

**Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción n.º 15-5-0884 de 31 de diciembre de 2015, expedida por la Curadora Urbana n.º 5 de Bogotá, D.C.**

## **EL SUBSECRETARIO JURÍDICO DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN**

En uso de sus facultades legales, en especial de las conferidas en los artículos 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, 36 literal k) del Decreto Distrital 016 de 2013, y

### **CONSIDERANDO**

Que el 26 de agosto de 2015, mediante la radicación n.º 15-5-1626, los señores, Gustavo Combatt Lacharme, identificado con cédula de ciudadanía n.º 17.113.523, Adriana Carolina Combatt Fandiño, identificada con cédula de ciudadanía n.º 52.691.091, Juan Manuel Combatt Fandiño, identificado con cédula de ciudadanía n.º 79.948.412, Jose Fernando Combatt Fandiño, identificado con cédula de ciudadanía n.º 1.020.717.174, Gloria Elisa Fandiño de Combatt, identificada con cédula de ciudadanía n.º 41.459.394 y la sociedad Integra SAS. T LTDA, con NIT 830050243-8, en calidad de propietarios, solicitaron ante la Curadora Urbana n.º 5 de Bogotá licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva y demolición total para los predios ubicados en la carrera 11 B n.º 98 – 48 (actual), identificado con matrícula inmobiliaria n.º 50C-1307337 y CHIP n.º AAA0092PEEA, carrera 11 B n.º 98 – 36 (actual), identificado con matrícula inmobiliaria n.º 50C - 959589 y CHIP .º AAA0092PEDM, y carrera 11 B n.º 98 – 62 (actual), identificado con matrícula inmobiliaria n.º 50C -235743 y CHIP n.º AAA0092PEFT (folio 1).

Que la Curadora Urbana n.º 5 de Bogotá, D.C. expidió la Licencia de Construcción n.º LC 15-5—0884 de 31 de diciembre de 2015, en las modalidades de obra nueva y demolición total para los inmuebles antes relacionados (folio 375).

Que el 10 de febrero de 2016, el doctor Juan Pablo Vargas Gutiérrez, identificado con cédula de ciudadanía n.º 1.072.642.740 y portador de la Tarjeta Profesional n.º 205118 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de agente del Ministerio Público, interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra de la Licencia de Construcción n.º LC 15-5-0884 de 31 de diciembre de 2015 (folios 380-382).

Que mediante oficio n.º 16-5-00380 de 23 de febrero de 2016, la Curadora Urbana n.º 5 de Bogotá D.C. dio traslado de los recursos interpuestos contra la Licencia de Construcción No. LC 15-5-0884 de 31 de diciembre de 2016, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015, a los titulares de la misma (folios 342 y 408).



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Resolución No. 0620

06 MAYO 2016

**Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción n.º 15-5-0884 de 31 de diciembre de 2015, expedida por la Curadora Urbana n.º 5 de Bogotá, D.C.**

Que el 26 de febrero de 2016, los titulares de la Licencia de Construcción n.º LC 15-5-0884 de 31 de diciembre de 2015, presentaron observaciones al recurso presentado por el agente del Ministerio Público (388 a 391).

Que la Curadora Urbana n.º 5 de Bogotá, D.C. a través de la Resolución n.º 16-5-0501 de 28 de marzo de 2016, negó las pretensiones del recurso presentado por el agente del Ministerio Público y concedió el recurso de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación (393 a 399).

Que el 11 de abril de 2016 mediante el oficio con radicación n.º 1-2016-17478, la Curadora Urbana n.º 5 de Bogotá, D.C., remitió a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación el expediente n.º 15-5-1626, contentivo de la Licencia de Construcción n.º LC 15-5-0884 de 31 de diciembre de 2015, para que se diera trámite al recurso subsidiario de apelación presentado por la Personería de Bogotá, D.C. (folio 406).

Que el 13 de abril de 2016 a través del memorando n.º 3-2016-07340, la Dirección de Trámites Administrativos de la Secretaría Distrital de Planeación, solicitó concepto técnico a la Dirección de Norma Urbana respecto de los argumentos expuestos en el recurso subsidiario de apelación presentado contra la Licencia de Construcción n.º LC 15-5-0884 de 31 de diciembre de 2015 (folio 407).

