

**Por la cual se resuelven unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción n.º 16-2-0646 del 16 de mayo de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 2 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,

### **CONSIDERANDO**

Que el 20 de noviembre de 2015 mediante el radicado n.º 15-2-4904, los señores Álvaro Rincón Trujillo y Patricia Hernández Carrillo, identificados con las cédulas de ciudadanía n.º 19.274.188 y 51.726.837 respectivamente, solicitaron ante el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, D.C. licencia de construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para los predios ubicados en la Carrera 49 B - 104 A 31 y Carrera 49 B - 104 A 41, identificados con los Chips AAA0126FJRJ y AAA0126FJPA y los certificados de tradición n.º. 50N18034 y n.º.50N229180, respectivamente (folio 1).

Que el 16 de mayo de 2016 el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, D.C., de conformidad con lo solicitado expidió para los predios antes citados la Licencia de Construcción n.º 16-2-0646 “(...) Para un edificio de 13 pisos y 2 sótanos con 26 apartamentos y 40 cupos de parqueo (...)”.

Que el 10 de junio de 2016 mediante el radicado n.º 163301, el señor Juan Camilo Gutiérrez Grajales, identificado con la cédula de ciudadanía n.º 80.104.320, en calidad de representante legal de Innova Finanzas Propiedades S.A.S, sociedad administradora del Conjunto Residencial Pinares de la 104 PH, aduciendo la calidad de tercero dentro de la solicitud radicada con el n.º 15-2-4904, interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra de la Licencia de Construcción n.º 16-2-0646 del 16 de mayo de 2016 (folios 121 a 129).

Que el 10 de junio de 2016 mediante el radicado n.º 163302, los señores Néstor Riveros, Claudia Sanchez, Natalia Palomares Páez, Luz Marina Segura, Fabio Gordillo y Óscar Hernández identificados con las cédulas de ciudadanía n.º 79.354.800, 65.748.467, 1.078.367.072, 41.537.027, 79.334.002 y 79.646.955, respectivamente, presentaron recurso de reposición y en subsidio de apelación contra de la Licencia de Construcción n.º 16-2-0646 del 16 de mayo de 2016.

Que el 13 de junio de 2016 mediante el radicado n.º 163340, el doctor Roberto Uribe Ricaurte, identificado con la cédula de ciudadanía 79.143.669 y tarjeta profesional de abogado 31.426 del

05 OCT. 2016

Resolución No. 1426

**Por la cual se resuelven unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-2-0646 del 16 de mayo de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, D.C.**

Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderado especial del Conjunto Residencial Edificio Pinares de la 104 y de los señores Néstor Ignacio Revires Sabogal y Claudia Sánchez Ortiz, identificados con las cédulas de ciudadanía n.º 79.354.800, y 65.748.467.

Que el 13 de junio de 2016 mediante el radicado 163352, el doctor Roberto Uribe Ricaurte adicionó el recurso de reposición y en subsidio de apelación antes mencionado (folio 166 a 178).

Que el 20 y 21 de junio de 2016 mediante los oficios 16-2-3171 y 16-2-3401, el Curador Urbano 2 de Bogotá D.C. dio traslado de los recursos interpuestos contra la Licencia de Construcción n.º 16-2-0646 del 16 de mayo de 2016, a los titulares de la misma. (Folios 270 y 271).

Que el 28 de junio de 2016, el apoderado de los titulares de la Licencia de Construcción 16-2-0646 del 16 de mayo de 2016 se pronunció respecto de los aspectos de carácter jurídico contenidos en los recursos interpuestos contra la citada licencia (folios 290 a 313).

Que el 28 de junio de 2016 los propietarios de los predios objeto de licenciamiento aportaron planos tendientes a subsanar algunos de los aspectos de carácter técnico señalados en los recursos interpuestos contra la Licencia de Construcción n.º 16-2-0646 del 16 de mayo de 2016. Al efecto, señalaron:

*“ALVARO RINCÓN TRUJILLO, mayor de edad, vecino de esta ciudad, propietario de los predios ubicados en la Carrera 34 N° 104-31 de Bogotá —e identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20456121— y en la Carrera 34 N° 104-41 de Bogotá —e identificado con matrícula inmobiliaria 50N-229180—, y (i) PATRICIA HERNÁNDEZ CARRILLO, mayor de edad, vecina de esta ciudad, propietaria del predio ubicado en la Carrera 34 N° 104-41 de Bogotá —e identificado con matrícula inmobiliaria 50N-229180—, todo lo cual obra en los certificados de tradición que reposan al interior del expediente 15-2-4904 de fecha noviembre veinte (20) de 2015, atenta y respetuosamente me dirijo a Usted con el fin de allegar senda documentación mediante la cual se atiende el requerimiento- formulado por la Curaduría Urbana modificando y corrigiendo los aspectos pertinentes del proyecto Mirador de Montepinar para lo cual adjunto los planos que integran la licencia LC 16-2-0646 de fecha mayo dieciséis (16) de 2016, y que son menester por no tener demarcados o dibujados ciertos elementos que en todo caso, de ningún modo dan lugar a cambios en el sentido material de la decisión adoptada mediante el acto administrativo sobre el cual se interpusieron los recursos de reposición y en subsidio de apelación”*

Que el Curador Urbano 2 de Bogotá D.C., procedió a acumular los recursos interpuestos en los términos del artículo 36 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, que dice:



Resolución No. 1426 05 OCT. 2016

**Por la cual se resuelven unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-2-0646 del 16 de mayo de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, D.C.**

*“Artículo 36. Formación y examen de expedientes. Los documentos y diligencias relacionados con una misma actuación se organizarán en un solo expediente, al cual se acumularán, con el fin de evitar decisiones contradictorias, de oficio o a petición de interesado, cualesquiera otros que se tramiten ante la misma autoridad”.*

Que el 28 de julio de 2016 los titulares de la licencia recurrida presentaron 16 planos arquitectónicos con el fin de atender algunas de las observaciones de carácter arquitectónico formuladas en el recurso de reposición presentado por el doctor Roberto Uribe Ricaurte (folios 316 a 317).

Que el 29 de julio de 2016 el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, D.C. expidió la Resolución 16-2-1451, en la que resolvió “aprobar la modificación del proyecto autorizado con la Licencia de Construcción n.º 16-2-0646 del 16 de mayo de 2016, en el sentido de sustituir los 16 planos arquitectónicos que conforman el proyecto MIRADOR DE MONTEPINAR con el fin de atender las observaciones de carácter arquitectónico formulado por el DOCTOR ROBERTO URIBE RICAURTE, en calidad de apoderado del CONJUNTO RESIDENCIAL PINARES DE LA 104, del señor NESTOR IGNACIO RIVEROS SABOGAL y de la señora CLAUDIA SÁNCHEZ ORTÍZ en los temas de que tratan los argumentos segundo, sexto, séptimo, octavo, noveno y décimo”. De otra parte, negó “las demás pretensiones del recurso de reposición presentado por el doctor Roberto Uribe Ricaurte,” así como “las pretensiones formuladas en el recurso de reposición interpuesto por el señor Juan Camilo Gutiérrez Grajales, representante legal de INNOVA FINANZAS PROPIEDADES S.A.S., sociedad administradora del CONJUNTO RESIDENCIAL PINARES DE LA 104 PROPIEDAD HORIZONTAL” y las “formuladas en el recurso de reposición interpuesto por los señores NÉSTOR RIVEROS, CLAUDIA SÁNCHEZ, NATALIA PALOMARES PAEZ, FABIO GORDILLO, LUZ MARINA SEGURA y OSCAR HERNÁNDEZ” (folio 318 a 342).

Que el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, D.C. remitió a esta Secretaría el expediente contentivo de la licencia recurrida, para que se diera trámite a los recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la misma, el cual fue recibido el 17 de agosto de 2016 con la radicación n.º 1-2016-40427.

Que la Dirección de Trámites Administrativos a través del memorando n.º 3-2016-15699 del 25 de agosto de 2016, solicitó a la Dirección de Norma Urbana expedir el concepto respecto de los argumentos de carácter técnico contenidos en los recursos subsidiarios de apelación.

Que la Dirección de Norma Urbana expidió el concepto técnico solicitado con el memorando n.º 3-2016-17111 del 16 de septiembre de 2016, el cual hace parte integrante de la presente resolución.

Que en consecuencia, se procede a resolver los recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-2-0434 del 4 de abril de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, D.C., previos los siguientes,

Resolución No. 1426 05 OCT. 2016

**Por la cual se resuelven unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-2-0646 del 16 de mayo de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, D.C.**

## **RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO**

### **Análisis de los recursos subsidiarios de apelación interpuestos**

#### **Procedencia**

Los recursos interpuestos se entienden procedentes, en los términos del numeral 2º del artículo 74 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

#### **Oportunidad**

La sociedad administradora del Conjunto Residencial Pinares de la 104 P.H., fue notificada por aviso el 31 de mayo de 2016, y el recurso subsidiario de apelación objeto de análisis, fue interpuesto el día 10 de junio de 2016, con un alcance radicado el 13 de junio 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.

En relación con el recurso subsidiario de apelación interpuesto por los señores Néstor Riveros, Claudia Sánchez, Natalia Palomares Páez, Luz Marina Segura, Fabio Gordillo, Óscar Hernández, se tiene que fue presentado el día 10 de junio de 2016, momento desde el cual se entienden notificados por conducta concluyente, en atención a que no fueron notificados por el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, D.C., conforme a lo dispuesto en los artículos 68 y 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

El doctor Roberto Uribe Ricaurte, en su condición de apoderado, dio alcance a los recursos interpuestos por sus poderdantes los señores Néstor Riveros y Claudia Sánchez, así como el “Conjunto Residencial Pinares de la 104 P.H”, mediante los radicados n.º 163340 y 163352 del 13 de junio de 2016.

Por lo antes señalado, se concluye que los recursos objeto de análisis se interpusieron dentro del término previsto en el inciso primero del artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo



Resolución No. 1426 05 OCT. 2016

**Por la cual se resuelven unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-2-0646 del 16 de mayo de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, D.C.**

### 3. Requisitos formales

La interposición de recursos subsidiarios de apelación objeto de estudio se ajusta a lo preceptuado en el artículo 77 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, toda vez que se presentaron dentro del plazo legal, por escrito, sustentando los motivos de inconformidad y con la indicación del nombre y dirección de los recurrentes.

### 4. Problema Jurídico

Corresponde al Despacho establecer (i) Si la fotografía de la valla informativa fue aportada en la oportunidad legal; (ii) cuando aplica el régimen de transición del Decreto Distrital 079 de 2016; (iii) Si para actuar a través de otra persona en las actuaciones administrativas relacionadas con licencias urbanísticas se requiere ser abogado; (iv) si son exigibles estudios de movilidad para el trámite de licencias urbanísticas para el uso residencial cuyo acceso es por malla vial local; (v) si en el trámite de licenciamiento procede evaluar la constitucionalidad o legalidad de la norma urbanística en la que se sustenta el proyecto; (vi) si existiendo el acto de liquidación del efecto plusvalía sin que se haya inscrito en el folio, corresponde a un tributo exigible para la expedición de la licencia urbanística; (vii) si se requiere notificar el acto administrativo a las personas que participaron en el expediente pero que no se constituyeron como parte en la actuación; (viii) si el proyecto se ajusta en su totalidad a las normas técnicas que regulan su expedición, según lo argumentado por los recurrentes.

### 5. Análisis de los Recursos

Teniendo en cuenta que, los recursos presentados por los señores Néstor Riveros, Claudia Sánchez, Natalia Palomares Páez, Luz Marina Segura, Fabio Gordillo, Óscar Hernández y el Conjunto Residencial Pinares de la 104 P.H, guardan identidad en su contenido, se revisaran conjuntamente los argumentos. Asimismo, se revisaran inicialmente los escritos de tales recursos y enseguida los presentados en el escrito de alcance a los referidos recursos por el doctor Roberto Uribe Ricaurte en representación del referido Conjunto y de los señores Claudia Sánchez y Néstor Riveros.

#### 5.1. Argumentos de los recurrentes

En lo que tiene que ver con este asunto, se advierte que en los recursos subsidiarios de apelación se presentan a) argumentos relacionados con el trámite de expedición de la licencia de construcción recurrida y b) planteamientos de carácter técnico referidos al cumplimiento de la norma urbanística.

##### 5.1.1. Argumentos relacionados con el procedimiento

Resolución No. \_\_\_\_\_

**Por la cual se resuelven unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-2-0646 del 16 de mayo de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, D.C.**

**Respecto de la valla del artículo 2.2.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015**

Los recurrentes indican que el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, establece que desde el día siguiente a la radicación de la solicitud de licencia de construcción, el peticionario debe instalar una valla informativa visible desde la vía pública, en la que se advertirá a los terceros sobre la iniciación del trámite de licenciamiento, de la cual se debe anexar una fotografía en el respectivo expediente dentro de los 5 días hábiles siguientes a la radicación de la solicitud, so pena de entenderse desistida.

Respecto al cumplimiento de lo dispuesto en el citado artículo, en el escrito del recurso presentado por el señor Juan Camilo Gutiérrez Grajales, en su calidad de representante legal de INNOVA FINANZAS & PROPIEDADES SAS, administradora del Conjunto Residencial “Pinares de la 104- Propiedad Horizontal”, se señala lo siguiente:

*“El solicitante anexa al expediente el día **3 de Diciembre de 2015** una fotografía de la valla, hallándose esta actuación fuera del término legal pues debería haber cumplido con este requisito a más tardar el día **27 de Diciembre de 2015 (Sic)**, generándose en este caso la causal de desistimiento de la solicitud tal como claramente lo expresa el artículo en mención” (folio 123). (Resaltado y subrayas fuera del texto)*

Agrega que, únicamente existe una fecha de radicación de la solicitud, sea que esta se presente en legal y debida forma o de manera incompleta. En este caso, considera que la solicitud fue radicada de manera incompleta el 20 de noviembre de 2015, y no fue sino hasta el 30 de noviembre de 2015 cuando quedó radicada en legal y debida forma, al completarse la documentación.

