



RESOLUCIÓN No. **0338** 09 MAR. 2012

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción N°. LC 11-3-1220 del 24 de noviembre de 2011, expedida por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

### **EL SUBSECRETARIO JURÍDICO DE LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN**

En uso de sus facultades legales, en especial de las conferidas en los artículos 42 del Decreto Nacional 1469 de 2010, 36 literal k) del Decreto Distrital 550 de 2006 y en la Resolución 0044 del 12 de enero de 2012 expedida por la Secretaria Distrital de Planeación, y

#### **CONSIDERANDO**

Que mediante radicación N° 11-3-3264 del 2 de noviembre de 2011, la señora Ana Cristina Pardo Ochoa, identificada con la cédula de ciudadanía N°. 42.747.650 en calidad de representante legal de la sociedad CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A., propietaria y apoderada de la también propietaria FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., Vocera del los Fideicomiso ZIRUMA y CEDRITOS, solicitó ante la Curaduría Urbana tres (3) de Bogotá D.C., licencia de construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para los predios ubicados en la CL 140 13 72 IN-1, 3, 5, 7 y 9 (Actual) / CL 140 13 66 IN 2, 4, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14 (Actual) (folios 1-2).

Que de conformidad con lo solicitado, la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C. expidió la Licencia de Construcción N° LC 11-3-1220 en las modalidades de obra nueva y demolición total para *"(...) una edificación (Torre 1) en 16 pisos de altura y 2 sótanos y 3 edificaciones (Torres 2, 3 y 4) en 16 pisos de altura, semisótano y un sótano, con destinación del primer piso para estacionamientos y equipamiento comunal, para 360 unidades de vivienda multifamiliar (No VIS), con 600 cupos de parqueo privados, 90 cupos de parqueo para visitantes de los cuales 15 son para discapacitados y 225 cupos para bicicletas"* (folio 441).

Que el doctor Miguel Francisco Zornosa Prieto, identificado con la cédula de ciudadanía N° 19.145.393 y la Tarjeta Profesional de Abogado 25.175 del Consejo Superior de la Judicatura, el señor Luis Efraín Martínez Agudelo, identificado con la cédula de ciudadanía N° 2.920.674 y la señora Aura Quintero Rodríguez, identificada con la cédula de ciudadanía N° 41.404.838, manifestando su condición de vecinos colindantes, mediante radicación N° 4634 del 5 de diciembre de 2011, interpusieron ante la Curaduría Urbana 3 de Bogotá D.C., recurso de reposición y en subsidio apelación contra la Licencia de Construcción N° LC 11-3-1220 del 24 de noviembre de 2011 con el fin de que se revoque la concesión de la misma y en su lugar se



Continuación de la Resolución No.

0338

09 MAR. 2012

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción N°. LC 11-3-1220 del 24 de noviembre de 2011, expedida por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

abstenga la Curaduría Urbana de concederla, argumentando lo siguiente (folios 443 a 448):

1.- En actuación que condujo a la expedición de la licencia de construcción recurrida, se vulneró el procedimiento previsto en el Decreto Nacional 1469 de 2010, al no permitir la intervención del señor Efraín Martínez en el trámite.

2.- En este punto los impugnantes, afirman que:

*"El proyecto plantea una zona dura de acceso con diseño de entrada y vehicular por la Calle 140 pero el acceso vehicular es por la Calle 140 Bis, sin indicar que se trata únicamente como acceso peatonal y en consecuencia, no cumpliría con lo establecido en el literal a del artículo 2 del Decreto 159 del 21 de Mayo de 2004<sup>1</sup>:"*

3.- No se prevé ni señala el empate con los antejardines previstos por las edificaciones vecinas de carácter permanente (vivienda en serie) sobre el volteadero de la Calle 140 bis, lo cual implica el incumplimiento de lo establecido en el literal d del artículo 2<sup>2</sup> y literal b del artículo 8<sup>3</sup> del Decreto 159 de 2004.

4.- Los planos arquitectónicos no muestran el empate estricto con las edificaciones vecinas colindantes con carácter permanente (viviendas en serie) por el costado occidental del lote objeto de licencia, tal como lo establece el artículo 4<sup>4</sup>, de conformidad con el Decreto 333 de agosto 9

<sup>1</sup> "ARTÍCULO 2. DEFINICIONES.

Se adoptan las siguientes definiciones de carácter general:

a. Antejardín: área libre de propiedad privada perteneciente al espacio público, comprendida entre la línea de demarcación de la vía y el paramento de construcción, en la cual no se admite ningún tipo de edificación. (...) "

<sup>2</sup> "ARTÍCULO 2. DEFINICIONES.

Se adoptan las siguientes definiciones de carácter general:

(...)

Empate contra edificaciones colindantes: Adosamiento permitido de las áreas que se proyecta construir contra los volúmenes contruidos de las edificaciones permanentes colindantes".

<sup>3</sup> ARTÍCULO 8. ANTEJARDINES Y RETROCESOS. Subrogado por el art. 3, del Decreto Distrital 333 de 2010

Rigen las normas del artículo 260 del POT y las siguientes disposiciones:

(...)

b) Empates.

La ficha reglamentaria establecerá las condiciones de empate para cada sector normativo, en los siguientes casos:

1. En predios esquineros, cuando la norma original haya previsto reducción de la dimensión del antejardín en el lado de mayor longitud.

2. En predios medianeros que colinden con predios con diferentes dimensiones de antejardín.

3. Se podrán mantener los antejardines elevados en los sectores localizados en terreno inclinado cuyo desarrollo constructivo original aprobado así lo haya contemplado".

<sup>4</sup> "Artículo 4. Subrogar el artículo 12 del Decreto Distrital 159 de 2004, el cual quedará así:



Continuación de la Resolución No. **0338** 09 MAR. 2012

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción N°. LC 11-3-1220 del 24 de noviembre de 2011, expedida por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

de 2010.

5.- Afirman los recurrentes que "(...) para el radicado no. 011-3-3264 de la solicitud de la licencia, no se encuentra ningún documento que certifique que el predio catalogado como *vía peatonal*, predio limítrofe por el costado oriental de los interiores 1, 3, 5, 7 y 9 del predio ubicado en la CL 140 13 72 según se manifiesta en los certificados de libertad de uno de dichos interiores, haya sido adquirido por dichos solicitantes. Nos fue notificado que predio pertenece al Distrito en la Secretaría de Planeación Distrital y se nos entregó plano donde se certifica el área y ubicación de dicha vía peatonal. (Anexo plano)".

6.- Las sociedades titulares de la licencia de construcción recurrida no han "(...) solicitado Licencia de Intervención y ocupación del Espacio Público en la modalidad de "Licencia de Intervención del Espacio Público para la Rehabilitación de Andenes" como lo especifica el Artículo 13 numeral 2 sección D del Decreto 1469 de 2010. Los accesos vehiculares del proyecto para el cual se pide la licencia se pretenden hacer por los andenes ornamentales que dan forma a las bahías de parqueo de la Urbanización Rancho Grande y por lo tanto tendrían que intervenirlos. Así mismo el descanso vehicular que el proyecto en cuestión tiene previsto para la entrada peatonal al proyecto por la Calle 140, también requiere intervención de su andén porque los accesos vehiculares que actualmente tienen dichos predios no coinciden con el diseño del descanso vehicular que tiene previsto el proyecto".

