedentes atrás referidos, la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C., a través de la Resolución 08-4-0004 del 3 de enero de 2008 concedió la Licencia de Construcción al proyecto constructivo ALTOS DE LA CABRERA, refiriéndose además a las objeciones de los vecinos frente al mismo, analizándolas y concluyendo que la solicitud de la licencia de construcción ha sido tramitada de conformidad con las normas urbanísticas vigentes (folio 543 del cuaderno 2/3).

B.- Los recurrentes, al interponer los recursos de apelación, afirman que el proyecto incumple la normatividad urbanística, argumentando en síntesis lo siguiente:

1. Se modificó el terreno, presuntamente con el objeto de ganar alturas y ocupar el espacio público aéreo.

---

personal, o dentro de los cinco (5) días siguientes a ella, o a la desfijación del edicto, o a la publicación, según el caso. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo. (...). Art. 52.- Los recursos deberán reunir los siguientes requisitos: 1°) Interponerse dentro del plazo legal, personalmente y por escrito por el interesado o su representante o apoderado debidamente constituido, y sustentarse con expresión concreta de los motivos de inconformidad, y con indicación del nombre del recurrente. (...)"

<sup>2</sup> Decreto Nacional 564 de 2006. "Artículo 36. Recursos en la vía gubernativa. Contra los actos que resuelvan las solicitudes de licencias procederán los recursos de reposición y apelación. (...). 2. El de apelación, ante la oficina de planeación o en su defecto ante el alcalde municipal, para que lo aclare, modifique o revoque. El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición". (Sublíneas y negrillas fuera de texto).

<sup>3</sup> Decreto Distrital 550 de 2006. "Artículo 36°. Subsecretaría Jurídica. Son funciones de la Subsecretaría Jurídica, de la Secretaría Distrital de Planeación, las siguientes: (...) k) Resolver los recursos de apelación y de queja interpuestos contra los actos de los curadores urbanos que conceden o niegan autorizaciones y licencias urbanísticas de conformidad con lo previsto en el artículo 99 de la Ley 388 de 1997. (...)" (Sublíneas y negrillas fuera de texto)





- 3 AGO 2009

## Continuación de la Resolución No 1537

Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Resolución 08-4-0004 del 3 de enero de 2008, expedida por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá, D. C.

2. La altura en sótanos sobresale del nivel del terreno, más allá de lo permitido, por lo que se deben contar como piso.
3. La altura del semisótano del proyecto constructivo no cumple, dado que en los planos 30, 31, 32 y 33, el mismo sobresale máximo 1.50 metros con respecto a un talud artificial y no con respecto a la línea de pendiente del terreno, por lo que se debe considerar como un piso y por lo tanto, la altura excede lo permitido.
4. Los cupos de estacionamientos privados, para discapacitados y los de las bicicletas, no fueron calculados de acuerdo con las normas urbanísticas.
5. Los andenes deben construirse con un ancho de tres (3.00 metros), cediendo las áreas mínimas de antejardines, retrocesos y empates, al hacer un planteamiento de cambio de densidad y construcción en el sector, el proyecto planteado, no observó las normas.
6. El proyecto no cumple con el artículo 49 de la Ley 361 de 1997, que dispone "... diseñar y ofrecer efectivamente el 10% del proyecto de forma accesible en todos sus espacios para personas con discapacidad y por lo tanto NO CUMPLE con las normas urbanísticas para poder recibir la licencia para construir este proyecto".

### 3. Análisis de fondo de los argumentos de los recursos de apelación y de las aclaraciones y complementaciones presentadas por la señora MARIA DEL ROSARIO CARRILLO F. y el señor EDUARDO APONTE QUIJANO.

El Despacho abordará en primer término el estudio de los recursos de apelación interpuestos por los señores JUAN PABLO MENDOZA, EDUARDO QUIJANO A., MARÍA DEL ROSARIO CARRILLO F., ANDRÉS LOZANO UMAÑA, EZIO AYMAR CATTANEO, FABRIZIO AYMAR OCHOA, LUCÍA OCHOA DE AYMAR, NOHORA LEGRO, CLAUDIA OCHOA CÁRDENAS, MARÍA ADELAIDA MAZUERA, MAURICIO CANAL MORA, ADRIANA GÓMEZ CLARK, ALVARO GUTIÉRREZ CORREA, LAURA GAVIRIA HALABY, JULIÁN CRUMP LOMBANA, MARÍA CLARA LUQUE y MARTHA GONZÁLEZ ORDÓÑEZ contra la Resolución 08-4-0004 del 3 de enero de 2008, y en segundo lugar, entrará a estudiar las aclaraciones y complementaciones presentadas por los señores CARRILLO y APONTE, respecto del concepto técnico del 30 de septiembre de 2008, de conformidad con lo señalado sobre el particular por el Subsecretario de Planeación Territorial de esta Entidad, el 8 de julio de los corrientes bajo la radicación 3-2009-10483, a propósito de la orden impartida por el Juzgado 16 Civil Municipal de Bogotá y confirmada por el Juzgado Diecinueve Civil del Circuito de Bogotá D.C.

#### 3.1. Análisis de los recursos de apelación.

Con el fin de sustentar de manera objetiva la decisión que resuelve los recursos de apelación

B. P.



Continuación de la Resolución No 1537 - 3 AGO 2009

Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Resolución 08-4-0004 del 3 de enero de 2008, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá, D. C.

interpuestos contra la Resolución 08-4-0004 del 3 de enero de 2008, y en razón a que fundamentalmente los planteamientos de los mismos son de orden técnico, esta Subsecretaría observará lo conceptuado por la Subsecretaría de Planeación Territorial de esta Entidad.

En ese sentido, la Subsecretaría de Planeación Territorial, luego de adelantar el correspondiente estudio técnico, concluyó en el concepto con radicación SDP 3-2008-08170 del 30 de septiembre de 2008, el cual hace parte de este proveído, que:

En cuanto al terreno, señala que se establecieron las condiciones naturales del mismo, con base en la cobertura de curvas de nivel, proporcionadas por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, mediante las cuales se determinó que si bien existe variación de la pendiente de los predios en sentido longitudinal, se originaron a partir de la construcción de la Avenida Circunvalar y de casas construidas en algunos predios que actualmente hacen parte del globo predial del proyecto.

Frente a la altura del sótano, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la SDP, confrontó los puntos que se indican en los recursos, con lo establecido en el Decreto Distrital 736 de 1993, norma aplicable al proyecto en estudio, encontrando que se ajusta a lo normado en la materia, por cuanto los sótanos y semisótanos planteados en el proyecto constructivo, no emergen sobre las fachadas oriental u occidental como lo afirman en sus escritos los recurrentes, sin embargo, el concepto agrega que *"en la fachada norte la torre 1, el denominado sótano 1 emerge en su totalidad con una altura de 3.51 mts. (sumatoria de la altura libre más placa) superando la dimensión de 3.30 mts, señalada por la norma establecida en el numeral 1, del artículo 31 que determina que aquellos pisos que siendo no habitables, sobresalgan de las fachadas propuestas más de 3.30 mts. Serán contabilizados como piso."* En concordancia con lo anterior el nivel correspondiente al sótano debe considerarse piso. Adicionalmente en el mismo punto, el denominado sótano 2 también emerge en parte, lo que incrementa la dimensión de pisos no habitables que emergen sobre esta fachada".

