



Resolución No. 0 8 7 5 31 JUL. 2013

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC-13-5-0428 del 8 de abril de 2013, expedida por la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C., para el predio localizado en la Carrera 15 No. 35-21/ Carrera 15 No. 35 -29 de la localidad de Teusaquillo.

LA SUBSECRETARIA JURÍDICA (E) DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En uso de sus facultades legales, en especial de las conferidas en el artículo 42 del Decreto Nacional 1469 de 2010, 36 literal k) del Decreto Distrital 016 de 2013 y en la Resolución 0611 del 31 de mayo de 2013,

CONSIDERANDO

Que el 23 de octubre de 2012, mediante la radicación 12-5-2838, los señores Álvaro Cabrera Durán, identificado con cédula de ciudadanía No. 12.559.535 de Santa Marta y Diana Patricia Rojas Ayala, identificada con cédula de ciudadanía No. 37.939.661 de Barrancabermeja en calidad de propietarios del predio ubicado en la Carrera 15 No. 35-21/ Carrera 15 No. 35 – 29, folio de matrícula inmobiliaria 50C-1303373, actuando a través de persona autorizada¹, solicitaron ante la Curaduría Urbana 5 de Bogotá D.C., licencia de construcción en la modalidades de demolición total y obra nueva para el predio ubicado en la dirección antes mencionada de la localidad de Teusaquillo (folio 1).

Que el 8 de abril de 2013, la Curadora Urbana 5 de la ciudad expidió la Licencia de Construcción LC 13-5-0428, para el predio señalado anteriormente en las modalidades de obra nueva y demolición total, usos “servicios personales turísticos” (folio 179).

Que el 3 de mayo de 2013, la señora Alba Sofía Osorno Bautista, identificada con cédula de ciudadanía No.51.742.497 de Bogotá, en calidad de vecina colindante, interpuso ante la Curaduría Urbana 5, recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la licencia de construcción citada, argumentando (folios 189 y 190):

A través de escrito del 28 de enero de 2013 “se advirtió que la altura del inmueble ubicado en la Carrera 15 No. 35-21/29 objeto de solicitud de licencia supera la del bien de interés cultural ubicado en la carrera 15 No. 35-37 con el cual colinda aquel y, por lo tanto, se adujo que el proyecto de tres pisos proyectado no guarda el perfil de fachada con el inmueble de interés cultural, pues el proyecto supera la altura del inmueble colindante último citado”.

La Curaduría desestimó la oposición al trámite, con fundamento en las resoluciones 480 de 2010, 791 de 2011, 045 de 2012 y 506 de 2012 y determinó que “por otra parte, en relación a la altura permitida la norma concede para el inmueble cuatro pisos y adicionalmente dentro de la planilla 4 de 4 UPZ 101 Teusaquillo hace referencia a que dicha altura para esta clase de inmuebles (colindantes) es la del

¹ Poder conferido al señor Hernando Correa Torres ante la Notaría 38 de Bogotá (Folio 27).

W



Resolución No. 0875 31 JUL. 2013

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC-13-5-0428 del 8 de abril de 2013, expedida por la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C., para el predio localizado en la Carrera 15 No. 35-21/ Carrera 15 No. 35 -29 de la localidad de Teusaquillo.

bien de interés cultural con la cual colinda. Por lo anterior, si bien el proyecto tiene tres pisos proyectados y el colindante dos, el perfil de fachada empata estrictamente, dando cumplimiento a la norma anteriormente citada, como se puede comprobar con los planos aprobados”.

Por lo anterior, la recurrente concluya que:

“(....)resulta claro que la conclusión administrativa es contraria a la realidad porque la altura máxima aprobada para el proyecto (7.60m) no empata estrictamente con la altura del inmueble colindante ubicado en la carrera 15 Nro. 35 -37, advirtiéndose que se ignoró la pendiente claramente identificada en la fotografía F11, anexa con el escrito de oposición, de manera que si bien la pared ubicada al costado norte que colinda con el inmueble ubicado en la carrera 15 Nro. 35 – 43 (CONFERENCIA DE RELIGIOSOS DE COLOMBIA) tiene una altura de 7.60 metros, se resalta que la altura de la pared medianera, que colinda con el inmueble ubicado en la carrera 15 Nro. 35-21 / 29 tiene altura de 7,30 metros, es decir, que la altura máxima del proyecto aprobado (7,60 m) supera la del inmueble colindante de interés cultural ubicado en la carrera 15 nro. 35-37 (7,30m)”.

Que a través de comunicación No. 13-5-01647 del 6 de junio de 2013, la Curadora Urbana 5 surtió el traslado de los recursos interpuestos a los titulares de la licencia impugnada, de conformidad con el Artículo 42 del Decreto Nacional 1469 de 2010 (folio 191).

