

**RESOLUCIÓN No. 0253 03 ABR. 2013**

Por la cual se resuelve un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción N° LC 12-2-0709 del 19 de diciembre de 2012 expedida para el predio ubicado en la CL 105 A BIS 13 A 71 (Actual) / KR 14 105 A 60 (Actual) perteneciente a la Urbanización Los Molinos de la Alcaldía Local de Usaquén.

LA SUBSECRETARIA JURÍDICA DE LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

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

ANTECEDENTES

Que mediante la radicación 12-2-1584 del 6 de septiembre de 2012, el señor Abraham Korn Rosembaum actuando como representante legal de la de la sociedad ALUMINÉ CONSTRUCCIONES S A S con NIT 900224235-0, solicitó ante el Curador Urbano 2 de Bogotá D.C. licencia de construcción en la modalidad de Obra Nueva para el predio ubicado en la CL 105 A BIS 13 A 71 (Actual) / KR 14 105 A 60 (Actual) perteneciente a la Urbanización Los Molinos de la Alcaldía Local de Usaquén (folios 1 y 2).

Que el Curador Urbano 2 de Bogotá D.C., de conformidad con lo solicitado expidió la Licencia de Construcción N° LC 12-2-0709 *"Para una edificación en un (1) sótano y seis (6) pisos con el primer piso destinado a equipamiento comunal y parqueos en un 60% de su área para trece (13) unidades de vivienda (no vis) y dos (2) unidades Dotacionales Equipamiento Colectivo - Cultural de escala vecinal (casas de la cultura) con 22 cupos de parqueo, de los cuales 19 son privados y 3 de visitantes, incluido 1 de minusválidos. Plantea 12 cupos para bicicletas. Es válida para demolición total"* (folios 107 y 108).

Que mediante escrito con radicación No. 130100 del 11 de enero de 2013 el señor Alberto Villa Reyes, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.146.732, en calidad de vecino colindante, interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación contra la Licencia de Construcción N° LC 12-2-0709 del 19 de diciembre de 2012, para que la misma se aclare, modifique o revoque, argumentando (folios 110 a 121):



Continuación de la Resolución No.

0 2 5 3 03 ABR. 2013

Por la cual se resuelve un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción N° LC 12-2-0709 del 19 de diciembre de 2012 expedida para el predio ubicado en la CL 105 A BIS 13 A 71 (Actual) / KR 14 105 A 60 (Actual) perteneciente a la Urbanización Los Molinos de la Alcaldía Local de Usaquén.

“1.- AISLAMIENTO LATERAL CON LA OTRA CONSTRUCCION VECINA - COSTADO SUR.

De acuerdo con el artículo 13 del Decreto 159 de 2004, aunque es cierto que el aislamiento con la otra edificación permanente (Costado Sur) se considera lateral y no aislamiento posterior por ser el predio al que se le otorgó la licencia un lote esquinero, éste no está cumpliendo con la medida reglamentaria, como ya lo he observado en otra oportunidad, por lo que reitero que no se está aplicando bien la norma correspondiente, puesto que están dejando el aislamiento de una dimensión de 3 metros cuando debe ser de 4 metros.

(...)

Por lo tanto y de acuerdo a la tabla del artículo 13 la dimensión del aislamiento de la nueva construcción (sin importar en que piso se encuentre el aislamiento) debe ser: De 4 a 6 pisos: 4 metros.

(...)

Igualmente se aprecia en la fachada del costado occidental que ese aislamiento está rematado con una baranda, lo cual insinúa un uso peatonal de la cubierta o en su defecto que se le dé uso de terraza, lo cual no está permitido y estaría contraviniendo la afirmación del Curador: "se plantea como cubierta sin acceso, según nota y diseño en los planos arquitectónicos del proyecto."

Dejo constancia de que nunca me presentaron o no existió algún plano en el que pudiera constatar esa afirmación y/o nota que cita el Curador N°2.

2.- AISLAMIENTO LATERAL CON EL EDIFICIO EL PORTAL DEL PARQUE - COSTADO ORIENTAL.

De acuerdo al Oficio 12-2-0757: "Por el costado oriental, se exige para la altura propuesta (cinco (5) pisos habitables) un aislamiento de 4.0 mts a partir del 2° piso inclusive, área que en su condición de aislamiento, se plantea como cubierta sin acceso, según nota y diseño en los planos arquitectónicos del proyecto."(1), reitero, como lo expresé en mi comunicación con radicado 120500 de octubre de 2012 a la curaduría N° 2, que al momento de notificarme el día jueves 27 de diciembre de 2012 revisé de nuevo los planos y no había un plano correspondiente a la fachada oriental en la que se pudiera constatar que "no" tenga accesos a la cubierta, pero en el plano de la planta del piso correspondiente (Piso 2) es evidente que "si" los hay, como puertas de corredera y no como simples ventanas, lo cual



Continuación de la Resolución No. 0253 03 ABR. 2013

Por la cual se resuelve un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción N° LC 12-2-0709 del 19 de diciembre de 2012 expedida para el predio ubicado en la CL 105 A BIS 13 A 71 (Actual) / KR 14 105 A 60 (Actual) perteneciente a la Urbanización Los Molinos de la Alcaldía Local de Usaquén.

constituye una violación a la norma, que incluso fue objeto de revisión en la anterior licencia de construcción del mismo proyecto y la cual fue revocada, porque esos accesos hacen que las cubiertas tengan un uso peatonal no permitido, generando una servidumbre que afecta la privacidad del predio vecino, condición que se agrava por la destinación y uso de este piso como Casa de la Cultura a escala vecinal. (1)El subrayado es mío.

3.- CASA DE LA CULTURA

De acuerdo al Oficio N° 12-2-0757 en donde me contesta el Curador N° 2:

"En cuanto al uso propuesto de casa de la cultura de escala vecinal, este se permite como uso complementario en adecuaciones de hasta 200 m², en el proyecto se plantea un área de 192.89 m², cumpliendo así con la condición exigida para la escala planteada", debo decir que esta no cumple con las normas estipuladas para su implementación.

"Por otra parte, el planteamiento de ese uso es de carácter privado y no comunal, por lo tanto, no se requiere de ningún requisito adicional para su funcionamiento, por cuanto la UPZ contempló el (Sic) dentro de los permitidos en el subsector de usos donde se localiza el predio"

Pasa luego el recurrente a hacer algunas precisiones, relacionadas con lo autorizado en la licencia de construcción recurrida, advirtiéndole que el uso fue el de "Vivienda Multifamiliar con 13 unidades para Vivienda y 2 Unidades Dotacionales de Equipamiento Colectivo para Casa de la Cultura a Escala Vecinal". Señalando al respecto, algunas observaciones referidas a los artículos 255 del Decreto 469 de 2003, 230, 233 y 234 del Decreto 190 de 2004, para terminar sus comentarios en los siguientes términos:

"Después de todo lo anterior, al respecto debo observar:

- 1.- No entiendo y para lo cual solicito me aclare, ¿cómo una Casa de la Cultura con "cobertura barrial" va a atender las necesidades de los habitantes de toda la ciudad en aspectos culturales del Consulado de Tailandia?*
- 2.- ¿Quién definió, decidió o midió estadísticamente, que las necesidades de la comunidad de residentes y trabajadores de este barrio solicitan y les es indispensable esta Casa de la Cultura, por la supuesta influencia inmediata que causará únicamente en esta vecindad?*



Continuación de la Resolución No. 0 2 5 3 03 ABR. 2013

Por la cual se resuelve un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción N° LC 12-2-0709 del 19 de diciembre de 2012 expedida para el predio ubicado en la CL 105 A BIS 13 A 71 (Actual) / KR 14 105 A 60 (Actual) perteneciente a la Urbanización Los Molinos de la Alcaldía Local de Usaqué.

