



RESOLUCIÓN No. 0103 15 FEB. 2013

Por la cual se deciden unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Modificación de la Licencia de Construcción vigente No. LC 09-3-0525 del 27 de agosto de 2012, concedida para el inmueble ubicado en la Calle 37 No. 14 31/35/63, de la Urbanización La Magdalena de la Alcaldía Local de Teusaquillo, en la ciudad de Bogotá D.C

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

En uso de sus facultades legales, en especial de las conferidas en los artículos 42 del Decreto Nacional 1469 de 2010 y 36 literal k) del Decreto Distrital 016 de 2013, y

**CONSIDERANDO**

Que la entonces Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C. expidió la Licencia de Construcción No. LC 09-3-0525 del 27 de agosto de 2012, para el inmueble ubicado en la Calle 37 No. 14 31/35/63, de la Urbanización La Magdalena de la Alcaldía Local de Teusaquillo de esta ciudad (folio 29).

Que el señor Jaime Rafael Daza Almendrales, identificado con la cédula de ciudadanía 19.099.575, actuando en su calidad de Representante Legal Suplente de la Federación Nacional de Ganaderos - FEDEGAN, identificada con el NIT número 860.008.068-7, mediante la radicación No 12-1-0328 del 29 de marzo de 2012, solicitó ante la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá D.C. la Modificación de la Licencia de Construcción vigente No. LC 09-3-0525 del 27 de agosto de 2012 (folio 2).

Que el 27 de agosto de 2012, el Curador Urbano 1 de Bogotá D.C. aprobó la modificación solicitada, *"(...) en las modalidades de Obra Nueva para la modificación del proyecto de la nueva edificación en: altura total de la edificación, ajuste de paramentos de construcción, eliminar las terrazas de la fachada posterior y construcción del borde placa del sótano. (...)"* (folio 209).

Que contra la Modificación de la Licencia de Construcción No. LC 09-3-0525 del 27 de agosto de 2012, aprobada por el Curador Urbano 1 de Bogotá D.C., se interpusieron los recursos de reposición y subsidiarios de apelación, por parte de:

- La Personería de Bogotá D. C., a través de doctora Myriam Orjuela Pérez, mediante la radicación 12-11122 del 12 de septiembre de 2012 (folios 242 a 244).



Continuación de la Resolución No.

0 1 0 3 15 FEB. 2013

Por la cual se deciden unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Modificación de la Licencia de Construcción vigente No. LC 09-3-0525 del 27 de agosto de 2012, concedida para el inmueble ubicado en la Calle 37 No. 14 31/35/63, de la Urbanización La Magdalena de la Alcaldía Local de Teusaquillo, en la ciudad de Bogotá D.C

- Los señores Germán González Henao, José Ignacio Rincón C, Sergio Ramírez, Soraya Díaz Ruiz, Álvaro Paroa Pulido, Roberto León Gómez, Luis Ricardo Cuartas G. y Guillermo Arias, con la radicación 12-11194 del 24 de septiembre de 2012 (folios 252 a 255).
- La Sociedad de Mejoras y Ornato de Bogotá, por intermedio del segundo suplente del Representante Legal, señor Juan Luis Moreno Carreño, mediante la radicación No. 12-11201 del 25 de septiembre de 2012 (folios 265 a 289).

Que el Curador Urbano 3 de Bogotá D.C., mediante la Resolución RES 121 0653 del 22 de noviembre de 2012, decidió rechazar el recurso de reposición y subsidiario de apelación interpuesto por los señores Germán González Henao, José Ignacio Rincón C, Sergio Ramírez, Soraya Díaz Ruiz, Álvaro Paroa Pulido, Roberto León Gómez, Luis Ricardo Cuartas G. y Guillermo Arias y, negar las pretensiones formuladas en los recursos de reposición interpuestos por la Personería de Bogotá D. C. y por la Sociedad de Mejoras y Ornato de Bogotá (folios 295 a 331).

Que los señores Germán González Henao, José Ignacio Rincón C, Sergio Ramírez, Soraya Díaz Ruiz, Álvaro Paroa Pulido, Roberto León Gómez, Luis Ricardo Cuartas G. y Guillermo Arias, a quienes se les rechazaron los recursos de reposición y subsidiario de apelación, no interpusieron el recurso de queja, a pesar de haberseles concedido el mismo.

Que la Personería de Bogotá D. C., sustentó el recurso subsidiario de apelación con los siguientes argumentos (folios 242 a 244):

Al expedirse la modificación objeto de los recursos, se omitió la aplicación de la normatividad urbana vigente por las siguientes razones:

- La solicitud radicada se refiere a la modificación de la licencia vigente LC 09-3-0525, sin embargo el proyecto arquitectónico supone una ampliación en el área privada.
- La modalidad aplicable sería la de ampliación y no modificación, lo que conllevaría a que el proyecto se ajuste a la norma urbana vigente.



**Continuación de la Resolución No. 0103 15 FEB. 2013**

**Por la cual se deciden unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Modificación de la Licencia de Construcción vigente No. LC 09-3-0525 del 27 de agosto de 2012, concedida para el inmueble ubicado en la Calle 37 No. 14 31/35/63, de la Urbanización La Magdalena de la Alcaldía Local de Teusaquillo, en la ciudad de Bogotá D.C**

- El sótano supera la dimensión máxima permitida sobre el nivel de terreno (0.25 m) de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9 del Decreto 159 de 2004.
- El requerimiento hecho en el Acta de Observaciones y Correcciones expedida el 15 de mayo de 2012, en el numeral 2, para que se ajustara el área del lote, no fue atendida.
- El artículo 7 del Decreto 1469 de 2010, no contempla la modificación de licencia en la modalidad autorizada en el caso que nos ocupa.
- Algunos de los planos que se encuentran dentro del expediente y hacen parte de la licencia, no cuentan con el sello y firma de aprobación por parte del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.

Que el representante legal de la Sociedad de Mejoras y Ornato de Bogotá, presentó los siguientes argumentos (folios 265 a 289):

- El sótano en realidad es un primer piso semienterrado, lo cual hace que el edificio en la práctica tenga cinco pisos, incumpliendo las disposiciones urbanísticas sobre alturas máximas, las cuales autorizan en este sentido 4 pisos sobre el terreno.
- La definición de “terreno” que se puede interpretar del artículo 2 del Decreto 159 de 2004 no corresponde a la aplicada por el Curador Urbano en los planos radicados.
- La licencia original y la modificación incumplen las normas sobre estacionamientos.
- El antejardín propuesto no respeta la paramentación en los términos de la Resolución 1059 de 28 de diciembre de 2007.
- El curador urbano no notificó a la Sociedad de Mejoras y Ornato de Bogotá, impidiendo así el derecho a la debida defensa de sus derechos y garantías, ya que no pudo estudiar con mayor detenimiento el proyecto.

Que el 8 de enero de 2013 mediante la radicación 1-2013-00333, el Curador Urbano 1 de Bogotá D.C. remitió el expediente a la Secretaría Distrital de Planeación para que se le diera trámite a los citados recursos subsidiarios de apelación (folio 344).



Continuación de la Resolución No. 0103

15 FEB. 2013

Por la cual se deciden unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Modificación de la Licencia de Construcción vigente No. LC 09-3-0525 del 27 de agosto de 2012, concedida para el inmueble ubicado en la Calle 37 No. 14 31/35/63, de la Urbanización La Magdalena de la Alcaldía Local de Teusaquillo, en la ciudad de Bogotá D.C

Que mediante el memorando 3-2013-00118 del 10 de enero de 2012, la Dirección de Trámites Administrativos de la Secretaría Distrital de Planeación, envió el expediente a la Dirección de Norma Urbana con el fin de que se expidiera el concepto técnico respectivo en relación con los argumentos de los recurrentes (folios 345 y 346).

Que a través del memorando 3-2013-00733 del 14 de febrero de 2013, el Director de Patrimonio y Renovación Urbana (E) expidió el concepto solicitado (folios 347 a 360). Al concepto técnico en comento se le dio alcance mediante el acta de la reunión celebrada el día 15 de febrero de 2013 en la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana (folios 360 a 365).

### RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

Corresponde a esta instancia decidir los recursos subsidiarios de apelación interpuestos por la Personería de Bogotá D. C. y por la Sociedad de Mejoras y Ornato de Bogotá, contra la Modificación de la Licencia de Construcción No. LC 09-3-0525 del 27 de agosto de 2012, aprobada por el Curador Urbano 1 de Bogotá D.C., a lo cual procede previas las siguientes consideraciones.

#### 1. Aclaraciones previas.

a) Antes de estudiar los planteamientos del recurso, debe advertirse que la actuación objeto del presente trámite se inició en vigencia del anterior Código Contencioso Administrativo - Decreto 01 de 1984. Por tal motivo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 308 de la Ley 1437 de 2011, por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, al trámite que nos ocupa le es aplicable el mencionado decreto. La norma citada dispone:

*“Artículo 308. Régimen de transición y vigencia. El presente Código comenzará a regir el dos (2) de julio del año 2012.*

*Este Código sólo se aplicará a los procedimientos y las actuaciones administrativas que se inicien, así como a las demandas y procesos que se instauren con posterioridad a la entrada en vigencia.*



Continuación de la Resolución No.

0103 15 FEB. 2013

Por la cual se deciden unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Modificación de la Licencia de Construcción vigente No. LC 09-3-0525 del 27 de agosto de 2012, concedida para el inmueble ubicado en la Calle 37 No. 14 31/35/63, de la Urbanización La Magdalena de la Alcaldía Local de Teusaquillo, en la ciudad de Bogotá D.C

Los procedimientos y las actuaciones administrativas, así como las demandas y procesos en curso a la vigencia de la presente ley seguirán rigiéndose y culminarán de conformidad con el régimen jurídico anterior". (Negrillas y sublíneas fuera de texto).

b) Tomando en cuenta que los recursos de reposición y de apelación interpuestos por los señores Germán González Henao, José Ignacio Rincón C, Sergio Ramírez, Soraya Díaz Ruiz, Álvaro Paroa Pulido, Roberto León Gómez, Luis Ricardo Cuartas G. y Guillermo Arias, contra la Modificación de la Licencia de Construcción No. LC 09-3-0525 del 27 de agosto de 2012, aprobada por el Curador Urbano 1 de Bogotá D.C., fueron rechazados por Curador Urbano 1 de Bogotá D.C. mediante la Resolución RES 121 0653 del 22 de noviembre de 2012 y, que los recurrentes no interpusieron el recurso de queja concedido, en la presente resolución no se hará pronunciamiento alguno en relación con los citados recursos.

c) Por tratarse la presente actuación de la modificación de una licencia de construcción vigente, el debate que se adelanta en esta oportunidad debe ocuparse únicamente del estudio de los argumentos que se refieran a la respectiva modificación. Por tanto, no habrá estudio o pronunciamiento alguno respecto de planteamientos relacionados exclusivamente con la licencia de construcción original. Esto, por cuanto la licencia original - en los aspectos que no fueron objeto de modificación - actualmente se encuentra en firme y, por lo mismo, no es susceptible de ser modificada, aclarada o revocada a través de los recursos de la vía gubernativa.