En relación con este último punto, sostiene *"que el nivel denominado sótano 1, pudo haberse considerado como primer piso, con lo que sexto piso podría haberse planteado como área bajo cubierta, requiriéndose para el efecto realizar los ajustes al proyecto en materia de alturas de la edificación, índice de ocupación, aislamientos y desarrollo de cubierta inclinada, entre otros, a efecto de ajustarlo a la norma vigente."*

Concluye el Subsecretario Técnico de esta Entidad, que este aspecto es susceptible de ser subsanado mediante la correspondiente corrección, en especial si se tiene en cuenta que tal observación en particular no fue comunicada a los titulares de la licencia en su momento, por la Curadora Urbana 4 de Bogotá, D.C., en el Acta de Observaciones y Correcciones del 24 de octubre de 2007 (folio 313 de la carpeta 1/3), tal y como lo establece el artículo 3 del Decreto Nacional 4397 de 2006<sup>4</sup>, modificadorio del artículo 27 del Decreto Nacional 564 de 2006, en

<sup>4</sup> Decreto Nacional 4397 de 2006. "Artículo 3. El artículo 27 del Decreto 564 de 2006 quedará así: "Artículo 27. Acta de

*5/10/09*



- 3 AGO 2009

## Continuación de la Resolución No 1 5 3 7

Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Resolución 08-4-0004 del 3 de enero de 2008, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá, D. C.

concordancia con los artículos 12 y 35 del Código Contencioso Administrativo<sup>5</sup>.

La anterior apreciación es clara si tenemos en cuenta que el artículo 26, numeral 2° del Decreto Distrital 736 de 1993<sup>6</sup>, permite que las áreas bajo cubierta que sobrepasen la altura permitida, se "inscriban dentro de un ángulo de 45° 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 ...".

En cuanto al semisótano, el concepto técnico establece que la línea de terreno sobresale un promedio de 2.70 a 3.00 mts. en el proyecto, sin embargo por tratarse "de un espacio no habitable y no superar la altura de 3.30 mts. determinada en el numeral 1 del Artículo 31 del Decreto 736 de 1993, este cumple con la exigencia normativa para ser considerado semisótano, implantado según condiciones previstas para terreno inclinado.". (Sublíneas fuera de texto).

Respecto de los pisos permitidos, de conformidad con el Decreto Distrital 059 de 2007, "Por el cual se actualiza la normatividad vigente la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 88 y 97, El Refugio y Chicó Lago, ubicadas en la Localidad de Chapinero, adoptadas mediante el Decreto 075 del 20 de marzo de 2003", el proyecto se encuentra ubicado en el Sector Normativo 13, área de actividad residencial, zona residencial neta, Tratamiento de Consolidación Urbanística, Subsector de usos I, Subsector de edificabilidad B.

En tratándose de predios con Tratamiento de Consolidación en la modalidad urbanística, el Decreto Distrital 190 del 22 de junio de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C.) en su artículo 369, determina que dichos predios, deben mantener las características originales del barrio, en cuanto a la altura, aislamientos, retrocesos, antejardines y demás elementos volumétricos, así como en lo relacionado con los estacionamientos y equipamientos comunales. De igual forma, establece que "La edificabilidad de dichos predios es resultante de la aplicación de la norma original o la que expida el Departamento Administrativo de Planeación Distrital

**observaciones y correcciones.** Efectuada la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica del proyecto, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias levantará por una sola vez, si a ello hubiere lugar, un acta de observaciones y correcciones en la que se informe al solicitante sobre las actualizaciones, correcciones o aclaraciones que debe realizar al proyecto y los documentos adicionales que debe aportar para decidir sobre la solicitud. (...).

<sup>5</sup> C.C.A. "Art. 12.- Solicitud de informaciones o documentos adicionales. Si las informaciones o documentos que proporcione el interesado al iniciar una actuación administrativa no son suficientes para decidir, se le requerirá, por una sola vez, con toda precisión y en la misma forma verbal o escrito en que haya actuado, el aporte de lo que haga falta. (...)" "Art. 35.- Adopción de decisiones. Habiéndose dado oportunidad a los interesados para expresar sus opiniones, y con base en las pruebas e informes disponibles, se tomará la decisión que será motivada al menos en forma sumaria si afecta a particulares. / En la decisión se resolverán todas las cuestiones planteadas, tanto inicialmente como durante el trámite. (...)"

<sup>6</sup> Decreto Distrital 736 de 1993. "Artículo 26. Altura de los pisos y las cubreras. Las alturas útiles de los pisos y de las cubreras se rigen por lo siguiente: (...) 2°. 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 1°: (ver gráfico 24°)." 11

APP



- 3 AGO 2009

### Continuación de la Resolución No 1 5 3 7

Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Resolución 08-4-0004 del 3 de enero de 2008, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá, D. C.

*mediante ficha normativa dirigida a mantener las condiciones urbanísticas y ambientales de la zona".*

En ese orden de ideas, la norma para los predios del proyecto constructivo, es el Decreto 059 de febrero 14 de 2007, normatividad que en su artículo 6 adopta como parte integrante de la misma, las planchas 1, 2, 3 y 4 que contienen las fichas reglamentarias de la UPZ 88/97, el Refugio/Chicó-Lago. La plancha 3 corresponde a la ficha reglamentaria de edificabilidad y plano del sector, la cual establece que el Sector Normativo 13, Subsector de Edificabilidad B, para predios con frente mayor a 25 metros y/o área mínima de 1200 m<sup>2</sup>, la altura máxima permitida es de seis (6) pisos.

Teniendo en cuenta lo anterior, el informe técnico encuentra que sobre la fachada norte (torre 1) "... se contabilizan siete (7) pisos, incluyendo el denominado sótano, por cuanto sobresale más de 3.30 mts sobre el nivel del terreno. En estas condiciones la altura máxima que se presenta en el proyecto es de siete pisos, lo cual excede en un piso la altura permitida", situación para la que se presentan alternativas de solución en las conclusiones del concepto técnico, así:

"(...)

*Para subsanar los aspectos que no se ajustan a la normatividad vigente se requiere:*

"(...)

*Altura: Adecuar la altura como se indica en el Punto IV, inciso 2.a.*

"(...)".

Al respecto, el concepto técnico (folio 916 del cuaderno 3/3), también señaló:

*"No obstante, hecha la verificación correspondiente en los puntos indicados y verificada la norma del numeral 4 del artículo 31 del Decreto 736, la cual señala que los pisos no habitables que no se proyecten sobre fachadas se pueden plantear libremente según los requerimientos del proyecto, se encontró que este se ajusta a lo normado en la materia.*

*Según corte A-A', en las torres 1, 3, 5 y 7 (Planos Nos. 30 a 33), los sótanos y semisótanos planteados no emergen sobre las fachadas oriental ni occidental. Emergen de la línea de terreno en el centro del lote, siendo en este punto su planteamiento libre. No obstante, en la fachada norte de la torre 1 (plano No. 28), el denominado sótano 1 emerge en su totalidad con una altura de 3.51 mts, (sumatoria de la altura libre más placa) superando la dimensión de 3.30 mts, señalada por la norma establecida en el numeral 1, del artículo 31 que determina que aquellos pisos que siendo no habitables, sobresalgan de las fachadas propuestas más de 3.30 mts serán contabilizados como piso.*

*En concordancia con lo anterior el nivel correspondiente al sótano debe considerarse piso. Adicionalmente en el mismo punto, el denominado sótano 2 también emerge en parte, lo que incrementa la dimensión de pisos no habitables que emergen sobre esta fachada.*

*añadido*



Continuación de la Resolución No 1 5 3 7 - 3 AGO 2009

**Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Resolución 08-4-0004 del 3 de enero de 2008, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá, D. C.**

*Se analizó en los planos arquitectónicos, que el nivel denominado sótano 1 pudo haberse considerado primer piso, con lo que el sexto piso podría haberse planteado como área bajo cubierta, requiriéndose para tal efecto realizar los ajustes al proyecto en materia de alturas de la edificación, índice de ocupación, aislamientos y desarrollo de cubierta inclinada, entre otros, a efecto de ajustarlo a la norma vigente. No obstante no fue planteado de esta manera en los planos aprobados ni en el texto de la Resolución No. 08-4-0004 de enero 3 de 2008 que concedió la licencia de construcción para el predio de la referencia.”*

En cuanto a los cupos de estacionamientos planteados en el proyecto, el concepto técnico se refirió en primera instancia, a la normatividad aplicable, es decir el literal a. del artículo 4 del Decreto 1108 de 2000 que reglamentó el artículo 380 del Decreto Distrital 619 de 2000, el cual prevé en relación con los estacionamientos para uso de vivienda, *“las dimensiones de 4,50 metros por 2,20 metros, salvo la proporción que se destine a cargue y descargue y para minusválidos”,* y posteriormente afirmó que *“Los estacionamientos planteados en el proyecto cumplen con las dimensiones mínimas señaladas”*.