Que en cumplimiento de lo previsto en el inciso segundo del artículo 42 del Decreto Nacional 1469 de 2010<sup>5</sup>, mediante el oficio N° 11-3-4698 del 7 de diciembre de 2011, la Curaduría

#### ALTURAS.

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

1. Altura máxima de las edificaciones.

(...)

6. Excepciones de altura por colindancia predial.

(...)

c. En los casos de tipología aislada, cuando alguna de las edificaciones permanentes no haya previsto aislamiento lateral, la nueva edificación puede adosarse a la misma con empate estricto y luego equiparar la altura de la edificación permanente colindante que previó aislamiento lateral (Ver Anexo 2, Caso C). d. En los casos de tipología aislada, cuando las edificaciones permanentes colindantes no hayan previsto aislamiento lateral, la nueva edificación puede adosarse con empate estricto. En caso de que las edificaciones colindantes tengan alturas diferentes, se debe prever aislamiento lateral a partir del nivel de empate con la edificación más baja, con dimensión equivalente al exigido para la diferencia de alturas, con mínimo de 3,00 mts. (Ver Anexo 2, Caso D).

7. Reglas para el manejo de las alturas de excepción por colindancia predial:

a. La equiparación de altura y empates, debe realizarse de manera estricta, tanto en número de pisos como en metros, y tanto en planta como en alzado. b. El dimensionamiento de los aislamientos resultantes es el establecido en el artículo 13 "AISLAMIENTOS" del Decreto 159 de 2004. c. Las excepciones dispuestas en el numeral 6 del presente artículo no aplican para englobes que se produzcan con posterioridad a la fecha de publicación del presente Decreto, ni para proyectos que integren varios lotes no englobados con anterioridad a tal fecha. No obstante, los predios con frente menor o igual a once (11) metros se podrán acoger a estas excepciones si se engloban lateralmente con un solo lote colindante o si tiene posibilidad de adosarse por uno o ambos costados".

<sup>5</sup> "Parágrafo 2°. En el trámite de los recursos, los conceptos técnicos que expidan las autoridades o entidades encargadas de resolver los mismos, a través de sus dependencias internas, no darán lugar a la suspensión o prórroga de los términos para decidir.

En todo caso, presentados los recursos se dará traslado de los mismos al titular por el término de cinco (5) días calendario para que se pronuncien sobre ellos. El acto que ordene el traslado no admite recurso y solo será comunicado".



Continuación de la Resolución No.

**.0338** 09 MAR. 2012

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción N°. LC 11-3-1220 del 24 de noviembre de 2011, expedida por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

Urbana 3 de Bogotá D.C. dio traslado del escrito antes mencionado al señor Diego Mauricio Muñoz Rodríguez, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.941.469, en su calidad de apoderado de los propietarios de los predios objeto de la Licencia de Construcción impugnada (folio 451).

Que la señora Ana Cristina Pardo Ochoa en calidad de representante legal de la sociedad CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A., propietaria del predio objeto de la licencia de construcción recurrida, mediante la radicación N° 4781 del 16 de diciembre de 2011, presentó sus observaciones y consideraciones respecto de los argumentos del recurso (folios 488 a 496).

Que la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., a través de la Resolución No. RES 12-3-0075 del 23 de enero de 2012, negó las pretensiones formuladas en el recurso de reposición, disponiendo enviar el expediente a la Secretaría Distrital de Planeación, para que surta el trámite del recurso subsidiario de apelación (folios 570 a 585).

Que mediante la radicación 1-201204677 del 2012 la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C. envió el expediente a la Secretaría Distrital de Planeación, para que se adelantara el trámite del recurso subsidiario de apelación (folio 677).

Que la Dirección de Trámites Administrativos, a través del memorando 3-2012-01203 del 7 de febrero de 2012 solicitó a la Dirección de Norma Urbana estudiar los argumentos de los recurrentes y expedir el concepto técnico correspondiente (folios 679).

Que la Dirección de Norma Urbana mediante el memorando 3-2012-02261 del 5 de marzo de 2012, expidió el concepto técnico solicitado, el cual hace parte integral de la presente decisión (folio 681 a 689).

Que mediante la radicación 1-2012-08204 del 21 de febrero de 2012, la señora Aura Quintero Rodríguez solicitó se le dieran a conocer los conceptos técnicos expedidos en la actuación y, la Dirección de Norma Urbana mediante el oficio 2-2012-10239 del 7 de marzo remitió a la peticionaria copia del memorando -2012-02261 del 5 de marzo de 2012, expedido por la citada Dirección (folio 673).

### **RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO**

Corresponde a esta instancia decidir el recurso subsidiario de apelación interpuesto por el doctor



Continuación de la Resolución No.

**0338**

**09 MAR. 2012**

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción N°. LC 11-3-1220 del 24 de noviembre de 2011, expedida por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

Miguel Francisco Zornosa Prieto, el señor Luis Efraín Martínez Agudelo y la señora Aura Quintero Rodríguez, contra la Licencia de Construcción N° LC 11-3-1220 del 24 de noviembre de 2011, a lo cual procede previas las siguientes consideraciones.

### **1. Procedencia**

El recurso subsidiario de apelación interpuesto es procedente en los términos del numeral 2° del artículo 42 del Decreto Nacional 1469 de 2010<sup>6</sup>, vigente para la época de radicación de la solicitud que dio origen a la resolución recurrida.

### **2. Oportunidad**

En este sentido tenemos que los recurrentes presentaron los recursos en tiempo, en la medida en que los mismos fueron interpuestos el 5 de diciembre de 2011 y, la del 24 de noviembre de 2011, fue publicada para el conocimiento de terceros el 28 de noviembre del mismo año en el Diario El Nuevo Siglo (folio 410), por lo que el 5 de diciembre de 2011, por ende, se tiene el recurso subsidiario de apelación fue presentado dentro del término legal previsto en el artículo 51<sup>7</sup> del Código Contencioso Administrativo.

### **3. Requisitos formales**

La interposición del recurso subsidiario de apelación que nos ocupa se ajusta a lo preceptuado en el artículo 52 del Código Contencioso Administrativo, toda vez que se presentó dentro del plazo legal, personalmente, por escrito, sustentado los motivos de inconformidad, con la indicación del nombre y dirección de los recurrentes.

### **4. Análisis de los argumentos del recurso subsidiario de apelación**

#### **4.1. Respecto de la violación del procedimiento.**

Los recurrentes cuestionan la actuación de la Curadora Urbana tres (3) de Bogotá D.C., al negar

<sup>6</sup> Artículo 42. Recursos en la vía gubernativa. Contra los actos que concedan o nieguen las solicitudes de licencias procederán los recursos de reposición y apelación:

1. (...)

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.

<sup>7</sup> "ART. 51. De los recursos de reposición y apelación habrá de hacerse uso, por escrito, en la diligencia de notificación personal, o dentro de los cinco (5) días siguientes a ella, o a la desfijación del edicto, o la publicación, según el caso. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo".



Continuación de la Resolución No.