Que el 26 de junio de 2013, mediante la Resolución RES 13-5-0785 la Curadora Urbana 5 negó las pretensiones del recurso de reposición y concedió el recurso subsidiario de apelación ante esta Secretaría (folios 192 a 194), para lo cual mediante la radicación 1-2013-45752 del 3 de julio de 2013 de esta Secretaría remitió el expediente contentivo de las actuaciones administrativas que dieron lugar al acto administrativo objeto de impugnación (folio 197).

Que el 5 de julio de 2013, a través del memorando 3-2013-06183 la Dirección de Trámites Administrativos solicitó a la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, concepto respecto de los argumentos presentados por la recurrente, solicitud que fue trasladada a la Dirección de Patrimonio y Renovación, quien dio respuesta a través del radicado No. 3-2013-07507 del 23 de julio de 2013 (folios 199 a 201).

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO



Resolución No. 0875 31 JUL. 2013

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC-13-5-0428 del 8 de abril de 2013, expedida por la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C., para el predio localizado en la Carrera 15 No. 35-21/ Carrera 15 No. 35 -29 de la localidad de Teusaquillo.

Esta instancia entra a estudiar el recurso subsidiario de apelación interpuesto por la señora Alba Sofía Osorno Bautista, contra la Licencia de Construcción LC 13-5-0428 del 8 de abril de 2013, expedida por la Curadora Urbana 5 de la ciudad, previas las siguientes consideraciones.

1. Procedencia.

El recurso subsidiario de apelación es procedente en los términos del artículo 42 del Decreto Nacional 1469 de 2010, el cual en lo pertinente señala:

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

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

(...)”.

2. Oportunidad.

En este sentido, se tiene que el 18 de abril de 2013 la señora Alba Sofía Osorno Bautista, en calidad de vecina colindante se notificó personalmente del acto administrativo Licencia de Construcción No. LC 13-5-0428 del 8 de abril de 2013 y presentó su escrito de impugnación el 3 de mayo de 2013, esto es, el día 10 siguiente a la notificación, por lo que el recurso de apelación se tiene interpuesto en oportunidad, en los términos del artículo 76² de la Ley 1437 de 2011, por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

3. Requisitos formales.

Del examen del recurso subsidiario de apelación interpuesto, se observa que el mismo se ajusta a lo preceptuado en el artículo 77 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en la medida que se presentó dentro del plazo legal, por

² 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.



28 91

0 8 7 5 31 JUL. 2013

Resolución No. _____

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC-13-5-0428 del 8 de abril de 2013, expedida por la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C., para el predio localizado en la Carrera 15 No. 35-21/ Carrera 15 No. 35 -29 de la localidad de Teusaquillo.

escrito, sustentándolo con expresión concreta los motivos de inconformidad, con indicación del nombre y dirección de la impugnante.

Además, de acuerdo con las actuaciones obrantes en el expediente se observa que la recurrente fue reconocida dentro del trámite como vecina colindante por la Curadora Urbana 5, motivo por el cual no le es exigible la presentación personal del recurso según lo dispuesto por el inciso primero del artículo 77 ibídem.

4. Problema jurídico.

Corresponde a este despacho resolver de fondo el recurso subsidiario de apelación, con el fin de determinar si la Curadora Urbana 5 de la ciudad al expedir la Licencia de Construcción No. LC 13-5-0428 observó las normas aplicables al predio de la Carrera 15 No. 35-21/ Carrera 15 No. 35 -29 de la localidad de Teusaquillo, teniendo en cuenta su colindancia predial con un bienes declarados como de interés cultural. Para ello, se tendrá en cuenta el concepto técnico expedido por la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana referido en precedencia.

5. Argumentos de la recurrente

Los argumentos de la impugnante se dirigen a afirmar que la licencia de construcción recurrida no se ajusta a la normatividad vigente, debido a que la altura del inmueble ubicado en la Carrera 15 No. 35-21/29 objeto de solicitud de licencia recurrida, supera la altura del Bien de Interés Cultural ubicado en la carrera 15 No. 35-37 con el cual colinda; por lo mismo, el proyecto aprobado de tres pisos no guarda el perfil de fachada con el inmueble de interés cultural. Además, se ignoró la pendiente, resultando que la "(...) que la altura máxima del proyecto aprobado (7,60 m) supera la del inmueble colindante de interés cultural ubicado en la carrera 15 nro. 35-37 (7,30m)".

6. Resultado del estudio técnico.

La Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana, mediante el memorando 3-2013-07507 del 23 de julio de 2013, respecto de lo planteado en el caso que nos ocupa, precisó:

"El predio de la Carrera 15 No. 35 – 21/29 se encuentra localizado en la Unidad de Planeamiento Zonal No. 101 Teusaquillo, colinda lateralmente por el costado sur con el predio de la Carrera 15 No. 35 – 17, al igual que con el lindero posterior del predio de la Calle 35 No. 15 – 18, el cual esta declarado Bien de Interés Cultural del Distrito en la Modalidad de Sector de Interés Cultural (SIC), categoría de Conservación Tipologica (CT), por el norte colinda con el predio de la Carrera 15 No. 35 – 37, declarado Bien de Interés Cultural del Distrito en la Modalidad de Sector de Interés Cultural (SIC), categoría de



Resolución No. 0875 31 JUL. 2013

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC-13-5-0428 del 8 de abril de 2013, expedida por la Curaduría Urbana 5 de Bogotá D.C., para el predio localizado en la Carrera 15 No. 35-21/ Carrera 15 No. 35 -29 de la localidad de Teusaquillo.

Conservación Tipológica (CT), el predio de la Carrera 15 No. 35 – 43 declarado Bien de Interés Cultural del Distrito en la Modalidad de Sector de Interés Cultural (SIC), categoría de Conservación Tipológica (CT), y por el occidente con el predio de la Calle 35 No. 15 – 32 declarado Bien de Interés Cultural del Distrito en la Modalidad de Sector de Interés Cultural (SIC), categoría de Conservación Integral (CI) y cuenta con la siguiente normativa:

UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL UPZ No. 101 TEUSAQUILLO		
TRATAMIENTO CONSERVACIÓN	MODALIDAD	
	SECTOR DE INTERES CULTURAL	
	CON DESARROLLO INDIVIDUAL	
ÁREA DE ACTIVIDAD	SECTOR	
CENTRAL	TEUSAQUILLO	
Sector	Subsector de Uso	Subsector de Edificabilidad
4	I	A
Ver clasificación de usos en Decreto 190 de 2004		
REGLAMENTACIÓN Decreto Distrital 492 de 2007		

La plancha No. 4/4 de la UPZ No. 101 Teusaquillo, “USOS Y EDIFICABILIDAD PARA EL SECTOR DE INTERES CULTURAL Y USOS PARA INMUEBLES DE INTERES CULTURAL”, reglamentada por el Decreto Distrital 492 de 2007, especifica las condiciones de edificabilidad para el sector normativo No. 4, subsector I – A (...).”

En relación con el caso específico el concepto técnico señala:

“Ahora bien, la recurrente al referirse a la decisión del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, mediante la cual aprobó el anteproyecto, textualmente expresa:

“(....).resulta claro que la conclusión administrativa es contraria a la realidad porque la altura máxima aprobada para el proyecto (7.60m) no empata estrictamente con la altura del inmueble colindante ubicado en la carrera 15 Nro. 35 -37, advirtiéndose que se ignora la pendiente claramente identificada en la fotografía F11, anexa con el escrito de oposición, de manera que si bien la pared ubicada al costado norte que colinda con el inmueble ubicado en la carrera 15 Nro. 35 – 43 (CONFERENCIA DE RELIGIOSOS DE COLOMBIA) tiene una altura de 7.60 metros, se resalta que la altura de la pared medianera, que colinda con el inmueble ubicado en la carrera 15 Nro. 35-21 / 29 tiene altura de 7,30 metros, es decir, que la altura máxima del proyecto aprobado (7,60 m) supera la del inmueble colindante de interés cultural ubicado en la carrera 15 nro. 35-37 (7,30m).

Sobre dicha argumentación, debe indicarse que de acuerdo con el cuadro de edificabilidad, el predio de la Carrera 15 No. 35 – 21/29 puede desarrollar una altura básica de



Resolución No. 0875 31 JUL. 2013

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC-13-5-0428 del 8 de abril de 2013, expedida por la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C., para el predio localizado en la Carrera 15 No. 35-21/ Carrera 15 No. 35 -29 de la localidad de Teusaquillo.

plataforma de 4 pisos, y 2 pisos adicionales de torre cumpliendo con los índices y condiciones establecidos. Para el caso objeto de estudio, la edificabilidad del predio esta condicionada con las notas específicas de edificabilidad 1, 2, 3, 4 5, 6 y 9, específicamente las notas 1 y 2, las cuales establecen los lineamientos para el empate del predio de la Carrera 15 No. 35 – 21/29 con los colindante, en particular con el colindante de la Carrera 15 No. 35 – 37, el cual esta Declarado Bien de Interés Cultural del Distrito, al respecto las notas 1 y 2 especifican:

Nota 1 Los predios colindantes con Bienes de Interés Cultural y edificaciones permanentes, pueden plantear transición de alturas (escalonamiento) entre edificaciones permanentes como medida de mitigación de culatas. La dimensión sobre la línea de fachada no será menor a 3.00 mts. En consecuencia se deberá generar fachada sobre los costados laterales de dicho escalonamiento. Se requiere anteproyecto aprobado por el IDPC.

La altura permitida se calcula en número de pisos totales a desarrollar

Nota 2 Se deberá dar continuidad a la línea de paramento o fachada tanto la principal como posterior, planteando empate estricto con sus colindantes permanentes en un desarrollo mínimo de 3.00 mts sobre la línea de fachada y/o dando continuidad a los antejardines existentes y respetando las áreas libres de predios colindantes, de la siguiente manera:

- a. Para predios que colinden con un Bien de Interés Cultural el cual presente un aislamiento o retroceso lateral, el predio colindante debe plantear un retroceso lateral en la misma dimensión del predio patrimonial a lo largo del lindero común.*
- b. En ningún caso se pueden generar culatas (en fachada, áreas libres, patios o aislamientos) contra predios de carácter permanente, los cuales están definidos en el Artículo 14, del Decreto 159 de 2004. En caso que existan deberán tratarse con los mismos materiales de acabado de la fachada. (Negrilla y subrayado propio)*

Ahora, es claro que siendo el predio de Carrera 15 No. 35 – 37 un Bien de Interés Cultural, lo cual lo hace una edificación permanente, tanto la nota 1 como la nota 2 son claras en el sentido de que el empate contra dicha edificación es estricto en una dimensión mínima de tres metros sobre la línea de fachada.

Por lo anterior en concepto de esta Dirección, de la información que reposa en la actuación administrativa, la cual fue aprobada por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural –IDPC-, la información planimétrica (Sic) aportada permite concluir que el proyecto se adecua a la normatividad vigente para el predio, en especial la establecida en la Plancha No. 4/4 de la UPZ No. 101 Teusaquillo pues se plantea un empate estricto con el inmueble ubicado en la Carrera 15. No. 35 – 37 (Negrillas y sublíneas fuera de texto).



2694

Resolución No. 0875 31 JUL. 2013

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC-13-5-0428 del 8 de abril de 2013, expedida por la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C., para el predio localizado en la Carrera 15 No. 35-21/ Carrera 15 No. 35 -29 de la localidad de Teusaquillo.

No obstante lo anterior, como quiera que el titular de la licencia debe garantizar el cumplimiento de la misma, corresponderá a la autoridad de control respectiva determinar si la construcción que se desarrolle sobre el predio cumple con las condiciones definidas en la Licencia de Construcción, en especial en los aspectos relacionados al empate con el Inmueble de Interés Cultural”.

De acuerdo con lo expuesto en el informe técnico transcrito, la Licencia de Construcción LC-13-5-0428 del 8 de abril de 2013 se ajusta a la normatividad urbanística vigente prevista para los Bienes de Interés Cultural y sus colindantes. En consecuencia, los argumentos de la impugnante no son procedentes y, por lo mismo, no hay mérito para revocar la licencia recurrida.

Sin perjuicio de lo concluido anteriormente, con el fin de atender lo señalado por la parte técnica al finalizar su informe, en la presente decisión se ordenará enviar copia de misma al Alcalde Local de Teusaquillo, para que en cumplimiento de sus funciones adelante el control urbanístico del caso.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Negar el recurso subsidiario de apelación interpuesto por la señora Alba Lucía Osorno Bautista contra la Licencia de Construcción LC 13-5-0428 del 8 de abril de 2013, proferida por la Curadora Urbana 5 de la ciudad, de acuerdo a las razones expuestas en la parte motiva de esta decisión.

ARTÍCULO SEGUNDO. Notificar esta resolución a la señora Alba Sofía Osorno Bautista identificada con cédula de ciudadanía 51.742.497 de Bogotá y al señor Hernando Correa Torres, identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.550.588, en calidad de apoderado del acto recurrido, advirtiéndoles que contra la presente decisión no proceden recursos y queda agotado el procedimiento administrativo.

ARTÍCULO TERCERO. Remitir copia de esta resolución a la Alcalde Local de Teusaquillo, una vez se encuentre en firme ésta.



0875

31 JUL. 2013

Resolución No. _____

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC-13-5-0428 del 8 de abril de 2013, expedida por la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C., para el predio localizado en la Carrera 15 No. 35-21/ Carrera 15 No. 35 -29 de la localidad de Teusaquillo.

ARTÍCULO CUARTO. Devolver el expediente a la Curaduría Urbana 5 de Bogotá D.C., una vez quede en firme la presente decisión.

Dada en Bogotá D. C. a los **31 JUL. 2013**

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


ADRIANA DEL PILAR VERGARA SÁNCHEZ
Subsecretaria Jurídica (E)

Proyectó: Juan de Jesús Vega Fandiño- Director de Trámites Administrativos