3.- *Insisto en mi apreciación acerca del alto impacto que se generará, puesto que la afluencia a esta Casa de la Cultura no será únicamente de los residentes y trabajadores del barrio y si traerá problemas de tráfico, parqueo en la vía pública, congestión en una zona residencial y ruidos entre otras cosas, en donde el uso para una Casa de la Cultura es de "uso complementario" y no principal, para lo que igualmente, si es pertinente, solicito se pronuncie el Secretario de Planeación Distrital con su concepto.*

4.- *Sí (Sic) la Casa de la Cultura por su carácter de equipamiento colectivo directamente relacionado con la actividad residencial está destinada al fomento y difusión cultural entre otras, ¿Por qué en los planos arquitectónicos el piso 2 está dividido en dos unidades no habitables con capacidad para contener más de "20 oficinistas" entre ambas (Como está indicado en éste) y sin contar con el otro personal administrativo planteado o con la supuesta afluencia a la vez de las personas de otros sectores de la ciudad? ¿Me pregunto si esta es una Casa de la Cultura o es una "oficina" del Consulado de Tailandia? De ser así ¿No debería estar ubicada en un sector a escala Metropolitana o Urbana, que es el aprobado para "Oficinas Diplomáticas"?*

5.- *Cuando el curador N°2 dice que "ese uso es de carácter privado y no comunal" no es acertado en la apreciación de su cita para justificar lo anterior, pues cuando se refiere a "Este sistema busca organizar los servicios sociales atendidos por entidades públicas, privadas o mixtas.", está fuera de contexto por qué el contenido únicamente se refiere a "quienes" o al "tipo de entidades" que organizan los servicios sociales y no al uso del suelo, por lo tanto este argumento no autoriza ese uso o valida que sea correcta la aplicación de la norma.*

6.- *Le ruego me aclare esto, además, que tampoco entiendo como una Casa de la Cultura de Escala Vecinal - Equipamiento Colectivo y por su actividad relacionada con la comunidad es de carácter privado y no comunal en un edificio Residencial. ¿Es una Casa de la Cultura de uso exclusivo de los residentes del Edificio, comprendida entre los requerimientos de las zonas verdes recreativas, servicios comunales o estacionamientos adicionales para visitantes?, a pesar que en el plano arquitectónico, el hall de acceso del 2° piso se indica "área común de uso exclusivo" de la Casa de la Cultura.*

Es importante recalcar que el Curador N° 2 considera que todas estas "inquietudes" no tiene sustento, cuando dice en su Oficio N° 12-2-0757: "En cuanto a si con la obra se generaría en el sector un impacto negativo, este impacto debió ser previsto por la



Continuación de la Resolución No. 0253 03 ABR. 2013

Por la cual se resuelve un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción N° LC 12-2-0709 del 19 de diciembre de 2012 expedida para el predio ubicado en la CL 105 A BIS 13 A 71 (Actual) / KR 14 105 A 60 (Actual) perteneciente a la Urbanización Los Molinos de la Alcaldía Local de Usaquén.

Secretaría Distrital de Planeación cuando expidió la UPZ 116-SANTA BARBARA-, reglamentada por el Decreto Distrital 443 de 2011, en la cual se permitió en el sector donde se localiza el predio, los usos propuestos en el proyecto, para que un predio pueda desarrollarlos".

Debo decir que si el Curador No. 2 estuviera aplicando bien la norma y "presuntamente" no la estuviera interpretando como más adelante lo cita en el mismo Oficio, citando el artículo 76 del Decreto Nacional 1469 de 2010 para justificarse, estas observaciones muy seguramente no afluirían a la mente ni despertarían la curiosidad de nadie con el fin de analizarlas.

Es por esta razón que debo anotar que la aprobación de la licencia para esta Casa de la Cultura no es procedente en este proyecto, por no estar ajustada a las normas comprendidas en el POT y que son los motivos que justifican mis observaciones y que a continuación presento:

Cita Curador N° 2: "En cuanto al uso propuesto de casa de la cultura de escala vecinal, este se permite como uso complementario en adecuaciones de hasta 200 m²" (El subrayado es mío).

Es incorrecto el uso planteado por:

MOTIVO A.- *Por definición y como está en las normas en el POT, contenidas en los decretos de cada UPZ y el Decreto Distrital 159 de 2004, "Adecuación" tiene como condiciones:*

"Adelantarse dentro de los paramentos y volumetría de la estructura arquitectónica existente aprobada."

Esta Casa de la Cultura no es una Adecuación puesto que no puede estar dentro de los paramentos y volumetría de la estructura arquitectónica de una edificación que no se ha construido, o sea no existe y va a ser una obra nueva a la que aún no le ha sido aprobada la licencia.

MOTIVO B.- *En el caso de tratarse de una obra nueva, tampoco sería posible, puesto que la norma es clara en su nota (9) referente a las Condiciones y a su Descripción.*



Continuación de la Resolución No. **0 2 5 3** **03 ABR. 2013**

Por la cual se resuelve un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción N° LC 12-2-0709 del 19 de diciembre de 2012 expedida para el predio ubicado en la CL 105 A BIS 13 A 71 (Actual) / KR 14 105 A 60 (Actual) perteneciente a la Urbanización Los Molinos de la Alcaldía Local de Usaquén.

"(9) Edificaciones Diseñadas y Construidas o Adecuadas para el uso".

La norma señala muy claramente que se permite "Casa de la Cultura hasta 200 m², lo cual implica que si no es una "Adecuación", es una edificación Diseñada y Construida para tal fin, hasta 200 m², lo cual, además de contradecir el uso propuesto, anula y desestima lo aseverado por el Curador N° 2 al aplicar irregularmente la norma.

Por otra parte es importante especificar que la norma determina y aprueba el "uso del suelo" en zonas delimitadas de Comercio y Servicio de las zonas Residenciales y no se refiere al "uso interior" de un área dentro de una edificación de 1.644,47 m² de área construida, en un lote de 410 m².

Su implementación sería procedente si únicamente se Diseñara y Construyera una Casa de la Cultura en un lote destinado y construido para tal fin, hasta 200 m² en una zona delimitada de Comercio y Servicio de las "zonas residenciales".

4.- VOLADIZOS

(...)