El recurrente sostiene que “[es] fundamental precisar que si bien la ley establece la obligación de fijar la valla al día siguiente de la radicación de la solicitud en legal y debida forma, **lo que la ley sanciona con el desistimiento de la solicitud es la no presentación de la fotografía dentro de los cinco días hábiles siguientes a la radicación de la solicitud, no el hecho de que se fijó o no la valla.**

*Se debe entender que el término para instalar la valla informativa corre a partir del día siguiente a la radicación de la solicitud, ya se trate de solicitudes presentadas con la documentación completa, es decir en legal y debida forma, o para las que fueron presentadas en forma incompleta. Igualmente el término para presentar la fotografía de la valla es el mismo para ambos tipos de solicitudes, es decir para las radicadas en legal y debida forma y para las incompletas, pues la ley no distingue entre unas y otras (...).”*



05 OCT. 2016

Resolución No. 1426

**Por la cual se resuelven unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-2-0646 del 16 de mayo de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, D.C.**

En igual sentido, el escrito del recurso presentado por los señores Néstor Riveros, Claudia Sánchez, Natalia Palomarez Páez, Fabio Gordillo, Luz Marina Segura y Oscar Hernández, retomando los argumentos del recurso antes referido, señala que:

*“Nos apartamos y no compartimos los argumentos sobre los cuales decide la Curaduría Urbana No. 2, aceptar la presentación de la valla y rechazar las observaciones presentadas por nosotros en calidad de terceros, por las siguientes razones de tipo legal:*

*LA CURADURÍA APLICA E INTERPRETA ERRONEAMENTE EL CRITERIO PARA DETERMINAR EL TERMINO DENTRO DEL CUAL SE DEBE CUMPLIR CON LA OBLIGACIÓN DE PRESENTAR LA FOTOGRAFIA DE LA VALLA INFORMATIVA A LOS VECINOS E INTERESADOS.*

*Es fundamental precisar que si bien la ley establece la obligación de fijar la valla al día siguiente de la radicación de la solicitud en legal y debida forma, lo que la ley sanciona con el desistimiento de la solicitud es la no presentación de la fotografía dentro de los cinco días hábiles siguientes a la radicación de la solicitud. Es aquí en donde la Curaduría incurre en error, al confundir los términos, toda vez que uno es el plazo de fijación de la valla y otra cosa muy diferente es el plazo para presentar la fotografía dentro del expediente.*

*Se debe entender que el término para instalar la valla informativa corre a partir del día siguiente a la radicación de la solicitud, ya se trate de solicitudes presentadas con la documentación completa, es decir en legal y debida forma, o para las que fueron presentadas en forma incompleta. El término es el mismo para ambos tipos de solicitudes. (...)*

*No sería justo ni equitativo que dos solicitudes de licencia de construcción presentadas el mismo día, (...) una radicada en legal y debida forma (...) y otra radicada en forma incompleta, solo la que cumplió con presentar toda la documentación sea la que tenga la obligación de anexar al expediente la fotografía de la valla dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la radicación, mientras que la solicitud que tiene documentación pendiente se le otorgue automáticamente un plazo de más de treinta (30) días hábiles para presentar la fotografía de la valla. (...)*

*Es aquí donde se rompe además el principio fundamental de la igualdad jurídica de las personas ante la ley (Art 13 de la Constitución Política), al otorgarse un término adicional para cumplir un requisito de fondo, a una solicitud incompleta, mientras que a la solicitud radicada en legal y debida forma no se le puede conceder ningún plazo adicional. (...)*

## **Análisis del Despacho**

Frente a lo expresado, es pertinente transcribir el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el cual establece:

*Artículo 2.2.6.1.2.2.1 Citación a vecinos.*

*(...)*

7

Resolución No. \_\_\_\_\_

Por la cual se resuelven unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-2-0646 del 16 de mayo de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, D.C.

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

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

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

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

(...). (Negritas y sublíneas fuera de texto).

La norma es clara al establecer la obligación de fijar una valla en las condiciones allí señaladas y, a la vez, la obligación de aportar a la actuación la correspondiente fotografía de la valla.

Respecto de la fijación de la valla, de manera expresa se indica en la norma que la misma se ha de instalar “Desde el día siguiente a la fecha de radicación en legal y debida forma (...)” de la solicitud.

Por su parte, respecto de la fotografía “de la valla”, advierte que esta se ha de allegar al expediente dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la radicación de la solicitud, so pena de entenderse desistida.

Es apenas lógico que la fotografía de la valla se va a tomar, una vez la misma sea instalada. Entonces, como la valla se debe instalar con posterioridad a la radicación en legal y debida forma de la solicitud, resulta evidente que la fotografía de dicha valla, se debe aportar dentro de los 5 días siguientes a la radicación en legal y debida forma de la solicitud.



Resolución No. 1426

05 OCT. 2016

**Por la cual se resuelven unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-2-0646 del 16 de mayo de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, D.C.**

Si antes de que se radique en legal y debida forma una solicitud, no es exigible la fijación de la valla, mal puede el curador urbano, entrar a solicitar el aporte de la fotografía de dicha valla.

Ahora, en cuanto a que se vulnere el principio de igualdad de las personas ante la ley, el mismo no se afecta en tanto las disposiciones citadas aplican indistintamente para todos y en las mismas condiciones. Es así que, en el caso de una solicitud de licencia radicada en forma incompleta, es claro que el trámite aún no ha comenzado formalmente, concediendo la ley en estos casos la oportunidad que en un determinado plazo se aporte la totalidad de la documentación, so pena de entenderse desistida la solicitud. Adicionalmente, es claro que el estudio del proyecto solo se efectúa a partir de que éste se radique en legal y debida forma, lo cual ocurre una vez se complete la documentación.

Hecha las anteriores precisiones, se debe tomar en cuenta que en el caso que nos ocupa, de acuerdo con los antecedentes obrantes en el expediente, la solicitud fue presentada el día 20 de noviembre de 2015 y, el 30 de noviembre del mismo año esta quedó radicada en legal y debida forma, lo cual se reconoce en los recursos. En estas condiciones, de conformidad con lo establecido en la norma antes transcrita, los peticionarios tenían plazo para aportar el registro fotográfico de la valla de citación a vecinos hasta el día 07 de diciembre de 2015; como la misma se allegó el 3 de diciembre de 2015, la actuación se realizó en la oportunidad legal.

Por consiguiente, no procede este argumento.

**Sobre el régimen de transición establecido en el Decreto 079/2016, que derogó el Decreto 562/2014, si le es o no aplicable al expediente 15-2-4904.**

En los escritos de los dos recursos presentados, por el Conjunto Residencial Pinares de la 104-Propiedad Horizontal y por los señores Néstor Riveros, Claudia Sánchez, Natalia Palomares Páez, Fabio Gordillo, Luz Marina Segura y Oscar Hernández, los recurrentes sostienen que la solicitud de licencia de construcción objeto de análisis fue radicada el 20 de noviembre de 2015 estando en vigencia el Decreto 562 de 2014. No obstante, precisan que la solicitud no fue radicada en legal y debida forma pues no se allegó toda la documentación exigida por el Decreto 1077 de 2015; razón por la cual, consideran que la misma no podía ser resuelta con fundamento en la norma vigente al momento de la radicación, sino que debió decidirse con fundamento en el Decreto 079 de 2016.

En ese sentido, hacen un análisis de las disposiciones del Régimen de Transición previstas en el Decreto 079 de 2016 y concluyen que: *“Así las cosas, las solicitudes de licencia de construcción radicadas en legal*

9

fu.

**Resolución No. \_\_\_\_\_**

**Por la cual se resuelven unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-2-0646 del 16 de mayo de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, D.C.**

*y debida forma durante la vigencia del decreto 562 de 2014 serán estudiadas, evaluadas y resueltas bajo los parámetros de ese decreto, aunque éste último haya sido derogado por el decreto 079 de 2016.*

*Por el contrario, las solicitudes de licencia de construcción solicitadas durante la vigencia del decreto 562 de 2015 pero radicadas incompletas no tienen derecho a ser resueltas con fundamento en el decreto 562 de 2014 sino en el que actualmente está vigente es decir el Decreto 079 de 2016.*

(...)

*La solicitud de licencia de construcción tramitada bajo el expediente 15-2-4904 fue presentada el 20 de noviembre de 2015 estando vigente el Decreto 562 de 2014. No obstante la solicitud no fue radicada en legal y debida forma pues no se allegaron todos los documentos exigidos por el Decreto 1077 de 2015, tal como quedó demostrado anteriormente. (...)*

Enfatizan los recurrentes que en el respectivo “formato de revisión e información de proyecto” de 20 de noviembre de 2015, se deja claro que la solicitud fue radicada en forma incompleta y que así lo afirmó el solicitante. Asimismo, destacan los recurrentes que documentación hizo falta y que al no haberse dado una radicación en legal y debida forma el día 20 de noviembre, por encontrarse la documentación incompleta, no se hicieron acreedores a la aplicación del Decreto 562 de 2014.

### **Análisis del Despacho**

En relación con lo establecido respecto del régimen de transición, el Decreto Distrital 079 del **22 de febrero de 2016**, en el numeral 2 del artículo 3, dispuso:

**"(...) 2. Licencias Urbanísticas:**

*2.1. El estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas, en cualquiera de sus modalidades, radicadas en legal y debida forma durante la vigencia del Decreto Distrital 562 de 2014 y sus modificaciones, serán tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes en el momento de su radicación, salvo la manifestación expresa del interesado de acogerse a las normas urbanísticas que cobren vigencia a partir de este decreto. (...)"* (Subrayado fuera de texto).

Según se advirtió en el punto anterior, los mismos recurrentes señalan que la solicitud que nos ocupa, quedó radicada en legal y debida forma el día 30 de noviembre de 2015, es decir, con anticipación a la expedición y publicación del Decreto Distrital 079 del 22 de febrero de 2016.



Resolución No. 1 4 2 5

05 OCT. 2016

Por la cual se resuelven unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-2-0646 del 16 de mayo de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, D.C.

A su vez, a folio 21 del expediente, obra documento del Curador Urbano n.º 2 en el cual se determina que ocurrió la radicación completa de la solicitud, y se hace la relación de cada uno de los documentos exigidos y presentados, discriminando las fechas de recibido, esto es 20 y 30 de noviembre de 2015, con lo cual se cumplió con el propósito de radicar en legal y debida forma la solicitud de licencia urbanística. Por consiguiente, se tiene que aportados los documentos faltantes el 30 de noviembre de 2015, la solicitud quedó radicada en legal y debida forma en esa fecha; luego, la norma aplicable al proyecto, es la vigente para ese momento, es decir la contenida en el Decreto Distrital 562 de 2014.

En este punto, valga resaltar a los recurrentes, que adicionalmente las referidas actuaciones encuentran soporte en el marco de la normatividad nacional, esto es el Decreto Nacional 1077 de 2015, artículo 2.2.6.1.2.1.2, el cual prevé:

*“ARTÍCULO 2.2.6.1.2.1.2 Radicación de la solicitud. Presentada la solicitud de licencia, se radicará y numerará consecutivamente, en orden cronológico de recibo, dejando constancia de los documentos aportados con la misma.*

*En caso de que la solicitud no se encuentre completa, se devolverá la documentación para completarla. Si el peticionario insiste, se radicará dejando constancia de este hecho y advirtiéndole que deberá allanarse a cumplir dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes so pena de entenderse desistida la solicitud, lo cual se hará mediante acto administrativo que ordene su archivo y contra el que procederá el recurso de reposición ante la autoridad que lo expidió.*

*PARÁGRAFO. Si durante el término que transcurre entre la solicitud de una licencia o su modificación y la expedición del acto administrativo que otorgue la licencia o autorice la modificación, se produce un cambio en las normas urbanísticas que afecten el proyecto sometido a consideración del curador o de la autoridad municipal o distrital encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias urbanísticas, el solicitante tendrá derecho a que la licencia o la modificación se le conceda con base en la norma urbanística vigente al momento de la radicación de la solicitud, siempre que la misma haya sido presentada en legal y debida forma.”* (subrayado fuera del texto).

En ese orden de ideas, se tiene que un proyecto en curso accede al derecho a la norma que se encontraba vigente cuando se cumple con la radicación en legal y debida forma, ocasión que se consolida al presentar la solicitud con la totalidad de los documentos exigidos por el Decreto Nacional 1077 de 2015, según el tipo de licencia. Esto en conforme a lo previsto en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.1.1, del Decreto citado. Igualmente, debe tenerse en claro que según los artículos citados es posible que inicialmente se presente la solicitud incompleta, la cual queda condicionada al

11

Resolución No. \_\_\_\_\_

**Por la cual se resuelven unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-2-0646 del 16 de mayo de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, D.C.**

cumplimiento total de los requisitos en un término máximo de 30 días hábiles; luego, una vez se acrediten éstos se tendrá por radicada en legal y debida forma, momento que le dará el derecho a que se le mantenga la norma vigente para esa oportunidad.

No siendo en consecuencia procedente el argumento en estudio.