En relación con el número de estacionamientos privados, el Subsecretario de Planeación Territorial, manifestó que el proyecto corresponde a la zona normativa por demanda de estacionamientos B, y no al *“sector de demanda A”*, como lo afirman los recurrentes. En ese orden de ideas, y aclarando que se trata de la zona normativa B, el proyecto aprobado cuenta con ochenta y ocho (88) unidades de vivienda, para las cuales, de acuerdo con lo dispuesto en el *“Cuadro Anexo No. 4 Exigencia General de Estacionamientos por uso”* del Decreto Distrital 190 de 2004 al cual nos remite el inciso a) del artículo 8 del Decreto Distrital 059 de 2007, debe prever un (1) estacionamiento por cada unidad privada, lo que matemáticamente daría para el número de viviendas, ochenta y ocho (88) estacionamientos, no obstante, lo propuesto y aprobado en la licencia excede ampliamente lo dispuesto en la norma citada.

Frente a los estacionamientos para visitantes en zona residencial neta, la misma normatividad señala un (1) estacionamiento por cada tres (3) viviendas, por lo que los cupos exigidos de acuerdo al número de viviendas (88) citadas, son veintinueve (29), sin embargo, el proyecto constructivo propone treinta (30), excediendo en un (1) cupo lo establecido en el Decreto Distrital 190 de 2004 (POT).

Así mismo, para las personas de movilidad reducida, el Decreto Distrital 1108 de 2000, *“Por el cual se reglamenta el artículo 380 del Decreto Distrital 619 de 2000”,* en el inciso b del artículo 4 establece: *“Se destinará un estacionamiento por cada 30 cupos exigidos con dimensiones mínimas de 4.50 metros por 3.80 metros para todos los usos, con localización preferencial próxima a los ingresos peatonales”*.

Al respecto, el Subsecretario de Planeación Territorial comparó lo exigido por la norma citada y



Continuación de la Resolución No

1 5 3 7

- 3 AGO 2009

Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Resolución 08-4-0004 del 3 de enero de 2008, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá, D. C.

lo aprobado, verificando que los cupos exigidos por la norma para los minusválidos, son cuatro (4) y los cupos propuestos en el proyecto son cuatro (4), es decir se encuentra ajustado a lo fijado por el Decreto mencionado.

Ahora, en cuanto a los estacionamientos para las bicicletas, este Despacho encuentra dos normas que se refieren al tema: la primera el Decreto Distrital 159 del 21 de mayo de 2004 *"Por el cual se adoptan normas urbanísticas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal."*, al cual hace referencia el concepto técnico emitido por la Subsecretaría de Planeación Territorial de esta Entidad.

La norma citada en precedencia, señala en el párrafo 2 del artículo 5: *"Para todos los usos, por cada 2 estacionamientos exigidos (privados y de visitantes) se deberá prever un cupo para estacionamiento de bicicletas, los cuales se localizarán dentro del área privada del predio excluyendo el antejardín"*, (Sublíneas fuera de texto), de lo cual se colige que se deben tener en cuenta la totalidad de los estacionamientos, es decir la sumatoria de los privados y visitantes. Para el caso en concreto se tienen 88 privados y 29 de visitantes, que suman 117 cupos, y como por cada dos de éstos se debe prever un cupo para bicicletas, el resultado matemático es de 58.5 cupos exigidos, dado que los cupos aprobados en la licencia son cincuenta y nueve (59), cumpliéndose de esta manera con la norma citada.

Igualmente, el Decreto Distrital 190 del 22 de junio del 2004 (POT), norma posterior a la citada en el párrafo anterior, en el acápite de las normas generales señaladas para los estacionamientos por uso, indica *"1. Para todos los usos, por cada dos estacionamientos privados o de visitantes se deberá prever un cupo para el estacionamiento de bicicletas, cuyas dimensiones serán reglamentadas por el D.A.P.D., los cuales se localizarán dentro del área privada garantizando condiciones de seguridad"*. (Sublíneas y negrilla fuera de texto)

Nótese que en la norma transcrita, se emplea una proposición disyuntiva y no copulativa para prever una de las dos situaciones, *"... por cada dos estacionamientos privados o de visitantes..."*, por lo que si en gracia de discusión, se aplicara lo dispuesto en el Decreto Distrital 190 de 2004, tendríamos, que el proyecto no solo cumple, sino que excede lo dispuesto en la norma.

En consecuencia, se confirma lo dispuesto en el concepto técnico, que señala *"... en lo referente a provisión de estacionamientos, tanto de residentes, visitantes y para personas con movilidad reducida, así como los cupos de bicicletas, se cumple con la norma"*.

En materia de andenes y la cesión de las áreas mínimas de antejardines, retrocesos y empates, la Subsecretaría de Planeación Territorial, se remite a los artículos 4° y 7° del Decreto Nacional 564 de 2006<sup>7</sup>, fijando la diferencia entre una Licencia de Urbanización y una Licencia

<sup>7</sup> Decreto Nacional 564 de 2006. *"Artículo 4°. Licencia de Urbanización. Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados y la construcción de las obras de infraestructura*

*Refund*



Continuación de la Resolución No 1 5 3 7

- 3 AGO 2009

Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Resolución 08-4-0004 del 3 de enero de 2008, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá, D. C.

de Construcción y demostrando que en la licencia de construcción y sus modalidades no se encuentra la obligación de generar espacios públicos, dado que éstos se deben prever y cumplir cuando se presenta la solicitud de la licencia de urbanización.

Así mismo, consultado el Decreto Distrital 215 de 2005 "Por el cual se adopta el Plan Maestro de Espacio Público para Bogotá, Distrito Capital, y se dictan otras disposiciones", no se observa exigencias de esta índole "para el sector puntual del Retiro; ...". En el mismo sentido, manifiestan que "El glosario del Plan Maestro de Espacio Público, en la definición de andén, establece un ancho de 3,50 metros para vías arterias. No obstante, el andén hace parte de la sección transversal de la vía, la cual ya está establecida por la normatividad vigente. Esta exigencia no aplica en este caso para el predio privado, el cual no es objeto de reserva para afectaciones". (Sublínea fuera de texto).

En consonancia con lo expuesto, el Subsecretario de Planeación Territorial considera que "En relación con el nivel de implantación de la edificación sobre el antejardín cuestionado por los recurrentes, especialmente sobre la fachada del semisótano, es necesario precisar que tal como se indicó en el punto IV, inciso 1, la modelación del terreno permitió establecer que las fachadas contra el área de antejardín emergen con un semisótano y 6 pisos permitidos en la sección occidental de las torres, cumpliendo los requisitos en esta materia, y concluye con lo siguiente: "Teniendo en cuenta lo anterior, existe correspondencia en la configuración del terreno sobre levantamiento topográfico en el área de antejardín respecto de la inserción del proyecto según planos arquitectónicos (corte A A"); (...)"