En este sentido conviene advertir que al solicitar el concepto técnico la Dirección de Trámites Administrativos indicó que "(...) los argumentos sobre los que se solicita pronunciamiento, son únicamente los que se refieran a la Modificación de la Licencia de Construcción LC 09-3-0525, expedida el 27 de agosto de 2012 por el Curador Urbano 1 de Bogotá D.C. Es decir, que los planteamientos que sólo impugnan el contenido y procedimiento de expedición de la licencia de construcción objeto de modificación, no son objeto de la presente actuación".

Por su parte la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana al emitir su pronunciamiento mediante el memorando 3-2013-00733 del 14 de febrero de 2013, señaló:

"La Licencia de Construcción No. LC 09-3-0525 de agosto 27 de 2012 expedida por la Curaduría Urbana No. 1 otorga "...Modificación licencia de construcción (vigente) en la (s) modalidad (es) de obra nueva para la modificación del proyecto de la nueva edificación en: altura total de la edificación, ajuste de paramentos de construcción, eliminar las



Continuación de la Resolución No. 0103 15 FEB. 2013

Por la cual se deciden unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Modificación de la Licencia de Construcción vigente No. LC 09-3-0525 del 27 de agosto de 2012, concedida para el inmueble ubicado en la Calle 37 No. 14 31/35/63, de la Urbanización La Magdalena de la Alcaldía Local de Teusaquillo, en la ciudad de Bogotá D.C

terrazas de la fachada posterior y construcción del borde de placa del sótano; estas modificaciones fueron aprobadas por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, mediante Resolución 572 de diciembre de 2011 y se corrige el área y linderos del predio según impuestos prediales y manzana catastral 007104. Las demás características arquitectónicas y urbanísticas quedan igual a la licencia de Gestión anterior, en el predio urbano localizado en la(s) dirección (es) CL 37 14-31 (actual), CL 37 14-35 (actual), CL 37 14 63 (actual), con Matrícula (s) Inmobiliaria (s) No. 050C108230, 050c610037, 050c69099, Lote: 08 / 09 manzana 01, Urbanización La Magdalena, Localidad Teusaquillo, ...". Teniendo en cuenta lo anterior, se conceptuará únicamente sobre los planteamientos que se refieren a la Modificación de la Licencia de Construcción LC 09-3-0525, expedida el 27 de agosto de 2012 por el Curador Urbano 1 de Bogotá, D.C para la modificación del proyecto de la nueva edificación, a saber:

- ❖ Altura total de la edificación.
- ❖ Ajuste de paramentos de construcción.
- ❖ Eliminación de las terrazas de la fachada posterior.
- ❖ Construcción del borde de placa del sótano.
- ❖ Corrección del área y linderos del predio según impuestos prediales y manzana catastral 007104" (Negrillas y sublíneas originales del texto)

## 2. Procedencia

Los recursos subsidiarios de apelación interpuestos por la doctora Myriam Orjuela Pérez por parte de la Personería de Bogotá D. C. y por el señor Juan Luis Moreno Carreño, en representación de la Sociedad de Mejoras y Ornato de Bogotá, son procedentes en los términos del numeral 2º del artículo 42 del Decreto Nacional 1469 de 2010<sup>1</sup>, vigente para la época de radicación de la solicitud que dio origen a la Modificación de Licencia recurrida.

## 3. Oportunidad

Al efecto, tenemos que el 4 de septiembre de 2012 la doctora Myriam Orjuela Pérez, en representación de la Personera Delegada para el Medio Ambiente, se notificó personalmente del contenido de la Modificación de la Licencia de Construcción No. LC 09-3-0525 del 27 de agosto de 2012, en tanto que a la Sociedad de Mejoras y Ornato de Bogotá se le notificó el acto referido

<sup>1</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.



Continuación de la Resolución No. 0103 15 FEB. 2013

Por la cual se deciden unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Modificación de la Licencia de Construcción vigente No. LC 09-3-0525 del 27 de agosto de 2012, concedida para el inmueble ubicado en la Calle 37 No. 14 31/35/63, de la Urbanización La Magdalena de la Alcaldía Local de Teusaquillo, en la ciudad de Bogotá D.C

mediante edicto fijado el 5 de septiembre de 2012 y, desfijado el 18 de septiembre de 2012. Los recursos que nos ocupan por su parte, fueron interpuestos el 11 de septiembre por parte de la Personería de Bogotá D. C. (folios 242 a 249) y, el 24 de septiembre por la Sociedad de Mejoras y Ornato de Bogotá (folios 252 a 289), en consecuencia, los mismos se encuentran presentados dentro de los términos previstos en el numeral 1º del artículo 51 del Código Contencioso Administrativo<sup>2</sup>, aplicable al caso según se indicó en precedencia.

#### **4. Requisitos formales**

La interposición de los recursos subsidiarios de apelación que nos ocupan se ajustan a lo preceptuado en el artículo 52 del Código Contencioso Administrativo, toda vez que se presentaron dentro del plazo legal, personalmente, por escrito, sustentado los motivos de inconformidad, con la indicación de los nombres y direcciones de los recurrentes.

#### **5. Problema jurídico.**

De acuerdo con lo expresado por la Personería de Bogotá D. C. y por la Sociedad de Mejoras y Ornato de Bogotá, corresponde al despacho, con el apoyo de la parte técnica determinar si se configuran las situaciones expuestas por los recurrentes, para de esta forma decidir si es procedente revocar, modificar o aclarar el acto administrativo recurrido. Para ello, se analizarán cada uno de los argumentos planteados.

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

##### **6.1. Argumentos de la Personería de Bogotá D. C.**

##### **6.1.1. La solicitud radicada se refiere a la modificación de la licencia vigente LC 09-3-0525, sin embargo el proyecto arquitectónico supone una ampliación en el área privada.**

En este sentido la Personería de Bogotá D. C. señala que *"(...) se evidencia ampliación en área privada a partir del eje 4 sobre el costado Norte del predio que limita con la vía Calle 37 (según licencia del 27 de agosto de 2009), así como se observa que las dimensiones del predio varían en cuanto a su aislamiento posterior y antejardín,*

<sup>2</sup> "Artículo 51.- De los recursos de reposición y apelación habrá de hacerse uso, por escrito, en la diligencia de notificación personal, o dentro de los cinco (5) días siguientes a ella, o a la desfijación del edicto, o la publicación según el caso (...)"



**Continuación de la Resolución No. 0103 15 FEB. 2013**

**Por la cual se deciden unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Modificación de la Licencia de Construcción vigente No. LC 09-3-0525 del 27 de agosto de 2012, concedida para el inmueble ubicado en la Calle 37 No. 14 31/35/63, de la Urbanización La Magdalena de la Alcaldía Local de Teusaquillo, en la ciudad de Bogotá D.C**

*sin que haya cambio en el área construida aprobada, lo cual no comparte el Ministerio Público, pues no se explica la variación en las dimensiones del lote”.*

**6.1.2. El Curador Urbano 1 de Bogotá D.C. en la Resolución RES 121 0653 del 22 de noviembre de 2012 al decidir el recurso de reposición, en relación con el tema precisa que:**

*“Una de las motivaciones de la modificación del proyecto arquitectónico presentada al IDPC fue corregir los linderos de los lotes, pues ellos no correspondían a la manzana catastral. El nuevo proyecto recoge esos linderos, en cumplimiento de la la (Sic) Resolución N° 2001 de 10 de noviembre de 2010, “Por la cual se delimita cartográficamente los sectores de la ciudad en los que procede el uso del plano de Manzana Catastral y se dictan otras disposiciones”, teniendo en cuenta que el artículo 3 indica que por medio de ésta se adopta como cartografía de los sectores antiguos y consolidados la cobertura digital denominada “SECTORES DE LA CIUDAD EN LOS CUALES EL USO DEL PLANO DE LA MANZANA CATASTRAL” El proyecto inicialmente aprobado no concordaba con los linderos de la manzana y, al hacer el ajuste de éstos, se concluyó, en su momento, que no se cumplía con el aislamiento posterior, por lo que era necesario retroceder el paramento de la edificación en la parte posterior para cumplir con el aislamiento exigido. Esto, hizo necesario el ajuste del anteproyecto, ajuste que fue el aprobado por el IDPC y que implicó un cambio en las áreas construidas, de manera que si bien se utilizaron algunos espacios que antes eran libres, dejaron de contemplarse áreas cuya construcción ya estaba autorizada, especialmente, como se dijo, en áreas de aislamiento. Ello, por sí solo, explica por qué no necesariamente debía producirse un incremento en el área construida”.*

La Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana, en el concepto técnico expedido con el memorando 3-2013-00733 del 14 de febrero de 2013, ratificó lo expresado por el Curador Urbano 1 de Bogotá D.C., así:

*“En lo referente a que se “... evidencia ampliación del área privada a partir del eje 4 sobre el costado Norte del predio que limita con la vía Calle 37, (según la licencia expedida el 27 de agosto de 2009). De otra parte se observa que las dimensiones del predio varían en cuanto a su aislamiento posterior y antejardín, sin que haya cambio en el área construida aprobada, lo cual no comparte este Ministerio Público”, revisado el expediente de la Licencia de Construcción objeto de recurso y los antecedentes que reposan en el Archivo General de la Secretaría Distrital de Planeación, se puede determinar que uno de los motivos por los cuales se recurrió a solicitar la modificación de la licencia de construcción expedida por la Curaduría Urbana 3, fue el de corregir los linderos de los predios, que no correspondían ni con las dimensiones ni con la forma establecida en la manzana catastral 007104-01, teniendo en cuenta que tampoco se contaba con un plano urbanístico aprobado.*





Continuación de la Resolución No. 0 1 0 3 15 FEB. 2013

Por la cual se deciden unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Modificación de la Licencia de Construcción vigente No. LC 09-3-0525 del 27 de agosto de 2012, concedida para el inmueble ubicado en la Calle 37 No. 14 31/35/63, de la Urbanización La Magdalena de la Alcaldía Local de Teusaquillo, en la ciudad de Bogotá D.C

*Teniendo en cuenta lo dispuesto en la Resolución No. 2001 de noviembre 10 de 2010, "Por la cual se delimitan cartográficamente los sectores de la ciudad en los que procede el uso del plano de Manzana Catastral y se dictan otras disposiciones", expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, se pudo establecer que el sector de Teusaquillo forma parte de los sectores cobijados por esta Resolución, razón por la cual para la aprobación de la modificación de la licencia de construcción en controversia, debe tomarse como base cartográfica lo dispuesto en la manzana catastral 007104-01. Aunque las superficies de los predios no varían de forma considerable, la forma de los predios si obliga a realizar ajustes de aislamientos, antejardines y paramentos. Este ajuste fue aprobado por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural que conceptuó favorablemente sobre el proyecto planteado, en materia de empates, aislamientos y volumetría con los Bienes de Interés Cultural.*

Como puede apreciarse, de conformidad con lo señalado por el Curador Urbano 1 de Bogotá D.C. y de lo expuesto en el concepto técnico, lo autorizado al aprobarse la Modificación de la Licencia de Construcción No. LC 09-3-0525 del 27 de agosto de 2012, no corresponde a una ampliación, sino a unos ajustes necesarios para adecuar los linderos de los predios y las dimensiones de los mismos con la forma establecida en la manzana catastral. Esto en aplicación de lo previsto en la Resolución No. 2001 de noviembre 10 de 2010, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación y de acuerdo con lo autorizado por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural. Por tanto, no es procedente el planteamiento aquí analizado.