### **Derecho de postulación**

En el escrito de adición de los argumentos de los recursos interpuestos, presentado por el doctor Roberto Uribe Ricaurte, como apoderado del Conjunto Residencial “Edificio Pinares de la 104” y de los señores Néstor Ignacio Riveros Sabogal y Claudia Sánchez, sostiene el recurrente que en la solicitud de licencia de construcción que nos ocupa el titular de la solicitud otorgó poder a una persona que no acredita la calidad de abogado, en los términos que señala el artículo 73 de la ley 1574 de 2012. En tal sentido, considera que dentro de los procesos administrativos sólo pueden comparecer como apoderados los abogados debidamente titulados y con tarjeta profesional vigente. A su vez, cita un concepto del entonces Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial de 5 de marzo de 2009.

### **Análisis del Despacho**

Al respecto, debe considerarse que para el caso del trámite de las licencias urbanísticas el Decreto Nacional 1077 de 2015, regula el procedimiento especial aplicable; en ese sentido, las normas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo únicamente se aplican por remisión en relación con lo no regulado. Ahora, en cuanto a las disposiciones de la Ley 1574 de 2012, dado que en las actuaciones administrativas para licenciamiento urbanístico existe un procedimiento especial, y que por remisión aplican las normas de la Ley 1437 de 2011, se tiene entonces que en principio estas normas no le son aplicables. Por ello, lo primero que debe valorarse son las determinaciones del referido Decreto. En ese sentido, el numeral 4 de su artículo 2.2.6.1.2.1.7 señala:

*“Artículo 2.2.6.1.2.1.7 Documentos. Toda solicitud de Licencia urbanística deberá acompañarse de los siguientes documentos:*

*(...)*



**Por la cual se resuelven unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-2-0646 del 16 de mayo de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, D.C.**

*4. Poder o autorización debidamente otorgado, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario, con presentación personal de quien lo otorgue". (resaltado y subrayado fuera del texto)*

Como puede apreciarse, la norma transcrita indica que en el trámite de licencias puede actuarse otorgando poder o autorización y precisa que en los eventos que sea mediante apoderado o mandatario deberá efectuarse la respectiva presentación personal. Por tanto, se evidencia que en las actuaciones administrativas para el otorgamiento de licencias se prevé la posibilidad de actuar a través de apoderado o autorizado, sin que se exija la condición de ser abogado para el efecto.

Asimismo, procede atender las disposiciones de la Ley 1437 de 2011, norma aplicable por remisión como se señaló líneas arriba, la cual exige únicamente para efectos de los recursos que los apoderados sean abogados.

Así por ejemplo, para el caso de atender requerimientos técnicos ya sean arquitectónicos o de ingeniería el titular puede autorizar o encargar a los profesionales de estas ramas, en tanto que para el caso de la interposición de los recursos o para atender los requerimientos de carácter jurídico, podrá acudir a los profesionales del derecho.

En esta oportunidad, los propietarios del predio objeto de la solicitud, la señora Patricia Hernández Carrillo y Álvaro Rincón Trujillo autorizaron al arquitecto Carlos Quiñones para que los representara en la actuación lo cual implicó adelantar trámites eminentemente técnicos. Dicha "ATORIZACIÓN PARA TRÁMITES", fue presentada personalmente como dispone la norma transcrita, según se evidencia a folio 11 del expediente.

Para efectos de ejercer el derecho de contradicción e interponer los recursos del caso, los interesados otorgaron poder al doctor Juan Carlos Conde Vargas, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.969.32, portador de la tarjeta profesional de abogado n.º 121.615, expedida por el Consejo Superior de la Judicatura. Dicho poder se presentó igualmente de manera personal. (folio 290).

En consecuencia, el despacho considera que cuando se requería la intervención del profesional del derecho, se acudió a este y, cuando se trataba de atender los requerimientos técnicos, se autorizó a un profesional con el conocimiento en los asuntos de proyectos urbanísticos, quien además de actuar como autorizado dentro del trámite obra como constructor responsable.

Conforme a lo expuesto, el despacho concluye que no es procedente el planteamiento analizado.

**Resolución No. \_\_\_\_\_**

**Por la cual se resuelven unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-2-0646 del 16 de mayo de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, D.C.**

**Respecto del estudio de movilidad**

Argumenta el recurrente que no se puede conceder la licencia solicitada, por cuanto no se dio cumplimiento a la comunicación de 3 de mayo de 2016, expedida por la Secretaría Distrital de Movilidad n.º SDM-DSVCT 55233-16, dirigida a todas las Curadurías de la ciudad, relacionada con las solicitudes de licencia de que trata el Decreto 562 de 2014, e impactos en la movilidad de la ciudad, mediante la cual se solicita que por “medio de las Curadurías se requiera a los promotores de los proyectos que adelanten el trámite de licencias, presentar a consideración de esta entidad, un análisis de movilidad que contenga las acciones de mitigación que serán implementadas con el ánimo de garantizar condiciones adecuadas de operación en términos de tránsito y de seguridad vial a los residentes y usuarios del sector”.

**Análisis del Despacho**

En relación con este punto, el despacho acoge el pronunciamiento del Curador Urbano 2 de Bogotá D.C., al decidir el recurso de reposición, quien señaló lo siguiente:

*“Sobre el Oficio No. SDM-DSVCT-55233-16 expedido el día 03 de mayo de 2016 por la Secretaría de Movilidad, en el que hace mención a los impactos de movilidad en el sector se tiene lo siguiente:*

*Para este Despacho no es factible solicitar el análisis de movilidad toda vez que para el estudio de licencia de construcción la norma urbanística vigente o las disposiciones nacionales procedimentales vigentes, no contemplan este requisito.*

*. En ese orden de ideas, para efectos de exigir este tipo de requisitos es indispensable que el mismo este contemplado en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá o, en su defecto, en el Plan de Movilidad de la ciudad o, en alguna otra disposición vinculante que dentro de la lógica de los instrumentos de planeamiento de la ciudad, así lo conciba.*

*. Sin embargo es importante resaltar que el oficio en mención hace la siguiente aclaración, como reza a continuación:*

**“(…) usos como el residencial u oficinas (que acceden por malla vial arterial local) no están obligados a presentar un estudio de tránsito o estudio de demanda y atención de usuarios ante la Secretaría Distrital de Movilidad (...).**

**(…) De acuerdo con lo anteriormente expuesto, la Secretaría Distrital de Movilidad como cabeza del sector de movilidad y como autoridad de tránsito y transporte, considera relevante ser parte de los procesos de expedición de licencias de construcción para proyectos a gran escala que no están cobijados bajo el Decreto 596 de 2007, tal es el caso de los proyectos de uso servicios personales, servicios empresariales (independientemente si el**



Resolución No. \_\_\_\_\_

1426

05 OCT. 2016

Por la cual se resuelven unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-2-0646 del 16 de mayo de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, D.C.

proyecto accede desde malla vial local o malla vial arterial) y aquellos proyectos de vivienda que ofrezcan un número mayor a 50 cupos de parqueo. (...)

*Teniendo en cuenta lo anterior, el proyecto objeto del presente recurso no se encontraría obligado a presentar el análisis de movilidad, objeto de discusión. Por lo tanto la pretensión no es procedente". (Negritas y sublíneas originales de texto).*

En ese sentido, no siendo el referido oficio una exigencia de la norma urbanística o requisito para el trámite, el mismo no resulta obligatorio; adicionalmente, se debe resaltar que dicha comunicación hace un llamado para frente a los trámites de licencias urbanísticas de construcción que presenten ciertas condiciones de impacto a la movilidad, las cuales no se presentan en la licencia recurrida. Es así que, el argumento no está llamado a prosperar.

#### Inconstitucionalidad del Decreto Distrital 562 de 2014

El recurrente en el apartado del recurso titulado "INCONSTITUCIONALIDAD DE LA NORMA" cita un escrito de la Personera delegada para la movilidad y Planeación Urbana de Bogotá, D.C., en el que se indica que el Decreto 562 de 2014, violó el principio de participación ciudadana en la toma de decisiones urbanísticas, el principio de planeación y adolece de falta de motivación, así como que el referido Decreto podría estar usurpando atribuciones del Concejo de Bogotá, D.C.

#### Análisis del Despacho

Para el caso, debe indicarse que la presente actuación está dirigida a estudiar unos recursos subsidiarios de apelación, con el fin de determinar si el acto recurrido, esto es la Licencia de Construcción n.º LC 16-2-0434 del 4 de abril de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, D.C., se debe aclarar, modificar, adicionar o revocar, no a determinar la legalidad o inconstitucionalidad de las normas urbanísticas. En resumen, este no es el espacio jurídico apropiado para adelantar el debate propuesto por los recurrentes, ni esta entidad es competente para pronunciarse al respecto. Dicha actuación corresponde a la Jurisdicción Contenciosa Administrativa, a través de los respectivos medios de control judicial.

En ese sentido, las actuaciones judiciales que cursen o puedan cursar frente a la constitucionalidad o legalidad del Decreto Distrital 562 de 2014, como norma urbanística que soporta el proyecto objeto de la licencia recurrida, no constituye un fundamento para la inaplicación de la norma, en tanto el referido

15

Resolución No. \_\_\_\_\_

**Por la cual se resuelven unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-2-0646 del 16 de mayo de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, D.C.**

acto administrativo se presume legal de conformidad con el artículo 88 de la Ley 1437 de 2011, y debe aplicarse mientras no sea suspendido o anulado por la jurisdicción contenciosa Administrativa.

Por lo expuesto, al argumento no está llamado a prosperar.

### Respecto del efecto plusvalía

El recurrente señala que *“Obra en el expediente la comunicación de la Secretaría de Planeación, de fecha 7 de diciembre de 2015, relacionada con la respuesta a la solicitud del efecto plusvalía sobre los predios objeto de la solicitud de la licencia, con radicado n.º 157189, donde se precisa que “su predio se encuentra en la zona de influencia del Decreto 562 de 2014 el cual fue liquidado a través de la Resolución 1694 del 24 de julio de 2015, determinándose un efecto plusvalía de 1.369.714.00, aplicable sobre el área del terreno a precios del 2014 fecha de la reglamentación del Decreto 562 de 2014”.* Agrega que, el monto de la participación en plusvalía respecto de los dos predios objeto de la solicitud de licencia actualmente equivale a un total de 902.367.583, suma que no fue cancelada y cuyo pago no aparece acreditado en el expediente, motivo por el cual considera que la licencia recurrida debe revocarse.

### Análisis del Despacho

En relación con el tema, debe tomarse en consideración lo previsto en el parágrafo del artículo 11 del Decreto Nacional 2118 del 18 de noviembre de 2015, *“Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con el valor de la Vivienda de Interés Social y Prioritaria en programas y proyectos de renovación urbana, el alcance y modalidades de las licencias urbanísticas, sus vigencias, prórrogas, revalidaciones y modificaciones, se complementa y precisa el alcance de algunas actuaciones urbanísticas y se precisa la exigibilidad del pago de la participación de plusvalía en trámites de licencias urbanísticas”.* La norma citada, establece:

*“Artículo 11. Se modifica el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, adicionando un numeral 9, que en adelante quedará de la siguiente manera:*

*“Artículo 2.2.6.6.8.2. Pago de los impuestos, gravámenes, tasas, participaciones y contribuciones asociadas a la expedición de licencias. El pago de los impuestos, gravámenes, tasas, participaciones y contribuciones asociados a la expedición de licencias, será independiente del pago de las expensas por los trámites ante el curador urbano.*

*Cuando los trámites ante los curadores urbanos causen impuestos, gravámenes, tasas, participaciones o contribuciones, los curadores sólo podrán expedir la licencia cuando el interesado demuestre la cancelación de las correspondientes obligaciones, para lo cual contará con un término de treinta (30) días hábiles, contados a partir del requerimiento de aportar los comprobantes de pago por tales conceptos. Dentro de este mismo término se deberán cancelar al curador urbano las expensas correspondientes al cargo variable.*



1425

05 OCT. 2016

Resolución No. \_\_\_\_\_

Por la cual se resuelven unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-2-0646 del 16 de mayo de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, D.C.

(...)

**Parágrafo 3º. El pago de la participación en plusvalía sólo será exigible cuando la liquidación esté inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de licencia teniendo en cuenta lo siguiente:**

1. En trámites de licencia urbanísticas, el pago del tributo solo es exigible cuando la respectiva licencia se expida aplicando las normas urbanísticas generadoras de la participación en plusvalía. En consecuencia, cuando se trate de licencias de construcción en las modalidades de modificación, restauración, reforzamiento estructural, reconstrucción, cerramiento y demolición no es exigible el tributo, toda vez que se conserva el uso y edificabilidad del inmueble en las condiciones con que fue aprobado.
2. En trámites de modificación de licencia vigente no es exigible el pago del tributo, toda vez que no se trata de una nueva licencia y que las modificaciones deben resolverse aplicando las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición.
3. En tratándose de edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal, cuando se presente el hecho generador contenido en el numeral 3 del artículo 74 de la Ley 388 de 1997, la liquidación se debe efectuar teniendo en cuenta el área del predio de mayor extensión sobre el cual se levanta la propiedad horizontal e inscribirse únicamente en el certificado de tradición y libertad del predio matriz que lo identifica, ya que las unidades privadas resultantes de la propiedad horizontal no pueden de manera individual hacer uso del mayor potencial de construcción”.

En el mismo sentido, el artículo 181 del Decreto Nacional 19 de 2012, “Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública”, dispone:

**ARTICULO 181. EXIGIBILIDAD Y COBRO DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA.** El artículo 83 de la Ley 388 de 1997, quedará así:

**“Artículo 83. Exigibilidad y cobro de la participación.** La participación en la plusvalía sólo le será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto de plusvalía, en el momento en que se presente cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, según sea el caso, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de la Ley 388 de 1997.
2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.