Por último, respecto de los argumentos de los recurrentes, en cuanto a las características constructivas en el diseño y oferta del 10% del proyecto para facilitar el acceso en todos sus espacios a las personas de movilidad reducida, la cual es sustentada en el artículo 49 de la Ley 361 de 1997<sup>8</sup>, este Despacho analizó el artículo de la citada Ley, encontrando que el texto de la citada disposición exige que el 10% de los proyectos se construyan con características especiales para facilitar la accesibilidad de personas con discapacidad, no obstante, es claro que el texto se refiere a los proyectos de vivienda de interés social elaborados por el Gobierno y para proyectos de vivienda que se construyan o promuevan por entidades oficiales o

---

de servicios públicos y de vías que permitan la adecuación y dotación de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente. (...)" / "Artículo 7°. **Licencia de construcción y sus modalidades.** Es la autorización previa para desarrollar edificaciones en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad que regule la materia (...)"

<sup>8</sup> Ley 361 de 1997. "Artículo 49. Como mínimo un 10% de los proyectos elaborados por el Gobierno para la construcción de vivienda de interés social, se programarán con las características constructivas necesarias para facilitar el acceso de los destinatarios de la presente ley, así como el desenvolvimiento normal de sus actividades motrices y su integración en el núcleo en que habiten. / Lo previsto en este artículo rige también para los proyectos de vivienda de cualquier otra clase que se construyan o promuevan por entidades oficiales o privadas. El Gobierno expedirá las disposiciones reglamentarias para dar cumplimiento a lo previsto en este artículo y en especial para garantizar la instalación de ascensores con capacidad para transportar al menos una persona en su silla de ruedas. PARÁGRAFO. Cuando el Proyecto se refiere a conjuntos de edificios e instalaciones que constituyan un complejo arquitectónico, éste se proyectará y construirá en condiciones que permitan, en todo caso, la accesibilidad de las personas con limitación a los diferentes inmuebles e instalaciones complementarias".



## Continuación de la Resolución No 1 5 3 7

- 3 AGO 2009

Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Resolución 08-4-0004 del 3 de enero de 2008, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá, D. C.

privadas. En este sentido, el concepto afirma que *"Lo que es indudable es que la interpretación de este artículo que se argumenta en el recurso está errada. Allí no se habla de adecuar un 10% del proyecto con condiciones de accesibilidad y diseño específico para personas con discapacidad. Según lo señalado en la página del régimen legal de Bogotá, compilación de Normatividad, Doctrina y jurisprudencia, este aspecto no cuenta con reglamentación específicamente señalada. (...)".*

Lo anterior no significa que por tratarse de construcciones en predios privados, no se aplique lo dispuesto en la Ley 361 de 1997, en cuanto a la accesibilidad de las personas con limitaciones de locomoción, por medio de la construcción de rampas de acceso, ascensores y estacionamientos exclusivos para los vehículos conducidos por personas minusválidas, ni en lo dispuesto en el numeral 9 del artículo 32 del Decreto Nacional 564 de 2006, que establece lo siguiente: *"Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida".*

Frente a este argumento, el concepto técnico indica que el proyecto constructivo Altos de la Cabrera, *"plantea rampa de acceso con pendiente de 12%; igualmente rampa interna, del 4% para comunicar las diferentes áreas de parqueo por medio de rampas con los ascensores"* y concluyó lo siguiente:

*"(...)*

*Adecuación del proyecto para personas con movilidad reducida en los siguientes temas: A fin de completar los elementos para personas con movilidad reducida, se debe relocalizar los parqueos para discapacitados de manera que tengan comunicación por medio de rampas con los ascensores. (Sublíneas fuera de texto).*

*(...)"*

**3.2 En cuanto a la solicitud de aclaración y complementación efectuada por los señores CARRILLO y APONTE frente al concepto técnico del 30 de septiembre de 2008, proferido por el Subsecretario de Planeación Territorial con radicación 3-2008-08170.**

De acuerdo con el fallo de tutela proferido por el Juzgado Dieciséis Civil Municipal de Bogotá D.C., confirmado en segunda instancia por el Juzgado Diecinueve Civil del Circuito de Bogotá D.C., se remitió el expediente junto con las solicitudes de aclaración y complementación, a la Subsecretaría de Planeación Territorial de la SDP, a efecto de que conforme a lo ordenado en sede jurisdiccional, se proceda a complementar y aclarar el concepto técnico emitido el 30 de septiembre de 2008, por lo que el 3 de julio de 2009, la Subsecretaría de Planeación Territorial, mediante memorando 3-2009-10483, efectuó las aclaraciones y complementaciones solicitadas.

1- En relación con el MARCO NORMATIVO, requieren los señores CARRILLO y APONTE que se aclare y complemente el concepto, en el sentido de señalar si los artículos 369 del Decreto 190 de 2004 y el artículo 17 de Decreto 159 de 2004, se transcribieron en su totalidad o si faltan

*Atte.*





Continuación de la Resolución No 1 5 3 7 - 3 AGO 2009

Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Resolución 08-4-0004 del 3 de enero de 2008, expedida por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá, D. C.

párrafos y/o parágrafos y si es del caso citarlos en su integridad.

Al respecto, el concepto técnico y este Despacho observan que el artículo 369 del Decreto 190 de 2004 fue citado íntegramente, en la explicación que se da acerca de la norma original. En cuanto al artículo 17 del Decreto 159 de 2004 no se citaron los parágrafos 2 y 3.

Por lo anterior, se transcribirá en su totalidad el artículo 17 del Decreto 159 de 2004, el cual señala:

"(...)

**ARTÍCULO 17. APLICACIÓN DEL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN, MODALIDAD URBANÍSTICA.**

*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.*

**PARÁGRAFO 1.** *Se entiende por norma original la reglamentación específica (incluidas 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.*

**PARÁGRAFO 2.** *Sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo, en los decretos que adoptan las fichas reglamentarias en el marco de cada UPZ, se relacionan las urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos que mantienen su norma original, las cuales son demarcadas en los respectivos planos. Las omisiones o imprecisiones en los números y fechas de los actos administrativos citados no invalidan la decisión de mantener la norma original. Su delimitación precisa es la señalada en los planos urbanísticos, adoptados en los actos administrativos que los reglamentaron.*

**PARÁGRAFO 3.** *En los sectores regulados por el tratamiento de consolidación, modalidad urbanística, cuando por efecto de la correcta aplicación de normas anteriores se presenten diferentes alturas en las edificaciones de una manzana, respecto de los predios que no se hayan desarrollado constructivamente o de las ampliaciones que se planteen, se podrá equiparar la altura con la correspondiente a una de las edificaciones colindantes laterales, siempre y cuando no se supere la altura predominante*

Babu



Continuación de la Resolución No 1 5 3 7 - 3 AGO 2009

Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Resolución 08-4-0004 del 3 de enero de 2008, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá, D. C.

*de la manzana. Para tal efecto, se entiende por altura predominante la que resulte de promediar la altura de las edificaciones permanentes existentes en la manzana correspondiente...”.*

La Subsecretaría de Planeación Territorial y este Despacho, consideran que las disposiciones contenidas en el artículo 17 del Decreto 159 de 2004 y el parágrafo primero del artículo 369 del Decreto 190 de 2004, no son en ningún sentido excluyentes ni contradictorias, por el contrario, definen la norma original como la reglamentación específica con fundamento en la cual se desarrolló inicialmente o se consolidó una urbanización, agrupación o conjunto.

Por otra parte, el artículo 369 del Decreto 190 de 2004, es claro al indicar que la edificabilidad de los predios localizados en zonas con tratamiento de consolidación urbanística, es la resultante de la aplicación de la norma original o la que expida la SDP, mediante ficha normativa, ficha que junto con la Unidad de Planeamiento Zonal, constituyen las normas de planeamiento en virtud de las cuales se concretan en el territorio las disposiciones del P.O.T.