**6.2. La modalidad aplicable sería la de ampliación y no modificación, lo que conllevaría a que el proyecto se ajuste a la norma urbana vigente.**

Por lo expresado en el punto anterior, la Personería de Bogotá D. C. considera que al presentarse una ampliación del área privada, el trámite que se debería haber dado era el de ampliación, teniendo en consecuencia que cumplir con la exigencia legal de parqueaderos, indicando que "(...) el proyecto además de contravenir las disposiciones del Decreto 492 de 2007 al ubicar estacionamientos en superficie, no cumple con el cupo exigido para el sector de demanda (según UPZ 101)".

**6.2.1.** Respecto del trámite pertinente que se debe adelantar en el caso que nos ocupa, conviene tomar en cuenta lo señalado en el punto anterior en el sentido de que la actuación no corresponde a una ampliación.

De otro lado, conviene tomar en consideración lo expuesto por el Curador Urbano 1 de Bogotá D.C. y por la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana, donde se hace ver la diferencia que existe entre "Modificación de Licencia de Construcción Vigente", "Licencia de Ampliación" y "Licencia de



Continuación de la Resolución No. 0103 15 FEB. 2013

Por la cual se deciden unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Modificación de la Licencia de Construcción vigente No. LC 09-3-0525 del 27 de agosto de 2012, concedida para el inmueble ubicado en la Calle 37 No. 14 31/35/63, de la Urbanización La Magdalena de la Alcaldía Local de Teusaquillo, en la ciudad de Bogotá D.C

*Modificación*". De esta forma, tenemos que mientras la "*Modificación de Licencia de Construcción Vigente*", es aplicable a **un proyecto autorizado mediante una licencia vigente**, la "*Licencia de Ampliación*" y "*Licencia de Modificación*", son aplicables en los casos en que se van a intervenir **edificaciones existentes, es decir aquellas que fueron ejecutadas en su totalidad con anterioridad**. Al efecto, el artículo 1 del Decreto Nacional 1469 de 2010<sup>3</sup>, define la modificación de licencia como "*(...) la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública*".

En el presente caso, por tratarse de la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales **a un proyecto con licencia vigente**, el trámite a seguir necesariamente es el de "*Modificación de Licencia de Construcción Vigente*". En el acto recurrido, claramente se advierte que lo que se autoriza es (...) *la modificación del proyecto de la nueva edificación (...)*", no la intervención respecto de una edificación concluida.

En lo relacionado con lo aquí debatido, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana en el concepto técnico, expresó lo siguiente:

*"El texto de la licencia de construcción objeto de recurso corresponde a la "...Modificación licencia de construcción (vigente) en la (s) modalidad (es) de obra nueva para la **modificación del proyecto de la nueva edificación en: altura total de la edificación, ajuste de paramentos de construcción, eliminar las terrazas de la fachada posterior y construcción del borde de placa del sótano**; estas modificaciones fueron aprobadas por el*

<sup>3</sup> "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.

La expedición de la licencia urbanística implica la certificación del cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones en que se fundamenta y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo.

**Parágrafo.** Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas y modificaciones.

Se entiende por prórroga de la licencia la ampliación del término de vigencia de la misma.

Se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales **a un proyecto con licencia vigente**, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública.

Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición. En los eventos en que haya cambio de dicha normatividad y se pretenda modificar una licencia vigente, se deberá mantener el uso o usos aprobados en la licencia respectiva. ". (Negrillas y sublíneas fuera de texto).



Continuación de la Resolución No. 0103

15 FEB. 2013

Por la cual se deciden unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Modificación de la Licencia de Construcción vigente No. LC 09-3-0525 del 27 de agosto de 2012, concedida para el inmueble ubicado en la Calle 37 No. 14 31/35/63, de la Urbanización La Magdalena de la Alcaldía Local de Teusaquillo, en la ciudad de Bogotá D.C

*Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, mediante Resolución 572 de diciembre de 2011 y se corrige el área y linderos del predio según impuestos prediales y manzana catastral 007104. Las demás características arquitectónicas y urbanísticas quedan igual a la licencia de Gestión anterior, en el predio urbano localizado en la(s) dirección (es) CL 37 14-31 (actual), CL 37 14-35 (actual), CL 37 14 63 (actual), con Matrícula (s) Inmobiliaria (s) No. 050C108230, 050c610037, 050c69099, Lote: 08 / 09 manzana 01, Urbanización La Magdalena, Localidad Teusaquillo, ...”.*

*En este texto se hace referencia a que se autoriza la modificación de la licencia de construcción vigente en las modalidades de obra nueva y demolición, en virtud de la vigencia de la licencia de construcción expedida por la Curaduría Urbana No. 3, que se modifica en la “...altura total de la edificación, ajuste de paramentos de construcción, eliminar las terrazas de la fachada posterior y construcción del borde de placa del sótano (...) y se corrige el área y linderos del predio según impuestos prediales y manzana catastral 007104.”*

*Teniendo en cuenta que la Licencia de construcción objeto de recurso corresponde a una MODIFICACIÓN, contemplada como permitida por el Decreto Nacional 1469 de 2010, en la que se introducen cambios arquitectónicos a un proyecto con licencia vigente, a criterio de este despacho no se determina un error, por cuanto las modalidades inicialmente aprobadas por la Curaduría Urbana No. 3 con la expedición de la licencia de construcción 09-3-0525 de agosto 12 de 2009 -vigente hasta septiembre 3 de 2012- no se varían”*

Consecuente con lo anotado, no procede el argumento de la Personería de Bogotá D. C.

**6.2.2** Ahora bien, en relación con el cumplimiento de parqueaderos a que se alude en el punto anterior, nos remitimos a lo determinado por la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana en el memorando 3-2013-00733 del 14 de febrero de 2013, en el cual se expresó:

*“Revisado el plano “Memoria Descriptiva Ajustes de Diseño”, en el cual se desglosa claramente el “Cuadro de Estacionamiento” la información sobre el área generadora sobre la cual se realizaron los cálculos, se encuentran ajustados a la norma. Es de resaltar que los estacionamientos no fueron objeto de modificación en la licencia contra la cual se interpuso la apelación subsidiaria”.*

Conforme a lo expuesto en los párrafos anteriores, este argumento tampoco es procedente.



Continuación de la Resolución No. 0103 15 FEB. 2013

Por la cual se deciden unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Modificación de la Licencia de Construcción vigente No. LC 09-3-0525 del 27 de agosto de 2012, concedida para el inmueble ubicado en la Calle 37 No. 14 31/35/63, de la Urbanización La Magdalena de la Alcaldía Local de Teusaquillo, en la ciudad de Bogotá D.C

**6.3. El sótano supera la dimensión máxima permitida sobre el nivel de terreno (0.25 m) de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9 del Decreto 159 de 2004.**

Este punto se analizará al resolver los planteamientos de la Sociedad de Mejoras y Ornato de Bogotá.

**6.4. En cuanto al no cumplimiento del requerimiento hecho en el numeral 2 del Acta de Observaciones y Correcciones expedida el 15 de mayo de 2012, para que se ajustara el área del lote.**

**6.4.1.** Al respecto, la Personería de Bogotá D. C. señala que en el acta mencionada se indicó que *“Debe ajustar el área del lote a 994 M2, área que está registrada en los impuestos prediales, ya que esta área proviene de la manzana catastral 007104, que para este caso es el plano oficial, por tal motivo debe corregir el cuadro de áreas y corregir los índices de construcción y ocupación.”* y, tal actuación no se adelantó, pues el área del lote sigue siendo 998.19 M2, lo cual no corresponde con lo solicitado en el Acta de Observaciones.

**6.4.2.** El Curador Urbano 1 de Bogotá D.C., respecto a lo antes planteado en la Resolución RES 121 0653 del 22 de noviembre de 2012 al decidir el recurso de reposición, precisó que:

*“Si bien inicialmente en el Acta de Observaciones y Correcciones se dieron unas áreas aproximadas con base en los impuestos prediales, el cálculo preciso del área, a partir de los linderos de la manzana catastral y con base en la polilínea obtenida del archivo digital suministrado por el solicitante, dio como resultado los 998,19 M2. con los que se aprobó la modificación de licencia. En todo caso, si por alguna razón se considerara incorrecta esta área, no es un asunto sustancial que incida en el planteamiento arquitectónico y urbanístico y podría subsanarse con una simple corrección”*

**6.4.3.** La Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana través del memorando 3-2013-00733 del 14 de febrero de 2013 (folios 347 a 360), al cual le dio alcance con el acta de la reunión celebrada el día 15 de febrero de 2013 (folios 360 a 365), en relación con el tema señaló, que:

- Una de las finalidades de la Modificación de Licencia fue la de corregir *“(…) el área y linderos del predio según impuestos prediales y manzana catastral 007104”*.
- Que la modificación antes referida, obedece a la necesidad de dar aplicación a la Resolución No. 2001 de noviembre 10 de 2010, *“Por la cual se delimitan cartográficamente los*



Continuación de la Resolución No. 0103 15 FEB. 2013

Por la cual se deciden unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Modificación de la Licencia de Construcción vigente No. LC 09-3-0525 del 27 de agosto de 2012, concedida para el inmueble ubicado en la Calle 37 No. 14 31/35/63, de la Urbanización La Magdalena de la Alcaldía Local de Teusaquillo, en la ciudad de Bogotá D.C.