0338

09 MAR. 2012

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción N°. LC 11-3-1220 del 24 de noviembre de 2011, expedida por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

la intervención del señor Efraín Martínez en el trámite, señalando que con dicha actuación se vulneró el procedimiento previsto en el Decreto Nacional 1469 de 2010.

Al efecto, tenemos que revisado el expediente a folio 398 se encuentra el escrito presentado por el señor Luis Efraín Martínez Agudelo, radicado ante la Curaduría Urbana tres (3) de Bogotá D.C., con el número 004413 del 21 de noviembre de 2011, en el cual textualmente se lee:

*"Asunto: Participación en trámite de expedición Licencia construcción.*

*Manifiesto a ustedes mi deseo de participar en el trámite de la expedición de licencia de construcción para obra nueva, demolición total, cerramiento para el predio ubicado en la calle 140 13-72 Int.1,3,5,7 y 9 (actual) /Clle 140 13-66 Int.2,4,6,8,10,11,12,13,y 14 Actual) para Vivienda Familiar, altura en 16 pisos*

*Solicito Acta de Vecindad".*

Así mismo, a folios 399 a 401 obra el oficio No. 11-3-4505 del 22 de noviembre de 2011, en el cual el Curador Urbano 3 (E) de Bogotá D.C., informa al señor Luis Efraín Martínez Agudelo, lo siguiente:

*"(...) le sugerimos solicitar al propietario de proyecto elaborar un acta de vecindad, dicho documento no hace parte de los requisitos por quien esté interesado en adelantar un trámite de Licencia de Construcción ante una Curaduría Urbana, no siendo procedente exigirles en cumplimiento de lo previsto en el artículo 11 de la Ley 962 de 2005<sup>8</sup> (...).*

*Adicionalmente, en cuanto el acta de vecindad se aclara que es un acuerdo privado de voluntades entre la constructora o propietario y usted, para que la primera responda si es el caso, por los daños ocasionados en virtud de la realización del proyecto y en cuya realización no interviene el Curador Urbano. No siendo posible exigir requisitos adicionales según Ley 962 de 2005.*

*Finalmente, le informo que no es posible tenerlo en cuenta como parte dentro de la actuación, por cuanto su intervención no cumple con los requisitos exigidos en el parágrafo*

<sup>8</sup> Artículo 1º. Objeto y principios rectores.

(...)

1. Reserva legal de permisos, licencias o requisitos. Para el ejercicio de actividades, derechos o cumplimiento de obligaciones, únicamente podrán exigirse las autorizaciones, requisitos o permisos que estén previstos taxativamente en la ley o se encuentren autorizados expresamente por esta. En tales casos las autoridades públicas no podrán exigir certificaciones, conceptos o constancias.

Las autoridades públicas no podrán establecer trámites, requisitos o permisos para el ejercicio de actividades, derechos o cumplimiento de obligaciones, salvo que se encuentren expresamente autorizados por la ley; ni tampoco podrán solicitar la presentación de documentos de competencia de otras autoridades".



Continuación de la Resolución No.

0338

09 MAR. 2012

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción N°. LC 11-3-1220 del 24 de noviembre de 2011, expedida por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

*del artículo 30 del Decreto 1469 de 2010 que dispone:*

*(...)*

*Al leer detalladamente el citado artículo se puede apreciar que exige a las personas para poder constituirse en parte que no solo acredite la condición de tercero individual y directamente interesado sino que además dicha intervención reúna otros requisitos tales como presentar las pruebas y fundamentarse únicamente en normas técnicas requisito que no cumple su intervención. En este orden de ideas, teniendo que sus argumentos se refieren a aspectos ajenos a nuestras competencias no procede hacerlo parte”.*

Como puede apreciarse, la comunicación del señor Luis Efraín Martínez Agudelo, hace referencia a:

- El deseo de participar en el trámite.
- La solicitud de suscribir acta de vecindad.

En lo que tiene que ver con el acta de vecindad, el Curador Urbano 3 (E) de Bogotá D.C., claramente informó al peticionario que dicha actuación no se encontraba incluida dentro del trámite de expedición de las licencias urbanísticas y, por lo mismo, no era del resorte de la curaduría urbana, ni se podía exigir su obligatorio cumplimiento, so pena de incurrir en violación de lo previsto en el artículo uno (1) de la Ley 962 de 2005, en cuanto ésta dispone que “*Las autoridades públicas no podrán establecer trámites, requisitos o permisos para el ejercicio de actividades, derechos o cumplimiento de obligaciones, salvo que se encuentren expresamente autorizados por la ley; ni tampoco podrán solicitar la presentación de documentos de competencia de otras autoridades*”.

De acuerdo con lo anterior, se advierte que el entonces Curador Urbano 3 (E) de Bogotá D.C. del momento, dio respuesta puntual y oportuna referente a la petición de celebrar acta de vecindad, no constituyéndose al respecto violación del procedimiento alguna del procedimiento establecido en el Decreto Nacional Decreto Nacional 1469 de 2010, por lo que desde este punto de vista no es procedente el argumento presentado por los recurrentes.

En cuanto al deseo “*(...) de participar en el trámite*” de expedición de la licencia de construcción recurrida, manifestado por el señor Luis Efraín Martínez Agudelo, el Curador Urbano 3 (E) de Bogotá D.C., le comunicó al peticionario que no era posible atender dicha solicitud, por no cumplir con los requisitos previstos en el artículo 30 del Decreto Nacional 1469 de 2010. Para el efecto, el Curador Urbano 3 (E) de Bogotá D.C., transcribió el artículo 30 del Decreto Nacional 1469 de 2010, que en lo pertinente dice:



Continuación de la Resolución No.

0338

09 MAR. 2012

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción N°. LC 11-3-1220 del 24 de noviembre de 2011, expedida por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

*“Artículo 30. Intervención de terceros. Toda persona interesada en formular objeciones a la expedición de una licencia urbanística, podrá hacerse parte en el trámite administrativo (...)*

*Parágrafo. Las objeciones y observaciones se deberán presentar por escrito, acreditando la condición de tercero individual y directamente interesado y presentar las pruebas que pretenda hacer valer y deberán fundamentarse únicamente en la aplicación de las normas jurídicas, urbanísticas, de edificabilidad o estructurales referentes a la solicitud, so pena de la responsabilidad extracontractual en la que podría incurrir por los perjuicios que ocasione con su conducta. Dichas observaciones se resolverán en el acto que decida sobre la solicitud”.*

Como puede verse, la norma en comento establece que cualquier **persona interesada**, puede hacerse parte dentro del trámite, cumpliendo con los requisitos allí señalados, como son:

- Presentar la solicitud por escrito.
- Acreditar la condición de tercero individual y directamente interesado.
- Aportar las pruebas que pretenda hacer valer, de la forma señalada en la norma.

Ahora bien, si se observa la solicitud radicada por el señor Luis Efraín Martínez Agudelo, se advierte que la misma solamente cumple con la primera condición, la de presentarse por escrito, pero no con las demás, ya que no interviene como tercero directamente afectado, ni aporta las pruebas requeridas, en general no demuestra el interés que le asiste para participar.