Frente a este punto, igualmente solicitan los señores CARRILLO y APONTE que se aclare y complemente el concepto, en el sentido de señalar si en las construcciones bajo cumbrera o cubierta inclinada, reglamentada por el Decreto 1146 de 1997, *“los aislamientos planteados para la construcción planteada con volumen de remate sin inclinaciones, se pueden realizar utilizando el aislamiento común de la edificación con el espacio público, o si se debe plantear un aislamiento especial para estas edificaciones de 3 metros por todo costado, al interior del paramento de construcción del último piso”.*

El concepto emitido por la Subsecretaría de Planeación Territorial, concluye que el artículo 2 del Decreto 1146 del 9 de diciembre de 1997, por medio del cual se complementan y precisan las normas sobre las cubiertas inclinadas previstas en los Decretos de Asignación de Tratamientos reglamentarios del Acuerdo 6 de 1990, indica:

*“(…)*

*Los elementos y volúmenes de remate de edificaciones no podrán cubrir parcial ni totalmente las terrazas que se generen por el retroceso exigido por norma. Se exceptúan de esta disposición elementos como chimeneas, buitrones y puntos fijos. Estos últimos, cuando las condiciones técnicas así lo requieran, no se inscribirán dentro del ángulo máximo de 45 grados de la cubierta, tal como lo establecen los respectivos Decretos Reglamentarios de Tratamientos y deberán tener una altura máxima de 5 metros, contados desde el nivel superior del último piso de la edificación.*

*Podrán plantearse volúmenes de remate sin inclinaciones o con inclinaciones diferentes, los cuales deberán iniciar su desarrollo a 3 metros como mínimo en el interior del paramento de construcción de último piso...”.*



Continuación de la Resolución No 1 5 3 7 - 3 AGO 2009

Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Resolución 08-4-0004 del 3 de enero de 2008, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá, D. C.

Por consiguiente, se destaca que el retroceso para el área bajo cubierta debe ser de 3 mts como mínimo sobre fachadas, a partir del paramento de construcción del último piso.

2- En relación con el PROYECTO ARQUITECTÓNICO, señalan los señores CARRILLO y APONTE que se aclare y complemente el concepto, *"sobre si técnicamente en la realidad se han planteado 8 torres que se deban considerar como independientes para efectos de la aplicabilidad de las normas sobre alturas, piso bajo cumbreras, remates y puntos fijos, siendo que realmente no son edificios independientes, unidas las secciones oriental y occidental por el punto fijo como plantean Uds en el concepto, sino que como se puede ver en los planos, son verdaderamente un solo edificio cuyos apartamentos no están unidos por el punto fijo sino que transcurren como una sola unidad de occidente a oriente en su totalidad"*.

La Subsecretaría de Planeación Territorial, señala que el proyecto propuesto está conformado por ocho (8) torres, cada una compuesta por dos secciones, oriental y occidental, unidas entre si por el punto fijo, independientes estructuralmente. Aclarando a los solicitantes, que por las características del terreno, la altura es variable por la implantación de la edificación, y en todo caso, debe ajustarse a los índices de ocupación y construcción, así como a las reglas sobre manejo de alturas previstas en el Decreto 159 de 2004.

3- Los señores CARRILLO y APONTE, solicitan se aclare y complemente el concepto en cuanto al terreno, en el sentido de aclarar el porqué se manifiesta por parte de esta Entidad que *"para establecer la configuración cartográfica del predio antes de cualquier intervención es preciso recurrir al levantamiento topográfico presentado por los interesados..., allegado al expediente" si se tiene en cuenta que lo que establece el Art 2. literal O del Decreto 159 de 2004 y que es la norma obligatoria para los funcionarios públicos es que "Terreno Inclinado: 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" y adicionalmente cuando se encuentra en el expediente evidencia que el terreno fue transformado recientemente por los propietarios para elevarlo, lo cual conllevaría a que la implantación de todo el proyecto se encontraría en abierta violación de estas normas"*.

La complementación del informe técnico, el cual hace parte integral de este acto, destaca que el análisis efectuado, se realizó de manera integral con los elementos disponibles, incluido el levantamiento topográfico realizado por los interesados, ya que igualmente se revisó la cobertura de curvas de nivel proporcionadas por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital para establecer las condiciones iniciales del terreno y dado que el terreno fue alterado por la construcción de la Avenida Circunvalar y por efecto de las construcciones existentes, se estableció que las curvas de nivel se plantean a menor distancia, *"encontrando que existe concordancia entre las dos líneas de terreno resultantes"*.



Continuación de la Resolución No 1537 - 3 AGO 2009

Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Resolución 08-4-0004 del 3 de enero de 2008, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá, D. C.

4- En relación con la altura, los señores CARRILLO y APONTE, solicitaron:

a- Se aclare si finalmente son uno o dos los niveles que se deben considerar como piso.

Al respecto, la Subsecretaría de Planeación Territorial señala, que el numeral 1 del artículo 31 del Decreto 736 de 1993 establece que aquéllos pisos que siendo no habitables, sobresalgan de las fachadas propuestas más de 3.30 mts serán contabilizados como piso, por lo que en la fachada norte del proyecto, torre 1 (plano No. 28), el denominado sótano 1 emerge en su totalidad con una altura de 3.51 mts, (sumatoria de altura libre más placa) superando la dimensión de 3.20 mts, señalada por la norma.

b- Se aclare si para cumplir con la norma, bastaría con el cambio de denominación del sexto piso a "piso bajo cubierta" o si efectivamente el diseño de ese nivel se debe ajustar técnicamente a los mandatos del último párrafo del artículo 2 del Decreto 1146 de 1997, y si al ajustar ese sexto piso a la norma de construcción bajo cubierta, se cambiarían los índices de ocupación, construcción, altura permitida, etc...

Sobre el particular, el informe técnico advirtió que el Decreto 1146 de 1997, determina las condiciones que deben cumplir las cubiertas inclinadas y los remates de edificaciones para ser consideradas como tales; disposiciones de obligatorio cumplimiento para los predios que se rigen por las normas correspondientes a la asignación de tratamientos del Acuerdo 6 de 1990, como en el caso del proyecto Altos de la Cabrera.

Así mismo, indicó que de acuerdo con lo señalado en el parágrafo del artículo 3 del citado Decreto, *"...En ningún caso se podrán aplicar las normas contenidas en el presente Decreto a las edificaciones que superen la altura y/o el número de pisos permitidos por las normas específicas. Las modificaciones de proyectos a los que se les haya aprobado el desarrollo de la cubierta inclinada serán permitidas, siempre que se cumplan todas las condiciones previstas en el presente Decreto y las demás normas que regulan el tema"*, por lo que la previsión de área bajo cubierta no puede conllevar en ningún caso al desconocimiento de normas referentes a alturas, ni índices de ocupación o construcción, haciendo claridad que el área bajo cubierta no solo corresponde a una denominación, sino que hace parte integral del piso inferior y cuenta con área construida, por lo que en tal sentido, no se cambiarían los índices de ocupación, construcción ni altura permitida.

c- Se aclare si se podrían hacer las modificaciones planteadas, en este estado del procedimiento sin cambiar el proyecto original, frente a lo que le fue presentado a la Curaduría Urbana y a los vecinos colindantes, sobre lo cual deberían estos tener la oportunidad de presentar sus observaciones.

Al respecto, la Subsecretaría de Planeación Territorial señala que desde el punto de vista



## Continuación de la Resolución No

1537 - 3 AGO 2009

Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Resolución 08-4-0004 del 3 de enero de 2008, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá, D. C.

técnico se determinaron aspectos que no se ajustan a la norma urbana, pero que son subsanables y en ese marco, se emitió el concepto frente a las solicitudes de aclaración y complementación, no obstante, ello no implica desconocimiento de los principios que rigen la actuación administrativa, tales como publicidad y transparencia.

Adicionalmente, vale la pena señalar lo dispuesto en los numerales 1 y 2 del artículo 50 del Código Contencioso Administrativo, en donde se indica que los recursos de la vía gubernativa, están instituidos para aclarar, modificar o revocar los actos administrativos, así es que la misma norma permite a esta instancia, como superior funcional de los Curadores Urbanos del Distrito Capital, de conformidad con el Decreto Nacional 564 de 2006, en concordancia con el Decreto Distrital 550 de 2006, ordenar las modificaciones pertinentes cuando los hallazgos técnicos sean subsanables y no se modifique estructuralmente el proyecto.