Como se aprecia en los planos correspondientes del proyecto Aluminé, se plantea un voladizo en la fachada principal de 1.50 m de ancho X 11.66m de largo (incluyendo los balcones) - (7,58m sin balcones), desde la placa superior del piso no habitable (pisol") hasta el último piso del edificio, lo cual no es reglamentario e incumple con la norma para "voladizos" del Decreto 159 de 2004 - art. 811, puesto que el ancho de vía (calle 105 A) en donde se ubica el proyecto es menor a 6 metros y el voladizo debería medir 0,60m como máximo.

5.- VALCONES Y AVANCES – AISLAMIENTO LATERAL

Art. 13 AISLAMIENTOS

"PARÁGRAFO. En edificaciones que contemplen aislamientos superiores a 4.00 metros, los elementos como chimeneas, buitrones, puntos fijos, jardineras o remates volumétricos sobrepuestos a las fachadas, podrán tener avances máximos de 0.50 metros sobre las dimensiones mínimas establecidas para los aislamientos laterales y posteriores, siempre y cuando no superen una longitud de fachada de 2.50 metros por cada elemento.



Continuación de la Resolución No. **0 2 5 3** **03 ABR. 2013**

Por la cual se resuelve un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción N° LC 12-2-0709 del 19 de diciembre de 2012 expedida para el predio ubicado en la CL 105 A BIS 13 A 71 (Actual) / KR 14 105 A 60 (Actual) perteneciente a la Urbanización Los Molinos de la Alcaldía Local de Usaquén.

Adicionalmente, la suma de tales elementos en cada piso no podrá sobrepasar la cuarta parte de la longitud total de la fachada de la edificación." (El subrayado es mío)

Cita Curador N° 2 -"Por el costado oriental, se exige para la altura propuesta (cinco (5) pisos habitables) un aislamiento de 4.0 mts a partir del 2° piso inclusive,"

El Provento Aluminé no cumple con esta norma, pues como se aprecia en el plano, el aislamiento no es superior a 4.00 metros y por lo tanto no puede hacer los avances que plantea de 0.50 metros.

(...)".

Finalmente en el punto que titula "Cuarto de equipos comunales", el recurrente cita el artículo 4° del Decreto 333 de 2010, referido al tema de alturas y, manifiesta que en los Planos del proyecto objeto de estudio se aprecia un volumen o elemento en la cubierta del edificio que no está contemplado en los elementos permitidos en la norma, que hace que la cubierta deba considerarse como otro piso, para un total de 7 pisos incumplándose la ficha normativa del sector.

Que mediante Oficio N° 13-2-0198 del 22 de enero de 2013, el Curador Urbano 2 de Bogotá D.C., en cumplimiento de lo dispuesto en el inciso 2° del párrafo 2 del artículo 42 del Decreto Nacional 1469 de 2010¹, dio traslado de los recursos al titular de la licencia de construcción recurrida, señor Abraham Korn Rosembaum en calidad de representante legal de la sociedad ALUMINÉ CONSTRUCCIONES S A. (folio 139).

Que mediante escrito radicado en la Curaduría Urbana 2 de Bogotá D.C., con el N° 130300 el 28 de enero de 2013, la sociedad ALUMINÉ CONSTRUCCIONES S A S, a través de apoderada presentó sus observaciones a lo argumentado por el recurrente (folios 134 a 138), advirtiendo en primera instancia que en el trámite se presentó un error o inconsistencia, referida al hecho de que "(...) la Constructora radicó dos juegos de planos; el primero el 6 de septiembre de 2012, con la radicación del respectivo proyecto arquitectónico, y el segundo juego de planos el día 10 de octubre de 2012, corrigiendo el juego inicial" y, la Curaduría Urbana 2 de Bogotá D.C. impuso el sello de aprobación al primer juego, resultando que el impugnante fundamentó el recurso, "(...) con razones basadas en las inconsistencias del primer juego de planos, que obra al expediente con sello de aprobación, inconsistencias que fueron corregidas por

¹ En todo caso, presentados los recursos se dará traslado de los mismos al titular por el término de cinco (5) días calendario para que se pronuncien sobre ellos. El acto que ordene el traslado no admite recurso y solo será comunicado.



Continuación de la Resolución No. 0253 03 ABR. 2013

Por la cual se resuelve un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción N° LC 12-2-0709 del 19 de diciembre de 2012 expedida para el predio ubicado en la CL 105 A BIS 13 A 71 (Actual) / KR 14 105 A 60 (Actual) perteneciente a la Urbanización Los Molinos de la Alcaldía Local de Usaquén.

el segundo juego de planos”.

La apoderada de la sociedad ALUMINÉ CONSTRUCCIONES S A S, continúa sus planteamientos, así:

"En lo que respecta al AISLAMIENTO LATERAL CONTRA LA CONSTRUCCION VECINA - COSTADO SUR, me permito hacer ver que no le asiste razón al recurrente, toda vez que la Constructora luego de las consultas pertinentes sobre el caso específico, en cuanto al cumplimiento de los respectivos aislamientos para el proyecto "Edificio ALUMINÉ", adecuó sus diseños de conformidad a los criterios planteados sobre el caso por la Curaduría Urbana Dos (2), quien se basó en lo dispuesto en el Decreto Distrital 159 de 2004, Decreto Distrital 333 de 2010 y en la resolución 1073 del 29 de agosto de 2012 de la Secretaría de Planeación Distrital, resolución aclarada mediante comunicado del 13 de noviembre de 2012 cuyo tenor se transcribe:

"De acuerdo con lo anterior, no se observa que exista contradicción entre el concepto de la Dirección de Norma Urbana y la Resolución 1073 del 29 de agosto de 2012 toda vez que no existe oposición entre el Decreto 159 y el Decreto 333, sino más bien sus disposiciones son complementarias y se ratifica lo dicho en el sentido de que el proyecto debió aislarse contra el predio del costado oriental y contra el predio del costado sur. Contra el del costado oriental, a partir de la placa del primer piso y contra el del costado sur a partir del empate con los volúmenes construidos de la edificación permanente existente, según el análisis que del caso haga el curador." (subrayo con intención). Documento que se anexa.

Así, el diseño del proyecto Edificio Aluminé, se adecuó según el análisis que sobre el particular hizo el señor Curador Urbano Número dos (2), acogándose un aislamiento de cuatro metros (4:00mts) por el costado oriental y por el costado sur, donde el predio del proyecto linda con una construcción de cuatro (4) pisos, un aislamiento de tres metros (3:00mts) a partir del nivel de empate con los volúmenes construidos de las edificaciones colindantes permanentes, sin sobrepasar la línea del aislamiento posterior. Así, y teniendo en cuenta que a partir del nivel de empate mencionado, el proyecto arquitectónico presenta una diferencia de dos (2) pisos con la edificación con la que linda por el costado sur, el aislamiento a aplicarse es el propuesto, de conformidad a la normatividad vigente.

Por otro lado, la baranda a la que hace referencia el señor Villa, obedece a razones de estética frente al diseño. Suponer cualquier uso, al margen de lo contemplado en los diseños del proyecto aprobado, denota un prejuzgamiento que vulnera de manera clara el principio de la Buena fe.