En estas condiciones, el despacho considera que el Curador Urbano 3 (E) de Bogotá D.C., actuó en legal y debida forma al no aceptar la participación del señor Luis Efraín Martínez Agudelo como parte, al no cumplir con los requisitos previstos para ello, en consecuencia no es procedente el argumento referido al incumplimiento del trámite previsto en el Decreto Nacional 1469 de 2010, señalado por los recurrentes.

Finalmente, es del caso advertir que el curador urbano, no obstante no admitir como parte al Luis Efraín Martínez Agudelo, de todas formas le comunicó que si deseaba conocer el proyecto, podía “(...) acercarse al archivo de esta Curaduría Urbana y consultar el expediente respectivo y hacer un seguimiento al trámite”, garantizando así su intervención y participación, aun cuando no como parte.

#### 4.2. En cuanto al antejardín.





Continuación de la Resolución No.

0338

09 MAR. 2012

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción N°. LC 11-3-1220 del 24 de noviembre de 2011, expedida por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

Los impugnantes manifiestan que: *“El proyecto plantea una zona dura de acceso con diseño de entrada y vehicular por la Calle 140 pero el acceso vehicular es por la Calle 140 Bis, sin indicar que se trata únicamente como acceso peatonal y en consecuencia, no cumpliría con lo establecido en el literal a del artículo 2 del Decreto 159 del 21 de Mayo de 2004<sup>9</sup>”*.

La Curadora Urbana (tres) 3 de Bogotá D.C., al decidir el recurso de reposición mediante la Resolución No. RES 12-3-0075 del 23 de enero de 2012, en relación con este tema señala:

*“(…) que el proyecto cumple con el antejardín exigido de 5,00 metros sobre la CL 140 para predios localizados en el Subsector de Edificabilidad A del Sector Normativo 10, de acuerdo con lo establecido en la Ficha Reglamentaria y lo indicado en el Plano de Loteo U3/4, en donde se observa que en dicha área del proyecto no se plantea edificación o parte de edificación alguna.*

*(…)”*.

La Dirección de Norma Urbana en el concepto técnico expedido a través del memorando 3-2012-01203 del 7 de febrero de 2012, el cual hace parte integral de la presente decisión, señaló:

*“Como primera medida el literal a, del artículo 2, del Decreto Distrital 159 de 2004 establece lo siguiente:*

***“ARTÍCULO 2. DEFINICIONES.***

*Se adoptan las siguientes definiciones de carácter general:*

- a. ***Antejardín:*** Área libre de propiedad privada perteneciente al espacio público, comprendida entre la línea de demarcación de la vía y el paramento de construcción, en la cual no se admite ningún tipo de edificación”.

*De la norma anterior se desprende que el antejardín debe permanecer sin ningún tipo de edificación, condición que se cumplen sobre la calle 140, en donde se ha previsto un antejardín de cinco (5.00) metros de ancho, conforme al plano aprobado U.3/4-1.*

---

<sup>9</sup> ***“ARTÍCULO 2. DEFINICIONES.***

*Se adoptan las siguientes definiciones de carácter general:*

- a. ***Antejardín:*** área libre de propiedad privada perteneciente al espacio público, comprendida entre la línea de demarcación de la vía y el paramento de construcción, en la cual no se admite ningún tipo de edificación. (...)”



Continuación de la Resolución No.

0338

09 MAR. 2012

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción N°. LC 11-3-1220 del 24 de noviembre de 2011, expedida por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

*No obstante, en cuanto al tratamiento del antejardín, este debe ser conforme al numeral 2, del artículo 270 del Decreto Distrital 190 de 2004 (POT Compilado), que establece:*

*"Artículo 270. Normas aplicables a los antejardines (artículo 260 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 196 del Decreto 469 de 2003).*

*1. No se permite el estacionamiento de vehículos en antejardín.*

*2. Los antejardines en áreas residenciales deberán ser empedrados y arborizados, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular."*

*Al respecto, es necesario resaltar que en el plano No. R-02, se ve una zona de circulación vehicular sobre el área del antejardín en la calle 140, que no corresponde con el acceso vehicular al edificio, sino a un sistema de circulación vehicular para carga y descarga de personas que varía la condición de área empedrada que deben tener los antejardines en zonas residenciales, intervención que se aparta de las directrices del POT y su artículo 270".*

En las conclusiones del concepto técnico, la Dirección de Norma Urbana precisa:

*"Según el plano No. R-02 aprobado por la Curadora Urbana N° 3, no se cumple la segunda condición del artículo citado porque hay un sistema de circulación vehicular para carga y descarga de personas que varía la condición de área empedrada que deben tener los antejardines en zonas residenciales, intervención que se aparta de las directrices del artículo 270 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación POT)".*

El proyecto se ajusta a lo previsto en el literal a, del artículo 2, del Decreto Distrital 159 de 2004, en cuanto a que prevé un antejardín de cinco (5.00) metros de ancho por la calle 140. Sin embargo, la Dirección de Norma Urbana precisa que aun cuando el proyecto aprobado cumple con lo determinado en el literal a, del artículo 2, del Decreto Distrital 159 de 2004, el proyecto presenta una inconsistencia relacionada con el tratamiento dado a la zona de antejardín, ya que sobre ella se autorizó un sistema de circulación vehicular para carga y descarga de personas<sup>10</sup>, lo cual contraviene lo previsto en el numeral 2 del artículo 270 del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., en cuanto éste ordena que "Los antejardines en áreas residenciales deberán ser empedrados y arborizados, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular".

No obstante lo anterior, teniendo en cuenta que el artículo 50 del Código Contencioso Administrativo<sup>11</sup>, dispone que los recursos de la vía gubernativa están instituidos para que se

<sup>10</sup> Esto de acuerdo con lo registrado en el plano No. R-02 aprobado por la Curadora Urbana N° 3.

<sup>11</sup> "ARTÍCULO 50. Por regla general, contra los actos que pongan fin a las actuaciones administrativas procederán los siguientes recursos:



Continuación de la Resolución No.

0338

09 MAR. 2012

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción N°. LC 11-3-1220 del 24 de noviembre de 2011, expedida por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

aclarare, **modifique** o revoque el acto recurrido, en la presente resolución se dispondrá la modificación del proyecto en el sentido de que se debe dar cumplimiento al numeral 2 del artículo 270 del Decreto Distrital 190 de 2004, dando al antejardín dispuesto sobre la calle 140 el tratamiento de área empedrada y arborizada, exceptuando las zonas para ingreso peatonal. En consecuencia la Curaduría Urbana tres (3) de Bogotá D.C., deberá ordenar y verificar los ajustes pertinentes en los planos del proyecto.

#### 4.3. Referente al empate con los antejardines de la Calle 140 bis.

Plantean los recurrentes que no se prevé ni señala el empate con los antejardines previstos por las edificaciones vecinas de carácter permanente (vivienda en serie) sobre el volteadero de la Calle 140 bis, lo cual implica el incumplimiento de lo establecido en el literal d del artículo 2<sup>12</sup> y literal b del artículo 8<sup>13</sup> del Decreto 159 de 2004.