Así mismo, no se puede desconocer que en las actuaciones propias de la vía gubernativa los vecinos colindantes del predio objeto de estudio, han tenido todas las garantías para intervenir durante la actuación administrativa, prueba de ello es que fruto de sus intervenciones, se están resolviendo todas y cada una de las aclaraciones y complementaciones solicitadas respecto del concepto técnico emitido por la Subsecretaría de Planeación Territorial el 30 de septiembre de 2008, sin que se pueda, como lo pretenden los señores CARRILLO y APONTE, generar nuevas etapas que la vía gubernativa no regula.

d- Se aclare el concepto en el sentido de indicar "*...si específicamente en la fachada norte a todo lo largo del recorrido de oriente a occidente se está cumpliendo en el proyecto planteado con la altura permitida resultante de la aplicación de la formula: número de pisos permitidos X 3,30 + 1,50, pues de los planos presentados se deduce que en algunos puntos se excederían de esta altura, con o sin la denominación del último piso como piso bajo cumbrera y con o sin la inclusión de semisótano*".

Sobre la fachada norte (torre No. 1), como se mencionó en el informe inicial, se contabilizan siete (7) pisos incluyendo el denominado sótano que corresponde a un primer piso, por cuanto sobresale más de 3.30 mts sobre el nivel del terreno, situación que, sin embargo, de conformidad con el concepto técnico, resulta subsanable.

5- En cuanto a los pisos permitidos, solicitan se aclare si el proyecto presentado ante la Curaduría, plantea un séptimo piso no permitido en altura. Así mismo, solicitan que se aclare "*cómo una altura efectiva de más o menos 9 metros, vista desde la fachada se pueda considerar de alguna manera que en algún punto hacia al oriente ya no supera esta altura y en esa porción ya no es considerada como piso*".

Si bien, la altura máxima que presenta el proyecto es siete (7) pisos, tal como lo señaló la Subsecretaría de Planeación Territorial en el concepto objeto de complementación, se reitera



1 5 3 7 - 3 AGO 2009

### Continuación de la Resolución No \_\_\_\_\_

Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Resolución 08-4-0004 del 3 de enero de 2008, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá, D. C.

que por tratarse de un terreno inclinado, la altura es variable por la implantación de la edificación, y en todo caso, debe ajustarse a los índices de ocupación y construcción, así como a las reglas sobre manejo de alturas, lo cual es subsanable, al no afectar estructuralmente el proyecto.

6- En cuanto a los índices de ocupación y construcción, indican los solicitantes que si por efecto de que el área del sótano sobresale 3,30 mts, este nivel debe ser considerado como piso, su área de ocupación excedería el área de los pisos superiores, incumpliendo los índices de ocupación, por lo que solicitan se aclare si con el simple cambio de denominación del sexto piso, por piso bajo cumbrera, sin hacer los ajustes técnicos indicados en el Decreto 1146 de 1997, se continuaría presentando la contravención a la norma, teniendo este sótano como piso y por tanto la construcción excedería por lo menos un piso permitido.

Así mismo, respecto a la afirmación de que *"en caso de que los ductos sean cubiertos cuentan dentro del área a incluir en el índice de construcción y en consecuencia no se cumpliría con este índice"*, solicitan se aclare si los ductos en este caso están o no cubiertos y por tanto, si se cumple o no con el índice de construcción.

En relación con este punto, la Subsecretaría de Planeación Territorial, ratifica su concepto, indicando que para que el área bajo cubierta pueda catalogarse como tal y no contabilizarse como piso, es necesario que se plantee de acuerdo con las condiciones fijadas por el Decreto 1146 de 1997, independientemente de la denominación que se le asigne, reiterando que por esta razón el proyecto es susceptible de modificación, donde se puede considerar el último piso como área bajo cubierta, cumpliendo el retroceso de 3 mts sobre fachada de que trata el citado Decreto, haciendo parte integral del piso inferior.

Igualmente, se evidencia por parte de la Subsecretaría de Planeación Territorial, *que los puntos fijos, según plano 01, corresponde a 1190.88 M2, y el área de ductos y vacíos corresponde a 278.42, los cuales se restan de 16.077.42, para encontrar el total construido de 14.608.12 M2; esta área es inferior al área máxima que resulta de la aplicación del índice de construcción (14.609 m2). En esa medida, se concluye que el proyecto cumple con esta exigencia normativa".*

7- En cuanto a la adecuación del proyecto para personas con movilidad reducida, solicita se aclare cuales son las razones de orden técnico, constitucionales y legales que llevan a indicar que no se le puede exigir al proyectista que plantee el 10% de sus soluciones de vivienda con el cumplimiento de los requisitos de accesibilidad para personas discapacitadas o que por lo menos acredite que lo cumple en 10% de sus múltiples proyectos y explique, en cumplimiento con el artículo 13 de la Constitución Política, porqué se buscaría en este proyecto en concreto ignorar la reglamentación y hacer una discriminación justificada.

Si bien es cierto, el artículo 49 de la Ley 361 de 1997, prevé que todos los proyectos de



Continuación de la Resolución No 1 5 3 7 - 3 AGO 2009

Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Resolución 08-4-0004 del 3 de enero de 2008, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá, D. C.

cualquier clase que construyan las entidades privadas o públicas, deben programarse con las características constructivas necesarias para el acceso a las personas con movilidad reducida, no debe desconocerse que corresponde al Gobierno Nacional reglamentar la materia para el cumplimiento efectivo de esta disposición, como lo señala el inciso segundo de la misma norma legal.

La Ley 361 de 1997, reglamentada parcialmente por el Decreto 1538 del 17 de mayo de 2005, mediante el cual se reguló lo atinente al diseño, construcción, ampliación, modificación y cualquier intervención y ocupación de espacios de uso público; y al diseño y ejecución de obras de construcción, ampliación, adecuación y modificación de edificios, establecimientos e instalaciones abiertos y de uso al público; no obstante, no existe otra reglamentación sobre la materia, que haya definido los parámetros constructivos a exigir para el uso de vivienda, de forma que no es viable el requerimiento a que se refieren los recurrentes.

Ahora bien, de ninguna manera el proyecto ignora la reglamentación establecida en la Ley 361 de 1997, ni mucho menos hace discriminación alguna, puesto que es evidente que el proyecto plantea rampa de acceso con pendiente de 12%, igualmente rampa interna del 4%, para comunicar las diferentes áreas del equipamiento comunal (instalaciones complementarias), así como el planteamiento de ascensores.

8- Finalmente, acerca de los aspectos estructurales de amenaza y riesgo, solicitan se aclare a qué autoridad técnica y bajo qué parámetros le correspondería hacer la supervisión técnica según el título 1 de la NSR 98 y Decretos 564 y 4397 de 2006, y los controles seguimientos y registros, así como la mitigación y control preventivo y permanente de las obras, para evitar los graves peligros que plantea la obra contra bienes privados y de uso público.

En primer término, es preciso destacar que el Decreto 564 de 2006, en su artículo 56, le asigna la competencia del control urbano, en este caso a los Alcaldes Locales, con el objeto de realizar inspecciones periódicas durante y después de la ejecución de las obras<sup>9</sup>.

De otra parte, la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias, DPAE, tiene la misión de promover la reducción de riesgos de origen natural y humano no intencional y garantizar el manejo efectivo de las situaciones de emergencia minimizando los efectos negativos sobre la

---

<sup>9</sup> "En todo caso, la inspección y seguimiento de los proyectos se realizará mediante inspecciones periódicas durante y después de la ejecución de las obras, de lo cual se dejará constancia en un acta suscrita por el visitador y el responsable de la obra. Dichas actas de visita harán las veces de dictamen pericial, en los procesos relacionados por la violación de las licencias y se anexarán al Certificado de Permiso de Ocupación cuando fuere del caso".