Que el 29 de abril de 2016 mediante el memorando n.º 3-2016-08661, la Dirección de Norma Urbana emitió el concepto técnico solicitado (folios 408 a 413).

Que conforme los antecedentes expuestos, se procede a resolver el recurso subsidiario de apelación presentado contra la Licencia de Construcción n.º LC 15-5-0884 de 31 de diciembre de 2015, previos los siguientes.

## **RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO**

### **1. Procedencia**

El recurso subsidiario de apelación interpuesto por el doctor Juan Pablo Vargas Gutiérrez, en calidad de agente del Ministerio Público ante los Curadores Urbanos de la ciudad, se entiende procedente, en los términos del numeral 2º del artículo 74 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

### **2. Oportunidad**

2

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  
MEJOR  
PARA TODOS**



Resolución No. \_\_\_\_\_

**Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción n.º 15-5-0884 de 31 de diciembre de 2015, expedida por la Curadora Urbana n.º 5 de Bogotá, D.C.**

El doctor Jorge Diago Casasbuenas, en calidad de agente del Ministerio Público ante los Curadores Urbanos de la ciudad, se notificó personalmente el 27 de enero de 2016, de la Licencia de Construcción n.º LC 15-5-0884 de 31 de diciembre de 2015, expedida por la Curadora Urbana n.º 5 de la ciudad, y el recurso subsidiario de apelación objeto de análisis, fue interpuesto el día 10 de febrero de 2016, es decir, dentro del término previsto en el inciso primero del artículo 76 del 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 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, toda vez que se presentó dentro del plazo legal, personalmente, por escrito, sustentando los motivos de inconformidad, con la indicación del nombre y dirección del recurrente.

### 4. Argumentos del recurso objeto de análisis

Como fundamento de su recurso, el agente del Ministerio Público presenta las siguientes consideraciones:

“(…)

*En la Manzana Catastral del Barrio “Chico Norte II Sector”, con fecha de expedición del 11/07/13, se indican los predios colindantes con el inmueble objeto de licenciamiento, los cuales se relacionan a continuación:*

*Carrera 11 B No. 98 - 80 (Predio 007), con una edificación en tres pisos de altura.  
Carrera 11 B No. 98 - 08 (Predio 013), con una edificación en seis pisos de altura.  
Carrera 11 A No. 98 - 53 (Predio 009), con una edificación en dos pisos de altura.  
Carrera 11 A No. 98 - 49 (Predio 010), con una edificación en dos pisos de altura.  
Carrera 11 A No. 98 - 33 (Predio 011), con una edificación en dos pisos de altura.*

*En el Plano Arquitectónico No. A — 6 / 17 el cual contiene Tercera Planta, en la parte gráfica entre los ejes 1 al 2, se indican unos espacios en la planta correspondientes a “TERRAZA OFC 307 a: 40.07 M2” y “TERRAZA OFC 308 a: 40.05 M2”.*

**Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción n.º 15-5-0884 de 31 de diciembre de 2015, expedida por la Curadora Urbana n.º 5 de Bogotá, D.C.**

*En el Plano Arquitectónico No. A — 8 / 17 el cual contiene Sexta Planta, en la parte gráfica entre los ejes 4 al 8, se indican unos espacios en la planta correspondientes a “TERRAZA OFC 602 A: 30.3 IM2” y “TERRAZA OFC 601 a: 113.89 M2”.*

*De igual forma, para plano Arquitectónico No. A — 16 / 17, el cual contiene Fachada Principal, en la parte gráfica se indica:*

*Entre los ejes 1 al 2, en el nivel correspondiente al tercer Piso (+9.00), se proyecta un muro de cerramiento de 1.90 metros de altura y un antepecho de 1.20 metros de altura contra el predio vecino del costado norte, el cual indican con 8 metros de altura.*

*Entre los ejes 7 al 8, en el nivel correspondiente al sexto Piso (+18.90), se proyecta un muro de cerramiento de 1.90 metros de altura y un antepecho de 1.20 metro (sic) de altura contra el predio vecino del costado sur, el cual indican con 18.9 metros de altura.*

*En el Plano Arquitectónico No. A — 14/ 17, el cual contiene la Corte Longitudinal A - A', en la parte gráfica se indica:*

*Entre los ejes 1 al 2, en el nivel correspondiente al tercer piso (+9.00M) en la parte grafica se proyecta un muro de cerramiento de 1.90 metros de altura contra el predio vecino del costado norte, el cual tiene 8 metros de altura.*

*Entre los ejes 7 al 8, en el nivel correspondiente al sexto piso (18.90 M) en la parte grafica se proyecta un muro de cerramiento de 1.90 metros de altura contra el predio vecino del costado sur, el cual indican con 18.9 metros de altura.*

*(...)”.*

Dicho lo anterior, señala que el predio vecino del costado norte tiene una edificación que en la parte más alta no supera los (9) metros. Por lo tanto, de conformidad con lo señalado en los numerales 3 y 4 del artículo 7 del Decreto 562 de 2015, los aislamientos debe preverse a partir de una altura de (9) metros.

Pese a lo expresado, indica que en el tercer piso se plantean unos elementos constructivos verticales como muros de 1.90 metros de altura y antepechos de 1.20 metros de altura, contra el predio vecino del costado norte, los cuales delimitan los espacios que en planta corresponden a “Terrazas de oficinas”.



**Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción n.º 15-5-0884 de 31 de diciembre de 2015, expedida por la Curadora Urbana n.º 5 de Bogotá, D.C.**

Del mismo modo, indica que el predio vecino del costado sur, tiene una edificación que en la parte más alta supera los nueve (9) metros. Razón por la cual, los aislamientos debieron preverse a partir del empate volumétrico contra el lindero de la edificación vecina.

En igual sentido, sostiene que contra el predio vecino del costado sur, para el sexto piso se proyectan unos elementos constructivos verticales como muros de 1.90 metros de altura y antepechos de 1.20 metros, los cuales delimitan los espacios que en planta corresponden a “Terrazas de Oficinas”.

En razón de lo expresado, concluye que se evidencia que las áreas destinadas a terrazas de oficina y los elementos constructivos verticales señalados, generan un volumen adicional por encima de lo permitido en la norma. Por lo tanto, la volumetría planteada en el proyecto objeto de estudio, no cumple con lo establecido en la normatividad vigente.

## 5. Problema Jurídico

Corresponde al despacho determinar si la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C., al expedir la Licencia de Construcción No. LC 15-5-0884 de 31 de diciembre de 2015, observó las disposiciones del Decreto 562 de 2014 aplicables al predio objeto de solicitud de licencia. En tal sentido, deberá determinarse si el cerramiento proyectado se ajusta a la norma urbanística contenida en el Decreto ibídem o si por el contrario vulnera lo dispuesto por la norma en materia de aislamientos y empates volumétricos respecto de los predios vecinos. Para el efecto se tomará en consideración lo analizado en el concepto técnico expedido por la Dirección de Norma Urbana, el cual forma parte integral de la presente resolución.

## 6. Análisis de fondo

Previo estudio de los argumentos expuestos por el recurrente, se aclara que los artículos 7 y 11 del Decreto Distrital 562 de 2014 fueron modificados por los artículos 2 y 3 del Decreto Distrital 575 de 2015, vigente a partir del 28 de diciembre de 2015. Decretos que fueron derogados por el Decreto Distrital 079 de 2016.

A su vez, es necesario indicar que el artículo 16 del Decreto Nacional 1469 de 2010, compilado por el artículo 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, dispone que si durante el término que transcurre entre la solicitud de licencia y la expedición del acto administrativo que la otorga, se produce un cambio en las normas urbanísticas que afecten el proyecto sometido a consideración del Curador Urbano, el solicitante tendrá derecho a que la licencia se le conceda con base en la normatividad vigente al momento de la radicación de la solicitud en legal y debida forma.

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción n.º 15-5-0884 de 31 de diciembre de 2015, expedida por la Curadora Urbana n.º 5 de Bogotá, D.C.

En el presente caso, considerando que el Decreto Distrital 562 de 2014 estaba vigente al 26 de agosto de 2015, fecha en la que quedó radicada en legal y debida forma la solicitud de licenciamiento (folio 117), la Curadora Urbana en virtud de lo establecido en el artículo 16 del Decreto Nacional 1469 de 2010, compilado por el artículo 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, decidió la solicitud de licencia con base en las disposiciones del Decreto Distrital 562 de 2014.

Siendo claro que, la licencia de construcción recurrida se debe ajustar a las disposiciones del Decreto Distrital 562 de 2014, y en atención al problema jurídico planteado, es preciso recordar que el artículo 7 del mencionado decreto, en lo referente a los aislamientos y empates con edificaciones vecinas disponía lo siguiente:

“(…)

*Las edificaciones se deben aislar de todo lindero contra predios vecinos, así:*

- 1. El ancho mínimo del aislamiento es un quinto (1/5) de la altura que hay desde donde se debe prever el aislamiento hasta la parte más alta de la edificación, y en ningún caso menos de cuatro (4.00) metros.*
- 2. El ancho del aislamiento se puede distribuir hasta en tres (3) segmentos para generar una volumetría escalonada, caso en que el segmento inicial no puede ser de menos de cuatro (4.00) metros y la altura de la edificación entre dos segmentos no puede ser mayor a cinco (5) veces el ancho del segmento precedente.*
- 3. Cuando el predio vecino no tiene edificación o tiene una que en la parte más alta no supera los nueve (9) metros, el aislamiento se debe prever a partir de una altura de nueve (9) metros.*
- 4. Cuando el predio vecino tiene una edificación que en la parte más alta supera los nueve (9) metros, el aislamiento se debe prever a partir del empate volumétrico con la edificación vecina. Si no hay volumetría de la edificación vecina contra el lindero, el aislamiento se debe prever desde el nivel del terreno o la placa superior del semisótano.*
- 5. Sobre un lindero común con varios predios vecinos o edificaciones con diferentes alturas, el aislamiento se debe prever a partir de la altura que tiene la edificación vecina en el encuentro de la fachada con el lindero. Si las alturas de las edificaciones en los demás predios colindantes con el lindero son superiores, o la edificación vecina tiene alturas superiores a la que tiene la misma en el encuentro de la fachada con lindero, la edificación se puede empatar volumétricamente. Esta disposición aplica sin desconocer los demás numerales.*
- 6. Sin importar la altura de las edificaciones vecinas, en los tramos en que el lindero posterior del predio objeto de licencia sea a la vez lindero posterior de predios colindantes, no se permite empate y el aislamiento se debe prever desde el nivel del terreno o placa*



06 MAYO 2016

Resolución No. 0620

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción n.º 15-5-0884 de 31 de diciembre de 2015, expedida por la Curadora Urbana n.º 5 de Bogotá, D.C.

*superior del semisótano. Para el cumplimiento de esta condición, se considera que los predios esquineros no tienen linderos posteriores.*

*(...)” (Negrilla y subraya fuera de texto).*

Por su parte, el artículo 11 del Decreto Distrital 562 de 2014 frente a los cerramientos entre predios vecinos disponía:

*“(...)”*

*Para el cerramiento de lotes o de los aislamientos exigidos contra predios vecinos a nivel de terreno o placa superior del semisótano, se pueden levantar divisiones con una altura máxima de 2,50 metros. Esta disposición no aplica para antejardines que se podrán cerrar en las áreas residenciales de acuerdo con lo establecido en el POT.*

*Se permite encerrar las áreas libres que están en pisos distintos al primero, mediante divisiones con una altura máxima de 1,90 metros, en material que evite la servidumbre de vista.*

*(...)” (Negrilla y subraya fuera de texto).*

En el marco de las normas citadas, y con el fin de determinar si el proyecto objeto de licenciamiento, se ajusta a las mismas, la Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría mediante el memorando n.º 3-2016-08661 de 29 de abril de 2016, emitió concepto técnico en el que expone las siguientes consideraciones:

*“(...)”*

*El análisis que se realiza a continuación, se enmarca en las funciones establecidas a la Dirección de Norma Urbana de la SDP, en el artículo 14 del Decreto Distrital 016 de 2013.*  
*a. Frente a la norma aplicable a los predios licenciados: Los predios localizados en la KR 11 B 98 48 (ACTUAL) / KR 11 B 98 36 (ACTUAL) / KR 11 B 98 62 (ACTUAL), que son objeto de la Licencia de Construcción No. LC 15-5-0844 de 31 de diciembre de 2015, cuenta con los siguientes parámetros normativos.*

UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL No. 88/97

EL REFUGIO CHICO LAGO

TRATAMIENTO

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  
MEJOR  
PARA TODOS**

Resolución No. 0620

06 MAYO 2016

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción n.º 15-5-0884 de 31 de diciembre de 2015, expedida por la Curadora Urbana n.º 5 de Bogotá, D.C.

<b>RENOVACIÓN URBANA</b>	
ÁREA DE ACTIVIDAD: <b>COMERCIO Y SERVICIOS</b>	ZONA: <b>SERVICIOS EMPRESARIALES</b>
SECTOR NORMATIVO: <b>I</b>	SUBSECTOR DE USOS <b>III</b>
REGLAMETACIÓN (VIGENCIA SOLICITUD DE LICENCIA): Decreto Distrital 059 de 2007, Decreto Distrital 562 de 2014 y Decreto Distrital 138 de 2015.	

b. Con relación a que en el plano arquitectónico No A - 6 / 17 el cual contiene tercera planta, en la parte grafica entre los ejes 1 al 2 se indican unos espacios en la planta correspondientes a "TERRAZA OFC 307 a: 40.07 M2" y "TERRAZA OFC 308 a: 40.05 M2" y que en el plano arquitectónico No A - 8 / 17 el cual contiene la sexta planta, en la parte grafica entre los ejes 4 al 8, se indican unos espacios en la planta correspondientes a "TERRAZA OFC 602 a: 30.31 M2" y "TERRAZA OFC 601 a: 113.89 M2"; se evidencia que el proyecto se ajusta a lo establecido en el artículo 11 del Decreto Distrital 562 de 2014, que indica:

**"Artículo 11. Cerramientos.** Para el cerramiento de lotes o de los aislamientos exigidos contra predios vecinos a nivel de terreno o placa superior del semisótano, se pueden levantar divisiones con una altura máxima de 2,50 metros. Esta disposición no aplica para antejardines que se podrán cerrar en las áreas residenciales de acuerdo con lo establecido en el POT.

Se permite encerrarlas áreas libres que están en pisos distintos al primero, mediante divisiones con una altura máxima de 1,90 metros, en material que evite la servidumbre de vista." (Subrayado fuera de texto.)

De igual forma, esta Dirección mediante oficio de salida número 2-2015-35432 del 19 de julio de 2015, conceptuó a la siguiente pregunta:

"1. Los aislamientos contra predios vecinos en cualquiera de los tres (3) segmentos permitidos según el numeral 2 del artículo 7, se puede destinar a terrazas comunales, privadas o de uso exclusivo?

*Rta/.* La destinación de las áreas resultantes de la aplicación de los aislamientos será la que se especifique en la propiedad horizontal, con fundamento en la Ley 675 de 2001. Cabe subrayar que si bien estas terrazas se pueden utilizar para actividades propias de la edificación, se debe evitar la generación de servidumbres de vista y no se pueden cubrir o techar con ningún tipo de material.



Resolución No. 0620 06 MAYO 2016

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción n.º 15-5-0884 de 31 de diciembre de 2015, expedida por la Curadora Urbana n.º 5 de Bogotá, D.C.

*c. Frente a la norma aplicable de Aislamientos y Empates en la vigencia del estudio y aprobación de la Licencia No. 15-5-0844 señalamos que las normas aplicables a los aislamientos y empates entre edificaciones era la establecida en el artículo 7º del Decreto Distrital 562 de 2014.*

*Para el cumplimiento de lo establecido en el mencionado artículo, se observa que las edificaciones existentes en los predios colindantes lateralmente del proyecto propuesto corresponden:*

*Sobre el costado norte en su parte más alta no supera los nueve (9) metros de altura, por lo que se debe tener en cuenta lo establecido en el numeral 3 del artículo 7º el cual cita:*

*“Artículo 7. Aislamientos y empates entre edificaciones. Las edificaciones se deben aislar de todo lindero contra predios vecinos, así:*

*(...) 3. Cuando el predio vecino no tiene edificación o tiene una que en la parte más alta no supera los nueve (9) metros, el aislamiento se debe prever a partir de una altura de nueve (9) metros. (...)”*

*En el costado sur en su parte más alta supera los nueve (9) metros de altura, por lo que se debe tener en cuenta lo señalado en el numeral 4 del artículo citado, el cual menciona:*

*(...) 4. Cuando el predio vecino tiene una edificación que en la parte más alta supera los nueve (9) metros, el aislamiento se debe prever a partir del empate volumétrico con la edificación vecina. Si no hay volumetría de la edificación vecina contra el lindero, el aislamiento se debe prever desde el nivel del terreno o la placa superior del semisótano. (...)”*

*Al consultar los planos arquitectónicos A – 16 / 17 (fachada principal) y A – 14 / 17 (corte longitudinal A-A’) se puede apreciar que se aprueba sobre el aislamiento del costado norte, un cerramiento por encima del nivel (+ 9.00 mts) como lo expresa el numeral 3 del artículo 7 del Decreto Distrital 562 de 2014. De igual manera, en el aislamiento del costado sur, se aprueba un cerramiento por encima del nivel (+18.90) como lo establece el numeral 4 del artículo 7 del Decreto Distrital 562 de 2014.*

*Respecto a lo anterior, mediante el oficio de salida número 2-2015-35432 (señalado anteriormente) dando respuesta a unas inquietudes relacionadas con la correcta aplicación de los aislamientos contra predios vecinos esta Dirección conceptuó:*

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción n.º 15-5-0884 de 31 de diciembre de 2015, expedida por la Curadora Urbana n.º 5 de Bogotá, D.C.

(...) 2. ¿La altura del muro de cerramiento en pisos superiores de 1,90 mts permitida en el artículo 11 hace parte de los 9,00 mts de altura permitidos en la edificación cuando no hay empate contra edificaciones vecinas? Es decir, ¿la placa de inicio de ese muro debe ser a nivel +7.10?

*Rta/. La altura máxima a partir del cual comienza el aislamiento lateral se encuentra definida en el artículo 7º, que para el caso específico que describe, corresponde al numeral 3 del mismo artículo, el cual señala: "Cuando el predio vecino no tiene edificación o tiene una que en la parte más alta no supera los nueve (9) metros, el aislamiento se debe prever a partir de una altura de nueve (9) metros.". Dicha dimensión no incluye las divisiones que permitan encerrar las áreas libres en pisos distintos al primero. (...)"*

*Esto último en razón a que un cerramiento no constituye un volumen arquitectónico para efectos de la aplicación normativa, pues de lo contrario, por ejemplo, se generarían volúmenes arquitectónicos en los antejardines con los cerramientos permitidos por el POT, contrario a la disposición de no permitir construcciones en los antejardines.*

*Teniendo en cuenta lo anterior, y que los aislamientos proyectados contra los predios vecinos corresponden a áreas libres, se permite encerrar estas áreas que están en pisos distintos al primero, mediante divisiones con una altura máxima de 1,90 metros, en material que evite la servidumbre de vista, como se puede evidenciar en el nivel de empate (nivel N+9.00 y N+ 18.90).*

**En ese orden de ideas, los aislamientos proyectados en los niveles de empate contra las edificaciones existentes (nivel N+9.00 y N+18.90) se ajustan a lo establecido en los numerales 3 y 4 del artículo 7º del Decreto Distrital 562 de 2014. (...)"** . (Negrilla y sublinea fuera de texto).

Como se observa, el concepto técnico indica que mediante el memorando n.º 2-2015-23988 de 19 de mayo de 2015 y memorando n.º 2-2015-35432 del 19 de julio de 2015, la Dirección de Norma Urbana, realizando una interpretación armónica y sistemática de las disposiciones antes citadas, señaló que en el supuesto en que el predio objeto del licenciamiento cuente con un predio vecino que no tenga edificación o tenga una que en la parte más alta no supera los nueve (9) metros, el aislamiento se debe prever a partir de una altura de nueve (9) metros. Dimensión ésta que no incluye las divisiones que de conformidad con el inciso 2º del artículo 11 del Decreto 562 de 2014, permitan encerrar las áreas libres que se generan en virtud del aislamiento.



Resolución No. 0620 06 MAYO 2016

**Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción n.º 15-5-0884 de 31 de diciembre de 2015, expedida por la Curadora Urbana n.º 5 de Bogotá, D.C.**

Lo anterior, por cuanto la altura del cerramiento no se incluye dentro de la altura de los nueve (9) metros de la edificación vecina, considerando que se trata de un elemento adicional que no genera empate volumétrico, el cual permite encerrar las áreas libres que están en pisos distintos al primero, bajo la condición que el encerramiento se realice mediante divisiones con una altura máxima de 1,90 metros en un material que evite la servidumbre de vista, sin cubrir o techar con ningún tipo de material, tal como lo establecía el artículo 11 del Decreto Distrital 562 de 2014.

Así mismo, partiendo de que el cerramiento previsto en el artículo 11 del Decreto Distrital 562 de 2014, corresponde a un elemento adicional que permite encerrar las áreas libres que están en pisos adicionales al primero, para el caso en concreto, en que la altura del predio vecino del costado norte tiene una edificación que en la parte más alta no supera los nueve (9) metros, la edificación objeto de licenciamiento debe prever el aislamiento con la edificación vecina a una altura de nueve (9) metros. A su vez, por el costado sur el predio vecino tiene una altura superior a los 9 metros, esto es, 18.90 metros, por tanto, la edificación debe empatarse con la edificación volumetricamente en 18.90 metros. Lo anterior, sin que el elemento de cerramiento se incluya dentro de la altura para prever el aislamiento y el empate volumétrico, respectivamente.

En aplicación de dicha norma, se concluye entonces que el proyecto aprobado por la licencia recurrida, prevé unos cerramientos en los niveles de empate contra las edificaciones existentes (nivel N +9.00 y N +18.90), con una altura de 1,20 metros de altura que no generan servidumbre de vista, razón por la cual dichos elementos se encuentran ajustados a la totalidad de las disposiciones del Decreto Distrital 562 de 2014.

En conclusión, considerando que la licencia recurrida se ajusta a lo establecido en los artículos 7 y 11 del Decreto Distrital 562 de 2014, se encuentra que no están llamadas a prosperar las pretensiones del recurso subsidiario de apelación presentado por el Ministerio Público.

En mérito de lo expuesto, este despacho,

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO.** NEGAR la pretensión del recurso de apelación interpuesto por el doctor Juan Pablo Vargas Gutiérrez, en calidad de agente del Ministerio Público de la Personería de Bogotá, D.C., en contra de la Licencia de Construcción n.º LC 15-5-0884 de 31 diciembre de 2015.

11

ta.

Resolución No. 0620 06 MAYO 2016

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción n.º 15-5-0884 de 31 de diciembre de 2015, expedida por la Curadora Urbana n.º 5 de Bogotá, D.C.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** NOTIFICAR el contenido de la presente resolución al doctor Juan Pablo Vargas Gutiérrez, en calidad de agente del Ministerio Público de la Personería de Bogotá, D.C., advirtiéndole que contra la misma no procede recurso alguno.

**ARTÍCULO TERCERO.** NOTIFICAR el contenido de la presente Resolución a los señores Gustavo Combatt Lacharme, identificado con cédula de ciudadanía n.º 17.113.523, Adriana Carolina Combatt Fandiño, identificada con cédula de ciudadanía n.º 52.691.091, Juan Manuel Combatt Fandiño, identificado con cédula de ciudadanía n.º 79.948.412, Jose Fernando Combatt Fandiño, identificado con cédula de ciudadanía n.º 1.020.717.174, Gloria Elisa Fandiño de Combatt, identificada con cédula de ciudadanía n.º 41.459.394 y al señor Gustavo Adolfo Escobar Dueñas representante legal de la sociedad Integra SAS. T LTDA, con NIT 830050243-8, en calidad de titulares de la licencia de construcción n.º 15-5-0884 de 31 de diciembre de 2015, advirtiéndoles que contra la misma no procede recurso alguno.

**ARTÍCULO CUARTO.** DEVOLVER el expediente a la Curadora Urbana n.º 5 de Bogotá, D.C., una vez en firme la presente resolución.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

06 MAYO 2016

  
**CAMILO CARDONA CASIS**  
Subsecretario Jurídico

Aprobó: Sandra Yaneth Tibamosca Villamarín – Directora de Trámites Administrativos *tu*

Revisó: María Fernanda Peñalosa Sossa – Abogada de la Subsecretaría Jurídica *RS*

Proyectó: Lorena Pardo Peña – Abogado de la Dirección de Trámites Administrativos *JP*