



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. **0140** 10 FEB. 2014

“Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra Licencia de Construcción LC 13-2-1378 del 03 de octubre de 2013, proferida por el Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C, para el predio ubicado en la Calle 103 No. 14 A - 46, con CHIP AAA0163FMUH y Matricula Inmobiliaria 50N20272950.”

LA SUBSECRETARIA JURÍDICA 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 la Resolución 0849 del 26 de julio de 2013,

ANTECEDENTES

Que la señora Ligia Virginia Saffon Salazar actuando como representante legal de la sociedad ANALIZAR LABORATORIO CLINICO AUTOMATIZADO S A S con NIT 891408851-7, propietaria del predio ubicado en la calle 103 No. 14 A – 46, mediante apoderado, solicitó ante la Curaduría Urbana No. 2 de Bogotá D.C., licencia de construcción en modalidad de obra nueva y demolición total (folios 1 y 2).

Que el 03 de octubre de 2013, el Curador Urbano No.2 de Bogotá, expidió la Licencia de Construcción No. LC 13-2-1378 para el predio mencionado anteriormente, en la modalidad de obra nueva y demolición total “(...) Para una edificación en ocho (8) pisos de altura y dos (2) sótanos, con destinación del primer piso a estacionamientos y equipamiento comunal, destinada a veintidós (22) unidades de Servicios Personales Profesionales Técnicos Especializados Escala Zonal (Oficinas) y ciento dieciocho (118) cupos de estacionamientos, distribuidos así: setenta y siete (77) privados y cuarenta y uno (41) de visitantes, tres (3) de ellos destinados para discapacitados y cuarenta y ocho (48) cupos para bicicletas , según planos y documentación presentada.” (folio 52).

Que el 29 de octubre de 2013, el doctor Juan Pablo Vargas Gutiérrez, identificado con cédula de ciudadanía 1.072.642.740 y T.P. 205.118, obrando como agente del Ministerio Público de la Personería de Bogotá D.C., designado a través de la Resolución No. 222 del quince (15) de octubre de 2013, suscrita por el señor Personero de Bogotá D.C., presentó ante el Curador Urbano No. 2, recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la licencia de construcción No. LC 13-2-1378 en las modalidades de obra nueva y demolición total (folios 58 al 60).

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1.5.8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



BOGOTÁ
HUMANANA

SC-CER259292

CO-SC-CER259292

GP-CER259293

“Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra Licencia de Construcción LC 13-2-1378 del 03 de octubre de 2013, proferida por el Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C, para el predio ubicado en la Calle 103 No. 14 A - 46, con CHIP AAA0163FMUH y Matricula Inmobiliaria 50N20272950.”

Que el 27 de diciembre de 2013, mediante la Resolución No. RES 13-2-1507 el Curador Urbano No. 2 negó las pretensiones del recurso de reposición y concedió el recurso subsidiario de apelación ante ésta Secretaría (folios 152 a 156).

Que el 10 de enero de 2014, mediante radicado No. 1-2014-00812, el Curador Urbano No. 2 de la ciudad remitió a la Secretaría Distrital de Planeación el expediente contentivo de las actuaciones administrativas que dieron lugar al acto administrativo objeto de impugnación, con el fin de tramitar el recurso subsidiario de apelación.

Que el 14 de enero de 2014 a través del memorando No 3-2014-00419, la Dirección de Trámites Administrativos le solicitó a la Dirección de Norma Urbana, concepto sobre los aspectos de carácter técnico presentados en el recurso de apelación, solicitud atendida a través del concepto radicado No. 3-2014-00930 del 24 de enero de 2014, el cual hace parte integral del presente acto administrativo.

Que mediante radicado No. 2-2014-03452, la Dirección de Trámites Administrativos envió comunicación al doctor Juan Pablo Vargas Gutiérrez, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.072.642.740 y T.P. 205118 en su calidad agente del Ministerio Público de la Personería de Bogotá, informándole que en este despacho se encontraba adelantando el trámite del recurso de apelación por él interpuesto contra la Licencia de Construcción No. 13-2-1378 del 3 de octubre de 2013.

Que con fundamento en los anteriores antecedentes se entra a analizar el recurso interpuesto, previos los siguientes:

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

Corresponde a ésta instancia decidir el recurso de apelación interpuesto por el doctor Juan Pablo Vargas Gutiérrez, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.072.642.740 y T.P. No. 205118, quien actúa como agente del Ministerio Público de la Personería de Bogotá, contra la Licencia de Construcción 13-2-1378 de octubre 3 de 2013, expedida por el Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C.

1. Precisión previa

"Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra Licencia de Construcción LC 13-2-1378 del 03 de octubre de 2013, proferida por el Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C. para el predio ubicado en la Calle 103 No. 14 A - 46, con CHIP AAA0163FMUH y Matricula Inmobiliaria 50N20272950."

Es necesario advertir que la solicitud de licencia de construcción fue presentada el 19 de abril de 2013, es decir en vigencia de la Ley 1437 de 2011 "Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo", por lo que las normas aplicables al presente asunto son las contenidas en la mencionada ley, en atención a lo dispuesto por el artículo 308 que señala:

"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 instauran con posterioridad a la entrada en vigencia. (...) (Negrillas y sublínea fuera de texto).

2. Procedencia

El recurso subsidiario de apelación es procedente en los términos del artículo 42 del Decreto Nacional 1469 de 2010, norma vigente en el momento de radicación de la solicitud que dio origen al acto administrativo recurrido¹.

3. Oportunidad

El día **15 de octubre de 2013**, el doctor Juan Pablo Vargas Gutiérrez, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.072.642.740 y T.P. No. 205118, en calidad de agente del Ministerio Público de la Personería de Bogotá, se notificó personalmente del contenido de la Licencia de Construcción No. LC 13-2-1378 del 03 de octubre de 2013 y presentó el escrito de

¹ Artículo 42. Recursos en la vía gubernativa. Contra los actos que concedan o nieguen las solicitudes de licencias procederán los recursos de reposición y apelación:

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

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

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

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

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

“Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra Licencia de Construcción LC 13-2-1378 del 03 de octubre de 2013, proferida por el Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C. para el predio ubicado en la Calle 103 No. 14 A - 46, con CHIP AAA0163FMUH y Matricula Inmobiliaria 50N20272950.”

impugnación el 29 de octubre de 2013, por tanto, en los términos del artículo 76² de la Ley 1437 de 2011, el recurso de apelación se entiende interpuesto en la oportunidad establecida para el efecto.

4. Requisitos formales

Una vez revisado el recurso subsidiario de apelación interpuesto, se observa que se ajusta a lo preceptuado en el artículo 77 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en la medida que se efectuó dentro del plazo legal, por escrito, sustentando los motivos de inconformidad, y con indicación del nombre y dirección del impugnante.

5. Problema jurídico

Con fundamento en los argumentos del recurrente le corresponde a este Despacho determinar si la licencia objeto de estudio cumplió o no con la normativa vigente en materia de aislamientos o si por el contrario como lo afirma el recurrente la Licencia de Construcción 13-2-1378 vulnera tales disposiciones.

6. Análisis del caso

Para resolver el anterior problema jurídico esta Subsecretaría establecerá el régimen aplicable al trámite de licenciamiento urbanístico para el predio ubicado en la Calle 103 No. 14 A - 46, para luego determinar si en efecto hay lugar a los argumentos expuestos en el recurso de apelación.

6.1 De las normas de aislamientos que aplican al predio objeto de la licencia.

6.1.1. Argumentos presentados en el recurso de apelación.

El doctor Juan Pablo Vargas Gutiérrez como argumento principal que sustenta el recurso de apelación, sostiene que el Curador Urbano No. 2 al aplicar el parágrafo 1, del artículo 4, del Decreto 333 de 2010, debió atender que el numeral 2 del mismo artículo “Reglas para el manejo

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.

"Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra Licencia de Construcción LC 13-2-1378 del 03 de octubre de 2013, proferida por el Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C, para el predio ubicado en la Calle 103 No. 14 A - 46, con CHIP AAA0163FMUH y Matricula Inmobiliaria 50N20272950."

de alturas" señala en el literal b) que el piso no habitable se debe incluir dentro de la formula de altura máxima de la edificación y que por lo tanto no habría lugar al cálculo efectuado por el Curador Urbano de tomar la altura total de 28.10 metros y descontar el piso no habitable para determinar el número de pisos que determinan el cálculo en la dimensión de los aislamientos laterales.

Considera el recurrente que al tener una altura de 28.10 metros y dividirlo en los 3.8 metros asumidos por piso conforme lo señala el parágrafo 1 del artículo 4, del Decreto 333 de 2010, el cálculo de aislamiento lateral sería sobre 7 y no 6 pisos y el aislamiento a exigir sería de 5.0 metros y no de 4.0 metros como lo aprobó el Curador Urbano No. 2 de Bogotá.

6.1.2. Análisis normativo del Curador Urbano 2 para el predio objeto de la licencia.

Al respecto el Curador Urbano No. 2 de Bogotá mediante Resolución No. RES 13-2-1507 del 27 de diciembre de 2013 *"Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 13-2-1378 del 3 de octubre de 2013."* Indicó:

" (...)

- De acuerdo al Decreto 159 de 2004, Artículo 13 sobre Aislamientos, Literal c (Reglas aplicables a los aislamientos) Numeral 3: "El piso no habitable, definido en el artículo 12, literal C), numeral 2, del presente decreto(sic) no se tendrá en cuenta para efectos de calcular a dimensión de los aislamientos."
- Según Decreto 159 de 2004, Artículo 12 (Alturas), literal c (Reglas para el manejo de alturas), Numeral 2: "El piso que se destine a estacionamientos cubiertos o descubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, con un mínimo de 60% de su área con esta destinación, así como a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado, **se considerará como no habitable y no se contabilizará como piso dentro de la altura máxima permitida, siempre y cuando se plantee en el nivel de acceso.**" (Se resalta)
- De acuerdo con lo anterior, riñe con la normatividad urbanística considerar como lo hace equivocadamente el agente del Ministerio Público que el piso no habitable debe incluirse dentro de la formula de altura máxima de la edificación, ya que el aislamiento lateral se exige en función de la altura que alcance la edificación a partir del primer piso o del nivel de empate, asumiendo que cada 3.80MTS equivale a un piso, **sin contabilizar el no habitable.** Para el caso que nos ocupa la aplicación es la siguiente:

$28.10 \text{ (altura total)} - 3.35 \text{ (piso no habitable)} = 24,75 / 3.8 = 6 \text{ pisos (altura en pisos para el aislamiento lateral).}$

En esa medida la dimensión del aislamiento lateral es de **4,00 mts.**"

“Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra Licencia de Construcción LC 13-2-1378 del 03 de octubre de 2013, proferida por el Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C, para el predio ubicado en la Calle 103 No. 14 A - 46, con CHIP AAA0163FMUH y Matricula Inmobiliaria 50N20272950.”

Así mismo, en relación con lo argumentado por el recurrente sobre el aislamiento el curador señaló:

“(…)

- *Es preciso aclarar además que los únicos aislamientos que se exigen, son los laterales y los posteriores. Los aislamientos laterales se determinan en función de la altura que alcance la edificación a partir del primer piso o del nivel de empate, y los aislamientos posteriores se determinan en función de la máxima altura permitida en cada subsector. Así las cosas, el literal c, Numeral 3, Artículo 13 del Decreto 159 de 2004 y el Parágrafo 1, Artículo 4 del Decreto 333 de 2010, solo son aplicables al aislamiento lateral y no al posterior.*
- *Tampoco es válida la afirmación del numeral 10 del escrito impugnatorio en cuanto a que el caso que nos compete “es un proyecto residencial donde en planos se evidencia claramente que la altura entre placas es de 2.80 m”, ya que el proyecto aprobado no es para el uso de vivienda sino para Servicios Personales – Profesionales Técnicos Especializados de Escala Zonal. (...)”*

6.1.3. Análisis de la Secretaría Distrital de Planeación.

La Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría, a través del concepto con radicación No. 3-2014-00930 del 24 de enero de 2014, conceptuó:

“(…) El artículo 4 del Decreto Distrital 333 de 2010, que subrogó el artículo 12 del Decreto Distrital 159 de 2004, establece que cualquier nivel con espacios destinados para usos de vivienda, comercio, servicios, dotacionales e industriales, se contabiliza como piso y que el piso que se destine a estacionamiento con un mínimo de 60% de su área cubierta o construida con esta(sic) destinación se considera no habitable y se incluye dentro de la fórmula de altura máxima de la edificación, sin embargo no se contabilizará como piso ni dentro del índice de construcción siempre y cuando se plantee en el nivel de acceso.(subraya fuera de texto)

Por otro lado el artículo 13 del Decreto 159 de 2004, señala que el aislamiento lateral se exige a partir de la placa superior del primer piso, o a partir del nivel de empate con los volúmenes construidos de las edificaciones colindantes permanentes, sin sobrepasar la línea del aislamiento posterior y para tal efecto determina la dimensión en función del número de pisos, indicando que para altura de 4 a 6 pisos el aislamiento corresponde a 4.00 metros y de 7 a 8 pisos corresponde a 5.00 metros.

En este sentido y aplicando la fórmula de altura máxima en la que una edificación no puede superar la altura que resulta del número de pisos permitidos en la ficha reglamentaria x 3.80 metros + 1.50 metros, tenemos que el edificio no podría superar los 28.10 metros de altura medidos desde el nivel de terreno hasta la parte superior de la última placa y para el caso particular se cumple con esta disposición, pues la

10 FEB. 2014

“Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra Licencia de Construcción LC 13-2-1378 del 03 de octubre de 2013, proferida por el Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C, para el predio ubicado en la Calle 103 No. 14 A - 46, con CHIP AAA0163FMUH y Matricula Inmobiliaria 50N20272950.”

altura del proyecto hasta la parte superior de la última placa es de 28.10 M. de acuerdo al corte A-A que hace parte de la licencia recurrida.

Ahora bien, teniendo claro que el piso no habitable no se tendrá en cuenta para efectos de calcular la dimensión de los aislamientos y que la exigencia de aislamientos laterales es la establecida en el artículo 13 del Decreto 159 de 2013(sic), El(sic) Curador realiza su cálculo, conforme lo registra la Resolución 13-2-1507 de 2013, de la siguiente manera: “28,10 (altura total) – 3,35 (piso no habitable) =24,75/3.8 =6 pisos (altura en pisos para el aislamiento lateral). No obstante, el resultado exacto de esta operación es de 6.51 pisos que es más que seis pisos, situación que quedó claramente definida en el proyecto que aprobó el curador, en el que se puede contar siete pisos adicionales al piso no habitable. (Subraya fuera de texto)

En este sentido es claro que se asumió una altura superior a 3.80 M. por piso y que para efectos de determinar el cálculo del aislamiento establecido en el artículo 13 del Decreto 159 de 2010(sic), debió asumir que al altura que alcanzaba la edificación era de siete pisos, como efectivamente puede alcanzar el proyecto aprobado por el curador, y exigir un aislamiento de 5.0 metros. (...).”

Para terminar, de manera general la Dirección de Norma Urbana en el concepto técnico expedido mediante el memorando No. 3-2014-00930 del 24 de enero de 2014, determina:

“Desde el punto de vista técnico-normativo que le compete a esta Dirección, concluimos que en el aislamiento lateral aprobado no se ajusta a lo exigido por la norma, para la altura propuesta en el proyecto.”

De lo anterior se deduce que le asiste razón al Curador Urbano No. 2 de Bogotá, al considerar que el piso no habitable no se debe tener en cuenta para efectos de calcular la dimensión de los aislamientos y tampoco se debe contabilizar como piso dentro del índice de construcción, debido a que en el mismo se plateó el nivel de acceso a la edificación.

No obstante lo anterior, el Curador Urbano No. 2 de Bogotá al realizar el cálculo para la dimensión de los aislamientos, no tuvo en cuenta el resultado exacto de la operación que arrojó 6.51 pisos, situación que quedó claramente definida en el proyecto por el aprobado, en el cual se pueden contar 7 pisos adicionales al no habitable.

En estas condiciones y conforme a lo establecido en el artículo 13 de Decreto 159 de 2004, que establece:

“ARTÍCULO 13. AISLAMIENTOS.

RESOLUCIÓN No. 0140

10 FEB. 2014

“Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra Licencia de Construcción LC 13-2-1378 del 03 de octubre de 2013, proferida por el Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C., para el predio ubicado en la Calle 103 No. 14 A - 46, con CHIP AAA0163FMUH y Matricula Inmobiliaria 50N20272950.”

a) *Aislamientos Laterales:*

| LOCALIZACIÓN | NORMA (NOTA 1) | CONDICIONES NOTA 1 |
|---|---|---|
| En sectores de tipología aislada | Se exige a partir del nivel de la placa superior del primer piso, o partir del nivel de empate con los volúmenes construidos de las edificaciones colindantes permanentes, sin sobrepasar la línea del aislamiento posterior. | 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, así: De 1 a 3 pisos: 3.00 metros De 4 a 6 pisos: 4.00 metros De 7 a 8 pisos: 5.00 metros De 9 a 10 pisos: 7.00 metros De 11 a 12 pisos: 9.00 metros De 13 o más pisos: 1 / 3 de la altura |
| Nota 1: Salvo en los casos en los cuales la ficha reglamentaria señale una disposición diferente. | | |

(...)"

En suma, el proyecto constructivo presentado para el predio de la calle 103 No. 14 A – 46 requiere de aislamiento lateral de 5.00 metros, toda vez que la altura proyectada es de siete pisos adicionales al piso no habitable, conforme a la conclusión de la Dirección de Norma Urbana y las disposiciones vigentes para al momento de la solicitud de la Licencia en materia de aislamientos.

Así las cosas, el argumento expuesto en relación con la medida de los aislamientos exigidos para el proyecto en el recurso subsidiario de apelación está llamado a prosperar y en consecuencia, se ordenará revocar la Licencia de Construcción No. LC 13-2-1378 del 03 de octubre de 2013 proferida por el Curador Urbano 2 de Bogotá D.C.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Revocar la licencia de construcción LC 13-2-1378 del 3 de octubre de 2013 expedida por el Curador Urbano 2 de Bogotá D.C., por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente decisión.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 0140

10 FEB. 2014

"Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra Licencia de Construcción LC 13-2-1378 del 03 de octubre de 2013, proferida por el Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C, para el predio ubicado en la Calle 103 No. 14 A - 46, con CHIP AAA0163FMUH y Matricula Inmobiliaria 50N20272950."

ARTÍCULO SEGUNDO. Notificar el contenido de la presente Resolución al agente del Ministerio Público de la Personería de Bogotá, doctor Juan Pablo Vargas Gutiérrez, identificado con cédula de ciudadanía 1.072.642.740 y T.P. 205.118, advirtiéndole que contra la presente decisión no procede ningún recurso.


ARTÍCULO TERCERO. Comunicar el contenido de la presente decisión al señor Antonio José Díaz León, en su condición de apoderado del titular de la licencia de construcción objeto de apelación.



ARTÍCULO CUARTO. Comunicar el contenido de la presente Resolución a la señora Ligia Virginia Saffon Salazar identificada con cedula de ciudadanía No. 41.323.811, en su calidad de representante legal principal de la sociedad ANALIZAR LABORATORIO CLINICO AUTOMATIZADO S A S con NIT 891408851-7, la cual figura como titular de la licencia recurrida.

ARTÍCULO QUINTO. Devolver el expediente a la Curaduría Urbana No. 2 de Bogotá D.C., una vez quede en firme la presente decisión.

Dada en Bogotá D. C. a los 10 FEB. 2014

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


ÁNGELA ROCÍO DÍAZ PINZÓN
Subsecretaria Jurídica

Revisó: Adriana del Pilar Vergara Sánchez - Directora de Trámites Administrativos. 
Proyectó: Lorena Pardo Peña. - Abogada Dirección de Trámites Administrativos. 

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1, 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

BOGOTÁ
HUMANANA