*sectores de la ciudad en los que procede el uso del plano de Manzana Catastral y se dictan otras disposiciones". Esto, tomando en cuenta que el sector de Teusaquillo, donde se ubican los predios objeto de la actuación, "(...) forma parte de los sectores cobijados por esta Resolución, razón por la cual para la aprobación de la modificación de la licencia de construcción en controversia, debe tomarse como base cartográfica lo dispuesto en la manzana catastral 007104-01, que incluye información generada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital correspondiente a los linderos de los predios que la conforman, entre esos los tres (3) predios de la Calle 37 No. 14-31, Calle 37 No. 14-35 y Calle 37 No. 14-63".*

- Revisada la información relacionada con el predio, se aprecia que existen diferencias entre las registradas en los formularios de pago del impuesto predial para el año 2011 – basados en la información catastral generada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital cuya sumatoria da como resultado un área de 994,00 M2 y el área registrada en los Certificados de Tradición y Libertad de Matrícula Inmobiliaria cuya área da como resultado 1.058 M2

Luego de analizar la situación antes descrita y lo manifestado por el Curador Urbano 1 de Bogotá D.C. al decidir el recurso de reposición, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana, concluyó que los mecanismos utilizados por el Curador Urbano 1 para verificar el área del predio que finalmente se fijó en 998,19 M2 al expedir la Modificación de la Licencia de Construcción No. LC 09-3-0525 del 27 de agosto de 2012, se encuentran ajustados a derecho. En este sentido se expresó lo siguiente:

*"Esta Dirección considera que la variación entre un área y otra es mínima (4,19 M2) y, que los mecanismos utilizados por el Curador Urbano 1 para verificar el área del predio a licenciar".*

De acuerdo con lo expuesto, el argumento analizado no está llamado a prosperar.

**6.5. El artículo 7 del Decreto 1469 de 2010, no contempla la modificación de licencia en la modalidad autorizada en el caso que nos ocupa.**

**6.5.1.** En este punto se reitera lo indicado en el numeral 6.2, donde se precisó que el artículo 1<sup>4</sup> del Decreto Nacional 1469 de 2010, define la modificación de licencia como *"(...) la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando*

<sup>4</sup> No artículo 7, al que se refiere la recurrente.



Continuación de la Resolución No.

0103 15 FEB. 2013

Por la cual se deciden unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Modificación de la Licencia de Construcción vigente No. LC 09-3-0525 del 27 de agosto de 2012, concedida para el inmueble ubicado en la Calle 37 No. 14 31/35/63, de la Urbanización La Magdalena de la Alcaldía Local de Teusaquillo, en la ciudad de Bogotá D.C

*cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública” y, que la actuación adelantada en esta oportunidad, corresponde a la modificación de un proyecto autorizado mediante una licencia de construcción vigente, expedida en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total. Por lo mismo, no existe contradicción alguna en el hecho de que se haya otorgado una “MODIFICACIÓN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (VIGENTE) EN LAS MODALIDADES DE OBRA NUEVA PARA LA MODIFICACIÓN DEL PROYECTO ...”. De esta forma, lo que se está indicando, es que la licencia modificada continúa teniendo la misma modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, ya que en este aspecto no se modificó.*

**6.6. Algunos de los planos que se encuentran dentro del expediente y hacen parte de la licencia, no cuentan con el sello y firma de aprobación por parte del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.**

**6.6.1.** Al efecto, señala la Personería de Bogotá D. C. que los planos en comento, “(...) NO se pueden entender incorporados en la aprobación efectuada mediante la Resolución 572 de 2011 del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural. No consta en el expediente que dicho Instituto tenga conocimiento y por ende hubiera aprobado las condiciones contenidas en los planos que no cuenta con los sellos respectivos”.

**6.6.2.** Referente a lo antes expuesto, el Curador Urbano 1 de Bogotá D.C., en la Resolución RES 121 0653 del 22 de noviembre de 2012 al decidir el recurso de reposición, señaló que:

*“Como ya se informó desde la expedición de la Modificación de Licencia objeto de este recurso, se había solicitado al interesado que precisara algunos aspectos que no implicaban modificación a lo aprobado por el Instituto Distrital de Patrimonio y, que en consecuencia, no requerían aprobación de esa entidad, porque – se insiste - no comportaban alteración de lo que esa entidad había aprobado en los planos que fueron sellados por sus funcionarios. Por tanto, y en cumplimiento de los principios de economía celeridad y eficacia, no era necesario que volvieran a surtir trámite ante el Instituto de Patrimonio Cultural.*

*El hecho de que hubieran aprobado junto con la modificación de licencia unos planos adicionales a los aprobados por el IDPC, con información adicional pero no diferente de la aprobada, no quiere decir que se hubiera modificado el anteproyecto aprobado por dicho instituto. El planteamiento arquitectónico contenido en los planos aprobados con la modificación de licencia es exactamente el mismo aprobado por el IDPC; los planos que no tienen el sello del instituto no desconocen lo aprobado por él y solamente contienen información adicional que el curador consideró conveniente incluir para un mejor entendimiento del proyecto y precisión en los datos, razón por la cual de ninguna manera era obligatorio que contuvieran sellos de aprobación por el instituto”.*



Continuación de la Resolución No.

0 1 0 3

15 FEB. 2013

Por la cual se deciden unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Modificación de la Licencia de Construcción vigente No. LC 09-3-0525 del 27 de agosto de 2012, concedida para el inmueble ubicado en la Calle 37 No. 14 31/35/63, de la Urbanización La Magdalena de la Alcaldía Local de Teusaquillo, en la ciudad de Bogotá D.C

Por su parte, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana, en el en el memorando 3-2013-00733 del 14 de febrero de 2013, reiteró lo expresado por el Curador Urbano 1 de Bogotá D.C., así:

“(…)

*Teniendo en cuenta que el proyecto para la Sede Principal de FEDEGÁN está conformado por un predio declarado Bien de Interés Cultural del Distrito Capital por el Decreto Distrital 606 de 2001 y dos predios colindantes con Bienes de Interés Cultural que forman parte del Sector de Interés Cultural con desarrollo individual de Teusaquillo, toda intervención a realizar en los mismos deba (Sic) contar con el concepto favorable del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, previo a la expedición de la Licencia de Construcción respectiva. En los predios no declarados Bienes de Interés Cultural del Distrito Capital, el concepto emitido por el Instituto debe realizarse en relación con la volumetría, aislamientos y empates con los Bienes de Interés Cultural, atendiendo lo dispuesto por el artículo 26 del Decreto Distrital 606 de julio 26 de 2001 y el Decreto Distrital 048 de 2007, en concordancia con lo establecido por el artículo 43 del Decreto Nacional 763 de 2009 y el artículo 7 de la Ley 1185 de 2008.*

(…)

*En efecto, algunos de los planos que conforman el proyecto no cuentan con el sello de aprobación del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural – IDPC, lo que determina que estos NO se entienden como incorporados en la aprobación del mismo, mediante la Resolución 0572 de 2001.*

*Esto obedece por un lado a que unos corresponden a planos estructurales del edificio localizado en los predios que presentan colindancia con Bienes de Interés Cultural y sobre los cuales el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural no tiene competencia para conceptuar, teniendo en cuenta que el concepto requerido debe enfocarse al tema de empates, aislamientos y volumetría con respecto a los predios patrimoniales.*

*Los otros planos corresponden a la Memoria Descriptiva y a las tipologías del Sector de Interés Cultural, que pretenden sustentar la modificación de las intervenciones propuestas en los tres predios que conforman el proyecto.*

*Teniendo en cuenta que los planos que requieren de concepto previo favorable son los arquitectónicos que contienen las plantas, cortes y fachadas en los que se ilustran las intervenciones propuestas en el Bien de Interés Cultural del Distrito Capital y los empates, aislamientos y volumetría de la edificación propuesta en los predios colindantes con este y*



Continuación de la Resolución No.

0 1 0 3

15 FEB. 2013

**Por la cual se deciden unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Modificación de la Licencia de Construcción vigente No. LC 09-3-0525 del 27 de agosto de 2012, concedida para el inmueble ubicado en la Calle 37 No. 14 31/35/63, de la Urbanización La Magdalena de la Alcaldía Local de Teusaquillo, en la ciudad de Bogotá D.C**

*otros Bienes de Interés Cultural, es sobre estos que el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural debe emitir concepto y no sobre los demás que forman parte de la Licencia de Construcción objeto de recurso.*

*La Resolución No. 572 de septiembre 22 de 2011 del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural "Por la cual resuelve la modificación parcial del proyecto de intervención aprobado mediante Resolución No. 429 del 30 de octubre de 2008, modificada mediante Resoluciones No. 535 del 29 de diciembre de 2008, 256 del 5 de junio de 2009 y 196 del 11 de abril de 2011, y se cambian los planos que hacen parte integral de la misma, para los inmuebles ubicados en la Calle 37 No. 14-31 / 35 / 63", determina en su artículo primero que se aprueba la "...modificación al proyecto de intervención consistente en el ajuste en el dibujo de los planos, para los inmuebles ubicados en la Calle 37 No. 14-63, Calle 37 No. 14-35 y Calle 37 No. 14-31, y reemplazar la totalidad de los planos que hacen parte integral de la Resolución IDPC No. 196 del 11 de abril de 2011". En su artículo segundo resuelve "Anular los tres (3) juegos de once (11) planos aprobados con la Resolución No. 196 del 11 de abril de 2011, los cuales serán reemplazados por tres (3) copias de once (11) planos aportadas por el señor Omar Freddy Ardila Muñoz y aprobadas en la presente Resolución. Teniendo en cuenta lo anterior, se tendrán como planos vigentes los aprobados mediante la presente Resolución, y así se hará constar en los respectivos planos. (...)". En el expediente reposa un juego de once (11) planos arquitectónicos aprobados por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural que corresponden a sus plantas, cortes y fachadas".*

Acorde con lo expuesto, queda claro que los planos que debía autorizar y aprobar el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, se encuentran en el expediente y, que los demás que reposan en el expediente, sin contar con los sellos a que alude la Personería de Bogotá D. C., aunque forman parte del trámite, no corresponden a aquellos que debían ser autorizados por el citado Instituto. En consecuencia, no existe inconsistencia alguna en la actuación, ya que tal como precisó el Curador Urbano 1 de Bogotá D.C. y como advirtió la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana, los planos que no se encuentran sellados por el Instituto, son aquellos que no requerían de su aprobación, ya fuera porque corresponden a planos estructurales del edificio localizado en los predios que presentan colindancia con Bienes de Interés Cultural y sobre los cuales el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural no tiene competencia para conceptuar o, porque los mismos solamente contienen información adicional que el curador consideró conveniente incluir para un mejor entendimiento del proyecto.