Segundo: En lo que concierne al uso permitido con relación a la CASA DE LA CULTURA, me permito manifestar lo siguiente:



Continuación de la Resolución No. 0253 03 ABR. 2013

Por la cual se resuelve un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción N° LC 12-2-0709 del 19 de diciembre de 2012 expedida para el predio ubicado en la CL 105 A BIS 13 A 71 (Actual) / KR 14 105 A 60 (Actual) perteneciente a la Urbanización Los Molinos de la Alcaldía Local de Usaquén.

El uso correspondiente a la Casa de la Cultura (Sic), está enmarcado dentro de los usos permitidos en la UPZ 16 - Santa Bárbara, según plano No. 2 Usos permitidos, en el Sector 2, RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS, subsector I, y el Tipo de Equipamiento -CULTURAL - ESCALA VECINAL - CASAS DE LA CULTURA hasta 200 m2, reglamentada mediante el Decreto Distrital Número 443 de 2011; el uso cuestionado está plenamente permitido y adicionalmente no presenta ninguna condición específica según la plancha de Usos.

El diseño de esta casa de la cultura está basado según la normatividad vigente en cuanto a áreas, capacidad, número de parqueaderos privados y de visitantes por área de ocupación. Y como bien lo señala el propio señor Villa, éste se permite como uso complementario, (subrayo con intención), según la normatividad aludida por el recurrente, EN EDIFICACIONES DISEÑADAS Y CONSTRUIDAS O ADECUADAS PARA EL USO.

La aprobación de una UPZ, y de las normas que contiene, fue motivo de estudio por parte de la Secretaria Distrital de Planeación y otros estamentos públicos, y que antes de su aprobación pasó por el consenso de la comunidad, parámetros que ya se ratificaron, y aprobaron y que no tienen por qué influir en el desarrollo del proceso de la expedición de la Licencia de construcción para nuestro proyecto.

CONCLUSION:

Así las cosas, no puede haber pronunciamiento favorable frente a las pretensiones del recurrente, y el acto administrativo debe permanecer incólume, salvo la aclaración y revocatoria de los planos erradamente aprobados que se impetra adelante, por cuanto la Constructora cumplió cabalmente con los requerimientos de la normatividad y exigencias de la Curaduría para obtener la Licencia de Construcción referida, circunstancia que se explicita en la misma actuación, viéndose la Constructora gravemente afectada por la falta de cuidado y diligencia de la Curaduría”.

Que el Curador Urbano 2 de Bogotá D.C., mediante la Resolución N° RES 13-2-0244 del 22 de febrero de 2013, decidió (folios 146 a 162):

“ARTICULO PRIMERO: Modificar la Licencia de Construcción N° LC 12-2-0709 del 19 de diciembre de 2012 de acuerdo a lo analizado en la parte considerativa del presente acto administrativo en los puntos 3,4,5 y 6 para lo cual se adoptan los Planos Arquitectónicos A 1/11 al A 11/11 y el Plano A10 A/11

ARTICULO SEGUNDO: Modificar el Cuadro de Áreas consignado en la Licencia de Construcción No. 12-2-0709 del 19 de diciembre de 2012, el cual queda así:



Continuación de la Resolución No. 0253 03 ABR. 2013

Por la cual se resuelve un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción N° LC 12-2-0709 del 19 de diciembre de 2012 expedida para el predio ubicado en la CL 105 A BIS 13 A 71 (Actual) / KR 14 105 A 60 (Actual) perteneciente a la Urbanización Los Molinos de la Alcaldía Local de Usaquén.

AREA LOTE	410.00
AREA SOTANO	352.45
AREA PRIMER PISO	230.76
AREA PISOS RESTANTES 2o al 6o y cubierta	1006.03
AREA TOTAL CONSTRUIDA	1589.24
AREA LIBRE EN PRIMER PISO	179.24

ARTÍCULO TERCERO Modificar el índice de Construcción Numeral 4.1.1 Edificabilidad-Volumetría el cual será de 1.97.

ARTÍCULO CUARTO: Modificar el Cuadro de Equipamiento Comunal Privado Numeral 4.2 de la Licencia de Construcción N° LC 12-2-0709 del 19 de Diciembre de 2012, el cual queda así:

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		
<i>Area neta en vivienda de 808.18m² para la cual se exigen 10m² por cada 80m² de área neta, correspondiente a 101.02m², en el proyecto se plantea 128.11m², distribuidos así:</i>		
DESTINACION	%	Mts
ZV RECREATIVAS	49.39	49.90
SERVICIOS COMUNALES	26.27	78.21
ESTAC. ADICIONALES		

(...)"

Que el Curador Urbano 2 de Bogotá D.C., mediante la radicación 1-2013-13566 del 26 de febrero de 2013 remitió el expediente a la Secretaría Distrital de Planeación para que se surtiera el recurso subsidiario de apelación (folio 165).

Que la Dirección de Trámites Administrativos, con el memorando 3-2013-01085 del 1° de marzo de 2013, solicitó a la Dirección de Norma Urbana emitir el "(...) correspondiente concepto técnico en relación con los planteamientos expuestos por el recurrente, señor Alberto Villa Reyes y, por el Curador Urbano 2 de Bogotá D.C. al decidir el recurso de reposición interpuesto contra la referida licencia de construcción" (folio 166).

Que con la radicación 1-2013-19022 del 11 de marzo de 2013, señor Alberto Villa Reyes presentó un escrito manifestando que el mismo contenía algunas consideraciones relacionadas



Continuación de la Resolución No. 0253 03 ABR. 2013

Por la cual se resuelve un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción N° LC 12-2-0709 del 19 de diciembre de 2012 expedida para el predio ubicado en la CL 105 A BIS 13 A 71 (Actual) / KR 14 105 A 60 (Actual) perteneciente a la Urbanización Los Molinos de la Alcaldía Local de Usaquén.

con aspectos que en su concepto no fueron debidamente aclarados por el Curador Urbano 2 de Bogotá D.C. en la Resolución N° RES 13-2-0244 del 22 de febrero de 2013, mediante la cual decidió el recurso de reposición (folios 167 a 172).

Que la Dirección de Trámites Administrativos, a través del memorando 3-2013-01410 del 13 de marzo de 2013, hizo traslado del escrito antes mencionado a la Dirección de Norma Urbana de la entidad, para su estudio y consideración (folio 173).

Que la Dirección de Norma Urbana expidió el concepto técnico solicitado mediante el memorando 3-2013-01551 del 18 de marzo de 2013 (folios 174 a 177).

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

Corresponde a esta instancia decidir el recurso subsidiario de apelación interpuesto por el señor Alberto Villa Reyes contra la Licencia de Construcción N° LC 12-2-0709 del 19 de diciembre de 2012, expedida por el Curador Urbano 2 de Bogotá D.C., a lo cual procede previas las siguientes consideraciones.

1. Procedencia

El recurso subsidiario de apelación interpuesto por el señor Alberto Villa Reyes es procedente en los términos del numeral 2° del artículo 42 del Decreto Nacional 1469 de 2010², vigente para la época de radicación de la solicitud que dio origen a la licencia de construcción recurrida.