El concepto técnico expedido por la Dirección de Norma Urbana mediante el memorando 3-2012- 02261 del 5 de marzo de 2012, al respecto indica:

*“Respecto a los empates con los antejardines de los predios colindantes, se aprecia que sobre la calle 140 **no se requiere**, por cuanto se previó el antejardín reglamentario de cinco (5.00) metros. En relación con las calles 140 A y 141, los empates buscan mantener una continuidad de los paramentos sobre el espacio público (sic). Así, el área libre que resultaría al prolongar los antejardines existentes en los predios colindantes al proyecto sobre los volteaderos de las calles 140 A y 141 no tendrían frente a un espacio público sino al espacio privado del mismo proyecto, **razón por la cual no es técnicamente posible**”*

- 
1. El de reposición, ante el mismo funcionario que tomó la decisión, para que la **aclare, modifique o revoque**.  
2. El de apelación, para ante el inmediato superior administrativo, **con el mismo propósito**.  
(...)”

#### <sup>12</sup> “ARTÍCULO 2. DEFINICIONES.

Se adoptan las siguientes definiciones de carácter general:  
(...)”

*Empate contra edificaciones colindantes: Adosamiento permitido de las áreas que se proyecta construir contra los volúmenes construidos de las edificaciones permanentes colindantes”.*

#### <sup>13</sup> ARTÍCULO 8. ANTEJARDINES Y RETROCESOS. Subrogado por el art. 3, del Decreto Distrital 333 de 2010

Rigen las normas del artículo 260 del POT y las siguientes disposiciones:

(...)”

#### b) Empates.

La ficha reglamentaria establecerá las condiciones de empate para cada sector normativo, en los siguientes casos:

1. En predios esquineros, cuando la norma original haya previsto reducción de la dimensión del antejardín en el lado de mayor longitud.
2. En predios medianeros que colinden con predios con diferentes dimensiones de antejardín.
3. Se podrán mantener los antejardines elevados en los sectores localizados en terreno inclinado cuyo desarrollo constructivo original aprobado así los haya contemplado”.



Continuación de la Resolución No.

0338

09 MAR. 2012

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción N°. LC 11-3-1220 del 24 de noviembre de 2011, expedida por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

realizar un empate". (Sublíneas y negrillas fuera de texto).

En estas condiciones, según lo establecido por la Dirección de Norma Urbana en su informe técnico, el posible incumplimiento del literal d del artículo 2 y literal b del artículo 8 del Decreto 159 del 21 de Mayo 2004, al que se refieren los recurrentes, en esta oportunidad no se presenta, no estando en consecuencia llamado a prosperar argumento cuyo análisis nos ocupa.

#### 4.4. En relación con el empate estricto por el costado occidental.

Señalan los impugnantes, que los planos arquitectónicos no muestran, por el costado occidental del lote objeto de licencia, el empate estricto con las edificaciones vecinas colindantes de carácter permanente (viviendas en serie), tal como lo establece el artículo 4<sup>14</sup> del Decreto Distrital 333 de 2010.

La Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., al decidir el recurso de reposición, respecto del tema señaló:

"(...)

*Las excepciones de altura por colindancia predial de que trata el numeral 6 del artículo 4 del Decreto 333 de 2010, aplica para predios que pretendan superar la altura permitida en la ficha reglamentaria, no siendo este el caso para el proyecto denominado PANORAMA 140, el cual cumple con la altura permitida en la ficha reglamentaria para predios con*

<sup>14</sup>.- **Artículo 4.** Subrogar el artículo 12 del Decreto Distrital 159 de 2004, el cual quedará así:

**ALTURAS.**

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

1. Altura máxima de las edificaciones.

(...)

6. Excepciones de altura por colindancia predial.

(...)

c. En los casos de tipología aislada, cuando alguna de las edificaciones permanentes no haya previsto aislamiento lateral, la nueva edificación puede adosarse a la misma con empate estricto y luego equiparar la altura de la edificación permanente colindante que previó aislamiento lateral (Ver Anexo 2, Caso C). d. En los casos de tipología aislada, cuando las edificaciones permanentes colindantes no hayan previsto aislamiento lateral, la nueva edificación puede adosarse con empate estricto. En caso de que las edificaciones colindantes tengan alturas diferentes, se debe prever aislamiento lateral a partir del nivel de empate con la edificación más baja, con dimensión equivalente al exigido para la diferencia de alturas, con mínimo de 3,00 mts. (Ver Anexo 2, Caso D).

7. Reglas para el manejo de las alturas de excepción por colindancia predial:

a. La equiparación de altura y empates, debe realizarse de manera estricta, tanto en número de pisos como en metros, y tanto en planta como en alzado. b. El dimensionamiento de los aislamientos resultantes es el establecido en el artículo 13 "AISLAMIENTOS" del Decreto 159 de 2004. c. Las excepciones dispuestas en el numeral 6 del presente artículo no aplican para englobes que se produzcan con posterioridad a la fecha de publicación del presente Decreto, ni para proyectos que integren varios lotes no englobados con anterioridad a tal fecha. No obstante, los predios con frente menor o igual a once (11) metros se podrán acoger a estas excepciones si se engloban lateralmente con un solo lote colindante o si tiene posibilidad de adosarse por uno o ambos costados".



Continuación de la Resolución No.

0338

09 MAR. 2012

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción N°. LC 11-3-1220 del 24 de noviembre de 2011, expedida por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

*frente mayor a 35 metros, en el subsector de edificabilidad A del sector normativo 10 donde se localiza el predio*

(...)

*Las reglas para el manejo de las alturas de excepción por colindancia predial no aplican tampoco para el proyecto denominado PANORAMA 140 por lo expuesto en el punto anterior, teniendo en cuenta que el proyecto cumple con la altura permitida en la Ficha Reglamentaria, para predios con frente mayor a 35 metros, en el Subsector de Edificabilidad A del Sector Normativo 10 donde se localiza el predio”.*

La Dirección de Norma Urbana, en su informe técnico, confirma lo señalado por la Curadora Urbana tres (3) de Bogotá D.C., en los siguientes términos:

*“En el tema de los aislamientos queremos precisar que el argumento presentado en el recurso no es pertinente debido a que el artículo del Decreto Distrital 333 citado hace referencia a la posibilidad, opcional, de empatar las edificaciones en los casos en que la norma de la UPZ resulte inferior a la edificación permanente colindante. Las excepciones de altura por colindancia predial de que trata el numeral 6 del artículo 4 del Decreto 333 de 2010, aplica para predios que pretendan superar la altura permitida en la ficha reglamentaria, no siendo este el caso para el proyecto denominado PANORAMA 140, el cual cumple con la altura permitida en la ficha reglamentaria para predios con frente mayor a 35 metros, en el subsector de edificabilidad A del sector normativo 10 donde se localiza el predio. Igualmente, se ha previsto el respectivo aislamiento lateral que para una edificio de 16 pisos corresponde a 1/3 de la altura, habiéndose planteado aislamientos laterales de 13.24 mts, a partir del segundo piso, encontrándose la licencia en debida forma*

(...)