Por lo anterior, no procede lo expresado por la Personería de Bogotá D. C. en este argumento.





**Continuación de la Resolución No. 0103 15 FEB. 2013**

Por la cual se deciden unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Modificación de la Licencia de Construcción vigente No. LC 09-3-0525 del 27 de agosto de 2012, concedida para el inmueble ubicado en la Calle 37 No. 14 31/35/63, de la Urbanización La Magdalena de la Alcaldía Local de Teusaquillo, en la ciudad de Bogotá D.C

**7. Respecto de los argumentos presentados por la Sociedad de Ornatos de Bogotá.**

**7.1. El sótano en realidad es un primer piso semienterrado, lo cual hace que el edificio en la práctica tenga cinco pisos, incumpliendo las disposiciones urbanísticas sobre alturas máximas, las cuales autorizan en este sentido 4 pisos sobre el terreno. Además, la definición de “terreno” que se puede interpretar del artículo 2 del Decreto 159 de 2004 no corresponde a la aplicada por el Curador Urbano en los planos radicados.**

**7.1.1 Al efecto, el recurrente manifiesta que:**

- a. *“El proyecto tiene un primer piso semienterrado, puesto que el sótano aprobado en la modificación no cumple con las especificaciones normativas vigentes. No es un sótano. Es primer piso semienterrado que hace que el edificio tenga en realidad cinco pisos.”*
- b. *“La definición de “terreno” que se puede interpretar del artículo 2 del Decreto 159 de 2004 no corresponde a la aplicada por el Curador Urbano en los planos radicados”.*

En este punto, señala el recurrente que la Modificación de la Licencia de Construcción LC 09-3-0525, incumple con las normas urbanísticas, debido a que el proyecto tiene un primer piso semienterrado y a que el sótano aprobado no cumple con las especificaciones normativas vigentes, resultando en consecuencia que no se trata de un sótano, sino de un primer piso semienterrado que hace que el edificio tenga en realidad cinco pisos.

Manifiesta el impugnante que el Curador Urbano 1 de Bogotá D.C. en la Resolución (Sic) advierte que:

*“En cuanto al nivel de sótano coincidente con el de la edificación vecina declarada como Bien de Interés Cultural, vale la pena anotar que, como no estaba marcado el nivel de terreno en el proyecto, lo que procedía por parte del Curador Urbano era verificar ese nivel de terreno en el proyecto y por eso justamente en el Acta de Observaciones y Correcciones expedida en el trámite de la solicitud de Modificación de Licencia de Construcción vigente, se indicó: “Para verificar que el sótano propuesto está cumpliendo con las condiciones indicadas en el Decreto Distrital 159 de 2004, debe indicar de forma clara los niveles del terreno, estos se deben indicar en plantas y cortes.”*

*Al responder este punto del Acta, se presentó el proyecto con la precisión del nivel del terreno, sustentado adicionalmente en fotos, de conformidad con lo cual se evidencia que el sótano*



Continuación de la Resolución No. 0103 15 FEB. 2013

Por la cual se deciden unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Modificación de la Licencia de Construcción vigente No. LC 09-3-0525 del 27 de agosto de 2012, concedida para el inmueble ubicado en la Calle 37 No. 14 31/35/63, de la Urbanización La Magdalena de la Alcaldía Local de Teusaquillo, en la ciudad de Bogotá D.C

*propuesto está ajustado a las disposiciones del artículo 9 del Decreto 159 de 2004, que al efecto dispone:*

*(...)"*

Agrega, que "para demostrar que el sótano cumple con las normas vigentes, no basta con "indicar en forma clara los niveles del terreno, estos se deben indicar en plantas y cortes".

Plantea igualmente el representante legal de la Sociedad de Mejoras y Ornato de Bogotá que:

*"(...) al revisar los planos contenidos en la misma y el edificio ya construido, se podrá constatar, sin lugar a dudas, que el denominado sótano sobresale del nivel del terreno 1,64 metros, superando la máxima permitida por más de 1,39 metros.*

*Si ese primer nivel de edificación construido sobresaliera menos de 1,50 sobre el nivel del terreno se podría afirmar que se trata de un semisótano. No obstante se recuerda que los semisótanos NO están permitidos en la UPZ 101 Teusaquillo, por lo que si sobresaliera menos de 1,50 metros también incumpliría la norma.*

*El primer nivel de la edificación sobresale, en su esquina nororiental 0,63 metros y en la esquina noroccidental 1,64 metros. Por ello puede afirmarse sin lugar a dudas que se trata de un piso semienterrado y en ningún caso de un sótano.*

De esta forma, el edificio construido y la modificación de la licencia no se ajustarían a la altura autorizada la cual es de 4 pisos y según la norma aplicable.

Continúa el recurrente señalando que la misma Resolución 572 de 2011, del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, no es una aprobación en aspectos del proyecto relacionados con:

*"cabida y linderos, volumetría, usos, edificabilidad, sótanos y semisótanos, estacionamientos, alturas y niveles de la edificación de acuerdo con el terreno, manejo de pendientes y radios de giro reglamentarias para elementos de circulación como rampas y escaleras, porcentaje de transparencia y dimensiones de cerramientos."*

*El edificio construido y sellado tiene cinco pisos de altura. Uno semienterrado y cuatro sobre la columna de aire que está sobre el terreno. Las normas vigentes y la Licencia y su Modificación solamente autorizan cuatro pisos sobre el terreno. Por lo tanto la Modificación de Licencia debe ser revocada".*

En lo que tiene que ver con el tema de la definición de "terreno", el impugnante manifiesta que en este caso ha trabajado sobre las curvas de nivel del Geoportal de Bogotá y sobre la



Continuación de la Resolución No. 0103

15 FEB. 2013

Por la cual se deciden unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Modificación de la Licencia de Construcción vigente No. LC 09-3-0525 del 27 de agosto de 2012, concedida para el inmueble ubicado en la Calle 37 No. 14 31/35/63, de la Urbanización La Magdalena de la Alcaldía Local de Teusaquillo, en la ciudad de Bogotá D.C

planimetría del proyecto presentada por los responsables de la licencia, señalando que en la Licencia que se pretende modificar, los planos indicaban erróneamente que el terreno no tiene inclinación alguna y, por el contrario, en los planos de la Modificación recurrida, la inclinación del terreno está claramente marcada y coincide, en el costado de la calle 37, con el plano del Geoportal de la ciudad.

Advierte el representante legal de la Sociedad de Mejoras y Ornato de Bogotá, que en cumplimiento del Acta de Observaciones hecha por el Curador Urbano antes de expedir la Modificación que se recurre, *"(...) se encuentra el Plano "Cortes de Niveles". Este plano muestra un corte en el que se acotan y marcan varios niveles. Los de las construcciones existentes, por encima de las cimentaciones y rellenes de las casas vecinas, y otro más, del edificio cuya licencia se solicita modificar. Tales niveles son los de las construcciones, pero no son los del terreno"*.

Continúa su exposición el recurrente, para concluir que el artículo 9 del Decreto Distrital 190 de 2004, es contundente al señalar de manera inequívoca que *"En todo tipo de terreno, el sótano puede sobresalir 0.25 metros como máximo, sobre el nivel del terreno."* Que la norma no dice en promedio, ni tampoco como mínimo. Reitera que *"Es claro que el sótano, como un todo, y en consecuencia cada una de sus partes, debe estar enterrado y máximo puede sobresalir 0,25 metros"*.

Según afirma el recurrente nivel de "terreno" marcado por los solicitantes de la Modificación de Licencia coincide con el suelo de los primeros pisos de las edificaciones construidas: la sede de Fedegan, la sede de Acopi y, en la mitad de ellos, el "nivel de terreno" coincide con el "afinado" de la placa de cubierta del nivel de los estacionamientos. Agrega, que en *"La interpretación de la Modificación de la Licencia se pretende que tal "terreno" está al mismo nivel que el del sótano; que éste no sobresale de la altura, ni los 25 centímetros que autoriza la norma, ni los cincuenta centímetros que aprobó la entonces Curadora Urbana No. 3. Es evidente que si se toma como "terreno" el afinado de la placa de concreto del nivel semienterrado donde estacionarán los carros, este nivel no sobresale de ese afinado de la placa de cubierta pero ¿ese es el terreno?"*

Se entra luego en el escrito del recurso a tratar de precisar que se puede entender por terreno, para concluir que *"No puede tomarse como terreno una placa de concreto producto de la intervención del hombre sobre la tierra"* y, que:

*"No se puede señalar que el "sótano" no sobresale más de 0,25 metros del nivel del terreno, porque según los planos se encuentra acotado por debajo del afinado de la placa de cubierta del primer nivel semienterrado de la edificación construida.*

(...)



Continuación de la Resolución No. 0103 15 FEB. 2013

Por la cual se deciden unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Modificación de la Licencia de Construcción vigente No. LC 09-3-0525 del 27 de agosto de 2012, concedida para el inmueble ubicado en la Calle 37 No. 14 31/35/63, de la Urbanización La Magdalena de la Alcaldía Local de Teusaquillo, en la ciudad de Bogotá D.C

*El edificio construido y sellado y la modificación de la Licencia expedida no cumplen las normas relativas a la altura máxima de los sótanos. Por tanto la modificación de la Licencia debe ser revocada, sostiene el recurrente”.*

7.1.2. El Curador Urbano 1 de Bogotá D.C. en lo referente a este punto, en la hoja No. 3 de la Modificación de la Licencia de Construcción LC 09-3-0525, señaló:

*“En cuanto al nivel de sótano coincidente con el de la edificación vecina declarado como Bien de Interés Cultural, vale la pena anotar que, como no estaba marcado el nivel de terreno en el proyecto, lo que procedía por parte del Curador Urbano era verificar ese nivel de terreno en el proyecto y por eso justamente en el Acta de Observaciones y Correcciones expedida en el trámite de la solicitud de Modificación de Licencia de Construcción vigente, se indicó: “Para verificar que el sótano propuesto está cumpliendo con las condiciones indicadas en el Decreto Distrital 159 de 2004, debe indicar de forma clara los niveles del terreno, éstos se deben indicar en plantas y cortes.”*

*Al responder este punto del Acta, se presentó el proyecto con la precisión del nivel del terreno, sustentado adicionalmente en fotos, de conformidad con lo cual se evidencia que el sótano propuesto está ajustado a las disposiciones del artículo 9 del Decreto 159 de 2004, que al efecto dispone:*