Continuación de la Resolución No 1 5 3 7 - 3 AGO 2009

Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Resolución 08-4-0004 del 3 de enero de 2008, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá, D. C.

población de Bogotá, a través del Sistema Distrital y del Fondo de Prevención y Atención de Emergencias.

En el mismo sentido, la NRS-98 establece la obligatoriedad de la supervisión técnica y las calidades que debe tener el supervisor técnico, lo cual en concordancia con lo dispuesto en la Resolución 227 de 2006 expedida por el entonces DAMA, (hoy Secretaría Distrital de Ambiente), permite que la Subdirección de Control de Vivienda pueda solicitar la evaluación a los planes de monitoreo que los propietarios de los desarrollos deben realizar periódicamente para verificar la estabilidad y adecuado comportamiento de las obras de estabilización, así como las situaciones después de sismos, principalmente cuya intensidad local deberá indicarse, después de hacerse una inspección específica de los sitios por un especialista.

Resulta pertinente destacar que la licencia objeto de recurso contó para su aprobación con los conceptos técnicos<sup>10</sup> necesarios expedidos por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias, los cuales señalan que el proyecto cumple con los términos de referencia establecidos en la normatividad vigente.

Finalmente, se establece que si bien la Curadora Urbana 4 de Bogotá, D.C. expidió la Licencia de Construcción para el proyecto constructivo que ahora nos ocupa, la Subsecretaría Jurídica verificó en el Acta de Observaciones y Correcciones, que los mismos en cumplimiento del artículo 3 del Decreto Nacional 4397 de 2006, modificadorio del Decreto Nacional 564 de 2006, no fueron requeridos ni advertidos de las correcciones que debían hacer al proyecto y que ahora son objeto de estudio, razón por la cual, no pueden ahora verse afectados con una decisión adversa, pues se estaría vulnerando el debido proceso y el derecho de contradicción de los mismos.

Por ende, la Administración debe hacer cumplir las normas urbanísticas, pero también, tiene la obligación de establecer si las inconsistencias técnicas fueron objeto de un Acta de Observaciones y Correcciones por parte de la Curaduría y si los interesados dieron cumplimiento a las mismas.

En ese orden de ideas y acatando los postulados constitucionales, que prevalecen sobre las demás normas que conforman el ordenamiento, es preciso traer a colación la Sentencia T-982 de 2004 en la cual el doctor Rodrigo Escobar Gil, Magistrado de la Honorable Corte Constitucional, analiza el debido proceso como *"...un Derecho Fundamental que se concreta en la obligación de las autoridades a informar al interesado acerca de cualquier medida que lo pueda afectar, y que la adopción de dichas decisiones, asegure la vigencia de los derechos constitucionales de contradicción e impugnación. De esta manera, el debido proceso administrativo se ha definido como la*

<sup>10</sup> Concepto técnico DEPAE RO-25290 – CT 4962, recibido en la Curaduría Urbana 4 de Bogotá el 3 de octubre de 2007.

BKR





Continuación de la Resolución No 1 5 3 7 - 3 AGO 2009

Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Resolución 08-4-0004 del 3 de enero de 2008, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá, D. C.

*regulación jurídica que de manera previa limita los poderes del Estado y establece las garantías de protección a los derechos de los administrados”.*

Corolario de lo anterior, el debido proceso administrativo configura un límite jurídico al ejercicio de las potestades administrativas, toda vez que las autoridades únicamente podrán tomar una decisión certera, cuando los administrados hayan tenido la oportunidad de conocer previamente las decisiones que los afecten para poderlas controvertir.

Igualmente, el doctor Alvaro Tafur Galvis, Magistrado de la Honorable Corte Constitucional en Sentencia T-1341 de 2001, ha sostenido que *“...Intimamente atado al Debido Proceso está el derecho de la defensa. Así el interesado debe tener la oportunidad de debatir y aportar pruebas que estime pertinentes para oponerse a la decisión administrativa que, de manera particular afecta sus derechos”.*

Conforme a lo señalado en precedencia, la Subsecretaría Jurídica considera que si bien es cierto, la Curaduría otorgó la licencia de construcción, no tuvo en cuenta las inconsistencias que ahora son motivo de recurso, y tampoco le dio la oportunidad a los interesados de conocerlas y corregirlas, razón por la cual éstos no pueden verse afectados con una decisión desfavorable a sus intereses, por unas inconsistencias que a juicio de la Subsecretaría de Planeación Territorial pueden ser subsanadas y que no afecta estructuralmente el proyecto aprobado por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

Aunado a ello, es importante tener en cuenta lo dispuesto en el Parágrafo 1 del artículo 22 del Decreto Nacional 564 de 2006, que preceptúa en relación con los documentos adicionales para la licencia de construcción, lo siguiente *“Parágrafo 1. En caso que la solicitud de licencia sea resuelta positivamente, el interesado deberá proporcionar dos copias en medio impreso de los planos del proyecto arquitectónico definitivo, para su aprobación por parte de la autoridad competente. (...)”.* (Sublíneas fuera de texto), lo que nos conduce a considerar que la misma norma urbanística permite a los interesados, presentar los planos definitivos del proyecto arquitectónico, cuando ya ha sido resuelta positivamente su solicitud de licencia.

En consonancia con lo anterior, el artículo 3° del Código Contencioso Administrativo, establece que *“Las actuaciones administrativas se desarrollarán con arreglo a los principios de economía, celeridad, eficacia, imparcialidad, publicidad y contradicción”*, preceptos que le imprimen a los actos administrativos no solo la dinámica sino también la garantía de lograr que los mismos obtengan su finalidad y de esta manera evitar decisiones inhibitorias.

Ergo, es importante señalar que al tenor de lo dispuesto en los numerales 1 y 2 del artículo 50 del Código Contencioso Administrativo, los recursos de la vía gubernativa, están instituidos para aclarar, modificar o revocar los actos administrativos, que para el caso en concreto, es la modificación de la licencia otorgada por la Curadora Urbana 4 de Bogotá, D.C., teniendo en



1 5 3 7 - 3 AGO 2009

### Continuación de la Resolución No \_\_\_\_\_

**Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Resolución 08-4-0004 del 3 de enero de 2008, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá, D. C.**

cuenta que las inconsistencias presentadas en la licencia de construcción otorgada, se pueden corregir dado que no son estructurales, como lo afirma la Subsecretaría de Planeación Territorial de esta Entidad y que la sociedad PIJAO GRUPO DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS S.A., a través de su apoderado, ha manifestado su disposición de hacer ajustes señalados.

En relación con los recursos gubernativos, el tratadista Libardo Rodríguez, ha expresado:

*"(...) La vía gubernativa es el procedimiento que se sigue ante la administración a fin de controvertir sus propias decisiones. Es decir que cuando una persona no está de acuerdo con un acto de la administración, la ley ha querido que el interesado tenga la oportunidad de manifestar a la administración las razones de su desacuerdo, y que la administración tenga, a su vez, la oportunidad de enmendar ella misma sus propios errores. Este mecanismo es, por consiguiente, un control de legalidad ejercido ante la administración para que ella se autocontrole. Su reglamentación legal está contenida en el Código Contencioso Administrativo (decr.-ley 1 de 1984, con las modificaciones introducidas por el decr.-ley 2304 de 1989 y la ley 446 de 1998). (...)”<sup>11</sup>.*

En consecuencia, al ser los Curadores Urbanos particulares en ejercicio de funciones públicas y al ser la Secretaría Distrital de Planeación el superior funcional de los mismos, tiene el deber de corregir y adecuar sus actuaciones a las normas urbanísticas vigentes.