*Como se indicó, las reglas para el manejo de las alturas de excepción por colindancia predial no aplican para el proyecto denominado PANORAMA 140 por lo expuesto en el punto anterior, teniendo en cuenta que el proyecto cumple con la altura libre permitida en la Ficha Reglamentaria, para predios con frente mayor a 35 metros, en el Subsector de Edificabilidad A del Sector Normativo 10 donde se localiza el predio.*

En estas condiciones, al tener el predio objeto de la solicitud de licencia de construcción que nos ocupa un frente mayor a 35,00 metros y, estar ubicado en el subsector de edificabilidad A del sector normativo 10, la altura permitida en la Ficha Reglamentaria es libre, no siéndole en consecuencia aplicable la norma invocada por los recurrentes, debido a que la misma hace referencia a los predios que pretendan superar la altura permitida en la ficha reglamentaria, lo cual no ocurre en esta oportunidad, por lo cual, el argumento objeto de estudio no es procedente.



Continuación de la Resolución No.

0338

09 MAR. 2012

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción N°. LC 11-3-1220 del 24 de noviembre de 2011, expedida por la Curaduría Urbana 3 de Bogotá D.C.

#### 4.5. En lo que tiene que ver con el predio catalogado como vía peatonal.

Los impugnantes plantean que con la radicación de la solicitud de licencia no se registra documento alguno que *"(...) certifique que el predio catalogado como vía peatonal, predio limitrofe por el costado oriental de los interiores 1, 3, 5, 7 y 9 del predio ubicado en la CL 140 13 72 según se manifiesta en los certificados de libertad de uno de dichos interiores, haya sido adquirido por dichos solicitantes"*, agregando que la Secretaría Distrital de Planeación les notificó que el predio pertenece al Distrito y les *"(...) entregó plano donde se certifica el área y ubicación de dicha vía peatonal"*.

La señora Ana Cristina Pardo Ochoa representante legal de los titulares de la licencia recurrida, en el escrito de observaciones y consideraciones a los argumentos del recurso, con relación al asunto que nos ocupa manifiesta que la referida vía en ningún momento ha sido un *"inmueble público"* debido a que su titularidad siempre ha estado en cabeza de particulares y, en la práctica, *"(...) nunca ha estado destinada "a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas", pues siempre ha estado destinada al uso y servicio exclusivo de los propietarios de las cinco unidades de vivienda a las que les sirve de acceso"*.

Considera igualmente la representante legal, que mal pudo la Secretaría Distrital de Planeación haber comunicado *"(...) a los recurrentes que la vía pertenece al Distrito"*, cuando la misma Secretaría mediante el oficio 2-2011-03840, informó que:

*"Según los planos de la Urbanización Los Cedritos U 3/4-1 (urbanístico), U3/2 y U3/2C (Planos de Cesión de Zonas) la vía o zona en consulta no es una vía pública del Distrito Capital. Por tanto la franja referida, identificada como Cl 140 13-72 con Chip AAA0111RYKL y área aproximada de 182.40 A/12, es una zona privada comunal que sirve de acceso a unidades prediales (5) que conforman el plano U3/4 12 Urbanización Los Cedritos Lote 2 (La Quiebra) MI B"*.

Por otra parte, manifiesta la señora Ana Cristina Pardo Ochoa, que plano U3/4-12 que aportan los recurrentes, corresponde al plano de loteo, en el cual se incorpora un cuadro de áreas que no hace una distinción entre *"áreas públicas"* y *"áreas privadas"*, por lo que *"(...) se infiere que todas ellas tienen la misma naturaleza, esto es, son todas áreas privadas"*.

A continuación la representante legal de señala que:

*"Los solicitantes de la licencia de construcción si tienen la plena propiedad sobre los predios objeto de licenciamiento:*

*i. Tal y como se advierte en el plano de levantamiento topográfico y en el análisis jurídico que se deriva de la tradición, la vía en cuestión está físicamente incorporada en las cinco porciones territoriales en las que fue dividido jurídicamente el predio que antes se*



Continuación de la Resolución No.

0338

09 MAR. 2012

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción N°. LC 11-3-1220 del 24 de noviembre de 2011, expedida por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

*denominaba Lote 2B - La Quiebra. En consecuencia, esa área está físicamente superpuesta sobre los predios que son de propiedad de CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A. y de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. como vocera de cuatro fideicomisos.*

*(...)*

*Según la escritura 2140 del 15 de diciembre de 1972, de la Notaría 11 el LOTE 2B LA QUIEBRA supuestamente contaba con un área de 1.217 M2. Sin embargo, al sumar las áreas de los 5 predios en que fue dividido se obtiene un área total de 1,034 M2. Ello quiere decir que habría una diferencia de 183 M2 que aún estarían involucrados en el folio de matrícula inmobiliaria del LOTE 2B LA QUIEBRA y que, según el plano de loteo, correspondería a la vía peatonal y vehicular que permite acceder a los cinco predios antes mencionados”.*

La Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., en el análisis efectuado con ocasión de la resolución del recurso de reposición, señaló:

*“(...) que la vía peatonal a la que aluden los recurrentes no tiene el carácter de vía pública sino corresponde a una vía de propiedad privada según lo pudo constatar este Despacho con base en los dos (2) Certificados de Tradición y Libertad matrices y sus derivados expedidos el 20 de octubre de 2011 por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, aportados al momento de la radicación de la solicitud de Licencia que nos ocupa.*

*Los Certificados de Tradición y Libertad en mención Nos 50 N 79014 (del cual se derivan los Nos 50N-89412, 50N-89382, 50N-188447, 50N-8938050N-89411) y 50 N 20419415 con áreas de 1217 M y 6035 M respectivamente para un total de 7252 M acreditan la titularidad del área de los predios objeto de la Licencia en cabeza de la sociedad CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A. y de la FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., Vocera del los Fideicomiso ZIRUMA y CEDRITOS la cual se expidió para un lote de 7188 M, área de acuerdo a los linderos reales.*

*En cuanto a que la Secretaría Distrital de Planeación les notificó a los recurrentes que el predio catalogado como vía peatonal pertenece al Distrito se observa que no se adjunta prueba al respecto ni se especifica en qué manera o como les fue notificada dicha afirmación, lo cierto sin embargo es que esta certificación debería emanar de la Defensoría del Espacio Público en el caso de existir por cuanto es dicha entidad la representante legal de los predios en ejercicio de las facultades que le otorga el Acuerdo 18 de 1999, reglamentado por el Decreto 138 de 2002.*

*Así mismo el Plano de Loteo U3/4-12 de la Urbanización Los Cedritos lote 2 La Quiebra-Manzana 6 que los recurrentes adjuntan con los recursos de la vía gubernativa para acreditar el carácter de espacio público de la vía peatonal contiene el siguiente Cuadro de Áreas:*



Continuación de la Resolución No.

0338

09 MAR. 2012

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción N°. LC 11-3-1220 del 24 de noviembre de 2011, expedida por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

LOTE	M <sup>2</sup>	V <sup>2</sup>
LOTE 1	194.99	304.18
LOTE 2	194.99	304.18
LOTES	194.99	304.18
LOTE 4	194.99	304.18
LOTES	254.49	397.00
ÁREA TOTAL LOTE 1217 M2		ÁREA LOTES 1034.45
		ÁREA VÍA PEATONAL 182.55

Se observa que los 5 lotes que conformaban el mencionado Lote 2 tienen un Área Total de 1217 M2 conformada por el Área de los Lotes 1.034,45 y el Área Vía Peatonal 182,55 pero en ninguna parte se indica que esta vía peatonal haga parte del espacio público".

Por su parte la Dirección de Norma Urbana en el concepto técnico, el cual hace parte integral de la presente decisión, en relación con el tema informó:

"Se aprecia la indicación de una vía peatonal con dimensiones de 3.00 metros y 60.85 metros, que en el cuadro de áreas del citado plano aparece totalizada en 182.55 M2, pero sin que se indique que ella corresponde a un área de cesión. Al respecto, tampoco se encontró dentro de los documentos aportados en el expediente oficio que demuestre el carácter público de la misma y en revisión de los archivos del DADEP no se encontraron antecedentes de una urbanización con el nombre antes anotado y mucho menos de entrega de áreas de cesión. Vale la pena mencionar que revisados los folios de matrícula inmobiliaria tampoco se encontró cesión de esta vía y por el contrario su área hace parte de las áreas totales de la urbanización "Los Cedritos" Lote 2, e igualmente reposa en el archivo de la SDP el oficio No. 2-2011-03840 del 09/03/2011 de la Dirección de Servicio al Ciudadano en donde se informa que la vía de 3.00 metros que sirve de acceso a los predios localizados en la CL 140 No. 13-71 con área aproximada de 182.40 M2 es una zona privada comunal que sirve de acceso a las unidades prediales que conforman el plano U.3/4-12".

De otro lado, la Dirección de Norma Urbana, remitió el expediente a la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos, para que ésta de acuerdo con sus competencias determinara si "(...) la vía peatonal que figura en el plano No. U.3/4-12 de la urbanización "Los Cedritos" Lote 2 – (La Quebra)-Manzana 61, Manzana B, es una vía de uso público o por el contrario una zona de carácter privada comunal" y, la referida Dirección de Vías, mediante el memorando 3-2012-02312 del 6 de marzo de 2012, informó que "(...) en el plano U3/4-12 "Los Cedritos", se señala una vía nombrada como "vía peatonal", con un ancho de 3.0 metros y longitud de 60.85 metros, dado que en el plano no contiene el cuadro de áreas de cesiones al Distrito, donde se defina y delimite las áreas objeto de cesión, no es posible definir, si la vía de la consulta corresponde a un área público (sic) o privado (...)" (folios 670 y 671).





Continuación de la Resolución No.

0338 09 MAR. 2012

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción N°. LC 11-3-1220 del 24 de noviembre de 2011, expedida por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

Acorde con lo expresado en precedencia y de conformidad con la documentación obrante en el expediente, el despacho encuentra que la vía peatonal a la que se refieren los recurrentes, forma parte del denominaba Lote 2B - La Quiebra, adquirido por la sociedad PERAZA CARRILLO LTDA ARQUITECTOS CONSTRUCTORES<sup>15</sup>, mediante escritura pública 1672 del 24 de octubre de 1972, de la Notaría 11 de Bogotá aportada con la solicitud de licencia 11-3-3264 del 2 de noviembre de 2011 (folios 113 a 120). Dicha escritura pública fue registrada en el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-79014 (folios 37) y, en ella consta que el terreno denominado LOTE 2B LA QUIEBRA, cuenta con un área de 1.217 M2.

La sociedad PERAZA CARRILLO LTDA ARQUITECTOS CONSTRUCTORES, mediante escritura pública número 2140 del 15 de diciembre de 1972 de la Notaría 11 del Círculo de Bogotá D.C., aportada con la solicitud de licencia (folios 107 a 112), dividió el LOTE 2B LA QUIEBRA, con un área de 1.217 M2 en cinco (5) lotes. En la citada escritura, se indica que el lote en comento cuenta con *"(...) una cabida de mil novecientas una (1.901) varas cuadradas con cincuenta y cinco (55) centímetros de vara cuadrada – o sean mil doscientos diez y siete (1.217) metros cuadrados"*.

Según precisan la representante legal de los titulares de la licencia recurrida y la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., los cinco predios en que se dividió LOTE 2B LA QUIEBRA, quedaron de la siguiente forma:

Lote	Área	Matrícula Inmobiliaria
INTERIOR 1 -LOTES	238,09 MTS2	50N-89412
INTERIOR 3 -LOTE 4	1 94.99 MTS2	50N-89382
INTERIOR 5 -LOTE 3	1 94.99 MTS2	SON- 188447
INTERIOR 7 -LOTE 2	1 94.99 MTS2	50N-89380
INTERIOR 9 -LOTE 1	1 94.99MTS2	50N-89411

El área total de los predios así individualizados equivale 1,034 M2, el resto 183 M2, corresponde a la vía peatonal y vehicular que permite acceder a los cinco predios antes mencionados.

Como por transacciones posteriores, la titularidad de los cinco predios que conformaban el LOTE 2B LA QUIEBRA, finalmente quedó radicada en poder de CONSTRUCTORA

<sup>15</sup> Según advierte la señora Ana Cristina Pardo Ochoa representante legal de los titulares de la licencia recurrida, la sociedad PERAZA CARRILLO LTDA ARQUITECTOS CONSTRUCTORES, cambió su denominación por GRUPO BOLÍVAR S.A. y posteriormente fue absorbida por SOCIEDADES BOLÍVAR S.A. (matriz de CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A., mediante escritura pública 3336 del 30 de diciembre de 1998 de la Notaría 7ª de Bogotá.



Continuación de la Resolución No.

0338

09 MAR. 2012

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción N°. LC 11-3-1220 del 24 de noviembre de 2011, expedida por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

BOLÍVAR S.A. y la FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., como vocera de cuatro fideicomisos, debe entenderse que éstas son también titulares de la vía peatonal y vehicular por la que se accede a los inmuebles mencionados. Esto, especialmente considerando que en la escritura pública número 2140 del 15 de diciembre de 1972, de la Notaría 11, mediante la cual se hace el reloteo, no se indica que el área que se ha identificado como vía, sea transferida al Distrito o que corresponda a un espacio público. Allí simplemente se advierte en la cláusula TERCERA, que el propietario solicitó y obtuvo del entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, un nuevo reloteo y que el mismo queda registrado en el plano que se protocoliza con la citada escritura pública.

Por otra parte, si bien los recurrentes afirman que la Secretaría Distrital de Planeación les notificó que el predio correspondiente a la vía peatonal pertenece al Distrito, los mismos con su escrito no aportaron ni relacionaron en el capítulo de pruebas<sup>16</sup>, documento alguno que sustente esta afirmación. Por el contrario, en el expediente obra el oficio 2-2011-03840 del 9 de marzo de 2011 en el cual la Dirección de Servicio al Ciudadano de esta entidad informa que (folio 465):

*"Según los planos de la Urbanización Los Cedritos U 3/4-1 (urbanístico), U3/2 y U3/2C (Planos de Cesión de Zonas) la vía o zona en consulta no es una vía pública del Distrito Capital. Por tanto la franja referida, identificada como Cl 140 13-72 con Chip AAA0111RYKL y área aproximada de 182.40 A/12, es una zona privada comunal que sirve de acceso a unidades prediales (5) que conforman el plano U3/4 12 Urbanización Los Cedritos Lote 2 (La Quiebra) MI B". (Sublíneas y negrillas fuera de texto).*

Lo antes expuesto, es ratificado a su vez por la Dirección de Norma Urbana en el concepto técnico, cuando señala que "(...) reposa en el archivo de la SDP el oficio No. 2-2011-03840 del 09/03/2011 de la Dirección de Servicio al Ciudadano en donde se informa que la vía de 3.00 metros que sirve de acceso a los predios localizados en la CL 140 No. 13-71 con área aproximada de 182.40 M2 es una zona privada comunal que sirve de acceso a las unidades prediales que conforman el plano U.3/4-12".