*(...)*

*Es preciso llamar la atención sobre el hecho de que la norma urbanística aplicable para esta solicitud no indica en ningún momento que “nivel de terreno” sea el nivel natural del terreno y que cuando se define qué es terreno inclinado no señala que éste sea una línea recta. La definición contenida en el Decreto 159 de 2004 alude a que hay una inclinación, y eso solo define que existe una inclinación promedio determinada, pero no que todo terreno inclinado tenga que obedecer a una línea recta que une el punto más alto con el punto más bajo. La línea recta que une el punto más alto y el punto más bajo del terreno es simplemente una línea convencional para definir la pendiente de un terreno y establecer si es o no inclinado. Pretender que los terrenos inclinados correspondan a una línea recta es desconocer absolutamente la irregularidad que naturalmente tiene nuestra topografía y el legislador no buscó en ningún momento esa idea imposible”.*

Al decidir los recursos de reposición, el Curador Urbano 1 de Bogotá D.C. agregó:

*“(...)*

*Resulta completamente evidente que el sótano es un elemento de volumetría que, no solo por*



Continuación de la Resolución No. 0103 15 FEB. 2013

**Por la cual se deciden unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Modificación de la Licencia de Construcción vigente No. LC 09-3-0525 del 27 de agosto de 2012, concedida para el inmueble ubicado en la Calle 37 No. 14 31/35/63, de la Urbanización La Magdalena de la Alcaldía Local de Teusaquillo, en la ciudad de Bogotá D.C**

*disposición de la ley, sino por mandato de las normas distritales correspondía al IDPC estudiar, de donde se concluye que el sótano aprobado por ese Instituto no es cuestionable por el curador. En esas condiciones, a lo que el curador debía limitarse era a exigir el cumplimiento de un asunto formal que era el dibujo del nivel del terreno, del que carecían los planos aprobados por el Instituto y eso precisamente fue lo que se solicitó en el acta de observaciones.*

*Cabe decir que la exigencia de este requisito no implicaba una variación a lo ya aprobado por el IDPC, como lo quiere hacer ver el recurrente, sino que era solamente la complementación de la información contenida en los planos aprobados. Por ello, al no tratarse de una variación en el diseño, no era requisito indispensable someter los planos que contuvieran esa información adicional a nuevo estudio de la mencionada entidad. Si por ejemplo, en aras de una mayor claridad y entendimiento del dibujo, se hubiera solicitado un detalle particular de las escaleras, o de la rampa, ello por sí solo no implicaba cambio en el proyecto que demandara un nuevo pronunciamiento del Instituto. Lo que permiten apreciar estos planos, a los que el curador debe dar plena credibilidad en aplicación del principio de la Buena Fe consagrado en el Artículo 83 de la Constitución Política de Colombia, es que en relación con el nivel de terreno presentado por los solicitantes el sótano no sobrepasa de 25 centímetros, tal como lo establece la norma urbanística; sin embargo, se reitera que el análisis volumétrico le competía al Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, el cual encontró ajustado a la normatividad el sótano propuesto y en virtud de ello le impartió su aprobación”.*

*“(…)*

*El simple análisis de los planos y fotografías presentados para la modificación permite apreciar, en un recorrido de dos cuadras, los niveles de terreno que existen tanto en el andén como al interior de los lotes. La pregunta central es ¿cómo definir el nivel de terreno, cuando éste fue intervenido hace más de 50 años? Y a ello, habría que agregar ¿existe un nivel de terreno que pueda considerarse absolutamente válido? Si se aceptara que el nivel de terreno es el existente antes de cualquier intervención en el tiempo ¿cómo retrotraer los terrenos intervenidos por los seres humanos en diversos momentos de la historia a hoy? ¿Cómo saber, por ejemplo, cuáles eran los niveles de los terrenos a cada lado de la Avenida Circunvalar antes de que ésta fuera construida? ¿Cómo saber si es el nivel del andén en que debe regir el concepto del nivel de los terrenos útiles que están precisamente fuera del andén, al interior de las áreas privadas? Si este es el nivel del terreno ¿por qué la norma acepta mantener en algunos casos los antejardines elevados? Son preguntas que difícilmente tienen una respuesta.*

*La observación de los planos, con los niveles de las edificaciones a lo largo de esas dos cuadras, así como de las fotografías correspondientes permiten identificar una realidad: por regla general las edificaciones tienen, aparte de la inclinación del terreno en sentido oriente*



Continuación de la Resolución No. 0103 15 FEB. 2013

Por la cual se deciden unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Modificación de la Licencia de Construcción vigente No. LC 09-3-0525 del 27 de agosto de 2012, concedida para el inmueble ubicado en la Calle 37 No. 14 31/35/63, de la Urbanización La Magdalena de la Alcaldía Local de Teusaquillo, en la ciudad de Bogotá D.C

*occidente, unos escalones que permiten acceder a ellas, de manera que su implantación sobre el terreno genera elevaciones del piso superiores a los 25 centímetros establecidos para el sótano. Podría concluirse entonces que por este solo motivo la tipología de TEUSAQUILLO no es de sótano sino de semisótano y que la gran mayoría de las edificaciones violan las normas relativas a la altura máxima del piso afinado del primer piso sobre el nivel de terreno. Algo similar, y con mayores diferencias de nivel, podrían obtenerse en La Candelaria, en Bosque Izquierdo, en La Merced, Sectores de Interés Cultural, como Teusaquillo, en los que tampoco se permite el semisótano. Llevando la conclusión aún más allá, podría decirse, por absurdo que pareciera, que las normas para esos sectores de interés cultural desconocen sus características tipológicas. Y si cualquier persona quisiera efectuar una intervención que conllevara alguna ampliación, por mínima que fuera, no podría hacerlo porque la edificación existente violaría las normas urbanísticas, al sobresalir el nivel del primer piso más de los 25 centímetros del andén.*

*Más aún, si alguien quisiera reconocer la edificación existente y construida muchísimos años atrás le sería imposible porque sobrepasaría los 25 centímetros.*

*Así las cosas parecería más apropiado entender que cuando la norma se refiere al nivel del terreno alude al nivel que presenta el terreno, con los rellenos y excavaciones que se hubieran podido dar en el tiempo, antes de cualquier intervención que se quiera hacer a futuro, es decir, que la norma no legisla hacia el pasado, sino hacia el futuro. Y que, en particular en Teusaquillo, el nivel del terreno es aquel sobre el que se levantan actualmente las casas, que existen allí desde hace más de 50 años, así presenten alturas sobre el andén o, incluso el antejardín, superiores a 25 centímetros.*

*Las anteriores no pasan de ser apreciaciones subjetivas del curador, pero permiten explicar por qué no puso en duda la aprobación que había hecho el Instituto Distrital de Patrimonio Distrital, entidad que había hecho las consideraciones pertinentes antes de expedir su aprobación y por qué no puso en tela de juicio la información de los solicitantes consignada por ellos en los cortes adicionales presentados.*

*Por consiguiente, a lo único que se refiere este punto es a dar razón de lo expresado por el curador en el acto administrativo que concedió la modificación de la licencia, pero siempre bajo el principio de reconocer la competencia del IDPC en este aspecto que fue expresamente valorado por esa entidad y que no le es dable desconocer”.*

**7.1.3.** La Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana través del memorando 3-2013-00733 del 14 de febrero de 2013 (folios 347 a 360), al cual le dio alcance con el acta de la reunión celebrada el día 15 de febrero de 2013 (folios 360 a 365), en relación con lo señalado en este punto advirtió:

*“1. Sobre las afirmaciones respecto a que “- De igual manera se observa que el sótano*



Continuación de la Resolución No.

0103

15 FEB. 2013

Por la cual se deciden unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Modificación de la Licencia de Construcción vigente No. LC 09-3-0525 del 27 de agosto de 2012, concedida para el inmueble ubicado en la Calle 37 No. 14 31/35/63, de la Urbanización La Magdalena de la Alcaldía Local de Teusaquillo, en la ciudad de Bogotá D.C

sobrepasa la dimensión máxima permitida sobre el nivel de terreno (0,25 m), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9° del Decreto 159 de 2004”, que “El proyecto tiene un primer piso semienterrado, puesto que el sótano aprobado en la modificación no cumple con las especificaciones normativas vigentes. No es un sótano. Es primer piso semienterrado que hace que el edificio tenga en realidad cinco pisos” y que “La definición de “terreno” que se puede interpretar del artículo 2 del Decreto 159 de 2004 no corresponde a la aplicada por el Curador Urbano en los planos radicados”:

La licencia de construcción objeto de recurso, con respecto a la licencia de construcción expedida por la Curaduría Urbana No. 3 aprueba la modificación de los siguientes aspectos: a) Altura total de la edificación, b) Ajuste de paramentos de construcción, c) Eliminación de las terrazas de la fachada posterior, d) Construcción del borde de placa del sótano, e) Corrección del área y linderos del predio según impuestos prediales y manzana catastral 007104.

Verificados los planos del anteproyecto inicialmente aprobado por la licencia de construcción a modificar, se puede establecer que el sótano constituyó parte integral del mismo y fue aprobado tanto por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural como por la Curaduría Urbana No. 3 con dicha licencia.

Ahora bien, verificados los planos arquitectónicos que conforman la licencia de modificación objeto de recurso, se pudo establecer que dicha modificación fue aprobada por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural mediante la Resolución 572 de 2011 -que quedó en firme al resolver desfavorablemente el recurso interpuesto contra la misma- dentro de los cuales se propone el sótano. Con los sellos de aprobación de ese Instituto se está certificando que la modificación presentada se ajusta a las normas aplicables a los Bienes de Interés Cultural y sus colindantes y que la intervención propuesta no atenta contra los valores patrimoniales de los mismos.

(...)

De lo anterior se concluye que el sótano en sus dimensiones y medidas fue aprobado en los planos tanto del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural con la Resolución 572 de 2011, como en los planos de la Licencia de Construcción LC 09-3-0525, expedida el 27 de agosto de 2012”.

Lo anterior confirma lo manifestado por el Curador Urbano 1 de Bogotá D.C., tanto al expedir la Modificación como al decidir los recursos de reposición, en el sentido de que el sótano y su correspondiente volumetría no corresponden a una intervención autorizada mediante la Modificación de la Licencia de Construcción LC 09-3-0525 del 27 de agosto de 2012, sino que el mismo se encontraba autorizado y aprobado de manera previa tanto por parte del Instituto



Continuación de la Resolución No. 0103 15 FEB. 2013

Por la cual se deciden unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Modificación de la Licencia de Construcción vigente No. LC 09-3-0525 del 27 de agosto de 2012, concedida para el inmueble ubicado en la Calle 37 No. 14 31/35/63, de la Urbanización La Magdalena de la Alcaldía Local de Teusaquillo, en la ciudad de Bogotá D.C.