Resolución No. \_\_\_\_\_

**Por la cual se resuelven unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-2-0646 del 16 de mayo de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, D.C.**

3. *Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1 y 3 del referido artículo 74.*

4. *Adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 88 y siguientes de la presente Ley.*

(...)"

Ahora bien, verificados los certificados de tradición n.º 50N18034 y n.º 50N229180 -, obrantes a folios 3 a 8, correspondientes a los predios respecto de los cuales se expidió la licencia de construcción recurrida, no se registra anotación alguna de la participación en plusvalía. En consecuencia, dentro de la actuación que nos ocupa no se causó el momento de exigibilidad para el pago del efecto plusvalía, luego no cabe exigir el pago como requisito previo para proceder a la expedición de la licencia de construcción<sup>1</sup>.

Por lo expuesto, el argumento no está llamado a prosperar.

**Falta de notificación a los que se hicieron parte en la licencia**

Señala el apoderado que mediante radicación n.º 162458 del 26 de abril de 2016, "(...) se hicieron parte Néstor Riveros, Claudia Sanchez, Natalia Palomares, Camila Jaimes, Jorge Armando Devia, Roger Gómez Parra, Ingrid Cortes y otros a quienes no se les notificó el acto contentivo de la licencia en los términos que trata la ley" (Sic).

**Análisis del Despacho**

En cuanto a lo acá señalado, se observa que los señores mencionados en los argumentos del recurso, mediante la radicación n.º 162458 del 26 de abril de 2016, presentaron ante la Curaduría Urbana 2 de Bogotá D.C. un escrito en el que actuando como "residentes y vecinos, de los inmuebles ubicados en la ciudad de Bogotá D.C., en el Barrio Santa Margarita", manifiestan que presentan observaciones contra la solicitud de licencia de construcción, expediente 15-2-4904 radicada el 20 de noviembre de 2015, dicha radicación fue contestada por el Curador Urbano 2 de Bogotá D.C. con el oficio n.º 16-2-2600 del 12 de mayo de 2016.

<sup>1</sup> El pago del efecto plusvalía, como indica el Curador Urbano 2 de Bogotá, D.C., "(...) debe tenerse en cuenta en otro momento de exigibilidad como es el caso de la transferencia de dominio u otros que están previstos en la ley".



1426

05 OCT. 2016

Resolución No. \_\_\_\_\_

Por la cual se resuelven unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-2-0646 del 16 de mayo de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, D.C.

Es de anotar, que los peticionarios al presentar las observaciones mediante la radicación n.º 162458 del 26 de abril de 2016, no adujeron ni demostraron su calidad de vecinos colindantes, ni solicitaron ser reconocidos como parte dentro de la actuación. De igual forma, al dar respuesta a las observaciones, el Curador Urbano 2 de Bogotá D.C. tampoco los reconoció como parte, ni hizo mención alguna de su intervención al expedir la licencia recurrida.

Así las cosas, al no haberse solicitado, ni constituido como parte dentro de la actuación, las personas mencionadas no tenían que haberse notificado de la licencia. Esto, de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, expresamente indica lo siguiente:

*“Artículo 2.2.6.1.2.3.7 Notificación de licencias. El acto administrativo que otorgue, niegue o declare el desistimiento de la solicitud de licencia será notificado al solicitante y a cualquier persona o autoridades que se hubiere hecho parte dentro del trámite, en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. La constancia de la notificación se anexará al expediente. En el evento que el solicitante de la licencia sea un poseedor, el acto que resuelva la solicitud se le notificará al propietario inscrito del bien objeto de la licencia en la forma indicada anteriormente”.* (Negrillas y sublíneas fuera de texto).

En el presente caso, si bien las personas mencionadas por el apoderado intervinieron en la actuación, a las mismas no se les constituyó como parte.

Por otra parte, es del caso advertir que a folio 116 del expediente obra la publicación realizada con fecha 19 de mayo de 2016, en el periódico EL NUEVO SIGLO, en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y 73 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, “para notificar a los vecinos colindantes del predio objeto de licencia antes referida y a los terceros indeterminados que se puedan ver afectados en forma directa e inmediata con el acto administrativo antes citado” – Licencia de Construcción n.º LC 16-2-0434 del 4 de abril de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, D.C.

Por lo antes expuesto, el despacho considera que no es de recibo el argumento objeto de análisis.

#### Firma estudio de suelos – radicación en legal y debida forma

Señalan los recurrentes que el estudio de suelos presentado desde un principio, incumplió con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.1.1.1, que en este caso la copia de la memoria de cálculos y planos estructurales, de las memorias de diseño de elementos no estructurales y de estudios geotécnicos y de

19

Resolución No. \_\_\_\_\_

**Por la cual se resuelven unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-2-0646 del 16 de mayo de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, D.C.**

suelos, que sirven para determinar el cumplimiento en estos aspectos del reglamento colombiano de construcción sismorresistente NSR 10. Esto, por cuanto dicho estudio no se encontraba firmado.

*“En estos términos la radicación en legal y debida forma no se llevó a cabo en atención a que como se dijo y consta en el mismo expediente, el estudio no se encontraba firmado, o sea que no tenía ninguna validez, en definitiva era inexistente y mal podía haberse recibido sin firma alguna. Así las cosas, no tenía (Sic) tenerse por recibido un estudio estructural y memorial de calculo que no existían sic) y que no tenían ninguna validez, por lo que desde un principio la radicación en legal y debida forma, no se llevo a cabo”.*

### Análisis del Despacho

En cuanto a lo acá señalado, el Curador Urbano 2 de Bogotá, D.C. al resolver el recurso de reposición advierte que efectivamente los estudios mencionados fueron presentados sin firmar, no obstante, *“en el acta de observaciones se requirió a los interesados para que corrigieran el aspecto relacionado con la firma del estudio de suelos, aspecto que fue corregido según se observa a folio 18 del estudio de suelos”.*

En este punto es del caso señalar que, al verificar las afirmaciones del Curador Urbano 2 de Bogotá D.C. y revisar el contenido del acta de observaciones, en el numeral 6 de las observaciones de ingeniería, se advierte lo siguiente:

*“6. De conformidad con el título H.1.1.2.1 de la NSR-10, el ingeniero de suelos debe firmar los planos de cimentación con sus respectivos detalles o anexar una carta en donde indique que los conoce y los aprueba”.*

Adicionalmente, en el ESTUDIO DE SUELOS – CIMENTACIÓN, se observa que a folio 18 aparece la firma del Ingeniero Orlando Palma S, Ingeniero civil especialista en Geotecnia Vial y Pavimentos.

Ahora bien, respecto de la radicación en legal y debida forma, debe tomarse en cuenta que lo que exige la norma es la presentación de la totalidad de los documentos al momento de la radicación, *“aun cuando estén sujetos a posteriores correcciones”.* (Parágrafo 1º del artículo 2.2.6.1.2.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015). En consecuencia, si con posterioridad a la radicación se subsanó la actuación señalada por el recurrente, no por ello se puede afirmar que la solicitud de licencia no fue radicada en legal y debida forma.

### 4.2. Argumentos de orden arquitectónico



Resolución No. \_\_\_\_\_

1 4 2 6

05 OCT. 2016

Por la cual se resuelven unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-2-0646 del 16 de mayo de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, D.C.

El doctor Roberto Uribe Ricaurte en calidad de apoderado del Conjunto Residencial Edificio Pinares de la 104 y de los señores Néstor Ignacio Riveros Sabogal y Claudia Sanchez Ortiz, en adición al recurso presentado contra la licencia 16-2-0646 del 16 de mayo de 2016, presentó las siguientes observaciones al proyecto:

### Sobre área y linderos

Expone el recurrente que:

#### “ÁREA Y LINDEROS.

PLANO URBANISTICO S75/4-4 y S74/4-3 MANZANA C-1	DIRECCION ACTUAL	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA PLANO DE LOTEO	AREA JURIDICA	LINDEROS
PREDIO 9	Cra 49B No 104A - 41	50N-229180	325,82 M2	325,817 M2	COINCIDENTES
PREDIO 10	Cra 49B No 104A - 31	50N-18034	325,54 M2	325,536 M2	COINCIDENTES

*Áreas y linderos coincide lo registrado en certificados de tradición y libertad y en plano de loteo (Áreas en plano S75/4-4 y Linderos en plano S74/4-3). Sin embargo, en el proyecto los linderos norte y sur son inferiores, y el área total registrada en cuadro de áreas del proyecto de 649 m2. inferior a la suma de las áreas registradas en certificados de tradición y libertad y en plano de loteo S75/4-4.4 Situación que se puede validar teniendo en cuenta que lo registrado en el proyecto es inferior a lo registrado en la documentación planimétrica y jurídica.*

### Análisis del Despacho

En relación con este argumento, cabe citar lo expresado por el Curador Urbano 2 de Bogotá, D.C., en relación con la situación planteada, en cuanto a que:

*“La cabida y linderos del predio son menores a los documentos citados por cuanto el curador urbano tiene la obligación de preservar el espacio público o que el lote invada otro predio vecino, razón por la cual se tomaron los linderos y la cabida menores que los citados documentos”.*

A su vez, efectuado el estudio por parte de la Dirección de Norma Urbana, mediante el memorando n.º. 3-2016-17111 del 16 de septiembre de 2016, informó:

Resolución No. 1426

05 OCT. 2016

Por la cual se resuelven unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-2-0646 del 16 de mayo de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, D.C.

*"Al consultar el cuadro de áreas de la Urbanización Santa Margarita contenido en el plano S75/4-4, el área de los predios 9 y 10 es la siguiente:*

LOTE	ÁREA M2	ÁREA V2
9	325.82	509.09
10	325.54	508.65
<b>TOTAL</b>	<b>651.36</b>	<b>1017.74</b>

*Al consultar los folios de matrícula, el área de los predios licenciados es la siguiente:*

LOTE	FOLIO DE MATRÍCULA	ÁREA M2
9	50N-229180	325.8176
10	50N-18034	325.536
<b>TOTAL</b>		<b>651.3536</b>

(...)

*Al consultar el cuadro de áreas en el plano arquitectónico aprobado número G001 "CUBIERTA, LOCALIZACIÓN Y CUADRO DE ÁREAS", el área del predio consignada es 649.00 m2, siendo menor a la sumatoria de las áreas contenidas en el plano urbanístico y a las de los folios de matrícula".*

Conforme a lo anterior, para el despacho, es razonable la explicación que da el Curador Urbano 2 de Bogotá D.C., en relación con la diferencia de área que se presenta, entre el área señalada en el certificado de tradición, el plano urbanístico y el plano arquitectónico aprobado, resaltando que la citada diferencia es de menor relevancia en relación con el área total del predio, al punto, que no se considera necesario en esta oportunidad, entrar a revocar, modificar o adicionar el acto recurrido, por la situación analizada, máxime que el área acogida fue la menor, lo cual garantiza que lo licenciado no trascienda los límites a predios vecinos o al espacio público.

### **Sobre los antejardines y retrocesos.**

El recurrente expone en sus argumentos que:

**"EDIFICABILIDAD PROPUESTA: Edificio de 13 pisos y Sótanos.**

*Respecto a la edificabilidad, se presenta el análisis de la reglamentación en cada tema de verificación técnica consultada del Decreto 562 de 2014.*

**Antejardín y Retrocesos, Artículo 4:** *La citada norma establece que "Se exige según la dimensión predominante de antejardín o retroceso contra espacio público, determinada de acuerdo con la cantidad de edificaciones existentes que conforman el correspondiente costado de manzana, independientemente de que estas cuenten con*

22



Resolución No. 1426

05 OCT. 2016

**Por la cual se resuelven unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-2-0646 del 16 de mayo de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, D.C.**

*licencia urbanística. En caso de no poderse determinar predominancia, se exige de acuerdo con lo señalado en el plano urbanístico correspondiente, o el que haga sus veces, complementado por el acto administrativo que lo adoptó.*

*Cuando no se pueda determinar predominancia y haya ausencia de plano urbanístico, o cuando un costado de manzana se desarrolle mediante un solo proyecto, no se exige antejardín o retroceso. (...)"*

*Analizando la manzana catastral (midiendo a escala) el antejardín predominante por el costado de manzana de la Carrera 49B es de 3.50 metros presentándose en 15 de 30 predios."*

### **Análisis del Despacho**

La Dirección de Norma Urbana efectuado el análisis de los argumentos expuestos por el recurrente, respecto de lo aquí expresado, indicó:

*"Al revisar las dimensiones (medidas con escala) de los antejardines existentes en el plano de manzana catastral con código 009126002, se pudo establecer lo siguiente:*

*(...)*

*De acuerdo con la tabla anterior, de los 30 lotes, 6 cuentan con un antejardín de 3.0 m, 3 cuentan con un antejardín de 3.1 m, **13 cuentan con un antejardín de 3.5 m**, 1 cuenta con un antejardín de 4.1 m, 3 cuentan con un antejardín de 4.5 m, 1 cuenta con un antejardín de 5.5 m y 3 cuentan con un antejardín de 7.5 m, por lo tanto, predomina la dimensión de 3.5 metros, porque es la que se encuentra en la mayor cantidad de lotes del costado de manzana.*

*Proyecta un retroceso de 0.50 metros en el primer piso, quedando una dimensión de 4.00 metros desde la línea del predio al paramento de construcción y al verificar la dimensión del antejardín en el plano arquitectónico aprobado con número A101 "PISO 1 Y PISO 2", este tiene una dimensión de 3.50 metros. **Cumple**, con lo establecido en el artículo 3º del Decreto Distrital 562 de 2014.*

Por lo anotado, y en la medida que la dimensión de las áreas de antejardín es de 3.50 metros, se tiene que el proyecto cumple con lo establecido por la norma, según lo verificó el área técnica. En ese sentido, el argumento expuesto por el recurrente no está llamado a prosperar.