2. Oportunidad

Al efecto tenemos que el señor Alberto Villa Reyes, el 27 de diciembre de 2012 (folio 105) se notificó personalmente del contenido de la Licencia de Construcción N° LC 12-2-0709 del 19 de diciembre de 2012 y, el 11 de enero de 2013 interpuso los recursos de reposición y subsidiario de

² Artículo 42. Recursos en la vía gubernativa. Contra los actos que concedan o nieguen las solicitudes de licencias procederán los recursos de reposición y apelación:

1. (...)

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. 0253 03 ABR. 2013

Por la cual se resuelve un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción N° LC 12-2-0709 del 19 de diciembre de 2012 expedida para el predio ubicado en la CL 105 A BIS 13 A 71 (Actual) / KR 14 105 A 60 (Actual) perteneciente a la Urbanización Los Molinos de la Alcaldía Local de Usaquén.

apelación contra la citada licencia de construcción (folios 110 a 121), en consecuencia, los mismos se encuentran presentados dentro de los términos previstos en el inciso primero del artículo 76 de la Ley 1437 de 2011³, “Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo”.

3. Requisitos formales

La interposición del recurso subsidiario de apelación que nos ocupa se ajusta a lo preceptuado en el artículo 77 de la Ley 1437 de 2011, “Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo”, toda vez que se presentó dentro del plazo legal, personalmente, por escrito, sustentado los motivos de inconformidad, con la indicación del nombre y dirección del recurrente.

4. Problema jurídico

De acuerdo con lo expresado por el recurrente, corresponde al despacho determinar si se configuran las situaciones expuestas por éste, para de esta forma, con el apoyo de la parte técnica decidir si es procedente revocar, modificar o aclarar el acto administrativo recurrido. Para ello, se analizarán los argumentos planteados por el impugnante, en particular los que no fueron tenidos en cuenta por parte del Curador Urbano 2 de Bogotá D.C., al decidir modificación y aclaración de la licencia recurrida con ocasión del recurso de reposición.

5. Análisis de los argumentos del recurso subsidiario de apelación

5.1. En lo relacionado con el aislamiento por el costado Sur

El recurrente manifiesta que por el costado Sur, no se está cumpliendo con la medida reglamentaria de la norma, debido a que se está “(...) dejando el aislamiento de una dimensión de 3 metros cuando debe ser de 4 metros”.

El Curador Urbano 2 de Bogotá D.C. al decidir el recurso de reposición mediante la Resolución

³ “Artículo 76. Oportunidad y presentación. Los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo, salvo en el evento en que se haya acudido ante el juez”.



Continuación de la Resolución No. 0253 03 ABR. 2013

Por la cual se resuelve un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción N° LC 12-2-0709 del 19 de diciembre de 2012 expedida para el predio ubicado en la CL 105 A BIS 13 A 71 (Actual) / KR 14 105 A 60 (Actual) perteneciente a la Urbanización Los Molinos de la Alcaldía Local de Usaquén.

N° RES 13-2-0244 del 22 de febrero de 2013, en relación con este punto, manifestó que el artículo 13 del Decreto Distrital 159 de 2004, en literal a):

"(...) establece las dimensiones que deben tener los aislamientos laterales, conforme el número de pisos planteados y el nivel desde donde se exigen tales aislamientos, así (resaltamos lo pertinente):

Así las cosas, es claro que para el caso planteado en esa norma, el aislamiento posterior se exige teniendo en cuenta el nivel del empate con las edificaciones permanentes colindantes, de tal manera que puede exigirse o, "a partir del nivel de la placa superior del primer piso, o a partir del nivel de empate con los volúmenes construidos de las edificaciones colindantes permanentes."

Para nuestro caso, el proyecto en cuestión que consiste en una edificación de seis (6) pisos, colinda por el costado sur con una edificación permanente de cuatro (4) pisos, tal como se constató en el expediente de la manzana correspondiente con No. ON 76137 y conforme la Licencia No 4937 de mayo 17 de 1989 y los respectivos planos arquitectónicos, otorgada para ese predio.

Además, la citada edificación permanente, por dicho costado, no planteó aislamiento lateral contra el proyecto objeto de estudio y se empata contra el lindero del predio del proyecto.

Por lo tanto, en aplicación de la normatividad citada, teniendo en cuenta que el proyecto empataría con el edificio permanente colindante vecino hasta los cuatro (4) pisos de esta edificación, a partir del nivel en que culmina ese empate, al proyecto propuesto le quedan dos (2) pisos sin empate.

Así las cosas, como la mencionada norma ordena que los aislamientos laterales, para estos casos, se exigen a partir del nivel del empate "con los volúmenes construidos de las edificaciones colindantes permanentes", (4) piso del mismo, en la medida de que a partir de ese nivel culmina el empate con la edificación permanente vecina.

De otro lado, en lo que tiene que ver con las dimensiones del aislamiento exigido, debe considerarse lo siguiente: en la medida de que la citada norma establece que "sus dimensiones mínimas se determinan en función de la altura que alcance la edificación a partir del primer piso o del nivel de empate, según sea el caso", tenemos que como el nivel del empate con el edificio permanente colindante, empieza desde el cuarto (4) piso del proyecto (que está planteado para seis -6- pisos) y, por ende, a ese proyecto le queda una altura de dos (2) pisos desde el nivel del empate, entonces la dimensión exigida para aislamiento es de 3.0 mts, en la medida de que dimensión la plantea de dos (2) pisos, es la que debe tenerse en cuenta para la definición del tal dimensión.



Continuación de la Resolución No. **0 2 5 3** 03 ABR. 2013

Por la cual se resuelve un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción N° LC 12-2-0709 del 19 de diciembre de 2012 expedida para el predio ubicado en la CL 105 A BIS 13 A 71 (Actual) / KR 14 105 A 60 (Actual) perteneciente a la Urbanización Los Molinos de la Alcaldía Local de Usaquén.

Por todo lo anterior se considera que no le asiste razón al recurrente en este punto”.

Por su parte, el titular del acto administrativo recurrido, señaló:

"En lo que respecta al AISLAMIENTO LATERAL CONTRA LA CONSTRUCCIÓN VECINA - COSTADO SUR, me permito hacer ver que no le asiste razón al recurrente, toda vez que la Constructora luego de las consultas pertinentes sobre el caso específico, en cuanto al cumplimiento de los respectivos aislamientos para el proyecto "Edificio ALUMINÉ", adecuó sus diseños de conformidad a los criterios planteados sobre el caso por la Curaduría Urbana Dos (2), quien se basó en lo dispuesto en el Decreto Distrital 159 de 2004, Decreto Distrital 333 de 2010 y en la resolución 1073 del 29 de agosto de 2012 de la Secretaría de Planeación Distrital, resolución aclarada mediante comunicado del 13 de noviembre de 2012 cuyo tenor se transcribe:

'De acuerdo con lo anterior, no se observa que exista contradicción entre el concepto de la Dirección de Norma Urbana y la Resolución 1073 del 29 de agosto de 2012 toda vez que no existe oposición entre el Decreto 159 y el Decreto 333, sino más bien sus disposiciones son complementarias y se ratifica lo dicho en el sentido de que el proyecto debió aislarse contra el predio del costado oriental y contra el predio del costado sur. Contra el del costado oriental, a partir de la placa del primer piso y contra el del costado sur a partir del empate con los volúmenes construidos de la edificación permanente existente, según el análisis que del caso hacia el curador.' (subrayo con intención). Documento que se anexa.