Distrital de Patrimonio Cultural como por parte de la entonces Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

Si bien es cierto, el Curador Urbano 1 de Bogotá D.C. con ocasión de la Modificación que nos ocupa, a través del Acta de Observaciones solicitó el interesado indicara de forma clara los niveles del terreno, en plantas y cortes, *"Para verificar que el sótano propuesto está cumpliendo con las condiciones indicadas en el Decreto Distrital 159 de 2004"*, esto no implica una variación a lo ya aprobado por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural o por la entonces Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C. Dicha exigencia, según advierte el Curador Urbano, solamente pretendía complementar de la información contenida en los planos aprobados por cuanto se advirtió que los mismos carecían del dibujo del nivel del terreno.

En el mismo sentido, no es posible afirmar que con ocasión de la expedición de la Modificación de la Licencia de Construcción LC 09-3-0525 del 27 de agosto de 2012 se haya autorizado un sótano que sobresale más de 0,25 metros del nivel del terreno. De ser cierta esta situación, dicha autorización no provendría de la Modificación que se recurre, sino de una actuación anterior.

Ahora bien, la verificación del eventual incumplimiento de la norma, en las actuales circunstancias no es posible, debido a que según informa la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana en el concepto técnico antes referido:

*"La norma vigente del artículo 390 del Decreto Distrital 190 de 2004 establece: "....3. Altura de sótanos: máximo 0,25 metros sobre el nivel de la Tierra...", teniendo en cuenta la norma citada con lo señalado en los planos de las Resoluciones Nos. 572 de 2011 y 842 de 2011, aprobadas por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural - IDPC, y en los planos aprobados en la Modificación de la Licencia de Construcción LC 09-3-0525, expedida el 27 de agosto de 2012, los cuales no cuentan con las curvas de nivel oficialmente establecidas demarcadas en un plano Topográfico técnicamente soportado, para poder determinar si la altura del sótano sobrepasa esta medida y poderse considerar como un piso completo, o en su defecto una vez verificadas estas curvas poder establecer oficialmente el cumplimiento de la norma en la licencia de modificación motivo del recurso.*

*Ni en los planos aprobados por el IDPC, ni en los que hacen parte de la Modificación de la Licencia de Construcción LC 09-3-0525, expedida el 27 de agosto de 2012, aparecen georeferenciadas, ni en planta ni en los cortes, curvas de nivel del terreno oficiales, que correspondan con las demarcadas por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital con las que se pueda verificar la implantación del proyecto, topografía oficial que no da espacio para interpretaciones, y que no permite verificar el cumplimiento de la*





Continuación de la Resolución No. 0103 15 FEB. 2013

Por la cual se deciden unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Modificación de la Licencia de Construcción vigente No. LC 09-3-0525 del 27 de agosto de 2012, concedida para el inmueble ubicado en la Calle 37 No. 14 31/35/63, de la Urbanización La Magdalena de la Alcaldía Local de Teusaquillo, en la ciudad de Bogotá D.C

*aplicación correcta de la norma”.*

Consecuente con lo anotado en precedencia, al no contarse con la cartografía oficial pertinente, en el caso que nos ocupa, no es posible determinar técnicamente el cumplimiento de la aplicación correcta de la norma.

Por lo expuesto, el despacho considera que los argumentos del recurrente analizados en este aparte no pueden servir de soporte para revocar la Modificación de Licencia recurrida.

**7.2. La licencia original y la modificación incumplen las normas sobre estacionamientos.**

Este punto fue atendido con ocasión del estudio y análisis de los argumentos de la Personería de Bogotá D. C. (ver punto 6.2.2)

**7.3. El antejardín propuesto no respeta la paramentación en los términos de la resolución 1059 de 28 de diciembre de 2007.**

En este punto manifiesta el recurrente que ya había señalado esta inconsistencia en el escrito mediante el cual presentó observaciones al proyecto, de lo cual no recibió respuesta alguna en el acto administrativo que concede la modificación. Agrega que el incumplimiento se presenta tanto en la licencia de construcción original, como en la modificación de ésta y en el edificio construido.

Para esto señala los dos escenarios de interpretación en los cuales se evidencia el posible incumplimiento de la norma, así:

**1.- Conservando los antejardines de las casas originales:**

*“Se realizó el manto virtual teniendo en cuenta la variante de la dimensión de los antejardines de los predios originales, con base en la condición normativa contenida en la Nota No. 4 que aparece en la Ficha de Conservación de la UPZ 101 que dice “Los antejardines existentes deben mantenerse conservando sus condiciones originales (...)”*

Agrega el recurrente que el antejardín original de las casas demolidas eran de 5,57 (oriental) y 4,36 (occidental) y en aplicación de la norma se debían conservar, pero las dimensiones se redujeron a



Continuación de la Resolución No. 0103 15 FEB. 2013

Por la cual se deciden unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Modificación de la Licencia de Construcción vigente No. LC 09-3-0525 del 27 de agosto de 2012, concedida para el inmueble ubicado en la Calle 37 No. 14 31/35/63, de la Urbanización La Magdalena de la Alcaldía Local de Teusaquillo, en la ciudad de Bogotá D.C

3,27 metros en el costado occidental y a 3,41 metros en el oriental, lo cual afecta la paramentación de la manzana y las calidades ambientales de la misma.

2.- Dando continuidad a los antejardines vecinos existentes:

La segunda alternativa, contenida en la Nota 2 de la Ficha de Conservación de la UPZ 101 Teusaquillo, señala que *"(...) hay que dar continuidad a los antejardines existentes y respetando las áreas libres de predios colindantes (...) "*

De acuerdo con el recurrente, el proyecto solo propone 3.41 metros incumpliendo la norma, pues considera que se debería haber dejado 7,74 metros en el costado oriental y 4,94 en el occidental, donde se planteó 3,27.

En este punto, el despacho se remite a lo determinado por la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana en el concepto técnico expedido mediante el memorando 3-2013-00733 del 14 de febrero de 2013, donde se concluyó:

*"En el plano de "Memoria Descriptiva Ajustes de Diseño", que forma parte de la Modificación de la Licencia de Construcción LC 09-3-0525, expedida el 27 de agosto de 2012, dentro de la planta del primer piso modificado, a escala 1.75, se puede verificar que en la propuesta de modificación aprobada se da continuidad a los antejardines de los Bienes de Interés Cultural del costado de manzana.*

*Consultado el plano 1 / 7 "Plano de localización – Cuadro de Áreas" aprobado por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural – IDPC, en cuya planta de localización es posible observar la implantación de todos los predios de la manzana catastral 007104-01, en especial la de los Bienes de Interés Cultural del costado de manzana del proyecto cuyas construcciones no presentan una paramentación regular y continua, se pudo determinar que el antejardín propuesto para la nueva construcción se localiza dentro del área delimitada de los antejardines de los Bienes de Interés Cultural de la Calle 37 No. 14-31 y Calle 37 No. 14-71, lo que permite concluir que el proyecto aprobado por la licencia de construcción recurrida, cumple con las disposiciones normativas anteriormente referidas" (Negrillas y sublíneas fuera de texto).*

De acuerdo con lo expuesto en precedencia, el argumento objeto de estudio no es procedente.



Por la cual se deciden unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Modificación de la Licencia de Construcción vigente No. LC 09-3-0525 del 27 de agosto de 2012, concedida para el inmueble ubicado en la Calle 37 No. 14 31/35/63, de la Urbanización La Magdalena de la Alcaldía Local de Teusaquillo, en la ciudad de Bogotá D.C

#### 7.4. Notificación.

Para finalizar, el recurrente manifiesta que la Sociedad de Mejoras y Ornato de Bogotá no fue notificada, con lo cual el curador urbano incurrió en causal de mala conducta, según lo previsto en el artículo 76 numerales 5 y 13 de la Ley 734 de 2002, e impidió a la Sociedad ejercer el derecho a la debida defensa de sus derechos y garantías, ya que no le permitió estudiar con mayor detenimiento el proyecto. En consecuencia, señala que:

*“La falta de notificación por escrito dirigida a la dirección registrada en la Sociedad de Mejoras y Ornato de Bogotá haría nulo el acto administrativo. Por tanto la Modificación de la Licencia debe ser revocada”.*

En relación con el tema, el Decreto Nacional 1469 de 2010 regula el “PROCEDIMIENTO PARA LA EXPEDICIÓN DE LA LICENCIA Y SUS MODIFICACIONES”, señalando en el artículo 29<sup>5</sup> la manera

<sup>5</sup> Artículo 29. Citación a vecinos. El curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de licencias, citará a los vecinos colindantes del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos. En la citación se dará a conocer, por lo menos, el número de radicación y fecha, el nombre del solicitante de la licencia, la dirección del inmueble o inmuebles objeto de solicitud, la modalidad de la misma y el uso o usos propuestos conforme a la radicación. La citación a vecinos se hará por correo certificado conforme a la información suministrada por el solicitante de la licencia.

Se entiende por vecinos los propietarios, poseedores, tenedores o residentes de predios colindantes, de acuerdo con lo establecido en el numeral 6 del artículo 21 de este decreto.

Si la citación no fuere posible, se insertará un aviso en la publicación que para tal efecto tuviere la entidad o en un periódico de amplia circulación local o nacional. En la publicación se incluirá la información indicada para las citaciones. En aquellos municipios donde esto no fuere posible, se puede hacer uso de un medio masivo de radiodifusión local, en el horario de 8:00 a. m. a 8:00 p. m.

Cualquiera sea el medio utilizado para comunicar la solicitud a los vecinos colindantes, en el expediente se deberán dejar las respectivas constancias.

Parágrafo 1°. Desde el día siguiente a la fecha de radicación en legal y debida forma de solicitudes de proyectos de parcelación, urbanización y construcción en cualquiera de sus modalidades, el peticionario de la licencia deberá instalar una valla resistente a la intemperie de fondo amarillo y letras negras, con una dimensión mínima de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, en lugar visible desde la vía pública, en la que se advierta a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la licencia urbanística, indicando el número de radicación, fecha de radicación, la autoridad ante la cual se tramita la solicitud, el uso y características básicas del proyecto.

Tratándose de solicitudes de licencia de construcción individual de vivienda de interés social, se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros en lugar visible desde la vía pública.

Cuando se solicite licencia para el desarrollo de obras de construcción en las modalidades de ampliación, adecuación, restauración o demolición en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal, se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración.

Una fotografía de la valla o del aviso, según sea el caso, con la información indicada se deberá anexar al respectivo expediente administrativo en los cinco (5) días hábiles siguientes a la radicación de la solicitud, so pena de entenderse desistida.