En este aspecto, resulta pertinente destacar que por disposición del Juzgado Dieciséis Civil Municipal de Bogotá, en Sentencia del 17 de abril de 2009 notificada el día 22 del mismo mes y año, proferida dentro del proceso con radicación 2009 - 0295, confirmada por el Juzgado Diecinueve Civil del Circuito de Bogotá D.C. en providencia del 19 de mayo de 2009, tuteló en primera instancia el derecho fundamental al debido proceso del señor EDUARDO QUIJANO, disponiendo la anulación del trámite a partir del momento en que se rindió el informe técnico y se omitió el respectivo traslado a las partes, situación efectivamente se subsanó mediante Auto del 29 de abril de 2009, haciendo los traslados respectivos.

De acuerdo con los anteriores razonamientos, se determina que se cumplió a cabalidad con el traslado del concepto técnico proferido por el Subsecretario de Planeación Territorial a todos los recurrentes, quienes tuvieron la oportunidad de pronunciarse presentando aclaraciones y complementaciones, estableciéndose que solamente los señores CARRILLO y APONTE se pronunciaron sobre el particular, lo cual les fue resuelto por la dependencia técnica, el 8 de julio de 2009 con el radicado 3-2009-10483.

En dicha aclaración y complementación, el Subsecretario de Planeación Territorial es claro en afirmar que si bien desde el punto de vista técnico el proyecto incumple con los aspectos

<sup>11</sup> Rodríguez R. Libardo. Derecho Administrativo General y Colombiano. Editorial Temis, Abril de 2000, pag. 230.

*afek*



Continuación de la Resolución No 1 5 3 7 - 3 AGO 2009

Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Resolución 08-4-0004 del 3 de enero de 2008, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá, D. C.

indicados en el concepto inicial, reitera que los mismos son subsanables, en consideración al hecho de que no fueron advertidos en el acta de observaciones de que trata el Decreto 564 de 2006, señalando que las modificaciones que se practiquen deben ajustarse a las normas aplicables en materia de índices de ocupación y construcción, altura máxima permitida, aislamientos, antejardines, estacionamientos, área bajo cubierta y demás.

De acuerdo con los anteriores razonamientos, este Despacho devolverá el expediente a la Curaduría de origen, para que de acuerdo con lo determinado en el concepto técnico expedido por la Subsecretaría de Planeación Territorial -, así como en su aclaración y complementación, los cuales hacen parte integral de la presente decisión -, requiera a la sociedad PIJAO GRUPO DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS S.A., con el fin de que dentro de la misma actuación y sin necesidad de iniciar un nuevo trámite, subsane las inconsistencias que tiene el proyecto y una vez se cumpla con lo allí dispuesto, corrija en lo pertinente la Resolución 08-4-0004 del 3 de enero de 2008, debiendo remitir a esta Subsecretaría copia de los ajustes, los cuales deben sujetarse en un todo a las normas aplicables en materia de índices de ocupación y construcción, altura máxima permitida, aislamientos, antejardines, estacionamientos, área bajo cubierta y demás descritas por la Subsecretaría de Planeación Territorial.

En mérito de lo expuesto,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO 1º.- NEGAR** las pretensiones formuladas en los recursos de apelación interpuestos por los señores: JUAN PABLO MENDOZA, EDUARDO QUIJANO A., MARÍA DEL ROSARIO CARRILLO F., ANDRÉS LOZANO UMAÑA, EZIO AYMAR CATTANEO, FABRIZIO AYMAR OCHOA, LUCÍA OCHOA DE AYMAR, NOHRA LEGRO, CLAUDIA OCHOA CÁRDENAS, MARÍA ADELAIDA MAZUERA, MAURICIO CANAL MORA, ADRIANA GÓMEZ CLARK, ALVARO GUTIÉRREZ CORREA, LAURA GAVIRIA HALABY, JULIÁN CRUMP LOMBANA, MARÍA CLARA LUQUE y MARTHA GONZÁLEZ ORDÓÑEZ, en cuanto a revocar la Resolución 08-4-0004 del 3 de enero de 2008, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá, D.C.

**ARTÍCULO 2º.- ORDENAR** a la Curadora Urbana 4 de Bogotá, D.C., dentro del mismo trámite, corregir la Resolución 08-4-0004 del 3 de enero de 2008, que concedió la Licencia de Construcción a los predios urbanos localizados en la AK 1 No. 84 A-14, CL 84 A No. 3-52, AK 1 No. 84 A-24, AK 1 No. 84 A-36, AK 1 No. 84 A-64/78, teniendo en cuenta que se trata de observaciones técnicas perfectamente subsanables, de acuerdo con lo conceptuado por la Subsecretaría de Planeación Territorial y con lo previsto en el parágrafo 1º del artículo 22 del Decreto Nacional 564 de 2006, debiendo remitir a esta Subsecretaría copia de las disposiciones adoptadas, las cuales deben ajustarse a las normas aplicables en materia de índices de ocupación y construcción, altura máxima permitida, aislamientos, antejardines,



- 3 AGO 2009

Continuación de la Resolución No 1 5 3 7

Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Resolución 08-4-0004 del 3 de enero de 2008, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá, D. C.

estacionamientos, área bajo cubierta y demás, descritas por la Subsecretaría de Planeación Territorial.

**ARTÍCULO 3º.- REMITIR** el expediente 07-4-2305 y sus anexos, a la Curaduría Urbana 4 de Bogotá, D.C., para que se proceda de conformidad con lo señalado en la parte motiva del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO 4º.- NOTIFICAR** ésta Resolución a la señora LILIA AURORA CASTAÑEDA BERNAL, identificada con cédula de ciudadanía 41.705.885 de Bogotá, o a su apoderado, en representación de la sociedad PIJAO GRUPO DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS S. A., NIT 860.037.382-9.

**ARTÍCULO 5º.- NOTIFICAR** la presente decisión a los recurrentes, JUAN PABLO MENDOZA, cédula 80.401.199, EDUARDO QUIJANO A., cédula 52.852.400, MARÍA DEL ROSARIO CARRILLO F., cédula 19.434.774, ANDRÉS LOZANO UMAÑA, cédula 79.947.732, EZIO AYMAR CATTANEO, cédula 19.055.049, FABRIZIO AYMAR OCHOA, cédula 81.715.089, LUCÍA OCHOA DE AYMAR, cédula 21.366.282, NOHRA LEGRO, cédula 41.355.485, CLAUDIA OCHOA CÁRDENAS, cédula 41.440.269, MARÍA ADELAIDA MAZUERA, cédula 42.756.480, MAURICIO CANAL MORA, cédula 79.153.710, ADRIANA GÓMEZ CLARK, cédula 35.469.544, ALVARO GUTIÉRREZ CORREA, cédula 14.933.854, LAURA GAVIRIA HALABY, cédula 52.852.400, JULIÁN CRUMP LOMBANA, cédula 79.945.506, MARÍA CLARA LUQUE, cédula 52.051.101, y MARTHA GONZÁLEZ ORDÓÑEZ, cédula 39.783.605.

**ARTÍCULO 6º.-** Remitir copia de la presente decisión a la Dirección de Defensa Judicial de la Subsecretaría Jurídica para los fines de su competencia.

**ARTÍCULO 7º.-** Remitir copia de esta decisión a los Juzgados 16 Civil Municipal de Bogotá D.C. y 19 Civil del Circuito de Bogotá D.C., en cumplimiento del fallo de tutela número 209-0295.

**ARTÍCULO 8º.-** Contra esta decisión no procede ningún recurso en la vía gubernativa.

Dada en Bogotá D.C., a los

- 3 AGO 2009

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
BEATRIZ HELENA PRADA VARGAS  
Subsecretaria Jurídica

Proyectó: Eduardo Fernández Franco.

Revisó: Clara del Pilar Giner García - Directora de Trámites Administrativos