Así, el diseño del proyecto Edificio Aluminé, se adecuó según el análisis que sobre el particular hizo el señor Curador Urbano Número dos (2), acogiendo un aislamiento de cuatro metros (4:00mts) por el costado oriental y por el costado sur, donde el predio del proyecto linda con una construcción de cuatro (4) pisos, un aislamiento de tres metros (3:00mts) a partir del nivel de empate con los volúmenes construidos de las edificaciones colindantes permanentes, sin sobrepasar la línea del aislamiento posterior. Así, y teniendo en cuenta que a partir del nivel de empate mencionado, el proyecto arquitectónico presenta una diferencia de dos (2) pisos con la edificación con la que linda por el costado sur, el aislamiento a aplicarse es el propuesto, de conformidad a la normatividad vigente”.

La Dirección de Norma Urbana, en el concepto técnico en relación con el tema, precisó que:

"El predio de la Calle 105 A Bis No. 13 A – 17 (Actual) y Kr 14 No. 105 A – 60, de la Localidad de Usaquén, para el cual se otorgó la licencia de Construcción No. LC 12-2-0709 del 19 de diciembre de 2012, corresponde al Lote No. 1 de la Manzana 31 de la urbanización Los Molinos según plano U.18/4, inmueble subdividido mediante oficio No. 5405 de julio 10 de 1970 con referencia No. 5178, para un predio con área de lote de 410.00 M2 y frentes de 20.00 y 20.50 metros, encontrándose localizado en la Unidad de



Continuación de la Resolución No. 0253 03 ABR. 2013

Por la cual se resuelve un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción N° LC 12-2-0709 del 19 de diciembre de 2012 expedida para el predio ubicado en la CL 105 A BIS 13 A 71 (Actual) / KR 14 105 A 60 (Actual) perteneciente a la Urbanización Los Molinos de la Alcaldía Local de Usaqué.

Planeamiento Zonal UPZ No. 16 SANTA BARBARA, reglamentada por el Decreto Distrital No. 443 de 2011, al interior del Sector Normativo 2, identificado como un Area (Sic) de Actividad Residencial, con Zonas Delimitadas de Comercio y Servicios, con Tratamiento de Consolidación, modalidad Densificación Moderada, Subsector de Usos I, y Edificabilidad A.

Particularmente, para esta manzana, el antes Departamento Administrativo de Planeación Distrital expidió la Resolución No. 01014 de diciembre 30 de 2005 "Por la cual se adopta el pareamiento de aislamiento y el adosamiento de las edificaciones para el desarrollo de los predios de la manzana 31 del Plano Urbanístico U.18/4 de la Urbanización Los Molinos.", la cual en el considerando 8 establece.

"8. Que realizado el estudio correspondiente a la manzana 31 del plano urbanístico U18/4 de la Urbanización Los Molinos, se verificó que los predios 1, 2, 5, 6, 7, 13, 14, 15, 18 tienen edificaciones permanentes; que los predios 3, 4 A, 4 B, 10 11, 12 tiene (sic) un frente mayor a 18.00 metros con construcciones no permanentes; los predios 8, 9 16 y 17 tienen un frente menor a 18 metros con construcciones no permanentes; para estos últimos de conformidad con el citado decreto (Sic) 1095 de 2000 del DAPD se debe adoptar el sistema de adosamiento y pareamiento de aislamientos para las edificaciones que en ellos se levanten." (Sublíneas fuera de texto).

De conformidad con lo anterior, en el artículo 1 de la resolución No. 01041 de 2005, se adopta el pareamiento y adosamiento de las edificaciones de los predios Nos. 8, 9, 16 y 17 conforme al gráfico indicativo No. 1, en donde a los predios divididos del lote No. 1 no le son exigidos aislamientos entre los mismos, por ser considerados edificaciones permanentes conforme al considerando 8 citado, pero sí contra los lotes 2 y 18.

Así las cosas, la UPZ 16 SANTA BARBARA en su plano No. 3 de 3 de edificabilidad permitida, contiene la Nota 5, relacionada con la tipología de aislamiento lateral, que establece:

"NOTA 5: Los predios con frente igual original menor o igual a 18.00 metros podrán adosar la edificación por un costado, manteniendo el aislamiento en el otro costado, de conformidad con las resoluciones de pareamiento y adosamiento expedidas con anterioridad al presente decreto; en su defecto, los aislamientos y pareamientos por sectores, subsectores o manzanas, serán definidos mediante resolución de la Secretaría Distrital de Planeación. En los predios con frente menor o igual a 11.00 metros se aplica tipología continua y altura máxima de 2 pisos." (Sublíneas fuera de texto).

Si bien los predios producto de la subdivisión del lote No. 1 arrojan frentes superiores a los 18 metros, el entonces DAPD a través de la Resolución No. 01041 de 2005, ya se había pronunciado sobre el carácter permanente de las dos edificaciones levantadas en estos



Continuación de la Resolución No. 0253 03 ABR. 2013

Por la cual se resuelve un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción N° LC 12-2-0709 del 19 de diciembre de 2012 expedida para el predio ubicado en la CL 105 A BIS 13 A 71 (Actual) / KR 14 105 A 60 (Actual) perteneciente a la Urbanización Los Molinos de la Alcaldía Local de Usaquén.

lotes, motivo por el cual permite su adosamiento en el lindero común, el cual además se ve ratificado por la existencia de licencia de construcción para el lote de la carrera 14 No. 105-36/40, a través del ON 114784, licencia No. 4937 del 17 de mayo de 1989, para una edificación de cuatro (4) pisos. De esta forma se permite el adosamiento del predio de la solicitud con el predio de la carrera 14 No. 105-36/40, pero se hace necesario a continuación de los cuatro pisos existentes, prever el aislamiento lateral correspondiente, contra la nueva edificación, en aplicación de los literales c y d, del numeral 6 del artículo 4 del Decreto 333 de 2010 que establece:

“ c. En los casos de tipología aislada, cuando alguna de las edificaciones permanentes no haya previsto aislamiento lateral, la nueva edificación puede adosarse a la misma con empate estricto y luego equiparar la altura de la edificación permanente colindante que previó aislamiento lateral (Ver Anexo 2, Caso C).

d. En los casos de tipología aislada, cuando las edificaciones permanentes colindantes no hayan previsto aislamiento lateral, la nueva edificación puede adosarse con empate estricto. En caso de que las edificaciones colindantes tengan alturas diferentes, se debe prever aislamiento lateral a partir del nivel de empate con la edificación más baja, con dimensión equivalente al exigido para la diferencia de alturas, con mínimo de 3,00 mts.” (Sublíneas fuera de texto).

Según lo expuesto, se puede adosar la nueva edificación a la ya existente y a partir de dicha altura, prever el aislamiento correspondiente para la altura restante de la nueva edificación. Así las cosas, para el proyecto propuesto de seis (6) pisos, de los cuales cuatro (4) se han adosado a la edificación existentes, se hace necesario prever una aislamiento lateral de tres (3) metros para los dos (2) pisos siguientes, en aplicación del cuadro de aislamientos laterales, del artículo 13 del Decreto 159 de 2004, condición que cumple el proyecto recurrido en su aislamiento lateral contra el predio de la carrera 14 No. 105-36/40” (Negrillas y sublíneas fuera de texto).

En estas condiciones, de conformidad con lo concluido por la Dirección de Norma Urbana en el concepto técnico expedido mediante memorando 3-2013-01551 del 18 de marzo de 2013, la licencia de construcción recurrida se ajusta a la norma aplicable y, en consecuencia, el argumento analizado no es procedente.

5.2 Referente al aislamiento lateral con el edificio El Portal del Parque - costado oriental.

En estrecha relación con lo antes analizado, en este punto señala el impugnante que “(...) se aprecia en la fachada del costado occidental que este aislamiento está rematado con un baranda, lo cual insinúa un uso peatonal de la cubierta o en su defecto que se le dé uso de terraza, lo cual no está permitido y estaría



Continuación de la Resolución No. 0253 03 ABR. 2013

Por la cual se resuelve un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción N° LC 12-2-0709 del 19 de diciembre de 2012 expedida para el predio ubicado en la CL 105 A BIS 13 A 71 (Actual) / KR 14 105 A 60 (Actual) perteneciente a la Urbanización Los Molinos de la Alcaldía Local de Usaquén.

contraviniendo la afirmación del Curador : "se plantea como cubierta sin acceso, según nota y diseño en los planos arquitectónicos del proyecto." .

Así mismo, manifiesta el señor Villa que de acuerdo con la revisión por él realizada al expediente, a pesar de lo indicado en el oficio 12-2-0757, en el sentido de que "Por el costado oriental, se exige para la altura propuesta (cinco (5) pisos habitables) un aislamiento de 4.0 mts a partir del 2° piso inclusive, área que en su condición de aislamiento, se plantea como cubierta sin acceso, según nota y diseño en los planos arquitectónicos del proyecto (...) en el plano de la planta del piso correspondiente (Piso 2) es evidente que "si" los hay, como puertas de corredera y no como simples ventanas, lo cual constituye una violación a la norma, que incluso fue objeto de revisión en la anterior licencia de construcción del mismo proyecto y la cual fue revocada, porque esos accesos hacen que las cubiertas tengan un uso peatonal no permitido, generando una servidumbre que afecta la privacidad del predio vecino, condición que se agrava por la destinación y uso de este piso como Casa de la Cultura a escala vecinal. (1)El subrayado es mío".

En lo que corresponde al planteamiento anterior, el concepto técnico concluyó lo siguiente:

"En relación con el segundo punto del recurrente, sobre una posible servidumbre contra el predio de la calle 105 A Bis No. 13 A - 47, en el plano aprobado del segundo piso, se pudo establecer que no existe acceso a las áreas de aislamiento lateral correspondientes, las cuales no son consideradas como terrazas, con lo cual se da cumplimiento a la norma".
(Negritas y sublíneas fuera de texto)

Conforme a lo determinado por la parte técnica, el argumento en comento no está llamado a prosperar.

5.3. Referente a la casa de la cultura

En este aparte el señor Villa manifiesta que el proyecto "(...) no cumple con las normas estipuladas para su implementación", señalando algunos cuestionamientos e interrogantes referidos a "¿Cómo una Casa de la Cultura con "cobertura barrial" va a atender las necesidades de los habitantes de toda la ciudad en aspectos culturales del Consulado de Tailandia?, ¿Quién definió, decidió o midió estadísticamente, que las necesidades de la comunidad de residentes y trabajadores de este barrio solicitan y les es indispensable esta Casa de la Cultura, por la supuesta influencia inmediata que causará únicamente en esta vecindad?". Señalando igualmente la intensidad del impacto que generará la implantación de la referida casa, el uso al que va a ser destinada y el carácter del uso de la misma, concluyendo que "(...) la aprobación de la licencia para esta Casa de la Cultura no es procedente en este proyecto, por no estar ajustada a las normas comprendidas en el POT (...)" y, que:



Continuación de la Resolución No. 0253 03 ABR. 2013

Por la cual se resuelve un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción N° LC 12-2-0709 del 19 de diciembre de 2012 expedida para el predio ubicado en la CL 105 A BIS 13 A 71 (Actual) / KR 14 105 A 60 (Actual) perteneciente a la Urbanización Los Molinos de la Alcaldía Local de Usaquén.

"(...) es importante especificar que la norma determina y aprueba el "uso del suelo" en zonas delimitadas de Comercio y Servicio de las zonas Residenciales y no se refiere al "uso interior" de un área dentro de una edificación de 1.644,47 m² de área construida, en un lote de 410 m².

Su implementación sería procedente si únicamente se Diseñara y Construyera (Sic) una Casa de la Cultura en un lote destinado y construido para tal fin, hasta 200 m² en una zona delimitada de Comercio y Servicio de las "zonas residenciales".

La apoderada de la sociedad titular de la licencia recurrida, respecto de lo aquí planteado señaló que:

"El uso correspondiente a la Casa de la Cultura (Sic), está enmarcado dentro de los usos permitidos en la UPZ 16 - Santa Bárbara, según plano No. 2 Usos permitidos, en el Sector 2, RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS, subsector I, y el Tipo de Equipamiento -CULTURAL - ESCALA VECINAL - CASAS DE LA CULTURA hasta 200 m², reglamentada mediante el Decreto Distrital Número 443 de 2011; el uso cuestionado está plenamente permitido y adicionalmente no presenta ninguna condición específica según la plancha de Usos.

(...)"

Por su parte, el Curador Urbano 2 de Bogotá D.C. al resolver el recurso de reposición, en lo que tiene que ver con este punto indicó:

"Así las cosas, reiteramos que en la plancha 2/3 de Usos Permitidos del Decreto Distrital 443 de Octubre 3 de 2011, reglamentario de la UPZ 16-Santa Bárbara, el uso de equipamiento colectivo dotacional de tipo Cultural de escala vecinal de hasta 200m², se permite como uso complementario sin condiciones de localización en el sector normativo 2, subsector I, decisión de planeamiento coincidente con el Decreto Distrital 465 de 2006, por el cual se adopta el Plan Maestro de Equipamientos Culturales de Bogotá Distrito Capital, que no establece condiciones diferentes para la localización de dicho uso.

(...)

Así las cosas, consecuente con ello, es necesario reiterar que la aprobación del uso dotacional concebido en la licencia atacada se ajusta a los mandatos del Decreto Distrital 443 de Octubre 3 de 2011, reglamentario de la UPZ 16-Santa Bárbara, a la manera de casa de la cultura de carácter privado con un área de 180.84m², la cual se permite como uso



Continuación de la Resolución No. 0 2 5 3

03 ABR. 2013

Por la cual se resuelve un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción N° LC 12-2-0709 del 19 de diciembre de 2012 expedida para el predio ubicado en la CL 105 A BIS 13 A 71 (Actual) / KR 14 105 A 60 (Actual) perteneciente a la Urbanización Los Molinos de la Alcaldía Local de Usaquén.

complementario dentro del subsector de usos donde se localiza, cumpliendo con el máximo de área permitida de 200M².

(...)

Así las cosas, para efectos de la determinación de la legalidad de la aprobación del uso dotacional de Casa de Cultura, solamente es necesario la verificación del cumplimiento de los requisitos plasmados en la respectiva ficha normativa, en este caso, la ficha de usos contenida en el plano 2/3 del Decreto Distrital 443 del 3 de Octubre de 2011, reglamentario de la UPZ 16-Santa Bárbara, no hace ninguna exigencia relacionada con que el uso dotacional de casas de cultura deban construirse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso”.

El concepto técnico expedido por la Dirección de Norma Urbana mediante memorando 3-2013-01551 del 18 de marzo de 2013, ratificó lo expresado por el Curador Urbano 2 de Bogotá D.C. y por la apoderada de la sociedad titular de la licencia de construcción recurrida, así:

“Sobre el tercer punto del recurrente relacionado al uso de Casa de la Cultura, manifestamos que en la UPZ 16 SANTA BARBARA, en el Sector Normativo 2, Subsector I, se permite el uso de equipamiento cultural de escala vecinal, Casas de la Cultura hasta 200 M2, como uso complementario, sin indicar algún tipo de restricción sobre su implantación. Así las cosas, observado el plano No. A 3/11 que forma parte de la licencia de construcción, se aprecia (Sic) dos unidades para dotacional, equipamiento colectivo cultural – casa de la cultura-, de escala vecinal, uso que se permite por la UPZ. En relación con su área, en el texto de la licencia de construcción, en ella se ha indicado que estas (Sic) suman un área de 192.89 M2, que están por debajo del máximo establecido por la UPZ, encontrándose acorde con la norma del sector”.

Para el despacho es claro que de conformidad con lo determinado por la Dirección de Norma Urbana, el uso de Casa de Cultura en la forma autorizada en la Licencia de Construcción N° LC 12-2-0709 del 19 de diciembre de 2012, se encuentra autorizado por las normas del sector y, por lo mismo, la licencia recurrida se ajusta a la normatividad urbanística que le es aplicable, no siendo procedente la argumentación del recurrente.

5.4. En lo relacionado con los puntos 4, 5 y 6 de los argumentos del recurso, relacionados con los voladizos, los balcones y avances – aislamiento lateral y con el cuarto de equipos comunales.

Respecto de lo planteado en estos puntos, es del caso advertir que el Curador Urbano 2 de



Continuación de la Resolución No. 0253

03 ABR. 2013

Por la cual se resuelve un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción N° LC 12-2-0709 del 19 de diciembre de 2012 expedida para el predio ubicado en la CL 105 A BIS 13 A 71 (Actual) / KR 14 105 A 60 (Actual) perteneciente a la Urbanización Los Molinos de la Alcaldía Local de Usaquén.

Bogotá D.C. al estudiar los argumentos del recurrente a efectos de decidir el recurso de reposición, encontró que en estos aspectos le asistía la razón al recurrente y, en esa medida mediante los artículos 1 a 4 de la Resolución No. RES. 13-2-2013-0244 del 22 de febrero, decidió aclarar y modificar la Licencia de Construcción N° LC 12-2-0709 del 19 de diciembre de 2012, adoptando al efecto los correspondientes planos urbanísticos.

Así las cosas, desde este punto de vista, no es procedente, en segunda instancia entrar a estudiar y decidir lo ya resuelto de manera favorable por el Curador Urbano en primera instancia. En consecuencia, sobre estos temas no habrá pronunciamiento alguno en esta oportunidad.

Por otro lado, debe señalarse que la Dirección de Norma Urbana estudio lo planteado en los puntos en comento y, lo decidido por el Curador Urbano 2 de Bogotá D.C. al resolver el recurso de reposición y, concluyó lo siguiente:

“Por lo anterior la licencia de Construcción No. LC 12-2-0709 del 19 de diciembre de 2012, expedida por el Arquitecto GERMAN MORENO GALINDO Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C. para el predio ubicado en la Calle 105 A Bis No. 13 A – 17 (Actual) y Kr 14 No. 105 A – 60, de la Localidad de Usaquén, se encuentra correctamente expedida, desde el punto de vista de las normas urbanísticas y arquitectónicas, con excepción de los 5 milímetros que se exceden los ductos y balcones en la fachada lateral en los pisos 3, 4, 5 y 6 (Negrillas y sublíneas fuera de texto).

En estas condiciones, tenemos que la parte técnica luego de adelantar el estudio del caso encontró la licencia de construcción recurrida se ajustada a la normatividad urbanística y arquitectónica que le es aplicable.

Finalmente, si bien es cierto la Dirección de Norma Urbana señala la existencia de un exceso de **5 milímetros en la dimensión de los ductos y balcones**, en la fachada lateral de los pisos 3, 4, 5 y 6, tal hecho por su magnitud no representa una circunstancia que amerite la revocatoria, modificación o aclaración de la licencia recurrida, ya que dicha situación puede ser corregida al momento de adelantar la construcción, sin necesidad de expedir acto administrativo alguno que así lo disponga.

En mérito de lo expuesto,



Continuación de la Resolución No. 0253 03 ABR. 2013

Por la cual se resuelve un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción N° LC 12-2-0709 del 19 de diciembre de 2012 expedida para el predio ubicado en la CL 105 A BIS 13 A 71 (Actual) / KR 14 105 A 60 (Actual) perteneciente a la Urbanización Los Molinos de la Alcaldía Local de Usaquén.

RESUELVE

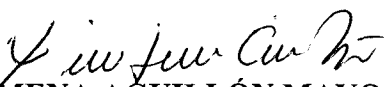
ARTÍCULO 1. Negar el recurso subsidiario de apelación interpuesto por el señor Alberto Villa Reyes, contra la Licencia de Construcción N° LC 12-2-0709 del 19 de diciembre de 2012, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente resolución.



ARTÍCULO 2. Notificar personalmente esta decisión al señor Alberto Villa Reyes, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.146.732, en su calidad de vecino colindante y a la doctora Natalia Mantilla Meluk, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.260.847, portadora de la tarjeta profesional de abogado No. 112.672, expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, en su calidad de apoderada de la sociedad ALUMINÉ CONSTRUCCIONES S A S, advirtiéndoles que contra la misma no procede recurso alguno.

ARTÍCULO 3. En firme la presente decisión, devolver el expediente a la Curaduría Urbana 2 de Bogotá D.C.

Dada en Bogotá D.C., a los 03 ABR. 2013

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


XIMENA AGUILLÓN MAYORGA.
Subsecretaria Jurídica

Revisó: Adriana del Pilar Vergara Sánchez. Directora de Trámites Administrativos. 
Proyectó: Juan de Jesús Vega F. Profesional Especializado. 

19-III-13.