En cuanto al carácter público o privado de la vía que nos ocupa, el despacho se remite a lo informado por la Dirección de Norma Urbana en su concepto técnico, donde advierte **que no** "(...) se encontró dentro de los documentos aportados en el expediente oficio que demuestre el carácter público de la misma y en revisión de los archivos del DADEP no se encontraron antecedentes de una urbanización con el nombre antes anotado y mucho menos de entrega de áreas de cesión. Vale la pena mencionar que revisados los

<sup>16</sup> Los anexos relacionados por los memorialistas obrantes a folio 444, están referidos al Plano de la Planta General Primer Piso del Proyecto Panorama 140, al Plano de la Planta General de la Urbanización Rancho Grande, al Plano de Loteo de la Urbanización los Cedritos-Lote 2, unas fotos relacionadas con el frente contra la Calle 140, los predios ubicados en la Calle 140 13-72, de la Calle 140 bis que forman parte del diseño arquitectónico de la Urbanización Rancho Grande y fotos de la Calle 141 que forman parte del diseño arquitectónico de la Urbanización Rancho Grande.



Continuación de la Resolución No.

0338

09 MAR. 2012

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción N°. LC 11-3-1220 del 24 de noviembre de 2011, expedida por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

folios de matrícula inmobiliaria tampoco se encontró cesión de esta vía y por el contrario su área hace parte de las áreas totales de la urbanización (...). (Sublíneas y negrillas fuera de texto).

En estas condiciones, de conformidad con los antecedentes expuestos, no son procedentes los argumentos objeto de análisis.

#### 4.6. En cuanto a la Licencia de Intervención y ocupación del Espacio Público.

Los recurrentes consideran que debido a que el acceso al predio y el descanso vehicular contemplado en el proyecto, se pretenden desarrollar por los andenes ornamentales existentes, la sociedad constructora "(...) debe solicitar también". (Sublíneas y negrillas fuera de texto) la licencia de intervención y ocupación del espacio público en la modalidad de "Licencia de Intervención del Espacio Público para la Rehabilitación de Andenes" como lo especifica el Artículo 13 numeral 2 sección D del Decreto 1469 de 2010<sup>17</sup>.

Al respecto, el Despacho considera que si en desarrollo de la ejecución de las obras autorizadas en la licencia recurrida, se requiere intervenir el espacio público, los titulares de la licencia deberán solicitar y obtener la respectiva licencia de intervención, de manera previa a la realización de las obras que impliquen la utilización del espacio público. Esto, de acuerdo con lo previsto en el artículo 1 del Decreto Nacional 1469 de 2010, que dice:

*"Artículo 1°. Licencia urbanística. Es la autorización previa para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y para realizar el loteo o subdivisión de predios, expedida por el curador urbano o la autoridad municipal competente, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, en los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional".*

Lo expresado en precedencia, no implica la obtención de la licencia de intervención como requisito previo para el otorgamiento de la licencia de construcción que contempla la eventual

<sup>17</sup> Artículo 13. Modalidades de la licencia de intervención y ocupación del espacio público. Son modalidades de la licencia de intervención y ocupación del espacio público las siguientes:

1. (...)

2. Licencia de intervención del espacio público. Por medio de esta licencia se autoriza la intervención del espacio público para:

(...)

d) Construcción y rehabilitación de andenes, parques, plazas, alamedas, separadores, ciclorrutas, orejas de puentes vehiculares, vías peatonales, escaleras y rampas.



Continuación de la Resolución No.

0338

09 MAR. 2012

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción N°. LC 11-3-1220 del 24 de noviembre de 2011, expedida por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

utilización del espacio público.

Para el despacho es claro que la licencia de intervención y ocupación del espacio público, en cualquiera de sus modalidades, es una licencia urbanística propia e independiente que no constituye en ningún caso, requisito previo para la expedición de cualquier otro tipo de licencia urbanística de las contempladas en el Decreto Nacional 1469 de 2010.

En conclusión, si bien es cierto los titulares de la licencia de construcción recurrida, deben solicitar y obtener la correspondiente licencia de intervención, si el proyecto contempla la intervención u ocupación del espacio público, tal actuación no se convierte en requisito previo o de procedibilidad para el otorgamiento de la licencia de construcción. En este sentido, se comparte lo expresado por la Dirección de Norma Urbana, cuando en el concepto técnico señala:

*"(...), esta Dirección se permite manifestar que dicho trámite no es necesario como un prerrequisito en la obtención de la licencia de construcción de conformidad con el Decreto Nacional 1469 de 2010. La obtención de una licencia de intervención y ocupación del espacio público, puede ser posterior a la obtención de la licencia de construcción".*

En mérito de lo expuesto,

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO.** Enviar el expediente a la Curaduría Urbana 3 de Bogotá D.C., para que de conformidad con lo señalado en los considerandos de la presente resolución, se modifique la licencia recurrida ajustando su contenido a lo establecido el numeral 2 del artículo 270 del Decreto Distrital 190 de 2004.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Negar el resto de pretensiones contenidas en el recurso subsidiario de apelación interpuesto por el doctor Miguel Francisco Zornosa Prieto, el señor Luis Efraín Martínez Agudelo y la señora Aura Quintero Rodríguez, contra la Licencia de Construcción N° LC 11-3-1220 del 24 de noviembre de 2011, expedida por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.

**ARTÍCULO TERCERO.** Notificar este acto administrativo al doctor Miguel Francisco Zornosa Prieto, identificado con la cédula de ciudadanía N°. 19.145.393 y la Tarjeta Profesional de Abogado 25.175 del Consejo Superior de la Judicatura, al señor Luis Efraín Martínez Agudelo identificado con la cédula de ciudadanía N°. 2.920.674 y a la señora Aura Quintero



Continuación de la Resolución No.

0338

09 MAR. 2012

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción N°. LC 11-3-1220 del 24 de noviembre de 2011, expedida por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

Rodríguez, identificada con la cédula de ciudadanía N°. 41.404.838, advirtiéndoles que con ella queda agotada la vía gubernativa.

**ARTÍCULO CUARTO.** Notificar la presente decisión a la señora Ana Cristina Pardo Ochoa identificada con la cédula de ciudadanía N°. 42.747.650 como de representante legal y apoderada de los titulares de la licencia de construcción recurrida, advirtiéndole que contra ella no procede ningún recurso de la vía gubernativa.

**ARTÍCULO QUINTO.** En firme la presente decisión, devolver el expediente a la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D.C.

Dada en Bogotá D.C., a los 09 MAR. 2012

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

**DIEGO ISAIÁS PEÑA PORRAS**  
Subsecretario Jurídico

Revisó: Adriana del Pilar Vergara Sánchez *AVA*  
Proyectó: Juan de Jesús Vega F. *JVF*