**Sobre las rampas y escaleras.**

**El recurrente haciendo referencia al artículo 5 del Decreto 562 de 2014, señala:**

*"El citado artículo establece que "Se permite endurecer hasta el 40% del área del antejardín con planos, o rampas para acceder a la edificación, según la condición existente del terreno (...)"*. Revisando la planta de primer piso del

23

**Por la cual se resuelven unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-2-0646 del 16 de mayo de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, D.C.**

*plano A101, se verifica que el proyecto plantea un 64% del área del antejardín en zonas duras para el acceso vehicular y peatonal del proyecto (aproximadamente 49.07 m2 de 77.00 m2), por lo tanto, **NO CUMPLE**".*

### **Análisis del Despacho**

Efectuado el estudio por el área técnica, ésta concluyó:

*"La norma de rampas y escaleras, corresponde a la establecida en el artículo 5º del Decreto Distrital 562 de 2014:*

*"**Artículo 5. Rampas y escaleras.** Se permite endurecer hasta el 40% del área de antejardín con planos, escaleras o rampas para acceder a la edificación, según la condición existente del terreno. Si un antejardín se nivela con el andén, este nivel se entiende como el de terreno para efectos de determinar sótanos, semisótanos y primer piso."*

*Con relación al no cumplimiento del porcentaje de endurecimiento del área del antejardín, hay que tener en cuenta la condición del terreno, es decir, si para acceder al proyecto arquitectónico existe un cambio de nivel, es cuando se pueden desarrollar rampas y escaleras y planos para acceder y por lo tanto la norma hace el señalamiento de un máximo de área para endurecer en el antejardín.*

*Al verificar el nivel de terreno del primer piso de la edificación en el plano arquitectónico aprobado con número A101 "PISO 1 Y PISO 2", este corresponde a 0.00 el cual corresponde con el nivel del andén, por lo que no existe un cambio de nivel entre el andén y el acceso al primer piso, por lo que **no requiere el desarrollo de rampas y escaleras en el antejardín**, y no existen proyectadas en el plano, por lo que no se debe tener en cuenta lo establecido en el artículo 5º del Decreto Distrital 562 de 2014."*

Como se aprecia en el concepto técnico, el incumplimiento normativo señalado por los recurrentes, en este caso no se configura, debido a que para el proyecto **no se requiere el desarrollo de rampas y escaleras en el antejardín**; por tanto, lo previsto en el artículo 5º del Decreto Distrital 562 de 2014, no es aplicable y el argumento no está llamado a prosperar.

### **Sobre la altura de las edificaciones, índices de ocupación y construcción, aislamientos y empates entre edificaciones**

El recurrente presenta sus argumentos en relación con la altura e índices, así como aislamientos y empates, refiriéndose a los artículos 6 y 7 del Decreto Distrital 562 de 2014, exponiendo el siguiente argumento:

*"**Altura.** Es resultante de la aplicación de los aislamientos, empates, obligaciones urbanísticas, antejardines etc. El proyecto propone un edificio de 13 pisos y 2 sótanos, con un índice de construcción de 4.39. El cumplimiento de la norma se revisa por cada componente".*



Resolución No. 1426

05 OCT. 2016

**Por la cual se resuelven unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-2-0646 del 16 de mayo de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, D.C.**

*"Aislamientos y empates. En general la norma establece que "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. (...) Parágrafo. Para determinar la parte más alta de la edificación no se contabilizará el volumen que contiene la caja de ascensores y escaleras".*

*Para el caso que nos ocupa la altura de los predios vecinos se registra en la planta de localización, registrándose el vecino sur de 1 piso y el vecino norte de 3 pisos, sin embargo revisando la manzana catastral, se observa que los vecinos colindantes son de 1 piso de altura, por lo tanto por ambos costados se tiene altura inferior a 9 metros y le aplica lo que se establece en el numeral 3 del citado artículo, "el aislamiento se debe prever a partir de una altura de 9 metros", pudiendo distribuirse en tres segmentos, como lo indica el numeral 2 del artículo 7.*

*Respecto al lindero posterior de los predios son lindero posterior de los predios catastrales 017, 018 y 065 por lo tanto el aislamiento se debe prever desde el nivel del terreno. El proyecto, en el corte 1, plano A301, presenta la altura de la edificación que hay desde donde debe preverse el aislamiento (terreno) hasta el nivel de placa de la terraza que es de 41 metros, por lo tanto el aislamiento debe ser de mínimo 8.2 m, y para lograrlo propone tres escalonamientos: el inicial es de 4.0 m, para una altura de 18.6 m que es inferior al máximo que permite de 20 metros; el segundo escalonamiento es de 2.74 m que permite un máximo de altura de 13.70 m superior al planteado de 12.8 metros; un tercer escalonamiento de 1.7 para una altura máxima de 8.5 y planteada de 9.6 metros que es superior a la máxima permitida en este segmento. En conclusión, el proyecto **NO CUMPLE con el aislamiento posterior exigido del tercer segmento.***

## **Análisis del despacho**

La Dirección de Norma Urbana, en el concepto técnico expedido mediante el memorando n.º. 3-2016-17111 del 16 de septiembre de 2016, determinó lo siguiente:

*"Al revisar el plano de manzana catastral con código 009126002 las edificaciones colindantes lateralmente son de 1 piso (KR 49 B 104 A 27 y KR 49 B 104 A 45), pero al revisar el plano arquitectónico aprobado con número G001 "CUBIERTA LOCALIZACIÓN Y CUADRO DE ÁREAS" la altura de las edificaciones colindantes lateralmente es de 1 piso (KR 49 B 104 A 27) y 3 pisos (KR 49 B 104 A 45), y al verificar las edificaciones existentes, la localizada en la KR 49 B 104 a 27 cuenta con 1 piso y la edificación localizada en la KR 49 B 104 A 45 cuenta con un semisótano y dos pisos, situación que no afecta el desarrollo de los aislamientos contra predios vecinos proyectados.*

### **Aislamiento contra los predios sobre el lindero posterior:**

*Para el cumplimiento del aislamiento se debe tener en cuenta lo establecido en el numeral 1 del artículo 7º del Decreto Distrital 562 de 2014:*

*"Artículo 7. Aislamientos y empates entre edificaciones. 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. (...)"*

25

fu.

**Por la cual se resuelven unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-2-0646 del 16 de mayo de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, D.C.**

*Teniendo en cuenta lo anterior, y al verificar el plano arquitectónico aprobado con número A301 "CORTES 1", la altura de la edificación es de 41.00 metros, por lo que el aislamiento corresponde a 8.20 metros (1/5 de la altura). El aislamiento fue dividido en tres segmentos: 4.05 metros, 2.70 metros y 1.68 metros, dando un total de 8.43 metros. Por lo tanto **Cumple**.*

*Adicional a lo anterior, se debe tener en cuenta el numeral 2 del artículo 7º del Decreto Distrital 562 de 2014:*

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

*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. (...)" (Subraya fuera de texto).*

*Teniendo en cuenta lo anterior, y al verificar los aislamientos propuestos en cada segmento con relación a la altura, se encontró lo siguiente:*

*1er segmento: **Cumple***

*Dimensión: 4.05 metros (Mínimo 4.00 metros)*

*Altura máxima: 20.25 metros (5 veces la dimensión)*

*Altura proyectada: 18.40 metros*

*2do segmento: **Cumple***

*Dimensión: 2.70 metros*

*Altura máxima: 13.50 metros (5 veces la dimensión)*

*Altura proyectada: 12.80 metros*

*3er segmento: **No Cumple***

*Dimensión: 1.68 metros*

*Altura máxima: 8.40 metros (5 veces la dimensión)*

*Altura proyectada: 9.60 metros*

*La altura proyectada en el segmento 3, es mayor a la exigida, por lo que **no cumple** con lo establecido en el numeral 2 del artículo 7º del Decreto Distrital 562 de 2014."*

La Dirección de Norma Urbana en su estudio técnico determinó, que en el proyecto arquitectónico objeto de estudio se presentaba incumplimiento de la altura proyectada en el segmento tres. Por tal motivo, se precisó que *"Se debe ajustar el proyecto en cuanto al aislamiento posterior correspondiente al tercer segmento de conformidad con la altura planteada"*.



Resolución No. 1426

05 OCT. 2016

Por la cual se resuelven unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-2-0646 del 16 de mayo de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, D.C.

Así las cosas, en aplicación de lo previsto los artículos 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y 74 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, que prevén:

"Artículo 2.2.6.1.2.3.9 Recursos. Contra los actos que concedan o nieguen las solicitudes de licencias procederá el recurso de reposición y en subsidio 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.

(...)" (Negrillas y sublíneas fuera de texto).

*"Artículo 74. Recursos contra los actos administrativos. Por regla general, contra los actos definitivos procederán los siguientes recursos:*

1. *El de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.*

2. *El de apelación, para ante el inmediato superior administrativo o funcional con el mismo propósito.*

(...)" (Negrillas y sublíneas fuera de texto).

En la presente decisión se dispondrá la modificación de la Licencia de Construcción n.º 16-2-0646 del 16 de mayo de 2016, expedida por el Curador Urbano 2 de Bogotá D.C., con el fin de que se ajuste el proyecto arquitectónico en lo que tiene que ver con el aislamiento posterior correspondiente al tercer segmento de conformidad con la altura planteada.

**Sobre el aislamiento contra predios que están separados por espacio público El recurrente refiriéndose al numeral 7 del artículo 7 del Decreto Distrital 562 de 2014, argumenta que:**

*"En cuanto al aislamiento contra predios que están separados por espacio público que trata el numeral 7 del artículo 7, indica que "Todas las distancias de cada punto de fachada y su proyección hasta el nivel del terreno deben ser iguales o menores a 2.5 veces la distancia que hay entre dicha proyección y el punto más cercano del lindero de otros predios que están separados por espacio público", es decir, la distancia del lindero del predio de frente hasta la proyección del voladizo o paramento, que en este caso se analiza para la Carrera 49B, y cuya distancia es de 16.72 metros (14m del ancho de vía (acotado en planta y perfil del plano de loteo S74/4-3 correspondiente a la urbanización Santa Margarita) + 3.5 m de antejardín-0.78 de voladizo propuesto), sin embargo esta distancia no se acota ni en corte ni en plantas, en cambio se indica que el ancho de la vía es de 15 metros siendo superior a lo registrado en plano de loteo en donde, como se dijo anteriormente, se registra 14 metros.*

27

Resolución No. \_\_\_\_\_

Por la cual se resuelven unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-2-0646 del 16 de mayo de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, D.C.

En este sentido se hace un cuadro comparativo de las dos situaciones, generándose que para la distancia de 16.72 m correspondiente al ancho de vía registrada en el plano de loteo permite una altura de 41.8 metros antes de retrocederse. En cambio, para la situación presentada en el proyecto, la distancia es de 17.72 metros, lo cual permite una altura de 44.3 metros antes de retrocederse.

	Exigido	Propuesto
Perfil vial	14	15
Antejardín o retroceso	3.5	3.5
Voladizo	0.78	0.78
Distancia horizontal	16.72	17.72
Altura máxima	41.8	44.3

Teniendo en cuenta el análisis anterior, y revisado el Corte 1 del plano se observa que la altura propuesta de fachada es de 42.2 metros incluyendo el cerramiento de terraza (que medido a escala es de 1.20 metros), **por lo tanto, supera la altura máxima permitida (41.8 metros) para la distancia de 16.72 metros**, el proyecto debió retrocederse para cumplir con lo establecido en el Decreto 562 de 2014. En conclusión, el proyecto **NO CUMPLE** en cuanto a los aislamientos contra espacio público”.

### Análisis del despacho.

La Dirección de Norma Urbana, advirtió que para el efecto se debe considerar lo establecido en numeral 7 del artículo 7º del Decreto Distrital 562 de 2014, en los siguientes términos:

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

7. Con respecto a los linderos de otros predios que estén separados por espacio público, se debe cumplir lo siguiente: Todas las distancias que hay entre cada punto de la fachada y su proyección hasta el nivel del terreno deben ser iguales o menores a 2,5 veces la distancia que hay entre dicha proyección y el punto más cercano de cualquier lindero de otros predios separados por espacio público. Esta disposición no aplica cuando la distancia entre el lindero del predio con respecto a los otros predios que están separados por espacio público es igual o superior a 40 metros.(...)

(...) al verificar el perfil vial de la KR 49 B en el plano arquitectónico aprobado con número G001 “CUBIERTA LOCALIZACIÓN Y CUADRO DE ÁREAS”, cuenta con una dimensión de 14.00 metros, y al verificar esta información en el plano urbanístico S75/4-3 de la Urbanización Santa Margarita, la Carrera 34 (Hoy KR 49 B) indica una dimensión de 14.00 m, correspondiente a una vía V-5.



Resolución No. 1426

05 OCT. 2016

Por la cual se resuelven unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-2-0646 del 16 de mayo de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, D.C.