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

“Parágrafo 2°. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará para las solicitudes de licencia de subdivisión, de construcción en la modalidad de reconstrucción; intervención y ocupación de espacio público; las solicitudes de revalidación ni las solicitudes de modificación de licencia vigente siempre y cuando, en estas últimas, se trate de rediseños internos manteniendo la volumetría y el uso predominante aprobados en la licencia objeto de modificación”.



Continuación de la Resolución No. 0103 15 FEB. 2013

Por la cual se deciden unos recursos subsidiarios de apelación Interpuestos contra la Modificación de la Licencia de Construcción vigente No. LC 09-3-0525 del 27 de agosto de 2012, concedida para el inmueble ubicado en la Calle 37 No. 14 31/35/63, de la Urbanización La Magdalena de la Alcaldía Local de Teusaquillo, en la ciudad de Bogotá D.C

como se vincula a los vecinos, mediante la correspondiente citación, no notificación como señala el recurrente, indicando en el parágrafo 2, lo siguiente:

**“Parágrafo 2°. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará para las solicitudes de licencia de subdivisión, de construcción en la modalidad de reconstrucción; intervención y ocupación de espacio público; las solicitudes de revalidación ni las solicitudes de modificación de licencia vigente siempre y cuando, en estas últimas, se trate de rediseños internos manteniendo la volumetría y el uso predominante aprobados en la licencia objeto de modificación”** (Negrillas y sublíneas fuera de texto).

La norma en comento, no es aplicable para el caso de la Sociedad de Mejoras y Ornato de Bogotá, por cuanto la misma hace referencia a los vecinos colindantes y la referida Sociedad no posee tal calidad, además, por cuanto la misma disposición establece que para el caso de las solicitudes de modificación de licencia vigente, ésta no aplica. Es decir, que en virtud de lo previsto en el artículo 29 del Decreto Nacional 1469 de 2010, el Curador Urbano 1 de Bogotá D.C. no estaba obligado a notificar o citar a la Sociedad de Mejoras y Ornato de Bogotá y, desde este punto de vista no es acertado afirmar que por no habersele convocado mediante notificación se le ha violado el pleno ejercicio a la debida defensa de sus derechos y garantías, al no permitírsele estudiar con mayor detenimiento el proyecto.

No obstante lo anterior, el Curador Urbano 1 de Bogotá D.C. dio aplicación al artículo 29 del Decreto Nacional 1469 de 2010, enviando las comunicaciones del caso a los vecinos colindantes del inmueble objeto del trámite y, allegando al expediente la constancia fotográfica de la valla de comunicación a terceros.

El Decreto Nacional 1469 de 2010, en relación con el tema que nos ocupa, en el artículo 30 prevé:

*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 desde la fecha de la radicación de la solicitud hasta antes de la expedición del acto administrativo que resuelva la solicitud. Dicho acto sólo podrá ser expedido una vez haya transcurrido un término mínimo de cinco (5) días hábiles, contados a partir del día siguiente a la fecha de la citación a los vecinos colindantes o de la publicación cuando esta fuere necesaria y, en el caso de los demás terceros, a partir del día siguiente a la fecha en que se radique la fotografía donde conste la instalación de la valla o aviso de que trata el parágrafo 1° del artículo anterior.*



Continuación de la Resolución No. **0103** 15 FEB. 2013

Por la cual se deciden unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Modificación de la Licencia de Construcción vigente No. LC 09-3-0525 del 27 de agosto de 2012, concedida para el inmueble ubicado en la Calle 37 No. 14 31/35/63, de la Urbanización La Magdalena de la Alcaldía Local de Teusaquillo, en la ciudad de Bogotá D.C

*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.*

En este sentido, se tiene que a folios 340 a 342 aparecen las fotografías de la valla mediante la cual se le comunica a terceros sobre la iniciación del trámite, en cumplimiento de lo previsto en el parágrafo 1 del artículo 29 del Decreto Nacional 1469 de 2010. En la valla se indica que la fecha de solicitud de la modificación corresponde al 29 de marzo de 2012.

De otro lado, a folios 76 y 77 se encuentra la solicitud 12-10073 del 18 de enero de 2012, en la cual la Sociedad de Mejoras y Ornato de Bogotá, solicita información sobre trámite de licencia en cualquiera de sus modalidades, respecto de los predios que nos ocupan.

Así mismo, a folios 75 y 76, el oficio 12-1-0003 del 27 de enero de 2012, a través del cual el Curador Urbano 1 de Bogotá D.C. informó al peticionario que revisada las bases de datos existentes durante el término de su sugestión, no se había encontrado solicitud o expedición de licencia de construcción alguna para los predios de la referencia. Esto, naturalmente por cuanto aún en la referida Curaduría Urbana no se había radicado solicitud alguna para los predios en cuestión.

Con fecha 1 de agosto de 2012, con la radicación 12-10935, el representante legal de la Sociedad de Mejoras y Ornato de Bogotá, presentó un escrito, con el fin de que se le reconociera "(...) como parte interesada, en los términos del artículo 30 del Decreto 1469 de 2010" (folios 137 a 161).

Mediante oficio 12-1-07397 el Curador Urbano 1 de Bogotá D.C. dio respuesta a la Sociedad de Mejoras y Ornato de Bogotá, informando (folio 135):

*"Está formalizada la constitución en parte de la Sociedad de Mejoras y Ornato de Bogotá, dentro del trámite citado en precedencia. Todas las observaciones que al efecto realizó con su escrito, han sido objeto de toda nuestra atención y están siendo resueltas de fondo con el acto administrativo que decide sobre la solicitud, atendiendo lo dispuesto en el artículo 3º del Decreto 1469 de 2010 (...)"*



**Continuación de la Resolución No. 0103 15 FEB. 2013**

Por la cual se deciden unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Modificación de la Licencia de Construcción vigente No. LC 09-3-0525 del 27 de agosto de 2012, concedida para el inmueble ubicado en la Calle 37 No. 14 31/35/63, de la Urbanización La Magdalena de la Alcaldía Local de Teusaquillo, en la ciudad de Bogotá D.C

Al expedir la Modificación de Licencia recurrida, el Curador Urbano 1 de Bogotá D.C. en la hoja 3 de las observaciones, de manera detallada estudió los planteamientos de la Sociedad de Mejoras y Ornato de Bogotá presentados con la radicación 12-10935 y, lo referente a la falta de notificación a terceros determinados, indicó lo siguiente (folios 210 a 220):

*“1.1.2. Falta de notificación a terceros determinados:*

*Considera que al haberse registrado como tercero determinado en resultados de actuaciones administrativas relacionadas con solicitudes de licencias sobre los predios de la Calle 37 14-35 y Calle 37 14-63 desde enero de 2012, puesto que en esa fecha la Sociedad se hizo parte de un trámite de solicitud de licencia mediante radicación 12-10073 (anexa copia) se les ha debido notificar personalmente (SIC) de los trámites adelantados en esta nueva petición al tenor del artículo 14 del Decreto Ley 01 de 1984, que alude a la citación de terceros y que era la normatividad administrativa vigente para la fecha en que se radicó la solicitud.*

*Vale la pena anotar que a esta solicitud radicada bajo el No. 12-10073 se respondió mediante oficio OF 12-1-00558 y DPT 12-1-00013 del 25 de enero de 2012, en relación con lo cual se aclara que si bien en ese momento se informó de la inexistencia de trámites para esos predios, es claro que los terceros se enteraron a través de la valla sobre el trámite que hoy es objeto de este acto administrativo”.*

Por otra parte, debe anotarse que una vez expedida la Modificación de la Licencia de Construcción No. LC 09-3-0525 del 27 de agosto de 2012, la misma le fue notificada mediante edicto a la Sociedad de Mejoras y Ornato de Bogotá, teniendo la referida Sociedad la oportunidad de interponer los recursos de la vía gubernativa, los cuales fueron objeto de estudio y análisis por parte del Curador Urbano 1 de Bogotá D.C. y por la Secretaría Distrital de Planeación, en esta oportunidad; no siendo en consecuencia procedente afirmar que en el trámite adelantado durante el proceso de expedición de la Modificación de la Licencia de Construcción No. LC 09-3-0525 del 27 de agosto de 2012, se le haya desconocido a la Sociedad de Mejoras y Ornato de Bogotá su derecho a intervenir y a presentar de manera sustentada sus argumentos en contra del acto administrativo recurrido.

Por lo expuesto, no es procedente el argumento aquí analizado.

En mérito de lo expuesto,



Continuación de la Resolución No. 0103 15 FEB. 2013

Por la cual se deciden unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Modificación de la Licencia de Construcción vigente No. LC 09-3-0525 del 27 de agosto de 2012, concedida para el inmueble ubicado en la Calle 37 No. 14 31/35/63, de la Urbanización La Magdalena de la Alcaldía Local de Teusaquillo, en la ciudad de Bogotá D.C

### RESUELVE

**ARTÍCULO 1.** Negar los recursos de subsidiarios de apelación interpuestos por la doctora Myriam Orjuela Pérez, quien actúa en calidad de Agente Público de la Personería de Bogotá y por el señor Juan Luis Moreno Carreño, quien interviene en calidad de segundo suplente del Representante Legal, de la Sociedad de Mejoras y Ornato de Bogotá.

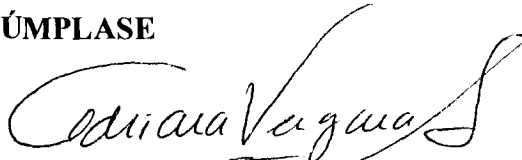
**ARTÍCULO 2.** Notificar personalmente esta resolución a la doctora Myriam Orjuela Pérez, identificada con la cédula de ciudadanía No. 35.404.691 y portadora de la tarjeta profesional de abogado No. 80.043, expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de Agente Público de la Personería de Bogotá y al señor Juan Luis Moreno Carreño, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.159.889, en calidad de segundo suplente del Representante Legal, de la Sociedad de Mejoras y Ornato de Bogotá, advirtiéndoles que contra la misma no procede recurso alguno.


**ARTÍCULO 3.** En firme la presente decisión, devolver el expediente a la Curaduría Urbana 1 de Bogotá D.C.

Dada en Bogotá D.C., a los

15 FEB. 2013

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**ADRIANA DEL PILAR VERGARA SÁNCHEZ**  
Subsecretaria Jurídica (E)

Proyectó: Juan de Jesús Vega F. Profesional Especializado. 

Arq. Manuel Hernández Zabarín  
Director de Patrimonio y Renovación Urbana (E)

Arq. Claudia Emilse Morales Carvajalino  
Profesional Especializado 222 Grado 27  
Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana.