



Resolución No. 0 6 1 4

17 MAYO 2012

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 12-4-0007 del 6 de enero de 2012, proferida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

EL SUBSECRETARIO JURÍDICO DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En uso de sus facultades legales, en especial las otorgadas en el artículo 42 del Decreto Nacional 1469 del 30 de abril de 2010; el artículo 36, literal *k* del Decreto Distrital 550 de 2006 y en la Resolución 044 del 12 de enero de 2012 y, con fundamento en los siguientes,

ANTECEDENTES

I. Que el 11 de agosto de 2011, mediante la radicación 11-4-1463, la señora Adriana Ramelli Arteaga en su condición de liquidadora de la sociedad Urbanizadora Torrecivil Ltda. propietaria del inmueble localizado en la carrera 80 No. 146 -07 lote 14, solicitó ante la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D.C., licencia de construcción en la modalidad de obra nueva (folios 2 y 3).

II. Que el 6 de enero de 2012, la Curadora Urbana 4 de la ciudad otorgó la Licencia de Construcción LC 12-4-0007 en la modalidad de obra nueva "(...) PARA CONSTRUIR LA TERCERA ETAPA DEL LOTE 14 DEL DESARROLLO TORRELADERA (...)" (folio 252).

III. Que el 27 de enero de 2012, el señor Juan Luis Moreno Carreño en su condición de representante legal de la Sociedad de Mejoras y Ornato de Bogotá, presentó ante la Curaduría Urbana 4 de la ciudad, recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra la Licencia de Construcción LC 12-4-0007 del 6 de enero de 2012, realizando los siguientes planteamientos: (folios 279 a 300)

1. La licencia de construcción la solicitó una persona que no tenía legitimidad para hacerlo, pues "...no es claro que el solicitante tenga de manera exclusiva los derechos reales y materiales sobre el predio objeto de la misma". Lo anterior, porque en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20126445 se indica que sobre el predio se constituyó reglamento de propiedad horizontal, por lo que "...la totalidad del terreno forma parte de la Propiedad horizontal y ninguna de las partes del terreno fue reservada para desarrollar las etapas 2 y 3 del proyecto."

Indicó que la propiedad constituida sobre el lote 14 de la Urbanización Torreladera es de todos los copropietarios pues no ha sido desenglobada jurídicamente; y que "...la Asamblea de Copropietarios no fue informada de la iniciación de los trámites, por parte de la Urbanizadora Torrecivil Ltda. – en liquidación, para obtener la licencia de construcción de el edificio que concretaría la tercera etapa autorizada por la Licencia de Urbanismo y Construcción por etapas 007272 de 1992. (...)" lo que constituye una violación a la ley que "...determinaría la nulidad de la Licencia, por lo que solicito su revocatoria"



Resolución No. _____

0 6 1 4

17 MAYO 2012

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 12-4-0007 del 6 de enero de 2012, proferida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

2. No se aplicaron las normas vigentes al proyecto constructivo autorizado por la Curaduría Urbana 4 de la ciudad, como quiera que la tercera etapa debe cumplir con las mismas normas que fueron exigidas para el Bloque 1 y el Bloque 2 en el momento en que se desarrollaron, por lo que se debieron observar las disposiciones contenidas en la Licencia de Urbanismo 007272 de 1992, en cuanto a índices de ocupación, índices de construcción, altura en metros y dimensión de los antejardines.

Adicionalmente, manifestó que el párrafo 2 del artículo 7° del Decreto 1469 de 2010 señala que se podrán desarrollar los proyectos por etapas, *"...siempre que la licencia de construcción para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior"*; sin embargo, la etapa 2 se terminó en el año 1996, razón por la cual *"...No hay posibilidad jurídica alguna de que ésta licencia haya mantenido vigencia por más de quince años (entre 1996 y 2011)."*

3. Argumentó que *"...la licencia otorgada autoriza una edificación que viola las normas vigentes para el lote 14, perteneciente al subsector normativo A del sector trece (13) de la UPZ 27-Suba"*, por lo que se vulnera las normas relativas a índice de ocupación, altura de la edificación, número de unidades habitacionales y construcción en áreas bajo cubierta.

En cuanto al índice de ocupación, afirmó que con la aprobación de la mencionada tercera etapa, se estaría ocupando 1751,416 m², por lo que se sobrepasaría el índice permitido en 70,006 m², *"...si se tiene en cuenta que el máximo índice de ocupación desarrollado en el predio es del 20% puesto que ya existen dos edificios que se acogieron a la altura máxima prevista para esta ocupación"*, esto teniendo en cuenta que los edificios construidos para las etapas 1 y 2 alcanzaron la altura máxima prevista para un índice máximo de ocupación del 20%.

Aseguró que el proyecto aprobado invade áreas reservadas para la Etapa II, pues según lo registrado en el plano S 100/4-3, aprobado para la Urbanización Torreladera según la Licencia 07272 de 1992, el nuevo proyecto presentado se sobrepone sobre las áreas ya construidas para la etapa II de la precitada urbanización, es así que *"...La Licencia que se recurre modifica sin que exista razón jurídica para ello las áreas de cada etapa"*

En relación con la altura, explicó que *"...al ocupar 1751,416 m² en el lote, el proyecto ya no puede tener 13.30 metros de altura, sino 10.30 metros (...)"*, que serían 3 pisos y no 5 como se probó en la licencia de construcción cuestionada.

Frente al punto del área bajo cubierta, sostuvo que se autorizó un segundo piso para los apartamentos 501 y 502, los cuales serían duplex, sin que en los planos aprobados se pueda constatar la existencia del mencionado segundo piso, en consecuencia se supera la altura permitida por el Decreto 333 de 2010 y por las normas que le dieron origen a la Urbanización Torreladera.



0 6 1 4

Resolución No. 17 MAYO 2012

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 12-4-0007 del 6 de enero de 2012, proferida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

Finalmente, señaló que el proyecto plantea más unidades de vivienda de las permitidas, pues en la Resolución 006 de 1989 se reglamentó que el máximo de viviendas permitidas para el lote 14 es de 25, por lo que *"...al momento de completar la segunda etapa ya existían 24 viviendas, todas con diferentes matrículas inmobiliarias, es decir que para la tercera etapa sólo quedaría una vivienda para desarrollar"*.

IV. Que el 10 de febrero de 2012, el señor Salin Antonio Sefair López en su condición de representante legal de la sociedad Sefair López y Compañía S. en C. y vecino del mencionado proyecto constructivo presentó recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la citada licencia de construcción (folios 276 a 278), argumentando, en síntesis lo siguiente:

1. El diseño arquitectónico utilizado para la tercera etapa del a Urbanización Torreladera no guarda armonía con el utilizado para las etapas I y II de la mencionada urbanización, *"... a pesar que en el Reglamento de Propiedad Horizontal se habla de un Proyecto Específico de tres torres, las cuales se entienden en su diseño exterior exactamente iguales, (...)"*

2. La Ley 388 de 1997, el Decreto 879 de 1998, el Decreto 151 de 1998 y el Decreto 1507 de 1998, establecen la protección del patrimonio arquitectónico por lo que *"...De las normas anteriormente citadas, se desprende, que la Curaduría debió tener en cuenta estas disposiciones, que en nuestro caso son las que hacen que las tres torres del lote 14, sean construidas con la misma arquitectura para mantener la tipología de las edificaciones y el área morfológica homogénea donde está la Urbanización, lo mismo que para proteger el patrimonio arquitectónico de la Urbanización Torreladera"*

V. Que el 20 de febrero de 2012, mediante el radicado 051247, la señora Adriana Ramelli Arteaga en su condición de liquidadora de la Urbanizadora Torrecivil Ltda., respondió, ante la Curaduría Urbana 4 de la ciudad, a los argumentos que fundamentan los recursos interpuestos, indicando en síntesis que (folios 306 a 328):

1. La sociedad Urbanizadora Torrecivil Ltda., en liquidación tiene dentro de su objeto social la construcción y desarrollo de proyectos constructivos y en desarrollo de éste adquirió el lote 14, desde hace más de 19 años, desarrollando las primeras dos etapas y faltando la tercera *"...Por lo tanto esta solicitud de licencia, no constituye el inicio de una nueva actividad por parte de la sociedad, sino la lógica continuación de una actividad propia de su objeto social, iniciada desde el año 1993 y tendiente a la terminación de este proyecto inconcluso para poder dar finiquito total a las actividades sociales y proceder a la terminación de la liquidación, con la realización del último de sus activos, y el pago de las múltiples acreencias a cargo de la misma."*

2. Sobre la cantidad de viviendas construidas y autorizadas, explicó que la primera etapa está conformada por 8 apartamentos y 8 hobbys de los cuales, últimos tienen un área entre 10.04 y 20.60 m2, sin baño ni cocina, por lo que no podría contarse como una unidad apta para vivienda, pues son espacios para juegos.



0 6 1 4

17 MAYO 2012

Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 12-4-0007 del 6 de enero de 2012, proferida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

Adicionalmente, indicó que no es cierto que el lote de terreno sobre el cual se pretende construir la tercera etapa sea un área común de las otras dos etapas pues *"...cuando se construye un proyecto por etapas, sobre un lote no se admite división material y por lo tanto es un imposible jurídico el mencionado "desenglobe"(...)"*.

En todo caso, precisó que a medida que se ha ido construyendo cada una de las etapas se ha establecido el reglamento de propiedad horizontal mediante escritura pública, razón por la que según *"...se construyan las siguientes etapas de la Agrupación se irán incorporando estos porcentajes de participación para determinar los coeficientes de copropiedad definitivos, al cierre del reglamento, o sea con la construcción de la tercera etapa, momento en el cual nos encontramos."*

3. En cuanto a informar a los demás copropietarios, sostuvo que la constructora fijó la valla informativa con el cumplimiento de los requisitos legales en un lugar de amplia visibilidad, además la sociedad como constructora inicial y propietaria de la parte restante del lote no tenía la obligación legal de informar o pedir autorización a la asamblea de copropietarios para el inicio del trámite de licenciamiento.

4. En cuanto a las normas aplicables a la tercera etapa, argumentó que en efecto la normativa contenida en la Resolución 006 de 1989 y en la licencia de urbanismo 007272 de 1992, es a la que se debe acoger para desarrollar el proyecto constructivo aprobado, entonces *"...el Decreto 1469 de 2010 es posterior en varios años a la resolución 006 de 1.989 y a la licencia 007272 de 1.992, que autorizó la construcción por etapas, sin condicionar la ejecución de las mismas a ningún tipo de término."*

En cuanto al índice de ocupación señala que se cumplió con la normativa correspondiente pues, *"...el área ocupada en Primer piso corresponde únicamente a 748.71 m², ya que el área del salón recreativo se plantea en sótano y semisótano. Por lo tanto no hace parte del área ocupada en primer piso y no se contabiliza dentro del índice de Ocupación."*

En relación a que el proyecto invade áreas reservadas para la etapa II, aclaró que los linderos que determinan las etapas no definen predios individuales, sino que permiten establecer las áreas que el constructor desarrolla para cada etapa, por lo que al realizar la siguiente etapa se debe respetar los aislamientos entre edificaciones, situación que se efectuó.

Frente al tema de alturas y el área bajo cubierta, afirmó que teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 17 del Decreto Distrital 159 de 2004 se observó lo relacionado con las normas sobre el tratamiento de consolidación urbanística, pues la norma aplicable es la norma original, es decir, lo dispuesto en la Resolución 006 de 1989.

De otra parte, en cuanto a los argumentos del recurso interpuesto por la sociedad Sefair López y Cia. S. en C., aseguró que *"...no es obligación de la firma constructora desarrollar una fachada EXACTAMENTE IGUAL, su obligación es la de cumplir con las normas que dieron origen a la*



0 6 1 4

17 MAYO 2012

Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 12-4-0007 del 6 de enero de 2012, proferida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

Urbanización (...)", además "...el Reglamento de Propiedad Horizontal determina que habrá un proyecto de tres Torres pero no se menciona que sean exactamente iguales."

VI. Que el 27 de marzo de 2012, la Curadora Urbana 4 de la ciudad, mediante la Resolución RES 12-4-0367 resolvió negar las pretensiones de los recursos de reposición y concedió los recursos subsidiarios de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación (folios 56 a 65), considerando, en resumen, lo siguiente (folios 338 a 357):

1. Según lo registrado en el Certificado de Tradición y Libertad de Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20126445, se observa que el titular del derecho real de dominio es la sociedad Torrecivil Ltda., por lo que tiene la calidad necesaria para ser titular de la licencia de construcción objeto de estudio, sin necesidad de una nueva autorización por parte de la Asamblea General de la copropiedad, según lo dispuesto en el artículo 25 del Decreto 1469 de 2010. En el mismo sentido, el artículo 32 del reglamento de propiedad horizontal protocolizado mediante la Escritura Pública No. 3449 del 12 de julio de 1994, señaló como propietaria a la sociedad Torrecivil Ltda.

2. Frente a la citación a vecinos, manifestó que se cumplió con lo dispuesto en el artículo 29 del Decreto 1469 de 2010, pues se comunicó del trámite de licenciamiento a los vecinos colindantes según las direcciones suministradas por el solicitante y además se publicó la solicitud de licencia de construcción en el diario El Nuevo Siglo el 12 de septiembre de 2011, según se advierte a folios 145, 146, 147 y 149.

3. En cuanto a las normas aplicables a la tercera etapa, expresó que son las contenidas en la Resolución 006 de 1989, en la licencia de urbanismo y construcción 007272 de 1992, y las demás que las reglamentan. Normas que se tuvieron en cuenta al aprobar el proyecto constructivo.

Sobre el índice de ocupación, señaló que *"...es claro que el Proyecto en primer piso ocupa un área construida en primer piso para las tres etapas de 1.681,40 m² y los 70,00 m² adicionales a los que se hace referencia, se encuentran construidos en semisótano por lo que no hacen parte del índice de ocupación, (...)."*

Frente a la posible invasión de áreas reservadas para la etapa II, expuso que cualquier planteamiento arquitectónico que se proponga en el predio objeto de licencia de construcción, debe contemplar y extenderse integralmente a las tres etapas, especialmente a las alturas, índices, aislamientos, números de vivienda, entre otros.

En lo relativo a la altura, arguyó que el artículo 8 de la Resolución 006 de 1989 permite una altura de 13.30 metros para el índice de ocupación de 0,20, por lo que el Proyecto aprobado para el Lote 14, se ajusta a la normatividad aplicable al caso.



Resolución No. _____

0 6 1 4

17 MAYO 2012

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 12-4-0007 del 6 de enero de 2012, proferida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

Ahora, en lo concerniente a el área bajo cubierta, explicó que es viable la aplicación del Decreto 1146 de 1997, el cual permite que la altura máxima de la cumbrera sea de 3.00 metros.

Sobre el tema de las unidades de vivienda, planteó que en las normas originales de la urbanización se autorizó 25 unidades de vivienda y en cada una de las etapas se desarrollaron 8 unidades de vivienda para un total de 16 unidades de vivienda existentes, razón por la que la licencia fue expedida en debida forma.

Finalmente, en relación con los argumentos de la sociedad Sefair López y Cia. S. en C., explicó que en ninguna de las normas aplicables se evidencia la obligación de mantener la misma fachada para la torre III; además que no se trata de un inmueble de interés cultural, que deba ser objeto de conservación arquitectónica.

VII. Que el 11 de abril de 2012, la Curadora Urbana 4 de la ciudad, remitió a esta Secretaría el expediente contentivo de las actuaciones administrativas que culminaron con la expedición de la citada licencia de construcción con el objeto de tramitar los recursos subsidiarios de apelación interpuestos, bajo la radicación No. 1-2012-16518 (folio 369).

VIII. Que el 12 de abril de 2012, la Directora de Trámites Administrativos profirió Auto de inicio avocando el conocimiento de la presente actuación, para lo cual, mediante la radicación No. 3-2012-03612 del 12 de abril de 2012, remitió el expediente a la Dirección de Norma Urbana con el fin de que se emitiera el correspondiente concepto técnico; dicha dependencia, allegó el concepto técnico requerido mediante la radicación 3-2012-04493 del 16 de mayo de 2012. (folios 379 a 383)

IX. Que el 14 de mayo de 2012, mediante la radicación de esta Secretaría el señor Juan José Angarita Garzón presentó escrito en el que solicita que en el evento de que se emitan conceptos técnicos dentro de la presente actuación, *"...se me informe de los mismos con le fin de poder conocerlos, hacer aclaraciones y controvertirlos de ser el caso."*¹ (folio 378)

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

Esta instancia entra a estudiar los recursos subsidiarios de apelación interpuestos por el señor Salin Antonio Sefair López y en su condición de representante legal de la sociedad Sefair López y Compañía S. en C. y por el representante legal de la Sociedad de Mejoras y Ornato de Bogotá contra la Licencia de Construcción LC 12-4-0007 del 6 de enero de 2012, proferida por la Curadora Urbana 4 de la ciudad.

¹ El señor Angarita Garzón actúa en nombre de la sociedad Oticom S.A., quien, según el Certificado de Folio de Matrícula Inmobiliaria, en la Anotación No. 21 se registra como propietario del predio objeto de licenciamiento, por compraventa a Torrecivil Ltda.



0 6 1 4

17 MAYO 2012

Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 12-4-0007 del 6 de enero de 2012, proferida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

1. Procedencia

El recurso subsidiario de apelación es procedente en los términos del artículo 42 del Decreto Nacional 1469 de 2010, norma aplicable en el momento de radicación de la solicitud que dio origen al acto administrativo recurrido.²

2. Oportunidad

La Sociedad de Mejoras y Ornato de Bogotá D.C., se notificó personalmente el 20 de enero de 2012 (folio 267) y los recursos de la vía gubernativa los presentó el 27 de enero de 2012 (folio 41), es decir, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación.

Por su parte, la Curaduría Urbana 4 de la ciudad fijó edicto el 23 de enero de 2012 y lo desfijó el 3 de febrero de la presente anualidad, y la sociedad Sefair López y Compañía S. en C., presentó los recursos el 10 febrero de 2012. En consecuencia, los recursos interpuestos cumplen con lo establecido en el artículo 51 del Código Contencioso Administrativo.

3. Requisitos formales

Del examen de los recursos subsidiarios de apelación interpuestos, se observa que se ajustan a lo preceptuado en el artículo 52 del Código Contencioso Administrativo, en la medida que se presentaron dentro del plazo legal, personalmente, por escrito, sustentando con expresión concreta los motivos de inconformidad, con indicación del nombre del impugnante legalmente facultado para ello, según los documentos allegados al expediente.³

4. Problema jurídico

Corresponde a este despacho resolver de fondo el recurso subsidiario de apelación interpuesto por la sociedad Sefair López & Cia. S. en C. y por la Sociedad de Mejoras y

² **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. *El de reposición, ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital que lo expidió, para que lo aclare, modifique o revoque.*

2. *El de apelación, ante la oficina de planeación o en su defecto ante el alcalde municipal, para que lo aclare, modifique o revoque. El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición.*

Parágrafo 1º. *Los recursos de reposición y apelación deberán presentarse en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 9 de 1989. Transcurrido un plazo de dos (2) meses contados a partir de la interposición del recurso sin que se haya notificado decisión expresa sobre ellos, se entenderá que la decisión es negativa y quedará en firme el acto recurrido. Pasado dicho término, no se podrá resolver el recurso interpuesto e incurrirá en causal de mala conducta el funcionario moroso.*

Parágrafo 2º. *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.

³ **“Artículo 52.-** Los recursos deberán reunir los siguientes requisitos:

1. *Interponerse dentro del plazo legal, personalmente y por escrito por el interesado o representante o apoderado debidamente constituido; (...).*



Resolución No. _____

0 6 1 4

17 Mayo 2012

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 12-4-0007 del 6 de enero de 2012, proferida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

Ornato de Bogotá para lo cual, se deberá determinar si la Curadora Urbana 4 de la ciudad, al otorgar la licencia de construcción LC 12-4-0007 del 6 de enero de 2012 aplicó en debida forma las normas urbanísticas vigentes para el predio, especialmente en lo referente al índice de ocupación, la alturas, el área bajo cubiertas y el numero de viviendas permitidas, según los argumentos del recurso.

5. Análisis del caso

5.1. Marco Normativo

Teniendo en cuenta el problema jurídico planteado es importante abordar el estudio del presente caso estableciendo, en primer lugar, el marco normativo aplicable al predio objeto de licenciamiento. Para tal efecto, se debe tener en cuenta el concepto emitido por la Dirección de Norma Urbana, según el cual:

"(...) El predio de la referencia, identificado con nomenclatura carrera 80 No. 146 – 07 (actual) carrera 69 No. 164 – 88 (antes), está localizado en el Sector Normativo 13 de la UPZ No 27 SUBA, reglamentada por el Decreto Distrital 615 del 29 de diciembre de 2006, y la Resolución 1138 de 2006. Específicamente es un Área de Actividad Residencial, Zona Residencial Neta, Tratamiento de Consolidación Urbanística, Subsector de Edificabilidad A y Subsector de Usos I. Según el plano urbanístico de legalización No. S 100/4-3 corresponde al lote No. 14 del desarrollo Torreladera (Casablanca).

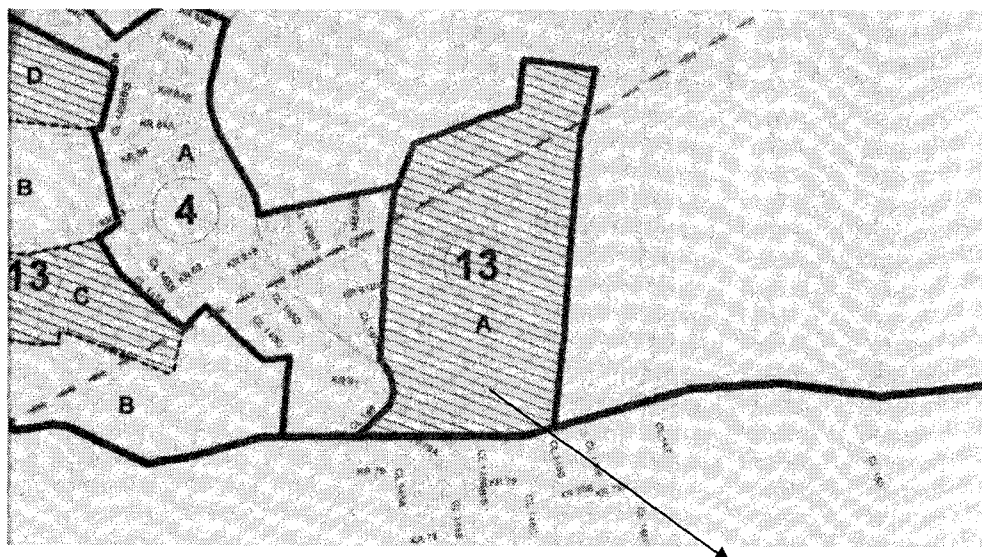


Imagen de la plancha 3 de edificabilidad de la UPZ No. 27 SUBA, lote 14 del desarrollo Torreladera (Casablanca).

Revisada la UPZ No. 27 SUBA se encontró lo siguiente en el cuadro de Consolidación Urbanística:



0614

17 MAYO 2012

Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 12-4-0007 del 6 de enero de 2012, proferida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

"CUADRO DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA UPZ 27 SUBA"				
SECTOR	SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	SUBSECTOR DE USOS	URBANIZACIÓN	ACTO ADMINISTRATIVO
13	A	I	TORRELADERA CASABLANCA	Res 006 de 1999..."

De acuerdo a lo anterior, los predios del desarrollo TORRELADERA están regulados por la Resolución de legalización No 006 de 1989 y los actos que la han modificado, entre los cuales se encuentran el Decreto Distrital 615 de 2006, la Resolución 1138 de 2006, el Decreto Distrital 159 de mayo 21 de 2004: "Por el cual se adoptan normas urbanísticas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal" y el Decreto Distrital 333 de agosto 9 de 2010: "Por el cual se modifica parcialmente el Decreto Distrital 159 del 21 de mayo de 2004 y se dictan otras disposiciones", estos dos últimos en todo aquello que no contradigan el Decreto 615 reglamentario de la UPZ. Es necesario resaltar que la resolución de legalización no está modificada por ninguno de los Decretos reglamentarios del Acuerdo 6 de 1990.

En esta situación, el Decreto 333 de agosto 9 de 2010, en su artículo 6 establece para el Tratamiento de Consolidación Urbanística lo siguiente:

"Artículo 6. Subrogar el artículo 17 del Decreto Distrital 159 de 2004 el cual quedará así:
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.

(...)"

Por lo que, se advierte que la normativa aplicable al predio objeto de licenciamiento es: i) La Resolución 006 del 17 de enero de 1989 "por la cual se aprueba el plano de legalización del desarrollo Torreladera (Casablanca), se establecen sus normas y se fijan algunas obligaciones a cargo del urbanizador responsable"; ii) el Decreto Distrital 615 de 2006, "Por el cual se reglamenta la Unidad



Resolución No. 0 6 1 4 17 Mayo 2012

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 12-4-0007 del 6 de enero de 2012, proferida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 27, SUBA, ubicada en la localidad de SUBA"; iii) el Decreto Distrital 159 de mayo 21 de 2004: "Por el cual se adoptan normas urbanísticas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal", y iv) el Decreto Distrital 333 de agosto 9 de 2010: "Por el cual se modifica parcialmente el Decreto Distrital 159 del 21 de mayo de 2004 y se dictan otras disposiciones", en lo que no contradigan el Decreto 615 reglamentario de la UPZ.

De esta manera, la resolución de legalización no fue modificada por ninguno de los Decretos reglamentarios del Acuerdo 6 de 1990, por lo que todas las normas antes relacionadas remiten a esta resolución, como norma exclusiva del predio objeto de la licencia de construcción recurrida.

Ahora bien, atendiendo los argumentos expuestos por la sociedad de Mejoras y Ornato de Bogotá se abordará a continuación el estudio del presente recurso:

5.2. Cumplimiento de requisitos para solicitar licencia de construcción

5.2.1. Legitimidad para ser titular de la licencia de construcción

La Sociedad de Mejoras y Ornato de Bogotá sostiene que "...no es claro que el solicitante tenga de manera exclusiva los derechos reales y materiales sobre el predio objeto de la misma".

Al respecto, este despacho advierte que en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20126445 se registra (folios 331 a 337), desde la Anotación No. 3, que la titular del derecho real de dominio es la Urbanizadora Torrecivil Ltda., y al momento de solicitar la licencia de construcción ante la Curaduría Urbana 4 de la ciudad, lo hace en su condición de propietaria del predio.

Ahora bien, en la Escritura Pública 3449 del 12 de julio de 1994 (folios 11 a 74), otorgada en la Notaría 7ª de Bogotá D.C., por medio de la cual se protocolizó el reglamento de copropiedad de la Agrupación de Vivienda "Apartamentos Torreladera", primera Etapa, se observa lo siguiente:

"ARTÍCULO TREINTA Y DOS

Norma transitoria:

*Mientras se construye y entrega, todos los edificios los gastos relativos a las expensas comunes y primas de seguros, serán pagados exclusivamente por los copropietarios de los cuales se les haya entregado su apartamento. Por lo tanto, la sociedad propietaria de la parte restante del lote, donde se levantarán los demás edificios de la agrupación, no está obligada a contribuir con ningún tipo de expensas comunes y pago de primas de seguros. **Obviamente en su calidad de propietaria exclusiva de la parte restante del lote, deberá contribuir en forma exclusiva a los gastos y expensas comunes que se deriven de la propiedad de dicho lote, hasta la construcción y entrega de las unidades restantes, y así sucesivamente hasta que se haga entrega y concluya el último edificio.***



Resolución No.

0 6 1 4

17 MAYO 2012

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 12-4-0007 del 6 de enero de 2012, proferida por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D.C.

En este orden, es claro que la sociedad Torrecivil Ltda., es la propietaria del lote restante de terreno mientras se construyen las otras edificaciones y por lo mismo puede ser titular del derecho real de dominio en los términos del artículo 19 del Decreto 1469 de 2010, el cual dispone:

“Artículo 19. Titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción. Podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud. (...)”

En consecuencia, en cuanto a este requisito, la sociedad Torrecivil Ltda., cumplió con lo preceptuado, como quiera que mediante la solicitud con radicación 11-4-1463 del 11 de agosto, presentó ante la Curaduría Urbana 4 de la ciudad solicitud de licencia de construcción, en su condición de titular del derecho real de dominio para la etapa tres de la Urbanización Torreladera. Es así que, en este punto, no le asiste la razón a la recurrente.

5.2.2. En cuanto a la autorización por parte de la Asamblea de Copropietarios

La sociedad apelante afirma que *“...la Asamblea de Copropietarios no fue informada de la iniciación de los trámites, por parte de la Urbanizadora Torrecivil Ltda. – en liquidación, para obtener la licencia de construcción de el (sic) edificio que concretaría la tercera etapa autorizada por la Licencia de Urbanismo y Construcción por etapas 007272 de 1992. (...)”* lo que constituye una violación a la ley.

Sobre el particular, este despacho encuentra que en el Certificado de Tradición y Libertad de Matrícula Inmobiliaria 50N-20126465 se registró en la Anotación Nro. 5 la constitución del reglamento de propiedad horizontal para la Etapa I, sobre un área de terreno de 3.170,242 m². Así mismo, en la Anotación Nro. 8 se adicionó el reglamento de propiedad horizontal *“...EN CUANTO A LA INCLUSIÓN DE LA ETAPA II TORRE B QUE FUE CONSTRUIDA SOBRE UN AREA DE 2.506,505 M2.”* Además, como se mencionó anteriormente, al momento de solicitar la licencia, la sociedad Torrecivil Ltda. se registra como la titular del derecho real de dominio.

Fijese que en la constitución de propiedad horizontal para la etapa I y II de la urbanización, la sociedad Torrecivil Ltda., se reservó *“la propiedad exclusiva de la parte restante del lote”*, dicha parte corresponde a la tercera etapa que corresponde a 2.730,30 m², sobre la cual recae la licencia de construcción objeto de estudio.

Establecido lo anterior, es necesario definir si *“la parte restante del lote”* es un bien común de la propiedad horizontal de conformidad con el artículo 3° de la Ley 675 de 2001 *“Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”*, que define los bienes comunes como partes *“del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia,*



Resolución No. 0614

17 MAYO 2012

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 12-4-0007 del 6 de enero de 2012, proferida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular."

Frente al tema de los bienes que están sujetos al régimen de propiedad horizontal, la Corte Constitucional explicó, en la Sentencia T-035 de 1997, lo siguiente:

"(...) De esta manera, puede afirmarse, entonces, que el régimen de propiedad horizontal tiene, entre otras, las siguientes características:

Es una forma de dominio sobre unos inmuebles, en virtud de la cual una persona es titular del derecho de propiedad individual sobre un bien y, además, comparte con otros la titularidad del dominio sobre ciertos bienes denominados comunes, necesarios para el ejercicio del derecho que se tiene sobre el primero.

Los bienes comunes están compuestos por aquellos necesarios para la existencia, seguridad y conservación del conjunto, con los cuales se pretende facilitar el uso y goce de cada uno de los inmuebles por sus respectivos propietarios y demandan el uso ordinario para el cual existen, con un correlativo respeto a la utilización legítima por parte de todos los demás propietarios. En lo que hace a los bienes de dominio particular, se tiene que estos pueden ser utilizados con cierta libertad y autonomía por parte de sus propietarios, pero bajo la forma prevista por el reglamento de copropiedad o a falta de éste en consonancia con los propósitos para los cuales se encuentra destinado el edificio, dada su naturaleza (Ley 182 de 1948).

Esta forma de propiedad otorga, entonces, una serie de derechos al propietario de un bien, tales como gozar de los bienes comunes para aquello que fueron concebidos (circular u otros derechos similares) y su dominio se encuentra en cabeza de una comunidad (Ley 182 de 1948) o de una persona jurídica creada para ese fin (Ley 16 de 1985).

Descrita así la naturaleza jurídica de los bienes de uso común, es claro para este despacho que la Urbanización Torre Civil Ltda., al tener la propiedad exclusiva de la parte restante del lote, la tiene en calidad de un bien de dominio particular. Como lo establece la misma Corte Constitucional dichos bienes pueden ser utilizados con cierta libertad y autonomía por parte de sus propietarios, siempre respetando las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal.

En suma, al no tener la porción de terreno objeto de licenciamiento las características que lo identifiquen como un bien de uso común de la urbanización, siendo propiedad exclusiva de la sociedad Torrecivil Ltda., no era requisito que obtuviera la autorización de la asamblea de copropietarios, pues no era procedente solicitarlo.

De lo anterior, se concluye que a la parte del lote que se le expidió la licencia objeto de estudio no le es aplicable el artículo 38 de la Ley 675 de 2001. De igual forma, tampoco le es aplicable el numeral 5 del artículo 25 del Decreto Nacional 1469 de 2010, que determina los documentos adicionales para solicitar una licencia de construcción, así:

"(...) 5. Cuando se trate de licencias para la ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, copia del acta del órgano competente de administración de la propiedad horizontal o del documento que haga sus veces, según lo disponga el respectivo reglamento de propiedad



Resolución No. 0614 17 MAYO 2012

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 12-4-0007 del 6 de enero de 2012, proferida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

horizontal vigente, autorizando la ejecución de las obras solicitadas. Estas licencias deberán acoger lo establecido en los respectivos reglamentos. “

Por consiguiente, al ser objeto de la licencia que se recurre ninguno de los bienes de uso común de la copropiedad no le asiste la razón a la Sociedad de Mejoras y Ornato de Bogotá cuando sostiene que se requería de la autorización previa de la asamblea de copropietarios.

5.2.3. Sobre la citación a vecinos

Adicionalmente, la sociedad de Mejoras y Ornato menciona que la solicitud de licencia de construcción se tramitó sin que se hubieran hecho las notificaciones de ley, “...así como el aviso en lugar visible de la copropiedad y la valla para notificar a terceros indeterminados (...)”.

Revisadas las actuaciones administrativas que conforman el presente asunto, este despacho encuentra que a folio 148 del expediente reposan copias de las fotografías donde se registra la valla informando sobre el trámite de licenciamiento. De la misma manera, a folios 158 a 160 se observan las comunicaciones a vecinos colindantes, según la información suministrada por la sociedad Torrecivil Ltda. Finalmente, a folio 161 reposa una copia del diario El Nuevo Siglo del 12 de septiembre de 2011 indicando el inicio del trámite ante la Curaduría Urbana 4 de la ciudad.

De lo analizado en el expediente, se tiene que no existió vulneración en este aspecto a la normatividad que regula el tema, artículo 29 del Decreto 1469 de 2010.

5.2.4. Sobre la modalidad de licencia de construcción solicitada

Sostiene la recurrente que según lo previsto en el parágrafo 2 del artículo 7° del Decreto 1469 de 2010, se podrán desarrollar los proyectos por etapas, “...siempre que la licencia de construcción para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior” ; sin embargo, la etapa 2 se terminó en el año 1996, razón por la cual “...No hay posibilidad jurídica alguna de que ésta licencia haya mantenido vigencia por más de quince años (entre 1996 y 2011).”

Al parecer la recurrente parte del hecho que la licencia es una modificación de una licencia existente y no evidenció que la licencia que se recurre se expidió en la modalidad de obra nueva. Para responder este argumento es necesario acudir a lo establecido por Dirección de Norma Urbana, en su concepto técnico, el cual realiza las siguientes precisiones referentes a la interpretación del artículo 7° del Decreto 1469 de 2010:

“(...) El artículo referido asocia las modalidades con la intervención o construcción de edificaciones. Al estudiar la definición de la modalidad “obra nueva” es claro que se refiere a la autorización de obras de edificación en terrenos no construidos o libres, y aquí hay que anotar que la expresión utilizada para determinar el área donde se puede adelantar la obra es



Resolución No. 0614 17 mayo 2012

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 12-4-0007 del 6 de enero de 2012, proferida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

“terreno” y no “predio”. Esta distinción es necesaria porque la diferencia es que un terreno corresponde a una extensión de tierra, mientras que un predio es un subconjunto del concepto general de terreno, que se caracteriza por estar individualizado con un folio de matrícula inmobiliaria, según numeral 5 del artículo 2 del Decreto Nacional 4065 de 2008. Así, la ejecución de nuevas obras corresponde a un concepto independiente al de predio.

Para lograr claridad sobre este aspecto, cabe anotar que las edificaciones pueden ser una o varias en un predio y que una edificación puede estar en uno o varios predios, según se deduce del mismo artículo. La anotación es pertinente para entender la independencia que existe entre el concepto de edificación y de predio a pesar de estar vinculados. Así las cosas, queda claro, por ejemplo, que cuando la modalidad de ampliación se refiere a incrementar el área construida de una edificación existente, se refiere en particular a una edificación que es autónoma. No es dado a entender que la modalidad de ampliación trata del aumento de metros cuadrados construidos en un predio porque entonces siempre sería una sola edificación por predio, situación que no corresponde con la definición del artículo 7 citado que indica: “Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios”

De acuerdo con lo establecido en la circular 015 del 13 de mayo de 2011, que aclara la determinación de una edificación por la autonomía de sus accesos y circulaciones para acceder a todos los espacios, se puede determinar que la autorización para adelantar obras, expedida en la licencia de construcción N LC 12-4-0007 del 6 de enero de 2012, corresponde a una obra nueva.

En lo que tiene que ver con la vigencia de la licencia, el recurrente señala: “Si las Licencias de construcción tienen una vigencia máxima (incluidas las prórrogas) de 24 meses...Dicho de otra manera, para que la Solicitud de Licencia que radicó en la Curaduría Urbana No. 4 el 11 de Agosto de 2011, hubiese sido presentada de conformidad con la fórmula legal transcrita- “como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior”, la licencia de la etapa segunda ...habría tenido que estar vigente por lo menos hasta el 11 de Septiembre de 2011, circunstancia que es jurídicamente imposible que se haya dado.”, al respecto, acotamos que se expidió una licencia de construcción dentro del marco de unas normas vigentes. Independientemente de la modalidad de licencia o de un desarrollo por etapas, el trámite no trata sobre la modificación de una licencia vigente sino de una nueva licencia con su correspondiente vigencia para ejecutar las obras. Por lo tanto, concluimos sobre este aspecto que no le asiste la razón al recurrente.” (Negrillas y subrayado fuera del texto original).

De lo anterior se concluye, sin lugar a dudas que la sociedad Torrecivil Ltda. al solicitar licencia de construcción para el desarrollo de la tercera etapa de la Urbanización Torreladera lo hizo como si fuera una solicitud de obra nueva y no como la continuación de la segunda etapa, es decir, se trata de un nuevo trámite independiente del que se gestionó cuando se desarrollaron las dos primeras etapas.

En consecuencia, como lo advierte la Dirección de Norma Urbana, no le asiste la razón al recurrente, al afirmar que no se cumplió el parágrafo 2 del artículo 7 del Decreto Nacional 1469 de 2010.



0614

17 MAYO 2012

Resolución No.

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 12-4-0007 del 6 de enero de 2012, proferida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

5.3. Frente al incumplimiento de las normas urbanísticas

Al respecto, expuso la Sociedad de Mejoras y Ornato de Bogotá que "...la licencia otorgada autoriza una edificación que viola las normas vigentes para el lote 14, perteneciente al subsector normativo A del sector trece (13) de la UPZ 27-Suba", por lo que se vulneran las normas relativas a índice de ocupación, altura de la edificación, número de unidades habitacionales y construcción en áreas bajo cubierta.

Este despacho estudiará cada uno de estos temas en el orden planteado por la recurrente.

5.3.1. Índice de ocupación

Sobre este tema, en el concepto técnico proferido por la Dirección de Norma Urbana se indicó que:

"(...) En cuanto al índice de ocupación de 0.20, encontramos que lo aprobado en la licencia recurrida supera este valor. Considerando que el área del predio es de 8407.05 metros cuadrados, la máxima ocupación permitida sería de 1681.41 metros cuadrados. Revisado el proyecto se encontró que el llamado Salón Recreativo no es un sótano y semisótano, como se indica en la licencia, sino que cuenta como piso teniendo en cuenta lo indicado en el Subcapítulo 6, artículo 390 del Decreto Distrital 190/04 POT. Se puede observar en los cortes AA y CC, plano arquitectónico No. 13, corte FF y fachadas laterales, plano arquitectónico No. 15 y 12, que hacen parte de la licencia recurrida, que la edificación supera los parámetros establecidos en el artículo del POT citado, en cuanto a la altura por encima del nivel de terreno, y por lo tanto, al considerarse piso, se tiene que sumar, al índice de ocupación autorizado en la licencia, el área que ocupa el salón recreativo. Por tal razón afirmamos que el proyecto supera el índice de 0.20 máximo permitido.

El siguiente extracto corresponde al artículo del POT citado:

"Subcapítulo 6. Normas comunes a todos los tratamientos...

Artículo 390. Volumetría (artículo 379 del Decreto 619 de 2000).

Se regulará por las siguientes reglas:

- 1. Altura mínima entre placas de pisos: 2,20 metros.*
- 2. Altura de semisótanos: máximo 1,50 metros entre el borde superior de la placa y el nivel de tierra. Cuando esta dimensión supere 1,50 metros se considera como un piso completo.*
- 3. Altura de sótanos: máximo 0,25 metros sobre el nivel de tierra.*
- 4. No se permiten semisótanos en zonas del Área de Actividad de Comercio y Servicios ni en las Áreas delimitadas de Comercio y Servicio de las Zonas Residenciales."*

Teniendo en cuenta lo explicado en el concepto técnico, se evidencia que en cuanto al índice de ocupación el proyecto constructivo objeto de estudio no cumple con el máximo permitido, de tal manera que en este aspecto, le asiste la razón a la recurrente.



614

17 Mayo 2012

Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 12-4-0007 del 6 de enero de 2012, proferida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

5.3.2 Sobreposición de áreas de la etapa II

El apelante manifestó que el proyecto aprobado invade áreas reservadas para la etapa II, pues según lo registrado en el plano S 100/4-3, de la Urbanización Torreladera según la Licencia 07272 de 1992, el nuevo proyecto presentado se sobrepone sobre las áreas ya construidas para la etapa II de la precitada urbanización, es así que *“...La Licencia que se recurre modifica sin que exista razón jurídica para ello las áreas de cada etapa”*

Al respecto es necesario señalar lo que dispuso la Dirección de Norma Urbana en su concepto, al estudiar la diferencia entre terreno y lote:

“(...) aquí hay que anotar que la expresión utilizada para determinar el área donde se puede adelantar la obra es “terreno” y no “predio”. Esta distinción es necesaria porque la diferencia es que un terreno corresponde a una extensión de tierra, mientras que un lote es un subconjunto del concepto general de terreno, que se caracteriza por estar individualizado con un folio de matrícula inmobiliaria, según numeral 5 del artículo 2 del Decreto Nacional 4065 de 2008.(...)”

Así, se advierte que el proyecto arquitectónico planteado contempla integralmente las tres etapas dentro de un mismo predio, la licencia que se cuestiona autoriza la edificación de la tercera etapa que pretende edificar una parte de éste, por lo que no es posible hablar de una sobreposición cuando las edificaciones se encuentran en un mismo predio, razón por la cual este argumento no tiene acogida, pues carece de sustento.

5.3.3 Alturas

En relación con la altura, en el recurso de alzada se adujo que *“...al ocupar 1751,416 m2 en el lote, el proyecto ya no puede tener 13.30 metros de altura, sino 10.30 metros (...)”*, que serían 3 pisos y no 5 como se probó en la licencia de construcción cuestionada.

En el concepto técnico, la Dirección de Norma Urbana explicó lo siguiente:

“(...) En lo atinente a la altura de las edificaciones, la resolución de legalización 06/89 en el numeral 3 indica:

3. ALTURAS:

Las alturas se regirán de acuerdo a los siguientes índices de ocupación del terreno.

*Índice Máximo de
Ocupación (construcción)*

Altura Máxima

*Índice máxima de
ocupación total.*

Construcción y zona dura.

0.30

10.30 metros

0.50

0.20

13.30 metros

0.50

0.10

16.30 metros

0.50

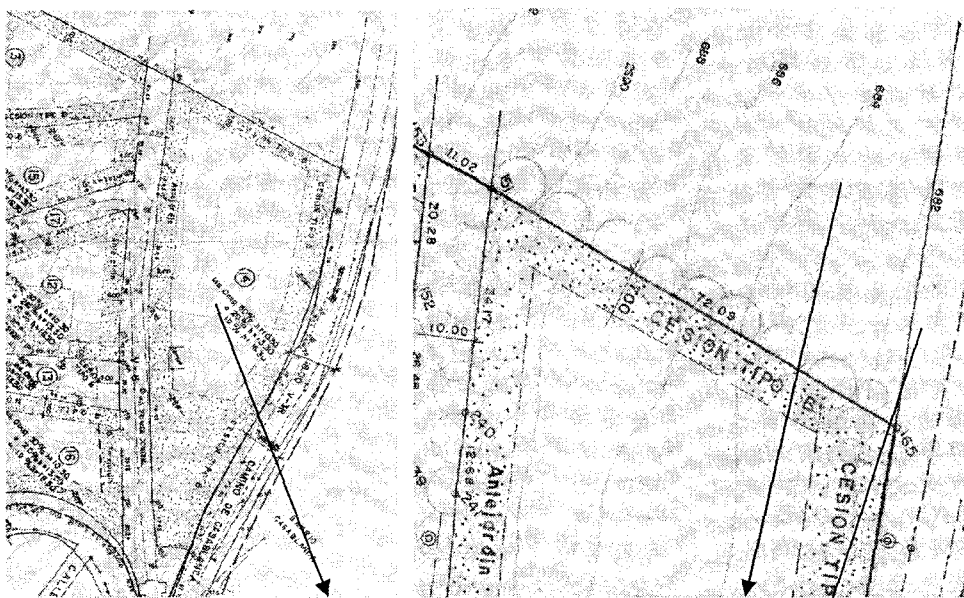


Resolución No. 0614 17 MAYO 2012

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 12-4-0007 del 6 de enero de 2012, proferida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

Una vez revisados los planos arquitectónicos se encontró que el proyecto supera la altura máxima de 13,30 metros. La licencia de construcción en el texto indica una altura permitida de cuatro (4) pisos y aprovechamiento del área bajo la cubierta inclinada. Sin embargo, como se indicó en el cuadro normativo, la resolución de legalización no fue modificada por los decretos reglamentarios del Acuerdo 6 de 1990 y por lo tanto la figura del aprovechamiento del área bajo la cubierta inclinada no se puede aplicar en este caso. Así, las normas vigentes para el desarrollo TORRELADERA son las de la Resolución 006 de 1989 que únicamente permite una altura de 13.30 metros para un índice de ocupación de 0.20, altura que se debe contar en cualquier punto de corte del terreno. Por lo cual consideramos que el proyecto aprobado no cumple en este aspecto.

Adicionalmente, es importante tener en cuenta que se trata de un predio en terreno inclinado, como lo evidencian las curvas de nivel que, según plano urbanístico de legalización del desarrollo Torreladera (Casablanca) S 100/4-3, hacienden desde 2.682 m. hasta 2.690 m. en la zona donde se encuentra el predio, tal como se puede apreciar en la siguiente grafica:



Imágenes del plano de legalización S 100/4-3, que muestran las cotas de nivel en el lote 14.

Revisados los planos arquitectónicos de la licencia de construcción LC 12-4-0007 de enero 6 de 2012, no se encontró concordancia con el nivel natural del terreno señalado en los planos de la legalización (cotas 2.682 a la 2.690), ni con los planos arquitectónicos de la Licencia de Construcción 000370 del 8 de agosto de 1996 que reposan en el archivo general de esta entidad. La consecuencia de esta incoherencia es que la altura que sobresale del terreno natural supera la permitida, adicionalmente a lo indicado en el punto anterior relacionado específicamente con la altura."

De lo anterior se concluye que el predio donde se localiza la etapa III de la Urbanización Torreladera, es un terreno con inclinación, como lo evidencia la Dirección de Norma



6 1 4

17 MAYO 2012

Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 12-4-0007 del 6 de enero de 2012, proferida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

Urbana en su concepto técnico, y no existe concordancia entre los planos arquitectónicos aprobados en la licencia de construcción objeto de estudio con la inclinación natural del terreno, razón por la cual la altura permitida no corresponde con la que se autorizó en la referida licencia de construcción. Debido a esto, no cumple con la norma urbanística aplicable, por lo que le asiste la razón al recurrente en este sentido.

Respecto del área bajo cubierta, la Sociedad de Mejoras y Ornato, en su escrito de impugnación indicó que se autorizó un segundo piso para los apartamentos 501 y 502, los cuales serían duplex, sin que en los planos aprobados se pueda constatar la existencia del mencionado segundo piso, en consecuencia se supera la altura permitida por el Decreto 333 de 2010 y por las normas que le dieron origen a la Urbanización Torreladera.

Al respecto, es necesario reiterar lo establecido por el concepto técnico emitido por la Dirección de Norma Urbana de esta entidad, al establecer que no es posible aplicar la figura de área bajo cubierta dado que la Resolución 006 de 1989 no la contempla, así:

"(...) Sin embargo, como se indicó en el cuadro normativo, la resolución de legalización no fue modificada por los decretos reglamentarios del Acuerdo 6 de 1990 y por lo tanto la figura del aprovechamiento del área bajo la cubierta inclinada no se puede aplicar en este caso. Así, las normas vigentes para el desarrollo TORRELADERA son las de la Resolución 006 de 1989 que únicamente permite una altura de 13.30 metros para un índice de ocupación de 0.20, altura que se debe contar en cualquier punto de corte del terreno. Por lo cual consideramos que el proyecto aprobado no cumple en este aspecto (...)"

En suma, al ser autorizado el aprovechamiento del área sobre cubierta en la Licencia de Construcción LC 12-4-0007 del 6 de enero de 2012 se está vulnerando la Resolución 006 de 1989, pues no contempla la utilización de esta figura, y además, supera la altura permitida como se explicó en precedencia. En este orden de ideas, le asiste razón a la recurrente.

5.3.4. Número de unidades de vivienda aprobadas

En el recurso subsidiario de apelación, finalmente se señaló que el proyecto plantea más unidades de vivienda de las permitidas, pues en la Resolución 006 de 1989 se reglamentó que el máximo de viviendas permitidas para el lote 14 es de 25, por lo que *"...al momento de completar la segunda etapa ya existían 24 viviendas, todas con diferentes matrículas inmobiliarias, es decir que para la tercera etapa sólo quedaría una vivienda para desarrollar"*.

Por consiguiente en el concepto técnico se explico el tema de la siguiente manera:

"(...) En lo referente a la densidad, la Resolución de legalización 06 de enero 17 de 1989 la regula de la siguiente forma:



Resolución No. 0614 17 MAYO 2012

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 12-4-0007 del 6 de enero de 2012, proferida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

"Artículo 8°. Las edificaciones que se levanten en el predio Torreladera (Casablanca), deberán observar las normas que a continuación se enumeran:

1. "USOS:

Principal: Forestal protector

Complementario: Vivienda en agrupación o conjunto

Restringido: Institucional, recreacional.

2. DENSIDAD:

La densidad máxima permitida no debe exceder las 20 viviendas por hectárea señaladas por la CAR y la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.

PARAGRAFO 1. El número máximo de viviendas para los lotes sin construir es el que aparece a continuación:

LOTE14

No. MAXIMO DE VIVIENDAS...

25..."

El recurrente afirma que en la primera etapa se aprobaron 8 unidades de vivienda y en la segunda etapa 16 unidades sumando unos espacios llamados hobby, lo que sumaría 24 unidades, razón por la cual sólo se podía aprobar una unidad más en la licencia en cuestión. Al revisar los actos administrativos, encontramos que en la primera etapa, que cuenta con licencia de construcción No 007272 de 1992, se aprobaron ocho (8) apartamentos.

Sobre la segunda etapa encontramos que en esta entidad reposa la Licencia de Construcción No. 000370, expedida el 8 de agosto de 1996, en la que también se aprueban ocho (8) unidades de vivienda, para un total de dieciséis (16) unidades de vivienda entre las dos etapas. Cabe anotar que si la obra se adelantó de manera diferente a lo aprobado en las licencias citadas, corresponde a la alcaldía local ejercer el control policivo correspondiente.

Por tanto, el máximo de unidades de viviendas permitidas para el resto del lote 14 es de nueve (9) unidades, tal como otorgó la Curaduría Urbana, de conformidad con el texto y los planos arquitectónicos de la licencia.(...)"

Se concluye, entonces que en este aspecto no le asiste la razón al recurrente por cuanto el número de viviendas permitidas, fue el aprobado en la licencia de construcción materia de análisis.

5.4. Frente a la obligación de mantener la misma fachada

Por otra parte, la sociedad Sefair López y Compañía S. en C., manifestó en el escrito de impugnación que el diseño arquitectónico utilizado para la tercera etapa de la Urbanización Torreladera no guarda armonía con el utilizado para las etapas I y II de la mencionada urbanización, "... a pesar que en el Reglamento de Propiedad Horizontal se habla de un Proyecto



Resolución No. _____

0 6 1 4

17 MAYO 2012

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 12-4-0007 del 6 de enero de 2012, proferida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

Específico de tres torres, las cuales se entienden en su diseño exterior exactamente iguales, (...)” . Además que se debe proteger el patrimonio arquitectónico.

Sobre el particular, este despacho encontró, una vez revisadas las disposiciones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal, protocolizado mediante la Escritura Pública 3449 de 1994 otorgada en la Notaría 7ª del Círculo de Bogotá D.C. y en la Escritura Pública 3706 de 1996, por la cual se adicionó la etapa II; que no existe norma específica que obligue a que todas las construcciones que conforman la urbanización guarden exactamente el mismo diseño arquitectónico.

Es indiscutible que deben guardar armonía entre una etapa y otra, pues así quedó consignado en el reglamento de propiedad horizontal el tipo de materiales con los cuales se edificó la etapa I, de la Urbanización Torreladera, lo cual es visible a folios 71 y 72 del expediente. De esta manera, se observa que, por ejemplo, en cuanto a los muros de fachada deben ser de *“ladrillo tolete a la vista; alfarías en ladrillo a la vista”*, los vidrios deben ser *“blanco transparente 3mm y 4mm”*, entre otros. Por lo tanto, le asiste razón al impugnante parcialmente la razón sobre este punto.

6. Conclusión del caso concreto

Analizados todos los argumentos expuestos por los recurrentes, se concluye que el proyecto constructivo aprobado por la Curadora Urbana 4 de la ciudad, mediante la Licencia de Construcción LC 12-4-0007 del 6 de enero de 2012, no cumple con la altura permitida y además, se determinó que no le es permitido el aprovechamiento del área bajo cubierta, por ende también incumple lo relativo al índice de ocupación. Lo anterior se fundamentó en lo evidenciado por la Dirección de Norma Urbana en su concepto técnico, el cual fue allegado a la presente actuación administrativa bajo la radicación 3-2012-04493.

Así las cosas y teniendo como argumento fundamental la inobservancia de las normas urbanísticas, vigentes y aplicables al presente asunto en relación con el tema de la altura antes mencionado, es procedente revocar la licencia de construcción antes mencionada de acuerdo a las razones expuestas por la Dirección de Norma Urbana de esta entidad.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Revocar la licencia de construcción LC 12-4-0007 del 6 de enero de 2012 proferida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C., de acuerdo a las razones expuestas en la parte motiva de esta decisión.



Resolución No.

0 6 1 4

17 MAYO 2012

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 12-4-0007 del 6 de enero de 2012, proferida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

ARTÍCULO SEGUNDO. Notificar el contenido de esta Resolución al señor Juan Luis Moreno Carreño, en calidad de representante legal de la Sociedad de Mejoras y Ornato de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía 79.159.889, y/o a quien éste autorice, advirtiéndole que con la presente decisión se agota la vía gubernativa.


ARTÍCULO TERCERO. Notificar la presente decisión al señor Salín Antonio Sefair López, en su condición de representante legal de la sociedad Sefair López & Cia. S. en C., identificado con la cédula de ciudadanía 19.076.653, y/o a quien éste autorice, advirtiéndole que con la presente decisión se agota la vía gubernativa.


ARTÍCULO CUARTO. Notificar la presente decisión a la señora Adriana Ramelli Arteaga, identificada con cédula de ciudadanía 51.565.216, en calidad de liquidadora de la Sociedad Torrecivil Ltda., como titular de la licencia de construcción objeto de estudio.

ARTÍCULO QUINTO Devolver el expediente a la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D.C., una vez quede en firme la presente decisión.

Dada en Bogotá D. C. a los 17 MAYO 2012

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE


DIEGO ISAÍAS PEÑA PORRAS
Subsecretario Jurídico.

Proyectó: Alicia V. Valencia Villamizar - Profesional Especializado. 

Revisó: Adriana del Pilar Vergara Sánchez - Directora de Trámites Administrativos. 