*La distancia que hay entre la proyección de la fachada hasta el punto del lindero más cercano separado por espacio público es el siguiente:*

*La dimensión del perfil de la KR 49 B (14.00 m) más la dimensión del antejardín (3.50 m), menos la dimensión del voladizo (0.78 m) = 16.72 m.*

*Al multiplicar esta distancia por 2.5, da como resultado (41.80 m) la altura máxima que puede desarrollar la edificación antes de retroceder la fachada para dar cumplimiento al numeral 7 del artículo 7 del Decreto Distrital 562 de 2014.*

*Al verificar en el plano arquitectónico número A301 "CORTES I", la fachada del edificio cuenta con altura 41.00 metros a una distancia de 16.72 m del lindero más cercano de los predios separados por espacio público. **Cumple.***

*En la cubierta de la edificación se proyecta un cerramiento de 1.20 m quedando una altura desde el nivel de terreno de 42.20 m y cuenta con un retroceso de 0.35 m (medido con escala) con relación al plano de fachada, estando a una distancia de 17.07 m del lindero más cercano de los predios separados por espacio público. Al dividir la altura de 42.20 m en 2.5, da la distancia de 16.88 m, distancia mínima que debe estar el cerramiento con relación al lindero de los predios separados por espacio público. **Cumple.***

*Adicionalmente, en la cubierta de la edificación se proyecta un ducto de 3.20 m quedando una altura desde el nivel de terreno de 44.20 m y cuenta con un retroceso de 0.96 m (medido con escala) con relación al plano de fachada, estando a una distancia de 17.68 m del lindero más cercano de los predios separados por espacio público. Al dividir la altura de 44.20 m en 2.5, da la distancia de 17.68 m, distancia mínima que debe estar el cerramiento con relación al lindero de los predios separados por espacio público. **Cumple.***

*El proyecto **cumple** con lo establecido en el numeral 7 del artículo 7º del decreto Distrital 562 de 2014.*

Conforme al análisis técnico antes referido, se tiene que los planteamientos del recurrente, respecto del tema analizado no son procedentes.

### Sobre habitabilidad

El recurrente en su argumento se refiere al artículo 8 del Decreto Distrital 562 de 2014, y señala:

*"Todos los espacios habitables se iluminan directamente a las fachadas principales. Los baños y cocinas se ventilan a través de ductos, ventilación mecánica a ductos o directamente a fachada, excepto el baño del primer piso, el baño social de los apartamentos posteriores de los pisos 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10, el baño social del apartamento delantero norte, los baños de las habitaciones 2 y 3 del piso 13. Por lo tanto, el proyecto **NO CUMPLE**".*

### Análisis del despacho.

29

**Por la cual se resuelven unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-2-0646 del 16 de mayo de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, D.C.**

Según precisa el concepto técnico, lo señalado por los recurrentes, no corresponde a la definición consignada en el artículo 8º del Decreto Distrital 562 de 2014 al cual se hace referencia en los recursos. La norma mencionada *“se refiere a la distancia que debe tener toda ventana en espacios de uso residencial a excepción de las ventanas de baños y cocinas, con respecto al punto más cercano de una fachada situada en el mismo predio, y dicta las condiciones que debe tener un patio destinado a iluminar y ventilar los espacios de las viviendas”*.

No obstante lo anterior, la Dirección de Norma Urbana a través del memorando n.º 3-2016-18302 del 5 de octubre de 2016, dio alcance al concepto técnico expedido con el memorando n.º 3-2016-15699 del 16 de septiembre de 2016, señalando lo siguiente:

*“Teniendo en cuenta que el recurrente hace referencia a la habitabilidad e independientemente que haya expuesto este argumento considerando únicamente el artículo 8 del Decreto Distrital 562 de 2014, se amplía la respuesta realizando el estudio teniendo en cuenta la norma de habitabilidad establecida en el artículo 389 del Decreto Distrital 190 de 2004, quedando de la siguiente manera:*

**6. Frente a la norma de habitabilidad:**

*Sin embargo, con relación a la habitabilidad se deberá tener en cuenta lo establecido en el artículo 389 del Decreto Distrital 190 de 2004 – Compilación POT -:*

*“Artículo 389. Habitabilidad (artículo 378 del Decreto 619 de 2000).*

*Todos los espacios de la vivienda deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios. Los baños y las cocinas podrán ventilarse por ductos.(...)”*

*En ese orden de ideas y luego de revisar los planos arquitectónicos aprobados, se pudo establecer lo siguiente:*

- Los baños localizados en primer piso **no cumplen** con la habitabilidad al no estar ventilados naturalmente o por medio de un ducto.
- Los baños sociales localizados en el piso 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 **cumplen** con la habitabilidad al estar ventilados por ductos.
- El baño social del apartamento delantero norte, los baños de las habitaciones 2 y 3 del piso 13 **cumple** con la habitabilidad al estar ventilados naturalmente por medio de la fachada.

*Adicionalmente, se adiciona a la conclusión el siguiente texto:*

**Conclusión:**



Resolución No. 1426

05 OCT. 2016

Por la cual se resuelven unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-2-0646 del 16 de mayo de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, D.C.

*Se debe ajustar el proyecto en cuanto al aislamiento posterior correspondiente al tercer segmento de conformidad con la altura planteada y garantizar la habitabilidad de los baños localizados en el primer piso”*  
(Negrillas y sublíneas originales del texto)

Conforme con lo señalado por la Dirección de Norma Urbana, en la parte resolutive de este acto administrativo, se dispondrá el ajuste del proyecto urbanístico con el fin de que se cumpla con la habitabilidad referida a la ventilación de los baños localizados en el primer piso.

### Sobre el voladizo

El recurrente plantea su argumento respecto del artículo 9 del Decreto Distrital 562 de 2014, en los siguientes términos:

*“(…) se permite según dimensión de vía de conformidad con la remisión normativa al Decreto 159 de 2004 art. 11, la carrera 49 B tiene un ancho de vía de 14 metros según se acota y se muestra en el perfil del Plano de Loteo S74/4-3 que permite un voladizo de máximo 0.80 m; el proyecto propone voladizo de 0.78 metros inferior al máximo permitido, según se indica en la planta de primer piso y corte 1, planos A101 y A 301. Se resalta que en planos arquitectónicos se acota un perfil vial de 15 metros, lo cual no coincide con lo registrado en plano de Loteo S74/4-3 correspondiente a la urbanización Santa Margarita”.*

### Análisis del despacho.

En lo que tiene que ver con este punto, la Dirección de Norma Urbana, previo el análisis respectivo precisa:

*“Al verificar el perfil vial de la KR 49 B en el plano arquitectónico aprobado con número G001 “CUBIERTA LOCALIZACIÓN Y CUADRO DE ÁREAS”, cuenta con una dimensión de 14.00 metros, y al verificar esta información en el plano urbanístico S75/4-3 de la Urbanización Santa Margarita, la Carrera 34 (Hoy KR 49 B) indica una dimensión de 14.00 m, correspondiente a una vía V-5.*

*Teniendo en cuenta que el ancho de la KR 49 B es de 14.00 m, la dimensión máxima del voladizo corresponde a 0.80 m de conformidad con lo establecido en el artículo 11 del Decreto Distrital 159 de 2004, remitido por el artículo 9 del Decreto Distrital 562 de 2014.*

*Al verificar el plano arquitectónico aprobado con número A301 “CORTES 1”, la dimensión proyectada del voladizo corresponde a 0.78 m. **Cumple**”.*

fu.

**Por la cual se resuelven unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-2-0646 del 16 de mayo de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, D.C.**

Al respecto, es importante aclarar al recurrente que la dimensión de 0.80 metros, es la determinada por la norma como la máxima permitida en el evento de existir voladizo, no como obligatoria, en cuyo caso la limitante normativa está dirigida a que no supere la dimensión en ella prevista, tal como ocurre en el proyecto en estudio, el cual prevé un voladizo no mayor a los 0.80 metros, evidenciándose el cumplimiento del artículo 9 del Decreto Distrital 562 de 2014, que remite al artículo 11 del Decreto Distrital 159 de 2004. Por consiguiente, no es procedente lo argumentado por el recurrente.

### **Sobre el equipamiento comunal privado**

El recurrente, presenta su argumentación y se soporta en el artículo 10 del Decreto 562 de 2014, en los siguientes términos:

*"La exigencia de equipamiento comunal para el uso de Vivienda No VIS se establece (sic) el literal b del numeral 2 del artículo 388 del POT (Decreto 190 de 2004) como 10 m2 por cada 80 m2 de área construida calculada esta como lo indica el artículo 10 del Decreto Distrital 562 de 2014. En el cuadro de equipamiento comunal (plano G001) se registra la exigencia total de equipamiento comunal como 317.78 (10\*ANV/80) y la propuesta total de 438.52 m2, distribuidos los servicios comunales, con un total de 309.64 m2 como se indica en la columna de Zona Común del cuadro de áreas desde el primer piso al piso 10 y las Zonas verdes y recreativas con un total de 128.88 m2 que no están claramente identificadas las áreas que se están validando ni en cuadro ni en planos, excepto la terraza comunal en cubierta.*

*Sin embargo, con el fin de identificar las áreas de equipamiento comunal según su destinación y poder así verificar su cumplimiento se revisan los cuadros y cada una de las plantas del proyecto, encontrándose que para los servicios comunales se incluyó áreas de circulación que no son válidas teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 10 del Decreto 562 de 2014, que cita "Para el cumplimiento de lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial se deberá tener en cuenta que el equipamiento comunal privado está conformado por las áreas comunales privadas destinadas a juegos, salón comunal, gimnasio, recepción, administración y zonas recreativas necesarias para el buen desarrollo de las actividades a las cuales está destinada una edificación. El equipamiento comunal privado debe tener acceso directo desde las áreas comunes privadas (...)."*

*En este sentido, no son válidas las áreas registradas como zona común de los pisos 2, 3, 5, 6, 7, 8 y 10, teniendo en cuenta que son los halles de circulación de acceso a las unidades privadas las cuales si bien son zonas comunales no son servicios comunales validos como equipamiento comunal. Así mismo, en el primer piso la portería se registra con 46.54 m2 que al parecer incluyeron áreas de circulación peatonal porque al excluirla se tendría un área de 21.88 m2 para un total en primer piso de 67.72 y con el salón comunal del piso 4 daría un total de servicios comunales de 151.68 m2 contra 309.64 m2 registrados en cuadros, en ambos casos superior al mínimo exigido de servicios comunales de 47.67 m2.*

*Respecto a las zonas verdes, como se explicó anteriormente, no están claramente identificadas las áreas que se están validando ni en cuadro ni en planos, excepto la terraza comunal en cubierta con un área de 68.14 m2, y a esta se podría (sic) adicionar las zonas verdes de antejardín que aunque no están indicadas se estiman en 27.93 m2, dando un total de*



Por la cual se resuelven unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-2-0646 del 16 de mayo de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, D.C.

96.07 m2 de zonas verdes válidas contra 128.88 m2 registrados en cuadro. Sumadas las áreas que se pueden validar como servicios comunales y las zonas verdes da un total de área de equipamiento comunal de 247.75 m2 inferior al mínimo exigido de 317.78 m2, por lo tanto, **NO CUMPLE**".

### Análisis del despacho.

Frente a lo antes expresado, el concepto técnico precisa lo siguiente:

"El cuadro de áreas del equipamiento comunal consignado en el plano arquitectónico aprobado con número G001 "CUBIERTA LOCALIZACIÓN Y CUADRO DE ÁREAS", indica un área exigida de 311.43 m2, y un área propuesta 312.75 m2.

Al verificar las áreas propuestas se pudo establecer lo siguiente:

1. Zonas verdes recreativas: Total: 171.48 m2 55.06 %

- Primer piso aislamiento posterior: 23.52 m2. Se pudo verificar esta área en la planta del primer piso plano A101. **Cumple.**
- Antejardín: 54.77 m2. Se pudo verificar esta área en la planta del primer piso plano A101. **Cumple.**
- Terraza Comunal: 65.39 m2. Al verificar esta área en la planta de terraza en el plano A107, cuenta con dos áreas 37.09 m2 y 56.10 m2 dando una sumatoria de 93.19 m2, existiendo una diferencia de 27.80m2. **Cumple.**

2. Servicios comunales: Total: 169.07 m2 54.28%

- Portería: 23.54 m2. Se pudo verificar esta área en la planta del primer piso plano A101. **Cumple.**
- Baño comunal: 8.17 m2. Se pudo verificar esta área en la planta del primer piso plano A101. **Cumple.**
- Administración – baño: 13.34 m2. Se pudo verificar esta área en la planta del primer piso plano A101. **Cumple.**
- Baño administración: 2.83 m2. Se pudo verificar esta área en la planta del primer piso plano A101. **Cumple.**
- Gimnasio: 34.93 m2. Se pudo verificar esta área en la planta del primer piso plano A101. **Cumple.**
- Salón comunal: 82.01 m2. Se pudo verificar esta área en la planta del cuarto piso plano A102. **Cumple.**
- Baño salón comunal – disc.: 4.25 m2. Se pudo verificar esta área en la planta del cuarto piso plano A102. **Cumple.**

Área total: 340.55 m2 **Cumple**, y las áreas libres recreativas corresponden al 50.35 % **Cumple**.

El equipamiento comunal privado proyectado cumple con lo establecido en el artículo 10º del Decreto Distrital 562 de 2014".

De acuerdo con lo concluido por la Dirección de Norma Urbana, el proyecto cumple con las disposiciones del Decreto Distrital 562 de 2014; por tanto, no son de recibo los argumentos estudiados.

fu.

Resolución No. \_\_\_\_\_

**Por la cual se resuelven unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-2-0646 del 16 de mayo de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, D.C.**

**Sobre los estacionamientos**

El recurrente presenta sus argumentos y hace referencia al artículo 13, en los siguientes términos:

*“El Decreto 562 de 2014, en el artículo 13 establece que se debe prever los cupos de estacionamientos exigidos en el POT vigente para cada uso, que para el caso en el cuadro Anexo 4, para el uso de Vivienda Multifamiliar en el sector de demanda A en Zona Residencial de comercio y servicios donde se localiza el predio, la exigencia es de privados 1 x vivienda y visitantes 1 x 4 viviendas. En dicho cuadro también se establece la exigencia de 1 cupo para bicicletas por cada 2 cupos de estacionamientos privados o de visitantes. Adicionalmente, el Decreto 1108 de 2000, en el artículo 4 literal b, establece que se debe destinar un estacionamiento por cada 30 cupos exigidos para Minusválidos o discapacitados”.*

**Análisis del despacho.**

Como puede apreciarse, en el texto transcrito no se indica cual es el incumplimiento o la inconformidad que se presenta en el proyecto; únicamente se hace una relación normativa respecto de los estacionamientos exigidos. Por tanto, no hay lugar a adelantar debate alguno en este tema.

No obstante lo anterior, se transcribe a continuación lo señalado en el estudio técnico expedido por la Dirección de Norma Urbana en relación con el cumplimiento de la norma relativa a los estacionamientos.

*“La exigencia de los cupos de estacionamientos, debe estar de conformidad con lo establecido en el Cuadro Anexo No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004:*

*Teniendo en cuenta que los predios licenciados se encuentran en una Zona Residencial con Zonas Delimitadas de Comercio y Servicios en un Sector de Demanda de estacionamientos A, la exigencia es la siguiente:*

*Privados: 1 x vivienda.*

*Visitantes: 1 x 4 viviendas.*

*Y la exigencia para estacionamiento de bicicletas es la siguiente: 1 cupo por cada 2 cupos de estacionamientos privados o visitantes.*

*El cuadro de estacionamientos consignado en el plano arquitectónico aprobado con número G001 “CUBIERTA LOCALIZACIÓN Y CUADRO DE ÁREAS”, indica que para 26 unidades de vivienda proponen 34 cupos de estacionamientos privados, 6 cupos de estacionamientos para visitantes (dos de estos se destinaron para discapacitados) y 21 estacionamientos para bicicletas.*



Resolución No. 1426

05 OCT. 2016

Por la cual se resuelven unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-2-0646 del 16 de mayo de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, D.C.

*Al verificar las plantas de los sótanos 1 y 2 y del primer piso, consignadas en los planos aprobados número A100 "SOTANO 1 Y SOTANO 2" y A101 "PISO 1 Y PISO 2", se pudo establecer que se proponen 34 cupos de estacionamientos privados, 6 cupos de estacionamientos para visitantes (dos de estos cumplen con las dimensiones para estacionamientos para discapacitados) y 21 estacionamientos para bicicletas, y **cumplen** con lo establecido en el cuadro anexo número 4 del Decreto 190 de 2004".*

Acorde con lo expuesto, el proyecto se ajusta a la norma urbanística en materia de estacionamientos.

### Sobre el índice de construcción

El recurrente plantea su argumento, haciendo referencia al parágrafo del artículo 16 del Decreto Distrital 562 de 2014. En este punto, señala que **teniendo en cuenta la definición de** índice de construcción y área construida prevista en el glosario del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., Decreto Distrital 190 de 2004:

*"(...) y analizando las áreas construidas descontables para el índice de construcción por piso que presenta el proyecto en su cuadro de áreas, se observa en los cuadros que en sótanos se descontó la totalidad de la planta tendiéndose(sic) que aplicar para índice las áreas destinadas a los depósitos y las circulaciones peatonales. Así mismo, en primer piso se incluyeron áreas de circulación peatonal y el punto fijo en pisos superiores incluyó áreas de circulación peatonal que no pueden ser descontadas. Lo anterior hace que estas diferencias alcanzan a aumentar el índice de construcción a 4.68 lo que hace que se cambie de rango a  $4.4 < IC \leq 5$  y factor de 0.439, por lo tanto, el área a ceder es mayor a la registrada en cuadros y en licencia 284.91 m<sup>2</sup> contra 208.98 m<sup>2</sup>, lo cual hace suponer que las resoluciones expedidas por las diferentes entidades y el respectivo pago por concepto de cargas urbanísticas fue mal liquidado*

(...)" (Negritas originales del texto).

### Análisis del despacho.

Respecto de lo planteado en este punto, la Dirección de Norma Urbana advierte:

*"El parágrafo del artículo 16º del Decreto Distrital 562 de 2014 estableció lo siguiente:*

*"Parágrafo: El índice de construcción y el área construida corresponden a lo definido en el glosario del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT. No obstante, cuando los estacionamientos exigidos y sus correspondientes áreas de maniobra y circulación se prevean en pisos superiores al primero, no contarán como área construida para efectos del cálculo del índice de construcción."*

*Teniendo en cuenta lo anterior, el área construida establecida en el glosario del Decreto Distrital 190 de 2004, es la siguiente:*

35

Resolución No. \_\_\_\_\_

Por la cual se resuelven unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-2-0646 del 16 de mayo de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, D.C.

"Área Construida. Parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos. Excluye azoteas, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas y puntos fijos, el área de los estacionamientos y equipamientos comunales ubicadas en un piso como máximo, así como el área de los estacionamientos ubicados en semisótanos y sótanos".

El cuadro de área consignado en el plano arquitectónico aprobado con número G001 "CUBIERTA LOCALIZACIÓN Y CUADRO DE ÁREAS", indica las "Áreas construidas para I.C". y "Zona Común", que al sumarlas da el total del área válida para el cálculo del índice de construcción.

Niveles	Área Construida para I.C (Útil)	Zona Común	Total
Sótano 2		4,91	4,91
Sótano 1		4,91	4,91
Nivel 1		119,71	119,71
Nivel 2	335,22	31,16	366,38
Nivel 3	387,62	23,77	411,39
Nivel 4	132,35	105,85	238,2
Nivel 5	223,02	14,72	237,74
Nivel 6	223,02	14,72	237,74
Nivel 7	193,34	9,92	203,26
Nivel 8	196,49	9,92	206,41
Nivel 9	194,11	9,92	204,03
Nivel 10	199,29	9,92	209,21
Nivel 11	145,5		145,5
Nivel 12	145,12		145,12
Nivel 13	116,36		116,36
Terraza			0
Cubierta			0
Total	2491,44	359,43	2850,87

Al verificar estas áreas en las plantas arquitectónicas, **cumplen** con la definición de área construida establecida".



Resolución No. 1426

05 OCT. 2016

**Por la cual se resuelven unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-2-0646 del 16 de mayo de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, D.C.**

Por lo antes señalado, es claro que el cálculo de las cargas urbanísticas relacionado con el área a ceder cumple con lo establecido en el Decreto Distrital 562 de 2014; por tanto, no procede lo argumentado por el recurrente.

### **Sobre las normas para discapacitados - Decreto 1538 de 2005 y NTC correspondientes**

El recurrente expone los siguientes argumentos:

*“El proyecto propone dos parqueaderos de visitantes que CUMPLEN con las condiciones para discapacitados en primer piso, el V1 y V2 con medidas de 3.80 x 5.00, con accesibilidad al punto fijo por ascensores, pero que no están debidamente señalados como lo establece el Decreto 1538 de 2005.*

• *El proyecto NO dispone de una unidad sanitaria para discapacitados cerca de las zonas de servicios comunales que se localizan en primer piso y en cuarto piso, por lo tanto, NO CUMPLE con lo establecido en el Decreto 1538 de 2005”.*

### **Análisis del despacho.**

La Dirección de Norma Urbana estudió lo planteado por los recurrentes y, al efecto indicó:

*“Con relación a la convención para los estacionamientos para discapacitados, al revisar el plano arquitectónico aprobado número A101 “PISO 1 Y PISO 2”, los estacionamientos V1 y V2 **cumplen** con las dimensiones establecidas por el Decreto Distrital 1108 de 2000, pero no cuentan con el símbolo gráfico accesibilidad establecida en el art. 11º del Decreto 1538 de 2005.*

*Con relación a la disposición de unidades sanitarias para discapacitados cerca de las zonas de servicios comunales, se pudo verificar que la edificación cuenta con una unidad sanitaria para discapacitados en el piso 4 donde se localiza el salón comunal y al respecto, el Decreto 1538 de 2005 no hace ninguna otra exigencia para vivienda, porque cualquiera otra se refiere a edificaciones públicas (art.9º del Decreto 1538 de 2005)”.*

Según lo establecido en el concepto técnico, los estacionamientos para discapacitados, “V1 y V2 **cumplen** con las dimensiones establecidas por el Decreto Distrital 1108 de 2000, pero no cuentan con el símbolo gráfico accesibilidad establecida en el art. 11º del Decreto 1538 de 2005”<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> “Artículo 11. Reserva de estacionamientos accesibles en zonas de parqueo. En todos los sitios abiertos al público como edificios de uso público, centros comerciales, nuevas urbanizaciones y unidades residenciales y en general en todo sitio donde existan parqueaderos habilitados para visitantes, se dispondrá de sitios de parqueo para personas con movilidad reducida, debidamente señalizados y con las dimensiones internacionales.

Resolución No. \_\_\_\_\_

Por la cual se resuelven unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-2-0646 del 16 de mayo de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, D.C.

Acorde con lo antes señalado, se advierte que se presenta un incumplimiento a la norma urbanística, por ausencia del símbolo gráfico de accesibilidad, el cual es susceptible de ser subsanado de conformidad con lo establecido en los artículos 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y 74 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, antes transcritos.

Consecuente con lo expresado, en el párrafo precedente, en la parte resolutive de esta resolución se dispondrá que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 del Decreto Nacional 1538 de 2005, se proceda a señalar el correspondiente símbolo gráfico de accesibilidad, en los estacionamientos V1 y V2 del plano arquitectónico n.º A101 "PISO 1 Y PISO 2".

**Sobre las normas de evacuación- Títulos J y K -NSR 10.**

En este aparte, el recurrente expresa lo siguiente:

*" Los sótanos son considerados usos de almacenamiento de riesgo moderado (tabla K.2.2.1), para el cual se permite una sola salida siempre y cuando la edificación tenga un área inferior a 900 m2 por piso y tenga menos de 100 personas la cual cumple el edificio, pero esta salida de acuerdo con la definición de K.3.1.3 debe ser siempre protegida.*

- La distancia de las escaleras en pisos 4 a 11 es inferior a un tercio de la diagonal, la cual es medida como 24.25 metros para los pisos 4, 5 y 6 como 21,5 metros para los pisos 7,8,9 y 10, y 20 metros para el piso 11 y la distancia entre escaleras de 5.80 metros y el (sic) un tercio de la diagonal es de 8.08 metros para los pisos 4, 5 y 6, como 7.17 metros para los pisos 7,8,9 y 10, y 6.67 metros para el piso 11, resultando que la distancia de las escaleras en estos pisos es inferior al 1/3 de la diagonal lo cual NO ES PERMITIDO. En los pisos 2 y 3 la distancia entre escaleras (13.74 metros) es superior al tercio (9.92 m) de la diagonal (29.75 metros) y menor a la mitad de la diagonal (14.88 metros) por lo cual requiere rociadores que no están indicados en los planos. El acceso a una de las escaleras de los pisos 7, 8, 9 y 10 se da a través del apartamento posterior, por lo tanto, esta salida no es accesible para todos los ocupantes de este piso. Por lo anterior el proyecto NO CUMPLE con lo establecido en el título K.3.4.1.1 de la NSR 10 que dice "En toda edificación, o área de ésta, cuya ocupación, tamaño y disposición sea tal que la seguridad de sus ocupantes se vea comprometida por el bloqueo de alguno de los medios de evacuación en caso de incendio u otra emergencia, éstos deben ubicarse tan alejados entre sí como sea posible y de tal manera que se minimice la posibilidad de que ambos medios se bloqueen simultáneamente. Las salidas deben estar separadas entre sí a una distancia no inferior a la*

*En estos espacios se garantizará como mínimo un porcentaje equivalente al dos por ciento (2%) del total de parqueaderos habilitados. En ningún caso, podrá haber menos de un (1) espacio habilitado, debidamente señalado con el símbolo gráfico de accesibilidad" (Negrillas y sublíneas fuera de texto).*



Resolución No. 1426 05 OCT. 2016

**Por la cual se resuelven unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-2-0646 del 16 de mayo de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, D.C.**

*mitad de la diagonal del edificio o área a evacuar. En caso de contar con un sistema de rociadores la distancia se puede reducir a un tercio de la diagonal del edificio o el área a evacuar. (Referencia NFPA 101)."*

- Las escaleras propuestas **NO CUMPLEN** con lo establecido en los literales b y c del título K.3.8.3.4, teniendo en cuenta que, al revisar las alturas propuestas y el número de pasos de cada tramo de escalera, la contrahuella (187.5 mm de Sótano 2 a Piso 3 y 188.2 mm de piso 4 a terraza) es siempre superior a lo establecido en el literal b del título K.3.8.3.4 Huella y contrahuella " (b) La altura de la contrahuella no debe ser menor de 100 mm ni mayor de 180 mm y la diferencia entre la contrahuella más alta y la más baja, en un trayecto de escaleras, mantenerse por debajo de 20 mm". Adicionalmente, las escaleras **no cumplen** con lo establecido en el literal c del mismo título que dice: "(c) La altura de la contrahuella y el ancho de la huella deben dimensionarse en tal forma que la suma de 2 contrahuellas y una huella, sin incluir proyecciones, sea mayor o igual a 600 mm y menor o igual a 640 mm", teniendo en cuenta que se indican las huellas de 280mm y para los casos que la contrahuella esta en 187.5 mm resultando una relación de 655 mm (2x187.5+280) y para los casos que la contrahuella esta en 188.2 mm resultando una relación de 656 mm (2x188.2+280), superior al máximo permitido. Por lo anterior se considera que las escaleras **NO CUMPLEN** con los requisitos de la NSR-10.

(...)

- Las puertas abren en sentido de la evacuación, acorde con lo exigido por la norma, sin embargo, las dos escaleras descargan al lobby, debiendo descargar una de ellas directamente a la calle, por lo tanto, **no cumple** lo establecido en el título K.3.5.2.2. que establece que "En caso de necesitarse más de 2 salidas de emergencia, no más del 50% de las salidas requeridas puede evacuar a través de un área en el nivel de la descarga (por ejemplo, el vestíbulo de acceso), siempre y cuando el nivel de descarga esté protegido por un sistema de rociadores automáticos y la salida a la calle sea fácilmente identificable y esté libre de obstrucciones."

- Se miden las distancias de travesía siendo esta siempre inferior a 65 metros en la vivienda".

### **Análisis del despacho.**

Realizado el estudio técnico, la Dirección de Norma Urbana encontró lo siguiente en relación con el tema que nos ocupa:

*"Al respecto la sección K3.1.3 de la NSR-10 define la salida como "Parte de un medio de evacuación, separada de los demás espacios de la edificación por construcciones o equipos como se especifica en este Capítulo, y que proporciona una vía de recorrido protegida hasta la descarga de salida. Puede incluir escalera a prueba de humo, corredores balcones, exteriores, rampas y puertas."*

*De acuerdo con lo anterior y según los planos arquitectónicos A-100, A-101 la salida de los sótanos se encuentra protegida y cumple lo requerido.*

*En cuanto a la distancia entre escaleras, una vez efectuada la verificación de las distancias en cada uno de los planos se encuentra que para el piso 1, considerando que el proyecto incluye rociadores, la distancia entre escaleras es mayor al tercio de la diagonal, y para los pisos restantes que no incluyen rociadores se encuentra que*

39

05 OCT. 2016

Resolución No. 1426

**Por la cual se resuelven unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-2-0646 del 16 de mayo de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, D.C.**

*la distancia entre escaleras es mayor a la mitad de la diagonal del área a evacuar en cada piso, **cumpliendo lo exigido** por la norma en la Sección K.3.4.1.1 de la NSR-10.*

*Revisados los planos arquitectónicos se encuentra que la altura de la contrahuella en las escaleras de sótano 2 a piso 3, es de 17.64 cm y para los pisos 4 a piso 13 la altura de la contrahuella es de 17.77 cm, con huellas de 28 cm. Por lo tanto, se encuentra cumpliendo lo exigido por la norma en la sección K.3.8.3.4 de la NSR-10, igualmente cumplen el requisito del literal c, donde se establece que:*

*"La altura de la contrahuella y el ancho de la huella deben dimensionarse en tal forma que la suma de dos contrahuellas y una huella, sin incluir proyecciones, sea mayor o igual a 600mm y menor o igual a 640 mm."*

*Al respecto vale aclarar que la sección K.3.5.2.2 establece la condición para el caso en que se requiera más de dos (2) salidas de emergencia, lo cual no aplica para el proyecto objeto del recurso ya que se trata de un multifamiliar grupo de ocupación (R-2) de 13 pisos, considerado como edificio de gran altura y que requiere dos (2) salidas, por lo tanto, no es procedente el argumento.*

*En cuanto a la distancia de recorrido la Tabla K.3.6-1 de la NSR-10 establece para el grupo residencial, como distancia máxima desde el punto más alejado hasta el centro de cualquier salida de emergencia una distancia de 60 metros sin sistema de rociadores y de 75 metros con rociadores. Revisados los planos arquitectónicos se encuentra **cumplimiento al requisito**.*

*En cuanto a la distancia entre escaleras, se reitera que una vez efectuada la verificación de las distancias en cada uno de los planos se encuentra que para el piso 1, considerando que el proyecto incluye rociadores, la distancia entre escaleras es mayor al tercio de la diagonal, y para los pisos restantes que no incluyen rociadores se encuentra que la distancia entre escaleras es mayor a la mitad de la diagonal del área a evacuar en cada piso, **cumpliendo lo exigido** por la norma en la Sección K.3.4.1.1 de la NSR-10.*

*El proyecto **cumple** los aspectos referidos al título K de la NSR-10".*

Por lo expuesto, no son de recibo los argumentos antes analizados.

### **Frente a otras observaciones generales arquitectónicas**

*"(sic) Todos los espacios debe indicarse el uso. Ver espacio entre portería y escalera, y espacio posterior al gimnasio en primer piso.*

- *La forma como están distribuidos los depósitos obligan a que se genere servidumbre a través de cupos privados, lo cual **NO CUMPLE** el artículo 3 de la Ley 675 de 2001 que define: "Bienes privados o de dominio particular (...)".*

### **Análisis del despacho.**



1426

05 OCT. 2016

Resolución No. \_\_\_\_\_

**Por la cual se resuelven unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-2-0646 del 16 de mayo de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, D.C.**

Al verificar lo afirmado por los recurrentes la Dirección de Norma Urbana, constató lo siguiente:

*“Con relación al espacio entre la portería y la escalera que no cuenta con una destinación, al revisar en el arquitectónico aprobado número A101 “PISO 1 Y PISO 2”, este espacio corresponde a un cuarto de máquinas.*

*Con relación a la forma en que se encuentran distribuidos los depósitos, al verificar las plantas de los sótanos 1 y 2 y del primer piso, consignadas en los planos aprobados número A100 “SOTANO 1 Y SOTANO 2” y A101 “PISO 1 Y PISO 2”, se pudo establecer que en los planos aprobados enviados a esta Dirección no existen depósitos”.*

Visto lo anterior, se tiene que el recurrente no precisa en su argumento a que plano se refiere. Es así que, la Dirección de Norma Urbana efectuó la revisión de los planos arquitectónicos A100 y A101, en los cuales no se evidencia la existencia de depósitos; por tanto, al no ser claro el argumento el área técnica no pudo hacer verificación sobre lo expresado. En ese sentido, no son procedentes los planteamientos del recurrente.

### **En relación con el Acta de Observaciones**

En este último punto, el recurrente manifiesta que el acta de observaciones emitida el 29 de diciembre de 2016, no se cumplió, en lo que se refiere a las identificadas con los numerales 1, 4, 8, 12, 14.

### **Análisis del despacho.**

Al realizar el análisis de los planteamientos señalados por los recurrentes, la Dirección de Norma Urbana encontró que los temas mencionados en este aparte ya habían sido vistos en puntos anteriores y, por lo mismo, no realizó ningún estudio adicional de los mismos, dejando constancia sobre el momento en el cual se habían abordado los temas, así:

#### ***“Frente al acta de observaciones:***

##### ***Observación arquitectónica 1:***

*Con relación al área válida para el cálculo del índice de construcción, en el numeral 10 del análisis se da respuesta.”*

La observación arquitectónica 1 fue tratada en el acápite titulado **“Sobre índice de construcción”**, en el cual se transcribió el concepto técnico cuya conclusión determinó que el proyecto cumple con la norma urbanística, en el entendido que:

41

Resolución No. 1426

05 OCT. 2016

Por la cual se resuelven unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-2-0646 del 16 de mayo de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, D.C.

*"El cuadro de áreas consignado en el plano arquitectónico aprobado con número G001 "CUBIERTA LOCALIZACIÓN Y CUADRO DE ÁREAS", indica las "Áreas construidas para I.C". y "Zona Común", que al sumarlas da el total del área válida para el cálculo del índice de construcción".*

**"Observación arquitectónica 4:**

*Con relación a las distancias de recorrido entre escaleras protegidas, en el numeral 12 del análisis se da respuesta."*

Al respecto, se precisa que en el análisis del recurso el argumento fue evaluado en el acápite titulado **"Sobre las normas de evacuación- Títulos J y K -NSR 10."**, en el cual se dejó en claro lo determinado en el concepto técnico, que precisó:

*"(...) según los planos arquitectónicos A-100, A-101 la salida de los sótanos se encuentra protegida y cumple lo requerido.*

*(...)*

*El proyecto **cumple** los aspectos referidos al título K de la NSR-10."*

**"Observación arquitectónica 14:**

*Con relación al cumplimiento del equipamiento comunal privado, en el numeral 8 del análisis se da respuesta".*

Frente a la observación arquitectónica 14, el asunto ya había sido valorado en el acápite titulado "Sobre el equipamiento comunal privado" de la presente resolución, en el cual se transcribe el concepto técnico que concluyó:

*"Área total: 340.55 m2 **Cumple**, y las áreas libres recreativas corresponden al 50.35 % **Cumple**.*

*El equipamiento comunal privado proyectado cumple con lo establecido en el artículo 10º del Decreto Distrital 562 de 2014"*

En relación con las observaciones arquitectónicas 8 y 12, cuestionadas en su cumplimiento por el recurrente, la Dirección de Norma Urbana efectuado el respectivo análisis, concluyó:

**"Observación arquitectónica 8:**



Resolución No. 1426

05 OCT. 2016

**Por la cual se resuelven unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-2-0646 del 16 de mayo de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, D.C.**

*Con relación al dibujo de la línea punteada para el control de alturas sobre el frente del predio, esta línea se puede apreciar en los planos arquitectónicos aprobados A301 "CORTES 1" y G002 "AISLAMIENTOS", y el cumplimiento se estudió en el numeral 5 del análisis.*

**Observación arquitectónica 12:**

*Con relación a la firma del constructor responsable en los planos arquitectónicos, se pudo verificar que los 16 planos arquitectónicos aprobados cuentan con la firma del arquitecto Carlos Quiñones Murillo con matrícula profesional 2570069526 CND como constructor responsable."*

De conformidad con el análisis efectuado a cada uno de los argumentos presentados por el recurrente, con el apoyo de la Dirección de Norma Urbana, en lo que a los aspectos técnicos se refiere, se atienden las inconformidades presentadas según se definió en cada uno de los acápites del presente recurso, disponiendo los ajustes que se identificaron necesarios, en el marco de las competencias atribuidas para la decisión del recurso de apelación.

En merito de lo expuesto, este despacho,

**RESUELVE**

**Artículo 1º.** Negar las pretensiones contenidas en los recursos subsidiarios de apelación interpuestos - por el doctor Roberto Uribe Ricaurte, quien actúa en calidad de apoderado de los señores Néstor Riveros, Claudia Sanchez Ortiz y el Conjunto Residencial Pinares de la 104 PH y, por los señores Natalia Palomares Páez, Luz Marina Segura, Fabio Gordillo y Óscar Hernández -, contra la Licencia de Construcción n.º 16-2-0646 del 16 de mayo de 2016, expedida por el Curador Urbano 2 de Bogotá D.C.

**Artículo 2º.** Negar las pretensiones contenidas en el recurso subsidiario de apelación interpuesto los señores Natalia Palomares Páez, Luz Marina Segura, Fabio Gordillo y Óscar Hernández, contra la Licencia de Construcción n.º 16-2-0646 del 16 de mayo de 2016, expedida por el Curador Urbano 2 de Bogotá D.C.

**Artículo 3º.** Ordenar la modificación de la Licencia de Construcción n.º 16-2-0646 del 16 de mayo de 2016, expedida por el Curador Urbano 2 de Bogotá D.C., para ajustar el proyecto arquitectónico en lo relacionado con el aislamiento posterior correspondiente al tercer segmento de conformidad con la altura planteada, según lo señalado en los considerandos de la presente resolución y en el memorando

43

Resolución No. 1426

05 OCT. 2016

**Por la cual se resuelven unos recursos subsidiarios de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-2-0646 del 16 de mayo de 2016, expedida por el Curador Urbano n.º 2 de Bogotá, D.C.**

No. 3-2016-17111 del 16 de septiembre de 2016, expedido por la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación.

**Artículo 4º.** Ordenar que se registre el correspondiente símbolo gráfico de accesibilidad, en los estacionamientos V1 y V2 del plano arquitectónico n.º A101 "PISO 1 Y PISO 2", de acuerdo con lo previsto en el artículo 11 del Decreto Nacional 1538 de 2005, según lo señalado en la parte motiva del presente acto administrativo.

**Artículo 5º.** Ordenar que se ajuste el proyecto urbanístico con el fin de que se cumpla con la habitabilidad, en lo que tiene que ver con la ventilación de los baños localizados en el primer piso.

**Artículo 6º.** Notificar esta resolución al doctor Roberto Uribe Ricaurte, identificado con la cédula de ciudadanía n.º 79.143.669, portador de la tarjeta profesional de abogado n.º 31.426, expedida por el Consejo Superior de la Judicatura; en su condición de apoderado de los señores Néstor Riveros, Claudia Sanchez Ortiz y del Conjunto Residencial Pinares de la 104 PROPIEDAD HORIZONTAL, advirtiéndole que contra la misma no procede recurso alguno.



**Artículo 7º.** Notificar a los señores Natalia Palomares Páez, Luz Marina Segura, Fabio Gordillo y Óscar Hernández identificados con las cédulas de ciudadanía n.º 1.078.367.072, 41.537.027, 79.334.002 y 79.646.955 respectivamente, advirtiéndoles que contra la misma no procede recurso alguno.

**Artículo 8º.** Devolver el expediente a la Curaduría Urbana 2 de Bogotá D.C., una vez en firme esta decisión.

Dada en Bogotá D.C., a los 05 OCT. 2016

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**CAMILO CARDONA CASIS**  
**Subsecretario Jurídico**

Aprobó: Sandra Yaneth Tibamosca Villamarín - Directora de Trámites Administrativos   
Revisó: María Fernanda Peñalosa Sossa - Abogada de la Subsecretaría Jurídica   
Proyectó: Juan de J. Vega F. - Abogado de la Dirección de Trámites Administrativos 