

“Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n.º 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016, expedida por la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la Calle 110 A 6-07 y Calle 110 A 6-27 (actual) de la Urbanización Santa Ana Oriental de la localidad de Usaquén.”

## EL SUBSECRETARIO JURÍDICO DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

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

### CONSIDERANDO

Que el 15 de enero de 2016, mediante radicación n.º 16-3-0044, la sociedad FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. actuando como vocera del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso Santa Ana-Fidubogotá S.A. representada legalmente por la señora Carolina Lozano Ostos con cédula de ciudadanía n.º 39.692.985 y la señora Ana Beatriz Leal Saravia con cédula de ciudadanía n.º 1.072.639.285, solicitaron ante la Curadora Urbana 3 la Modificación de la Licencia de Construcción (vigente) n.º LC 14-3-0367 de 3 de abril de 2014, para los predios ubicados en la Calle 110 A 6 07 (actual) y Calle 110 A 6-27 (actual)

Que mediante radicado n.º 14827 de 2 de febrero de 2016, la ASOCIACIÓN DE RESIDENTES DE SANTA ANA ORIENTAL- ARSA, representada legalmente por la señora Mercedes Carreño de Ángel, identificada con cédula de ciudadanía n.º 41.322.481, solicitó se le reconociera como parte del trámite. Solicitud aceptada mediante oficio n.º CE 16-3-36867 de 10 de febrero de 2016.

Que mediante oficios n.º CE 16-3-39385 de 25 de abril de 2016 y CE 16-3-40502 de 26 de mayo de 2016, se constituyó en parte a los señores Luis Enrique Nohra, con cédula de ciudadanía n.º 19.238.401 (Radicación n.º 15523 de 4 de abril de 2016), Francisco García, con cédula de ciudadanía n.º 80.412.713 y María Clara Escobar Peláez, con cédula de ciudadanía n.º 52.416.287 (radicación n.º 15980 de 5 de mayo de 2016) representados por el doctor Roberto Uribe Ricaurte, identificado con cédula de ciudadanía n.º 79.143.669 y portador de la tarjeta profesional n.º 31.426 del CS de la J.

Que mediante escritos con radicación n.º 15128 de febrero 29 de 2016 y 16155 de 29 de mayo de 2016, la Personería Delegada para la Movilidad y la Planeación Urbana, solicitó hacerse parte dentro de la actuación.

## Resolución No.

“Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n.º 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016, expedida por la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la Calle 110 A 6-07 y Calle 110 A 6-27 (actual) de la Urbanización Santa Ana Oriental de la localidad de Usaquén.”

Que el 31 de mayo de 2016, la Curadora Urbana 3 expidió el acto administrativo por medio del cual se concedió la modificación de licencia de construcción vigente n.º LC 14-3-0367 a través del cual se autorizó la construcción de una edificación en quince (15) pisos, para veinticuatro (24) unidades de vivienda (no vis), con cincuenta (50) cupos de estacionamientos para residentes, diez (10) cupos para visitantes de los cuales dos (2) para personas en condición de discapacidad y treinta (30) ciclistas.

Que el 20 de junio de 2016, mediante radicación n.º 16579, la ASOCIACIÓN DE RESIDENTES DE SANTA ANA ORIENTAL (ARSA), representada legalmente por la señora Mercedes Carreño de Ángel, identificada con cédula de ciudadanía 41.322.481, interpuso recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra la modificación de licencia de construcción n.º LC 14-3-0367 de 31 de mayo de 2016 (folios 444 a 468).

Que el 28 de junio de 2016, el doctor Juan Pablo Vargas Gutiérrez, identificado con cédula de ciudadanía n.º 1.072.642.740, abogado en ejercicio y portador de la Tarjeta Profesional n.º 205.118 del CSJ, en calidad de Agente del Ministerio Público, interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la referida licencia (folios 474 a 476).

Que el 30 de junio y el 1º de julio de 2016, el doctor Roberto Uribe Ricaurte, identificado con la c.c. n.º 79.143.669, abogado titulado portador de la T.P. n.º 31.426 del C.S.J., obrando en calidad de apoderado de los señores Luis Enrique Nohra; Francisco García y María Clara Escobar Peláez, interpuso los recursos de reposición y en subsidio apelación contra la citada licencia de construcción (folios 479 a 503).

Que mediante oficio n.º CE 16-3-42452 de 26 de julio de 2016, la Curadora Urbana 3, en cumplimiento de lo previsto en el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, dio traslado de los recursos interpuestos a los titulares de la licencia con el fin de que se pronunciaran sobre los argumentos planteados en los mismos.

Que el 1 de agosto de 2016, el doctor Oscar David Acosta Irreño, obrando en calidad de apoderado<sup>1</sup> de la sociedad FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO SANTA ANA, sociedad propietaria del predio ubicado en la Calle 110 A 6-07 (Dirección Catastral), y de la señora Ana Beatriz Saravia, propietaria del predio ubicado en la Calle 110A 6-27 (Dirección

<sup>1</sup> Según poderes especiales, obrantes a folios 566 y 576.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

1581

01 NOV. 2016

## Resolución No.

“Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n.º 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016, expedida por la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la Calle 110 A 6-07 y Calle 110 A 6-27 (actual) de la Urbanización Santa Ana Oriental de la localidad de Usaquén.”

Catastral), titulares de la modificación de licencia de construcción n.º LC 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016 presentó respuesta a los recursos interpuestos en el cual se opuso a todos y cada uno de los argumentos de los recurrentes y solicitó (folios 506 a 561):

*“Teniendo en cuenta todo lo expuesto y que conforme el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011 los recursos en la vía gubernativa tienen por objeto, entre otros fines, que se modifique la decisión impugnada, respetuosamente solicitamos a su despacho reponer la licencia de construcción que nos ocupa en el sentido de aceptar los ajustes al plano A0.00 que se presenta así como las precisiones a los planos estructurales que se adjuntan y denegar las pretensiones de los recursos interpuestos (...)”.*

Que el 11 de agosto de 2016, a través de la Resolución n.º RES 16-3-1176, por la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Modificación de Licencia de Construcción (Vigente) n.º LC 14-3-0367 de 31 de mayo de 2016, expedida para los predios ubicados en la CL 110 A 6 07 (actual) y en la CL 110 A 6 27 (actual) de la urbanización Santa Ana Oriental de la localidad de Usaquén, la Curadora Urbana 3, resolvió:

**“ARTÍCULO PRIMERO:** No acceder a las pretensiones formuladas en los Recursos de Reposición interpuestos por la Asociación de Residentes de Santa Ana Oriental (ARSA), por el abogado Roberto Uribe Ricaurte, en representación de los señores Luis Enrique Nohra, Francisco García y María Clara Escobar Peláez, y por el Ministerio Público, contra la modificación de Licencia de Construcción N.º LC14-3-0367 de 31 de mayo de 2016.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Modificar el proyecto aprobado mediante la modificación de Licencia de Construcción N.º LC 14-3-0367 de 31 de mayo de 2016, en el sentido de ajustar el proyecto de conformidad con la parte considerativa de la presente Resolución, en cuanto al cuadro de áreas del plano de localización y en cuanto a las precisiones de carácter estructural aportadas por los titulares de la licencia.

**Parágrafo Primero.** Para efectos de lo anterior; se reemplaza el plano arquitectónico N.º A0.00 (LOCALIZACIÓN); se reemplazan los planos estructurales N.º E-00 (PLANTA INDICE Y ESPECIFICACIONES), E-01 (PLANTA LOCALIZACION DE COLUMNAS Y MUROS), E-08 (FORMALETA PISO 11 — FORMALETA PISO 12 y 14), E-09 (FORMALETA PISO 13 — FORMALETA PISO 15), E-10 (FORMALETA CUBIERTA) y E304 (DESPIECE DE VIGAS AÉREAS); y se adiciona un (1) Anexo Estructurales (CARGAS PARA ESFUERZOS EN PILOTES) y que hacen parte integral de la Modificación de Licencia de Construcción N.º LC 14-3-0367 de 31 de mayo de 2016.

**ARTÍCULO TERCERO.** Remitir el Expediente No.16-3-0044 a la Secretaría Distrital de Planeación para que se resuelva el recurso de apelación interpuesto de manera subsidiaria”.

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



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS

fu.

**Resolución No.**

1581 01 NOV. 2016

“Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n°. 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016, expedida por la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la Calle 110 A 6-07 y Calle 110 A 6-27 (actual) de la Urbanización Santa Ana Oriental de la localidad de Usaquén.”

Que mediante la radicación n.º 1-2016-44946 del 12 de septiembre de 2016, la Curadora Urbana 3 remitió el expediente en referencia.

Que el 19 de septiembre de 2016, con el memorando n.º 3-2016-17273, la Dirección de Trámites Administrativos solicitó a la Dirección de Norma Urbana la emisión de concepto técnico respecto de los argumentos de carácter urbanístico, arquitectónico y de ingeniería expuestos por los recurrentes. Esta solicitud fue atendida a través del memorando n.º 3-2016-19396 del 24 de octubre de 2016, a la cual se dio alcance mediante radicación 3-2016-19768 de 28 de octubre pasado.

Que en consecuencia, este despacho procede a analizar los recursos subsidiarios de apelación presentados por el doctor Juan Pablo Vargas Gutiérrez en calidad de Agente del Ministerio Público, por la Asociación de Residentes de Santa Ana Oriental – ARSA y por el doctor Roberto Uribe Ricaurte en representación de los señores Luis Enrique Nohra; Francisco García y María Clara Escobar Peláez.

**RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO**

**1. Procedencia del recurso subsidiario de apelación**

El recurso subsidiario de apelación interpuesto es procedente, en los términos del numeral 2º del artículo 74 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**2. Oportunidad del recurso subsidiario de apelación**

La modificación de licencia de construcción (vigente) n°. LC 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016, fue notificada a los recurrentes así:

Personalmente al agente del Ministerio Público el 15 de junio de 2016. El escrito de impugnación fue radicado el 28 de junio 2016, por el doctor Vargas Gutiérrez.





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

## Resolución No.

1531 01 NOV. 2016

“Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n.º 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016, expedida por la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la Calle 110 A 6-07 y Calle 110 A 6-27 (actual) de la Urbanización Santa Ana Oriental de la localidad de Usaquén.”

Personalmente al apoderado de ARSA el 13 de junio de 2016 (folio 382) y el escrito de impugnación se radicó el 20 de junio de 2016.

Al doctor Roberto Uribe Ricaurte, mediante aviso del 20 de junio de 2016, (folio 380), quien presentó el escrito de apelación el 30 de junio de 2016, adicionado el 1º de julio de 2016.

De acuerdo con lo anterior, los escritos se tienen presentados dentro de la oportunidad legal establecida en el artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, esto es, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación del acto recurrido.

### 3. Requisitos formales del recurso subsidiario de apelación

La interposición de los recursos subsidiarios de apelación, 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 término legal, personalmente, por escrito, sustentando los motivos de inconformidad, con la indicación del nombre y dirección de los recurrentes.

### 4. Argumentos de los recursos subsidiarios de apelación

#### 4.1. Razones del Dr. Roberto Uribe y la Asociación de Residentes de Santa Ana Oriental – ARSA

##### 4.1.1. Falta de notificación del desistimiento del Expediente con radicación n.º 15-3-2039.

Alega el dr. Uribe que su representado Luis Enrique Nohra se hizo parte en la solicitud y radicación n.º 15-3-2039, correspondiente a la modificación de la licencia n.º LC 14- 3-0367, expedida el 3 de abril de 2014, con fecha de ejecutoria 9 de junio de 2014, teniéndose como tal, conforme comunicación de fecha 11 de noviembre de 2015, recibida el 24 de noviembre y cuya copia se acompaña y que a la fecha “no ha recibido comunicación alguna relacionada con desistimiento de cualquier naturaleza sobre esta solicitud, en los términos de que trata el art. 40 del Decreto 1049 de 2010 en concordancia con el art. 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015.”

Afirma también que, (...) La falta e inexistencia de notificación en relación con el acto administrativo que presuntamente aceptó el desistimiento, conduce a que no tenga efecto jurídico alguno la nueva solicitud, por la falta de notificación mencionada. En efecto, El art. 72 del CPACA – Decreto (sic) 1437 de 2011, dispone:

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



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS

## Resolución No.

"Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n°. 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016, expedida por la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la Calle 110 A 6-07 y Calle 110 A 6-27 (actual) de la Urbanización Santa Ana Oriental de la localidad de Usaquén."

*"Falta o irregularidad de las notificaciones y notificación por conducta concluyente. Sin el lleno de los anteriores requisitos, no se tendrá por hecha la notificación, ni producirá efectos legales la decisión, a menos que la parte interesada revele que conoce el acto, consienta la decisión o interponga los recursos legales."*

Agrega que, *"debe tenerse en cuenta que el Decreto 562 de 2014 a la fecha en que se radicó la solicitud para tener como parte al Sr. Luis Enrique Nohra, esto es, para el día 4 de abril de 2016, ya no se encuentra vigente, en atención a que fue derogado por el Decreto 079, expedido el 22 de febrero de 2016 (...)"*

*En orden a lo anterior (...) la radicación en debida y legal forma tan solo cobra validez y surte efectos jurídicos en relación a mi representado Luis Enrique Nohra a partir de la fecha en que se hace parte, esto es, a partir del día 4 de abril de 2016, fecha en la cual ya no se encontraba vigente el Decreto 562/2014, en virtud a su derogatoria expresa, conforme lo ordena el Decreto 079 de 2016.*

*(...) no existió radicación en debida y legal forma en el asunto que nos ocupa para el día 15 de enero de 2016 y que para la parte que represento dicha radicación tan solo surte efectos jurídicos a partir del momento en que se hace parte, esto es, el día 4 de abril de 2016, cuando el Decreto 562/2014 ya no se encontraba vigente".*

### 4.1.2. Pérdida de vigencia de la Licencia de Construcción LC-14-3-0367.

Alega el interesado que *"Teniendo en cuenta que la licencia de construcción original, que se modificó mediante el acto administrativo que se impugna, tiene fecha de expedición 3 de abril de 2014 y fecha de ejecutoria 9 de junio de 2014, es indebida la expedición de la modificación, ya que viola el art. 8 del Decreto 2218 de 2015 que modificó el art. 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, sobre la VIGENCIA DE LAS LICENCIAS, (...)"*

*En efecto y teniendo en cuenta que la notificación del acto administrativo que se impugna se llevó a cabo el día 20 de junio de 2016, la licencia original LC 14-3- 0367 con fecha de ejecutoria 9 de junio de 2014, ya se encontraba vencida frente a mis representados, (...)."*

### 4.1.3. Trámite indebido de la solicitud de prórroga.

Asegura que sus representados, no han recibido ninguna notificación relacionada con la solicitud de prórroga de la licencia objeto de modificación y precisa que *"No puede existir solicitud de prórroga de esta licencia, por cuanto se requiere conforme el inciso 4º del art. 8 del Decreto 2218 de 2015, que se haya iniciado la obra, lo que en efecto no sucede. Se deja constancia para todo efecto, que la obra no se ha iniciado, no existe ninguna obra y en*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

1581

01 NOV. 2016

## Resolución No.

“Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n°. 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016, expedida por la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la Calle 110 A 6-07 y Calle 110 A 6-27 (actual) de la Urbanización Santa Ana Oriental de la localidad de Usaquén.”

*consecuencia mal puede solicitarse prórroga de cualquier naturaleza”. En conclusión, la licencia original perdió vigencia el 9 de junio de 2016 y mal podía notificarse a mis representados la licencia de modificación, con posterioridad a dicha fecha”.*

Manifiesta además que, “la solicitud de prórroga fue presentada única y exclusivamente por la Fiduciaria Bogotá S.A. el día 27 de mayo, la Sra. **LEAL SARAVIA ANA BEATRIZ**, quien obra dentro de la solicitud como propietaria del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N.º50N-1 17540, ubicado en la Calle 110 A N.º6-27, que se adicionó dentro del respectivo trámite administrativo, no presentó la solicitud, debiendo haber sido radicada por todos los titulares, lo que en efecto no sucedió”.

### 4.1.4. Indebido otorgamiento de poderes

El recurrente indica que conforme el art. 73 de la Ley 1564 de 2012, el derecho de postulación única y exclusivamente recae en los abogados y que en concordancia con la Ley 1437 de 2011 y, el Decreto 196 de 1971, “El procedimiento para la expedición de la licencia de construcción, es un verdadero procedimiento administrativo en los términos de que trata el título III de la Ley 1437 de 2011. **Dentro de dichos procesos administrativos tan solo pueden comparecer y actuar como apoderados los abogados debidamente titulados con tarjeta profesional vigente”.**

Sustenta su argumento en el concepto de fecha 5 de marzo de 2009, expedido por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial (folio 485).

Agrega que existe una “**FALTA DE LEGITIMACION ADJETIVA** en el indebido otorgamiento de los poderes, que sustentaron la solicitud, radicación, trámite y expedición de la licencia que se impugna, así:

a. **Poder otorgado por la FIDUCIARIA BOGOTA.** Este poder es indebido porque fue otorgado a una sociedad – Promotora Equilátero S.A.S. y no a un abogado titulado.

*El poder no incluye la modalidad de modificación y/o ampliación, que es precisamente la solicitud que nos ocupa.*

b. **Poder otorgado por ANA BEATRIZ LEAL SARAVIA.** La poderdante otorga poder en forma indebida, también a la sociedad Promotora Equilátero S.A.S., quien como ya se dijo, no tiene el derecho de postulación.

*En ejercicio de este poder la misma sociedad Promotora Equilátero S.A.S. lo sustituye en las personas de Juan Sebastian Larios y María Fernanda Otero, quienes tampoco ostentan dicha calidad.*

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



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS

*tu*

“Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n.º 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016, expedida por la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la Calle 110 A 6-07 y Calle 110 A 6-27 (actual) de la Urbanización Santa Ana Oriental de la localidad de Usaquén.”

*Los poderes no incluyen la modalidad de modificación y/o ampliación, que es precisamente la solicitud que nos ocupa”.*

#### 4.1.5. Improcedencia de la solicitud de modificación de licencia.

La Asociación de Residentes de Santa Ana Oriental – ARSA y el Dr. Uribe señalan que:

*“La licencia que se impugna es manifiestamente violatoria del numeral 4º del art. 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el art. 5º del Decreto 2218 de 2015” (...):*

*Es necesario tener en cuenta que en la modificación que nos ocupa, se involucró un **nuevo predio (Calle 110 A 6 - 27)**, lo que genera una variación y cambio total en el área con la solicitud inicial, por lo que entonces mal podía expedirse el acto administrativo que se impugna en la modalidad de modificación, ya que se insiste, la ley en las solicitudes de modificación, **no permite ni autoriza incrementar el área construida**”.*

#### 4.1.6. Indebida radicación de la solicitud de modificación.

Expresan que, “como en realidad se trata de un nuevo proyecto, incrementándose el área construida; involucrándose un nuevo inmueble y en definitiva variándose en su integridad toda la solicitud, ésta debería haberse radicado como solicitud de modificación, ampliación y demolición total o haberse radicado como una nueva solicitud, sin que se hubiese presentado como en efecto se hizo, en la modalidad de “modificación”.

*“Al efecto deben tenerse en cuenta las siguientes razones:*

- a.- La licencia que se pretende modificar fue expedida, con base en una **legislación** que hoy se encuentra **suspendida (...)***
- b.- La nueva licencia o solicitud es para una altura de quince (15) pisos y sótano. La anterior, era de 6 pisos y un sótano*
- c.- La normatividad bajo la cual se impetra la modificación es el Decreto 562 de 2014.*
- d.- Se está involucrando un nuevo predio ubicado en la Calle 110º N.º 6 - 27, lo que termina un englobe; estudio de nuevos propietarios; nuevas y diferentes áreas, aislamientos, equipamientos, índices, etc.*
- e.- Se está involucrando un nuevo propietario y solicitante, en este caso el titular del derecho de dominio la Sra. **LEAL SARAIVA ANA BEATRIZ**, quien obra dentro de la solicitud como propietaria del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 50N-1 17540, ubicado en la Calle 110 A N.º 6-27.*
- f.- La nueva solicitud, es una verdadera **NUEVA LICENCIA** ya que el proyecto se modifica en su totalidad, por lo que para nada mantiene el diseño original, su volumetría, etc.”.*

## Resolución No.

“Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n.º 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016, expedida por la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la Calle 110 A 6-07 y Calle 110 A 6-27 (actual) de la Urbanización Santa Ana Oriental de la localidad de Usaquén.”

### 4.1.7. Indebida aplicación del Decreto 562 de 2014.

Asegura el recurrente que “El acto acusado es violatorio del párrafo segundo del art. 2.2.6.1.1.1. del Decreto 1077 de 2015, modificado por el art. 2º del Decreto 2218 de 2015, (...)”

*Esta norma es específica para la modificación de licencias cuyas normas urbanísticas hayan sido suspendidas provisionalmente por la jurisdicción de lo contencioso administrativo, como sucede en el caso que nos ocupa, en atención a que el H. Consejo de Estado, mediante auto de fecha 27 de marzo de 2014, proferido dentro de la acción pública de nulidad N.º 2013-00624-00 actor Juan José Montaña.*

*La norma es clara e imperativa en el sentido de que la modificación de las licencias suspendidas provisionalmente por la jurisdicción de lo contencioso administrativo se continuarán resolviendo con fundamento en las normas suspendidas, siempre y cuando las solicitudes de modificación se presenten a partir de la entrada en vigencia de la Ley 1753 de 2015, lo que en efecto sucedió en el caso que nos ocupa.*

*Esta norma contenida como se ha dicho en el Decreto 2218, es especial para las solicitudes de modificación de licencias otorgadas con base en normas suspendidas y modifica en tal sentido la legislación anterior, esto es, el Decreto 1077 de 2015, para el caso que nos interesa.*

*La Curaduría mal puede aplicar el inciso final del párrafo 1º de la mencionada norma, como en efecto lo está haciendo, desconociendo en forma flagrante el párrafo segundo que se refiere expresamente al evento que se alega, esto es, cuando las normas que sirvieron de soporte para expedir la licencia HAN SIDO SUSPENDIDAS POR LA JURISDICCION DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO.*

### 4.1.8. Otras irregularidades en el trámite.

Manifiesta el señor Uribe que no es procedente la modificación de la licencia, por las siguientes razones:

*“a. El formulario de solicitud fue indebidamente diligenciado, ya que tiene por objeto el trámite modificación, sin que se hubiese señalado como modalidad la de ampliación de licencia.*

*b. Como resultado de lo anterior, se incurrió en una grave violación al derecho de defensa de todos los vecinos, al indicarse en la valla que se trataba de una simple solicitud de modificación de licencia y no de una ampliación, como en efecto sucedió.*

*c. En las comunicaciones enviadas a vecinos, tampoco se informa sobre la solicitud de ampliación y tan solo se comunica y notifica como si fuese una simple modificación, lo que en definitiva no es cierto.*



“Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n.º 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016, expedida por la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la Calle 110 A 6-07 y Calle 110 A 6-27 (actual) de la Urbanización Santa Ana Oriental de la localidad de Usaquén.”

d. Finalmente la licencia se expide solamente como modificación, cuando en realidad y de verdad se trata de una verdadera ampliación, ya que se está incrementando sustancialmente el área y como ya se dijo de conformidad con el numeral 4º del art. 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el art. 5º del Decreto 2218 de 2015, la **modificación** es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente **sin incrementar su área construida**.

(...), no es cierto que se trata de una simple modificación, sino de una verdadera ampliación, incrementándose el área inicial del proyecto arquitectónico de un lote de 700 metros a un lote de 1.252,30 metros; de un total autorizado para construirse inicialmente de 2.478,26 a 9.428.72 metros.

e. Finalmente, la Curaduría prejuzga en marzo 8, al comunicar al IDR (sic) que la licencia está próxima a expedirse, cuando aún ni siquiera se ha recibido la respuesta al acta de observaciones.”

#### 4.1.9. Transferencia a la Fiduciaria Bogotá.

Señalan los recurrentes que “(...) los verdaderos legitimados para solicitar la licencia, son precisamente el fideicomitente y el beneficiario.

“En el caso que nos ocupa, no aparece siquiera el contrato de fiducia celebrado entre las partes para conocer las obligaciones que regulan sus relaciones comerciales, desconociendo en definitiva cuáles son las responsabilidades de ellas y sus obligaciones (...).

Finalmente por este aspecto se considera que existe una falta de legitimación activa en lo que se refiere a la titularidad de los derechos incoados en la misma solicitud de la licencia, en atención a que era indispensable que la solicitud hubiese sido diligenciada de conformidad con el art. 19 del Decreto 1469 de 2010, en concordancia con el art. 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1077 de 2015, por parte de los fideicomitentes y beneficiarios, recordando que el inciso 1º de dicha norma establece lo siguiente (...)

#### 4.1.10. Infracción a los Decretos 1077 y 2218 de 2015

El doctor Juan Pablo Vargas en calidad de Agente del Ministerio Público, ARSA y el Dr. Uribe, coinciden en señalar que la modificación de licencia de construcción n.º 14-3-0367 aprobada el 31 de mayo de 2016, infringe el parágrafo 2º del artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto Nacional 2218 de 2015<sup>2</sup>:

<sup>2</sup> “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.

## Resolución No.

“Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n.º 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016, expedida por la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la Calle 110 A 6-07 y Calle 110 A 6-27 (actual) de la Urbanización Santa Ana Oriental de la localidad de Usaquén.”

*"Artículo 2.2.6.1.1.1. Licencia urbanística. Es la autorización previa para adelantar Obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y para realizar el loteo o subdivisión de predios, expedida por el curador urbano o la autoridad municipal competente, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, en los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno nacional. La expedición de la licencia urbanística implica la certificación del cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones en que se fundamenta y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo.*

(...)

*Parágrafo 2º. La modificación de licencias urbanísticas vigentes expedidas con base en normas y reglamentaciones que hayan sido suspendidas provisionalmente por la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, se continuarán resolviendo con fundamento en las normas suspendidas siempre y cuando las solicitudes de modificación se presenten a partir de la entrada en vigencia de la Ley 1753 de 2015 y en la providencia que adoptó la suspensión provisional no se haya incluido disposición en contrario. En tratándose de licencias de parcelación o urbanización, para la expedición de licencias de construcción sobre sus áreas útiles se dará aplicación a lo dispuesto en el parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.1.7 Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya". (Negrilla y subrayado fuera del texto original).*

También asegura que se infringe el artículo 2.2.6.1.2.2.3 del Decreto 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio."

*"De la revisión del proyecto. El curador urbano o la autoridad encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias, deberá revisar el proyecto objeto de la solicitud, desde el punto de vista jurídico, urbanístico, arquitectónico y del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo resistente - NSR- 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya; a fin de verificar el cumplimiento del proyecto con las normas urbanísticas y de edificación vigentes. (...). (Negrilla y subrayado fuera del texto original)".*

Lo anterior, considerando que:

*"Respecto al cumplimiento de las exigencias normativas de la solicitud de modificación de licencia de construcción vigente, se encontró:*

*De los predios que son objeto de la solicitud de modificación de la licencia que se recurre, se evidencia que el predio ubicado en la calle 110 A 6 07 (Actual), con chip AAA0101ZWBS — 50N592946, cuenta con licencia de construcción N.º LC 14-3-0367 con fecha de ejecutoria 09 de junio de 2014.*

## Resolución No.

“Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n°. 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016, expedida por la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la Calle 110 A 6-07 y Calle 110 A 6-27 (actual) de la Urbanización Santa Ana Oriental de la localidad de Usaquén.”

*Dicha licencia se expidió con fundamento al contenido del Decreto Distrital 364 del 26 de agosto de 2013, "Por el cual se modifican excepcionalmente las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D. C., adoptado mediante Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto Distrital 469 de 2003 y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004.", suspendido provisionalmente por el Consejo de Estado mediante Auto CE 624 de marzo 27 de 2014.*

*Según el párrafo 2 del artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto Nacional 2218 del 18 de noviembre de 2015, se menciona la ley 1753 del 9 de junio de 2015 "Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 "Todos por un nuevo país", la cual fue publicada el 9 de junio de 2015*

*La solicitud de modificación de la licencia de construcción vigente que se recurre fue expedida con fundamento al Decreto Distrital 190 de 2004 y el Decreto Distrital 562 de 2014, con fecha de radicación el 15 de enero de 2016.*

*Teniendo en cuenta los antecedentes y normas urbanísticas, se observa que la solicitud de modificación de licencia de construcción (vigente), se expidió bajo el Decreto Distrital 562 del 12 de diciembre de 2014, sin embargo una vez verificado el cumplimiento del Decreto Distrital 2218 del 18 de noviembre de 2015, se pudo establecer que en su párrafo 2 del artículo 2.2.6.1.1.1 se debió aplicar para dicha solicitud de modificación de licencia de construcción (vigente), las normas que actualmente se encuentra suspendida, que para el caso que nos ocupa fue el Decreto Distrital 364 de 2013.*

*Así mismo el Decreto 2218 del 18 de noviembre de 2015 precisó la modificación del artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto Nacional 1077 del 26 de mayo de 2015 (...).*

*Por otra parte vale la pena tener en cuenta el contenido del artículo 2 de la ley 153 de 1887 "Por la cual se adiciona y reforma los códigos nacionales, la ley 61 de 1886 y la 57 de 1887.*

**"ARTÍCULO 2.** La ley posterior prevalece sobre la ley anterior. En caso de que una ley posterior sea contraria á otra anterior, y ambas preexistentes al hecho que se juzga, se aplicará la ley posterior."

### 4.3. Objeciones Arquitectónicas y de Ingeniería

El doctor Roberto Uribe y la Asociación de Residentes de Santa Ana Oriental, coinciden en el señalamiento de objeciones de carácter arquitectónico y de ingeniería, las cuales serán desarrolladas en el numeral 7, de conformidad con lo conceptuado por la Dirección de Norma Urbana.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

## Resolución No.

1581

01 NOV. 2016

“Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n.º 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016, expedida por la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la Calle 110 A 6-07 y Calle 110 A 6-27 (actual) de la Urbanización Santa Ana Oriental de la localidad de Usaquén.”

### 5. Problema Jurídico

Corresponde a este Despacho:

- 1) Establecer la procedencia de las observaciones de carácter jurídico y procedimental presentadas por los recurrentes, particularmente (i) si los predios objeto de solicitud de modificación de licencia de construcción vigente, están sujetos a la normatividad fijada en el Decreto Distrital 562 de 2014; (ii) determinar si en el procedimiento de modificación de la Licencia de Construcción se atendieron las especificaciones relacionadas con la radicación en legal y debida forma; (iii) si fue indebida la expedición de la modificación por falta de vigencia de la licencia y (iv) si son procedentes las observaciones relacionadas con el otorgamiento de los poderes para actuar; el trámite de la solicitud de prórroga; la notificación del desistimiento de trámite anterior; si ha debido ser una solicitud de licencia en la modalidad de ampliación o de obra nueva y demolición; la procedencia de las observaciones respecto del negocio fiduciario; la indebida comunicación del trámite a vecinos y la presunta vulneración al derecho de defensa de los intervinientes en el trámite.

- 2) En los aspectos arquitectónicos:

Determinar con base en lo conceptuado por la Dirección de Norma Urbana si hay lugar a las objeciones respecto a la planimetría del proyecto, dimensiones de los predios objeto de intervención, características volumétricas, accesos y antejardín que ameriten la revocatoria de la modificación de licencia de construcción n.º 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016, concedida por la Curadora Urbana 3. En este punto se considerarán las observaciones expuestas en los numerales observados por ARSA y el doctor Roberto Uribe Ricaurte.

- 3) Observaciones de Ingeniería

Se analizarán las contenidas en el escrito de adición al recurso de apelación de fecha 1 de julio de 2016, suscrito por el Dr. Roberto Uribe Ricaurte.

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



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS

41.

## Resolución No.

“Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n°. 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016, expedida por la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la Calle 110 A 6-07 y Calle 110 A 6-27 (actual) de la Urbanización Santa Ana Oriental de la localidad de Usaquén.”

### 6. Análisis del Caso

Para la adopción de la decisión que corresponda, se analizarán en primer término los argumentos de orden jurídico y procedimental, para lo cual se hará una síntesis del argumento o motivo de inconformidad, seguido del análisis del Despacho frente a las disposiciones del Decreto Nacional 1077 de 2015 y su conclusión.

Luego, se presentarán los argumentos de carácter arquitectónico y de ingeniería con la misma metodología, en concordancia con las disposiciones del Decreto 190 de 2004, el Decreto Distrital 562 de 2014 y los conceptos técnicos expedidos por la Dirección de Norma Urbana.

#### 6.1 Vulneración de los Decretos Nacionales 1077 y 2218 de 2015

Los recurrentes afirman que se infringe lo previsto en el párrafo segundo del artículo 2.2.6.1.1.1. “Licencia urbanística” del Decreto Nacional 2218 de 2015, el cual dispone:

*“Artículo 2.2.6.1.1.1. Licencia urbanística. (...)*

*Parágrafo 2º. La modificación de licencias urbanísticas vigentes expedidas con base en normas y reglamentaciones que hayan sido suspendidas provisionalmente por la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, se continuarán resolviendo con fundamento en las normas suspendidas siempre y cuando las solicitudes de modificación se presenten a partir de la entrada en vigencia de la Ley 1753 de 2015 y en la providencia que adoptó la suspensión provisional no se haya incluido disposición en contrario. En tratándose de licencias de parcelación o urbanización, para la expedición de licencias de construcción sobre sus áreas útiles se dará aplicación a lo dispuesto en el párrafo 4 del artículo 2.2.6.1.1.7 Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya”. (Negrilla y subrayado fuera del texto original)”.*

También asegura que, se infringe el artículo 2.2.6.1.2.2.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015 “De la revisión del proyecto. El curador urbano o la autoridad encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias, deberá revisar el proyecto objeto de la solicitud, desde el punto de vista jurídico, urbanístico, arquitectónico y del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo resistente - NSR- 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya; a fin de verificar el cumplimiento del proyecto con las normas urbanísticas y de edificación vigentes. (...)”. (Negrilla y subrayado fuera del texto original)”.





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

## Resolución No.

1581 01 NOV. 2016

“Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n.º 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016, expedida por la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la Calle 110 A 6-07 y Calle 110 A 6-27 (actual) de la Urbanización Santa Ana Oriental de la localidad de Usaquén.”

Lo anterior por cuanto uno de los predios objeto de la decisión que se recurre, cuenta con Licencia de Construcción, expedida *“con fundamento al contenido del Decreto Distrital 364 del 26 de agosto de 2013, “Por el cual se modifican excepcionalmente las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D. C., adoptado mediante Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto Distrital 469 de 2003 y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004.”, suspendido provisionalmente por el Consejo de Estado mediante Auto CE 624 de marzo 27 de 2014”.*

### 6.1.1 Análisis del Despacho.

En relación con este argumento, se observa que las normas aludidas por el recurrente como vulneradas exigen:

1. Que la licencia urbanística objeto de solicitud de modificación esté vigente.
2. Que ante la suspensión de las normas que les sirvieron de fundamento, las modificaciones se resuelvan con base en éstas, siempre que se den unas condiciones determinadas por la Ley 1753 de 2015. (que la solicitud de modificación sea posterior a la entrada en vigencia de dicha ley).
3. Que en caso de cambio normativo, la modificación mantenga el uso o los usos aprobados inicialmente.

En efecto, deben considerarse estas premisas al momento de analizar el proyecto sometido a consideración del curador urbano, en aras de establecer con certeza la normatividad aplicable al trámite y no incurrir en imprecisiones que vayan en detrimento de los derechos de quien acude a la administración con el fin de obtener una autorización de intervención del suelo.

Al respecto, el inciso tercero del párrafo 1º del artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 2 del Decreto Nacional 2218 de 2015, prevé que:

*“Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición. En los eventos en que haya cambio de dicha normatividad y se pretenda modificar una licencia vigente, se deberá mantener el uso o usos aprobados en la licencia respectiva.”* (subrayado fuera de texto)

En ese sentido, se tiene que tratándose de una modificación de licencia urbanística vigente, la única limitación que prevé la norma nacional ante la ocurrencia del cambio de normatividad es que se deberá

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



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS

## Resolución No.

“Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n°. 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016, expedida por la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la Calle 110 A 6-07 y Calle 110 A 6-27 (actual) de la Urbanización Santa Ana Oriental de la localidad de Usaquén.”

mantener el uso aprobado. Luego, se permite que en la modificación de licencia el proyecto se ajuste a la normatividad vigente cuando haya ocurrido el cambio normativo. Es así que, en el caso bajo estudio el Decreto Distrital 562 de 2014, constituyó una modificación normativa que incluyó el sector de ubicación del predio, dentro de sus áreas de cobertura, al cual se acogieron los interesados en la modificación de la Licencia de Construcción Vigente.

Conforme a lo anterior, la Licencia de Construcción LC 14-3-0364 del 9 de junio de 2014, en efecto fue expedida con base en las normas del Decreto Distrital 364 de 2013; que se encuentra suspendido por la Jurisdicción Contenciosa Administrativa; lo cual no significa que por ello los interesados estuvieran impedidos para acogerse a la normatividad del Decreto Distrital 562 de 2014, el cual se encontraba vigente al momento de la radicación de la solicitud de modificación de licencia vigente.

Ahora, frente a la situación de la normatividad que soportaba la licencia inicialmente, esto es el Decreto Distrital 364 de 2013, el artículo 265 de la Ley 1753 de 2015 les dio la opción a los titulares de licencias vigentes de poder modificarlas con dicha norma, pese a que la misma se encuentre suspendida; lo cual no significa que no les aplique la norma general que consiste en la posibilidad de acogerse a la norma vigente ante la ocurrencia de un cambio normativo, como es el caso del cambio generado por el Decreto Distrital 562 de 2014.

En conclusión, para este Despacho la opción que otorga la referida ley, cuya disposición es retomada por el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, de hacer modificaciones a la licencia vigente otorgando efectos a la norma suspendida, no es una disposición obligatoria para el interesado, quien tiene el derecho de acogerse a la norma vigente ante un cambio normativo, según se aclaró líneas arriba.

Refuerza lo anterior, el pronunciamiento de la Dirección de Norma Urbana, en el que previo al análisis de los aspectos técnicos controvertidos señaló:

*“Una vez consultada la información que reposa en la Secretaría Distrital de Planeación, se pudo establecer que los predios con nomenclatura CL 110 A 6 07 y CL 110 A 6 27, objeto de la Modificación de Licencia de Construcción (Vigente) No. 14-3-0367, expedida por parte de la Curadora Urbana No. 3 otorgada el 31 de mayo de 2016 recurrida, se expidió dentro del siguiente marco normativo considerando la fecha de radicación en legal y debida forma el 20 de enero de 2016”:*

## Resolución No.

“Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n.º 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016, expedida por la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la Calle 110 A 6-07 y Calle 110 A 6-27 (actual) de la Urbanización Santa Ana Oriental de la localidad de Usaquén.”

UPZ 14 USAQUEN	
TRATAMIENTO RENOVACIÓN URBANA	MODALIDAD REACTIVACIÓN
REGLAMENTACIÓN: DECRETOS DISTRITALES 562 DE 2014 Y 575 DE 2015	
AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL	ZONA RESIDENCIAL NETA
SECTOR NORMATIVO 1	SUBSECTOR DE USOS X
REGLAMENTACIÓN UPZ 14: DECRETO DISTRITAL 582 DE 2012	

Así las cosas, no se comparte la apreciación expuesta por la Personería, toda vez que ante los cambios normativos surgidos en el término de vigencia de una licencia urbanística, no se le puede exigir al particular que se mantenga con las condiciones iniciales cuando puede acogerse válidamente a la norma posterior, con base en el cual le es dado solicitar la modificación de una licencia urbanística vigente. Se reitera, que la única condición exigible es que el predio objeto de la solicitud, mantenga el uso autorizado en la licencia inicial.

Por lo tanto, es ajustado el estudio de la solicitud con fundamento en el Decreto Distrital 562 de 2014 y no existe vulneración de los Decretos Nacionales 1077 y 2218 de 2015, no estando llamado a prosperar el argumento presentado.

### 6.2 Falta de notificación del desistimiento de la solicitud de modificación n.º 15-3-2039

El recurrente Roberto Uribe estima que la solicitud de modificación de licencia de construcción es improcedente dado que para la fecha de la radicación de la solicitud n.º 16-3-0044 (15 de enero de 2016) no se había notificado al señor Luis Enrique Nohra de la aceptación del desistimiento de la radicación n.º 15-3-2039 del 7 de octubre de 2015, radicada ante la Curaduría Urbana 3, con el fin de obtener modificación de la licencia 14-6-0367 del 9 de junio de 2014. Sustenta su inconformidad en el artículo 40 del Decreto 1469 de 2010, en concordancia con el artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015.

#### 6.2.1 Análisis del argumento.

El párrafo 1º del artículo 2.2.6.1.2.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 1 del Decreto Nacional 1547 de 2015, señala:

01 NOV. 2016

1581

## Resolución No.

“Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n.º 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016, expedida por la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la Calle 110 A 6-07 y Calle 110 A 6-27 (actual) de la Urbanización Santa Ana Oriental de la localidad de Usaquén.”

*“Artículo 2.2.6.1.2.1.1 Solicitud de la licencia y sus modificaciones. El estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas y de sus modificaciones procederá a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas, una vez hayan sido radicadas en legal y debida forma.*

*Parágrafo 1. Se entenderá que una solicitud de licencia o su modificación está radicada en legal y debida forma si a la fecha de radicación se allega la totalidad de los documentos exigidos en el presente decreto, aun cuando estén sujetos a posteriores correcciones”.* (Negrillas y sublíneas fuera de texto).

La norma transcrita indica que la solicitud de licencia se considera presentada en legal y debida forma, si al momento de su radicación se allega la documentación exigida “en el presente decreto”, esto es, la documentación señalada en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

La exigencia a la que se refiere el apoderado - notificación del anterior desistimiento -, no hace referencia a documento alguno de los exigidos por el Decreto Nacional 1077 de 2015, en consecuencia, desde este punto de vista, no es procedente el argumento según el cual, la radicación número 15-3-2039 del 7 de octubre de 2015 no fue realizada en legal y debida forma, por el hecho de no haberse notificado a uno de los recurrentes el mencionado desistimiento, de manera previa a la citada solicitud de licencia de construcción.

Por otra parte, en relación con el desistimiento de la solicitud de licencia, el inciso 1º del artículo 2.2.6.1.2.3.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, prevé:

*“Desistimiento de solicitudes de licencia. El solicitante de una licencia urbanística podrá desistir de la misma mientras no se haya expedido el acto administrativo mediante el cual se concede la licencia o se niegue la solicitud presentada.*

*(...)”.*

Así mismo, el artículo 18 de la Ley 1437 de 2011 (Código Contencioso Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - CPACA), sustituido por el artículo primero de la Ley 1755 de 2015, señala:

*“Artículo 18. Desistimiento expreso de la petición. Los interesados podrán desistir en cualquier tiempo de sus peticiones, sin perjuicio de que la respectiva solicitud pueda ser nuevamente presentada con el lleno de los requisitos legales, pero las autoridades podrán continuar de oficio la*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

1581

01 NOV. 2016

## Resolución No.

“Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la **Modificación de Licencia de Construcción Vigente n.º 14-3-0367** del 31 de mayo de 2016, expedida por la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la Calle 110 A 6-07 y Calle 110 A 6-27 (actual) de la Urbanización Santa Ana Oriental de la localidad de Usaquén.”

*actuación si la consideran necesaria por razones de interés público; en tal caso expedirá resolución motivada”.*

Como puede apreciarse, el desistimiento de la solicitud de licencia de construcción y de las peticiones en general, es una facultad que tiene el interesado para no continuar con la actuación en el momento que a bien tenga, con la particularidad en el caso de las licencias urbanísticas, que dicha solicitud debe formularse de manera previa a la expedición del acto mediante el cual se decida sobre la misma.

Así las cosas, la procedencia del desistimiento de la solicitud de la licencia de construcción, no depende de la voluntad de persona alguna diferente al solicitante; por lo mismo, una vez se haya formulado dicha solicitud, la autoridad competente debe proceder a aceptar la voluntad del peticionario y comunicarle al mismo dicha decisión.

A partir de la aceptación del desistimiento por parte de la autoridad competente, el interesado puede presentar nuevamente la solicitud **con el lleno de los requisitos legales**, según prevé el artículo 18 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. En el caso de las licencias urbanísticas, con el cumplimiento de los requisitos previstos en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

Como ya se indicó en precedencia, el Decreto Nacional 1077 de 2015, no prevé como requisito para radicar en legal y debida forma una solicitud de licencia urbanística, la notificación previa de la aceptación del desistimiento de un trámite anterior. Igualmente, la norma no contempla la prohibición de iniciar un nuevo trámite simultáneo con la fecha en que se dé el acto que acepta el desistimiento en otro trámite sobre el mismo asunto, ni contempla la exigencia de notificación del desistimiento anterior a los terceros interesados, para que se pueda presentar una nueva solicitud.

Ahora, debe resaltarse que en relación con el desistimiento a solicitud de parte del trámite de una licencia urbanística, el artículo 2.2.6.1.2.3.4 del Decreto 1077 de 2015, no prevé que contra su aceptación procedan recursos. En ese sentido, se tiene que efectuada la solicitud de desistimiento por el interesado en la licencia, **el trámite concluye con la decisión sobre la misma**, y el hecho que se radique nuevamente no significa que coexistan dos actuaciones que persigan el mismo fin, en tanto se deja claro que la primera fue desistida, luego la actuación sustancialmente ha concluido.

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



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

BOGOTÁ  
**MEJOR**  
PARA TODOS



1581 01 NOV. 2016

## Resolución No.

“Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n°. 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016, expedida por la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la Calle 110 A 6-07 y Calle 110 A 6-27 (actual) de la Urbanización Santa Ana Oriental de la localidad de Usaquén.”

Así las cosas, si bien la aceptación del desistimiento habrá de comunicarse a las partes que actuaron dentro de la actuación, esta no es una condición o requisito para que el interesado pueda presentar una nueva solicitud de licencia con el lleno de los requisitos legales, ni existe norma que lo prohíba.

Por lo expuesto, no es procedente la argumentación sobre falta de notificación de desistimiento de trámite anterior.

### 6.3 Imprudencia de la solicitud de modificación como está impetrada

El Doctor Roberto Uribe y la Asociación de Residentes de Santa Ana Oriental coinciden en este argumento, al señalar que la solicitud incoada por los interesados ha debido ser la de “*modificación, ampliación y demolición total*” y no una “*solicitud de modificación de licencia*” y en tal sentido el trámite ha debido ser el de un proyecto nuevo, considerando que se adiciona un nuevo predio al proyecto estudiado por la Curadora Urbana 3.

#### 6.3.1 Análisis del argumento

El Decreto Nacional 1077 de 2015, define qué se entiende por Licencia de Construcción y sus modalidades, así:

**“ARTÍCULO 2.2.6.1.1.7 Licencia de construcción y sus modalidades.** Modificado por el art. 2, Decreto Nacional 1197 de 2016. Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:

1. **Obra nueva.** Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total.

2. **Ampliación.** Es la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.

(...)



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

1581

01 NOV. 2016

## Resolución No.

“Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n°. 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016, expedida por la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la Calle 110 A 6-07 y Calle 110 A 6-27 (actual) de la Urbanización Santa Ana Oriental de la localidad de Usaquén.”

*4. **Modificación.** Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.*

*(...)*

*7. **Demolición.** Es la autorización para derribar total o parcialmente una o varias edificaciones existentes en uno o varios predios y deberá concederse de manera simultánea con cualquiera otra modalidad de licencia de construcción (...). (subrayas fuera del texto)*

A su turno el artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto ibídem, dispone:

*“Artículo 2.2.6.1.1.1. **Licencia urbanística.** Es la autorización previa para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y para realizar el loteo o subdivisión de predios, expedida por el curador urbano o la autoridad municipal competente, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, en los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno nacional.*

*La expedición de la licencia urbanística implica la certificación del cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones en que se fundamenta y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo.*

***Parágrafo 1º.** Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas y modificaciones.*

*Se entiende por prórroga de la licencia la ampliación del término de vigencia de la misma. Se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública.*

*Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición. En los eventos en que haya cambio de dicha normatividad y se pretenda modificar una licencia vigente, se deberá mantener el uso o usos aprobados en la licencia respectiva.*

***Parágrafo 2º.** La modificación de licencias urbanísticas vigentes expedidas con base en normas y reglamentaciones que hayan sido suspendidas provisionalmente por la jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, se continuarán resolviendo con fundamento en las normas suspendidas siempre y cuando las solicitudes de modificación se presenten a partir de la entrada en vigencia de la Ley 1753 de 2015 y en la providencia que adoptó la suspensión provisional no se haya incluido disposición en contrario. (...). (Sublínea y negrilla fuera de texto).*

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



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS

## Resolución No.

“Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n.º 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016, expedida por la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la Calle 110 A 6-07 y Calle 110 A 6-27 (actual) de la Urbanización Santa Ana Oriental de la localidad de Usaquén.”

De esta forma, se tiene que la “Modificación de Licencia de Construcción Vigente”, es aquella actuación por medio de la cual se pueden hacer modificaciones a proyectos arquitectónicos cuya licencia se encuentra vigente. Ahora bien, respecto del alcance de las modificaciones que pueden realizarse bajo este trámite, la norma no hizo mayor restricción, salvo la de mantener el uso inicialmente aprobado.

Ahora bien, en lo que respeta a las modalidades de licencia de construcción, tales como “Licencia de Ampliación” y “Licencia de Modificación”, la norma parte del supuesto de que son para licencias que ya fueron ejecutadas o la vigencia de la licencia ya expiró, y entra a definir en que situaciones aplica una o la otra.

Al efecto, el artículo citado define la modificación de licencia “vigente” como “(...) la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública”.

En el presente caso, se observa que se trata de la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, en el marco de una situación causada por un cambio normativo, cuya limitante consiste en mantener el uso o usos aprobados en la licencia respectiva. Por lo que, el trámite a seguir necesariamente es el de “Modificación de Licencia de Construcción Vigente”; se hace énfasis en que no se autoriza la intervención respecto de una edificación concluida.

Adicionalmente, debe atenderse lo señalado por el Ministerio de Vivienda, Ambiente y Desarrollo Territorial en la Circular externa n.º 3000-2-104583 de 2010, citada por el apoderado de los titulares en el traslado de los recursos, en al que se indicó:

*“(...) De acuerdo con el párrafo del artículo 1 del Decreto 1469 de 2010, la modificación de licencia consiste en los cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente.*

*Por su parte el artículo 7 del Decreto 1469 de 2010, define la licencia de construcción en la modalidad de modificación, como una nueva licencia que autoriza “variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida (...)”*

Es así que, corroborada la interpretación normativa de las modalidades aludidas, se tiene que no hay lugar a la objeción presentada en este punto.

## Resolución No.

“Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n°. 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016, expedida por la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la Calle 110 A 6-07 y Calle 110 A 6-27 (actual) de la Urbanización Santa Ana Oriental de la localidad de Usaquén.”

### 6.4 Presunta falta de vigencia de la Licencia de Construcción LC 14-3-0367 del 9 de junio de 2014 y trámite de la solicitud de prórroga

Aducen los recurrentes que para la fecha de radicación de la solicitud de modificación de la licencia de construcción n°. LC 14-3-0367 de 9 de junio de 2014, esta no se encontraba vigente siendo este un requisito de procedibilidad para el estudio de la solicitud de modificación.

De otra parte, aseguran que no han recibido ninguna notificación relacionada con la solicitud de prórroga objeto de modificación, señalando que no se dan las circunstancias para que sea viable la expedición de la prórroga, con lo cual consideran que perdió vigencia la licencia y que no se les podía entonces notificar una modificación. Además de señalar otros aspectos relacionados con el trámite de la prórroga de la licencia.

#### 6.4.1 Análisis del argumento

En relación con este punto, se precisa a los recurrentes que la licencia de construcción objeto de modificación, fue expedida el 3 de abril de 2014 y adquirió fuerza ejecutoria el 9 de junio de 2014, es decir que el término de vigencia de 24 meses que le confiere la ley a los titulares para su ejecución se contabiliza a partir de esta última fecha y vencía inicialmente el 9 de junio de 2016, plazo que fue objeto de prórroga mediante la Resolución RES 16-3-0830 del 3 de junio de 2016 “*Por la cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción No. LC-14-3-0367 del 3 de abril de 2014 expedida por este Despacho para el predio ubicado en la CL 110 A 6 07 (actual) de la Urbanización Santa Ana de la Localidad de Usaquén*”. Valga igualmente destacar que, la solicitud de la modificación se radicó en vigencia de la licencia (16 de enero de 2016), y que incluso la decisión de modificación fue expedida el 31 de mayo de 2016, antes de la prórroga de licencia.

Consultado el expediente con la radicación 16-3-1122 correspondiente a la solicitud de prórroga de la licencia n°. 14-3-0367, se constata que la solicitud de prórroga de la vigencia de la licencia se presentó el 13 de mayo de 2016, encontrándose dentro del término que fija el Decreto Nacional 1077 de 2015<sup>3</sup> para solicitudes de prórroga de licencias urbanísticas y se soportó con la certificación de inicio de obra

<sup>3</sup> ARTÍCULO 2.2.6.1.2.4.1 *Vigencia de las licencias*. Modificado por el art. 5, Decreto Nacional 1197 de 2016, (...) La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra (...).

## Resolución No.

“Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n°. 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016, expedida por la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la Calle 110 A 6-07 y Calle 110 A 6-27 (actual) de la Urbanización Santa Ana Oriental de la localidad de Usaquén.”

expedida el 26 de abril de 2016 por el constructor responsable, ingeniero Carlos Alberto Rodríguez Chaya.

Ahora, en lo que respecta a la afirmación referida a que “(...) *la obra no se ha iniciado, no existe ninguna obra (...)*”, el Despacho estima pertinente precisar a los recurrentes que el presente trámite no es el escenario para controvertir la validez o no de las certificaciones expedidas por el constructor responsable.

Además, debe tenerse en claro que la norma exige para la prórroga que se “certifique la iniciación de la obra” y no prevé la exigencia de un porcentaje mínimo de ejecución.

Asimismo, es relevante indicar que conforme al artículo 83 Constitucional, se presume la buena fe de los particulares frente a las actuaciones que inician ante la Administración pública y en tal sentido, el curador urbano está en la obligación de respetar este principio, por lo que no le está dado controvertir, ni indagar sobre la veracidad de las afirmaciones de quienes intervienen en los trámites de su conocimiento, como tampoco la ley le ha entregado la función de verificación en terreno sobre cualquier circunstancia relacionada con el trámite de licencias urbanísticas en general.

En lo atinente a la notificación de la prórroga de la licencia objeto de modificación, es preciso indicar que de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, este no es un trámite en el que se vincule a vecinos o terceros. La solicitud de prórroga es un trámite expedito del cual puede hacer uso el titular de la licencia y que exige como único requisito la certificación de inicio de obra expedida por el constructor responsable.

De este modo, no le asiste razón a los recurrentes al señalar que la licencia objeto de modificación no se encontraba vigente para la fecha en que se hizo la solicitud, como tampoco en controvertir la concesión de la prórroga.

### 6.5. Radicación en legal y debida forma

Asumen los apelantes que en el trámite objeto de estudio no se cumplió la radicación en legal y debida forma toda vez que interpretan que la solicitud debió ser en la modalidad de ampliación y modificación y no una solicitud de modificación de licencia de construcción. En este sentido



“Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n°. 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016, expedida por la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la Calle 110 A 6-07 y Calle 110 A 6-27 (actual) de la Urbanización Santa Ana Oriental de la localidad de Usaquén.”

aseguran que al presentarse equívocamente el trámite no se aportó la documentación que correspondería a la modalidad que según ellos era la procedente, lo cual afecta la radicación en legal y debida forma.

Por su parte, el doctor Uribe agrega que la falta de notificación del desistimiento de trámite de solicitud de modificación anterior a uno de sus representados en el actual trámite, afecta la solicitud por considerar que tal notificación hace parte de la radicación en legal y debida forma.

### 6.5.1 Análisis del argumento

El Decreto Nacional 1077 de 2015, específicamente para el caso de la solicitud de modificación de licencia vigente, establece los requisitos para que esta se tenga como radicada en legal y debida forma:

*“ARTÍCULO 2.2.6.1.2.1.1 Solicitud de la licencia y sus modificaciones. El estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas y de sus modificaciones procederá a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas, una vez hayan sido radicadas en legal y debida forma.*

*PARÁGRAFO 1. Se entenderá que una solicitud de licencia o su modificación está radicada en Legal y debida forma si a la fecha de radicación se allega la totalidad de los documentos exigidos en el presente Capítulo, aun cuando estén sujetos a posteriores correcciones. Adicionalmente, y tratándose de solicitudes de licencias de construcción y sus modalidades, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, al momento de la radicación deberá verificar que los documentos que acompañan la solicitud contienen la información básica que se señala en el Formato de Revisión e Información de Proyectos adoptado por medio de la Resolución 912 de 2009, expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la norma que la adicione, modifique o sustituya.*

*ARTÍCULO 2.2.6.1.2.1.14 Documentos para la solicitud de modificación de licencias vigentes. A las solicitudes de modificación de licencias vigentes de urbanización, subdivisión, construcción y parcelación se acompañarán los documentos a que hacen referencia en los numerales 1, 2, 3 y 4 del artículo 2.2.6.1.2.1.7 del presente decreto (...).*

*A la solicitud de modificación de las licencias de construcción, se acompañará el proyecto arquitectónico ajustado con los requisitos indicados en el numeral 2 del artículo 2.2.6.1.2.1.11 de este decreto. Si la modificación conlleva ajustes al proyecto estructural se aplicará lo previsto en el numeral 1 del artículo 2.2.6.1.2.1.11 de este decreto.*

“Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n.º 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016, expedida por la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la Calle 110 A 6-07 y Calle 110 A 6-27 (actual) de la Urbanización Santa Ana Oriental de la localidad de Usaquén.”

*En todo caso deberá garantizarse la correspondencia entre los proyectos estructural y arquitectónico”.*

Es así que, en la remisión a los numerales 1, 2, 3 y 4 del artículo 2.2.6.1.2.1.7 del decreto ibídem, no se encuentra exigencia respecto de notificaciones a terceros de las decisiones de trámites anteriores, surtidos sobre el acto objeto de modificación; como tampoco exigencias por una errónea calificación de la modificación requerida, pues en caso de detectarse un error, este puede ser subsanado por requerimiento del curador urbano en el acta de observaciones y correcciones.

Además, ya en el numeral 6.3, se aclaró porque el presente trámite corresponde con el de modificación de licencia de construcción vigente y cual es la documentación que deben aportar los interesados en la licencia urbanística. De modo que

#### 6.6 Indebido otorgamiento de poderes.

Señala el doctor Uribe que el trámite de modificación de licencia de construcción no podía adelantarse a través de la Promotora Equilátero S.A.S, teniendo en cuenta que como persona jurídica no puede ejercer el derecho de postulación, es decir, que los propietarios interesados en el trámite no podían otorgar poder a quien no ostenta la calidad de abogado titulado y el procedimiento, según interpretación del recurrente, exige que se actúe a través de abogado.

Manifiesta también que los poderes no incluyeron la modalidad de “modificación y/o ampliación”.

#### 6.6.1 Análisis

La Ley 1755 de 2015, *Por medio de la cual se regula el Derecho Fundamental de Petición y se sustituye un título del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo*, dispone:

**“Artículo 13. Objeto y modalidades del derecho de petición ante autoridades.** Toda persona tiene derecho a presentar peticiones respetuosas a las autoridades, en los términos señalados en este código, por motivos de interés general o particular, y a obtener pronta resolución completa y de fondo sobre la misma.

Toda actuación que inicie cualquier persona ante las autoridades implica el ejercicio del derecho de petición consagrado en el artículo 23 de la Constitución Política, sin que sea necesario invocarlo.

“Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n°. 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016, expedida por la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la Calle 110 A 6-07 y Calle 110 A 6-27 (actual) de la Urbanización Santa Ana Oriental de la localidad de Usaquén.”

*Mediante él, entre otras actuaciones, se podrá solicitar: el reconocimiento de un derecho, la intervención de una entidad o funcionario, la resolución de una situación jurídica, la prestación de un servicio, requerir información, consultar, examinar y requerir copias de documentos, formular consultas, quejas, denuncias y reclamos e interponer recursos.*

*El ejercicio del derecho de petición es gratuito y puede realizarse sin necesidad de representación a través de abogado, o de persona mayor cuando se trate de menores en relación a las entidades dedicadas a su protección o formación”.*

De acuerdo con la norma en cita, y entendiendo que la solicitud de licencia urbanística constituye una manifestación del derecho de petición es claro que no hay una exigencia expresa que determine la obligación de un ciudadano de conceder poder a un abogado titulado, para adelantar el procedimiento de obtención de dicha autorización.

Asimismo, se debe señalar que el mandato o autorización se puede otorgar a personas naturales o jurídicas, sin distinción alguna.

Adicionalmente, este Despacho comparte la apreciación expuesta por el apoderado de los titulares de la modificación de licencia de construcción recurrida al expresar que:

*“De otro lado, el recurrente hace alusión a la disposición sobre el derecho de postulación contenida en el artículo 73 de la Ley 1564 de 2012 Código General de Proceso, no obstante es preciso señalar que éste código “regula la actividad procesal en los asuntos civiles, comerciales, de familia y agrarios. Se aplica, además, a todos los asuntos de cualquier jurisdicción o especialidad y a las actuaciones de particulares y autoridades administrativas, cuando ejerzan funciones jurisdiccionales, en cuanto no estén regulados expresamente en otras leyes.” (Subrayado y negrilla fuera de texto) y en el caso que nos ocupa, éste es un asunto de carácter administrativo que se rige por las disposiciones de la Ley 1437 de 2011 y el Decreto Nacional 1077 de 2015.*

*El Derecho de Postulación está consagrado en el artículo 160 de la Ley 1437 de 2011, el cual está ubicado en el título V que se refiere a la “DEMANDA Y PROCESO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO” en los siguientes términos:*

*“Artículo 160. Derecho de postulación. Quienes comparezcan al proceso deberán hacerlo por conducto de abogado inscrito, excepto en los casos en que la ley permita su intervención directa.*

*Los abogados vinculados a las entidades públicas pueden representarlas en los procesos contenciosos administrativos mediante poder otorgado en la forma ordinaria, o mediante delegación general o particular efectuada en acto administrativo”.*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

01 NOV. 2016

1531

## Resolución No.

“Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n.º 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016, expedida por la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la Calle 110 A 6-07 y Calle 110 A 6-27 (actual) de la Urbanización Santa Ana Oriental de la localidad de Usaquén.”

*Como se puede ver el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso administrativo establece de obligación de actuar por medio de abogado en los procesos que se adelanten ante la jurisdicción de lo contencioso administrativo, y no establece esta condición para acudir a los trámites administrativos”.*

*“(…) la naturaleza derecho de postulación está definida por la interpretación del artículo 229 de la Constitución Política el cual se establece la necesidad de ser abogado inscrito para acceder a la administración de justicia, y no a la administración propiamente dicha. Por lo tanto no le asiste razón a los recurrentes al afirmar que los documentos allegados no tienen validez al ser recibidos por personas que no tienen la calidad de abogados”.*

En tal sentido, el trámite de expedición de una licencia urbanística, no se asimila a un proceso judicial que corresponde a los que se adelantan ante las jurisdicciones de lo contencioso administrativo y ordinaria; por lo tanto, la exigencia de actuar a través de abogado titulado en el presente asunto frente a la solicitud de modificación de licencia de construcción, no tiene vocación de prosperidad.

En cuanto a que los poderes no se otorgaron para el trámite de licencia en la modalidad de modificación o ampliación; se reitera según lo analizado en los puntos anteriores que el presente caso **corresponde a una modificación de licencia vigente**. Luego, no se requería otorgar poder para las referidas modalidades, en la medida que no se trata de una intervención a construcciones existentes que se requieran modificar o ampliar.

Adicionalmente, cabe aclarar a los recurrentes que si bien el acogerse a la entonces normatividad vigente, da lugar a modificaciones del proyecto arquitectónico en edificabilidad y volumetría, no significa en modo alguno que se esté frente a una licencia de construcción en la modalidad de modificación o ampliación, como se ha aclarado en los puntos anteriores en relación con la actuación objeto de la presente decisión.

### 6.7 Titularidad de la Modificación de Licencia de Construcción

El doctor Roberto Uribe y ARSA estiman que la Fiduciaria Bogotá S.A. no está legitimada para solicitar la modificación de la licencia de construcción, en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SANTA ANA – FIDUBOGOTA S.A., ya que desde el punto de vista fiscal los responsables son el fideicomitente y el beneficiario y la Fiduciaria sólo actúa en calidad de mandante,

28

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



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS

“Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n°. 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016, expedida por la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la Calle 110 A 6-07 y Calle 110 A 6-27 (actual) de la Urbanización Santa Ana Oriental de la localidad de Usaquén.”

de manera que los primeros son los legitimados para solicitar la licencia. También aducen que no se allegó el contrato de fiducia celebrado por las partes.

### 6.7.1 Análisis

En relación con este argumento es preciso indicar a los recurrentes que el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015, establece:

*“ARTÍCULO 2.2.6.1.2.1.5 Titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción. Podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud. (Sublinea fuera de texto)*

(...)”.

En el presente caso, una vez revisados los Folios de Matricula Inmobiliaria n.º 50N-592946 y 50N-117540 correspondientes a los predios objeto de la solicitud, se determinó que en el primero figura como propietario Fiduciaria Bogotá S.A (anotación n.º 7) y en el segundo la señora Ana Beatriz Saravia, (anotación n.º 15) por lo que es claro que tienen la calidad plena de titulares del derecho de dominio y en consecuencia están legitimados para tramitar la modificación de licencia de construcción vigente objeto de estudio, en los términos del artículo citado.

Adicionalmente, debe indicársele al recurrente que la titularidad de la licencia no va atada a las responsabilidades de índole fiscal como se argumenta, sino que dicha titularidad va conexas al derecho real de dominio que puede o no tener efectos sobre la responsabilidad fiscal.

Ahora, en lo atinente a la inexistencia de copia del contrato de fiducia, se aclara que este no es requisito exigible; toda vez que tratándose de solicitudes de modificación de licencia de construcción vigente, la actuación debe ceñirse a lo normado en los artículos 2.2.6.1.2.1.7 y 2.2.6.1.2.1.11, los cuales no exigen que se allegue el mentado documento.

Además, el negocio fiduciario no es un asunto que corresponda a la órbita de competencia del curador urbano, considerando que su labor se ciñe a la verificación de las normas urbanísticas.



## Resolución No.

“Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n.º 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016, expedida por la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la Calle 110 A 6-07 y Calle 110 A 6-27 (actual) de la Urbanización Santa Ana Oriental de la localidad de Usaquén.”

arquitectónicas y de sismo resistencia aplicables al predio objeto de licenciamiento. Es así que, el argumento encausado a desvirtuar la legitimación no es procedente.

### 6.8 Observaciones adicionales

Los recurrentes afirman que:

- Hay una vulneración del derecho de defensa, ya que la valla de citación se indicó que el trámite de modificación de licencia cuando en realidad se trataba de una “ampliación”.
- El formulario de solicitud de licencia no se encuentra correctamente diligenciado porque no se indica la modalidad de ampliación.
- Como consecuencia de lo anterior, las citaciones a vecinos también se encuentran mal expedidas.
- La Curaduría ofició al IDRD sin que se hubiese recibido respuesta al acta de observaciones, acción que constituye un prejuzgamiento por parte de la Curaduría en el entendido de que la decisión de la solicitud de modificación de licencia será positiva.

#### 6.8.1 Análisis

Sobre el particular, este Despacho se pronunció líneas arriba en relación con la diferencia entre modalidades de la licencia de construcción en el sentido de que una cosa es modificar una licencia cuya vigencia ya expiró y fue ejecutada, encontrándose una construcción existente y otra, modificar un proyecto arquitectónico cuya licencia se encuentra vigente. Para el caso en estudio está claro que se trata de esta última; por lo que, no son de recibo las observaciones referidas a la valla, las citaciones y al formulario. En tales elementos se indicó la dirección de los predios objeto del licenciamiento y las características básicas del proyecto señalando además el uso y la altura.

Las citaciones a vecinos atienden el número de radicación y la fecha, el nombre de los solicitantes de la modificación de la licencia vigente, la dirección de los inmuebles objeto de solicitud, y el uso.

En lo atinente a la comunicación al IDRD expedida por la Curadora Urbana 3, este despacho se remite a lo expresado en la Resolución n.º 16-3-1176 del 11 de agosto de 2016, que resolvió el recurso de reposición, en la que se aclaró:

## Resolución No.

“Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n°. 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016, expedida por la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la Calle 110 A 6-07 y Calle 110 A 6-27 (actual) de la Urbanización Santa Ana Oriental de la localidad de Usaquén.”

*“(…) Tampoco es cierto que este Despacho haya "prejujado" expresión que usa el recurrente, a través de una supuesta afirmación plasmada en la comunicación que se enviara al Instituto Distrital de Recreación y Deporte (IDRD) el día 8 de marzo de 2016 en la que se informaba que la Licencia de Construcción iba a expedirse. Al respecto basta con afirmar que en la citada comunicación se indicó simplemente que la solicitud se encontraba en trámite”.*

### 6.9. Observaciones Arquitectónicas y de Ingeniería

#### 6.9.1 Áreas, Linderos y Cuadro de áreas

En este punto, los recurrentes aseveran:

*“El área registrada para el predio 5 B (700 m2) correspondiente a la gestión anterior, corresponde al área registrada en el folio de matrícula antes de la actualización de áreas y linderos, y el área total de la sumatoria de los dos lotes corresponde a las áreas con la actualización de linderos (1.252,30 M2).*

*El proyecto debe tener en cuenta las áreas de los predios establecida en el plano urbanístico (1.225,00 M2) la cual es menor a la consignada en el cuadro de áreas.*

*Con relación a la coincidencia de linderos del proyecto con los del plano urbanístico, el lindero norte del lote 4 A 20,25 m no coincide con el consignado en el plano 20,30m”.*

- **Revisión Proyecto radicado 16-3-0044**

*Formulario de radicación: Tipo de trámite: Modificación de licencia vigente (LC 14-3-0367 del 9 de junio de 2014).*

*Observaciones:*

- El nombre de la Urbanización y número del plano de loteo están incorrectos.
- No se marcaron los documentos que acompañan la solicitud.
- En consecuencia no quedó radicado en debida forma.

- **Plano de localización y cuadro de áreas: Observaciones plano localización (Esc. 1:500):**

- No se indicaron las dimensiones de los perfiles viales de la CL 110 A y KR 6.
- Está incorrecta la nomenclatura de la Avenida Carrera 7.

*Observaciones plano "El lote" (Esc. 1:125) y "Esquema de alturas":*

## Resolución No.

“Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n.º 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016, expedida por la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la Calle 110 A 6-07 y Calle 110 A 6-27 (actual) de la Urbanización Santa Ana Oriental de la localidad de Usaquén.”

- El lindero norte del lote 4 B no corresponde con el indicado en plano urbanístico 20,25 M por lo que la sumatoria del lindero norte debe ser de 37.75 m.
- No se indicó la dimensión del antejardín sobre la CL 110 A.

- **Observaciones cuadro de áreas:**

- El área actual del predio 1.252,30 M2 **no corresponde** a la sumatoria de las áreas establecidas en el plano urbanístico 1.225,00 M2.
- El área ampliada indicada en el piso 2: 14,67 m2 **no corresponde**, ya que si el área actual es 834,74 m2 y la de del proyecto aprobado 375,46 m2 el área ampliada es 459,28 m2.
- El área ampliada indicada en el piso 3: 53,03 m2 **no corresponde**, ya que si el área actual es 680,22 m2 y la de del proyecto aprobado 373,04 m2 el área ampliada es 307,18 m2.
- El área ampliada indicada en el piso 4-10: 3.098,35 m2 **no corresponde**, ya que si el área actual es 4.074,70 m2 y la de del proyecto aprobado 698,17 m2 el área ampliada es 3.376,53 m2.
- El área ampliada indicada en el piso 11-14: 1.245,62 m2 **no corresponde**, ya que el área actual es 1.407,71 m2 y debería corresponder con el área ampliada.
- El número de unidades del proyecto aprobado no coinciden con las establecidas en la Licencia de Construcción, son 11 y no 9.
- La exigencia de estacionamientos: Privados 2 x vivienda y Visitantes 1 x 3 viviendas aplica para proyectos unifamiliares y bifamiliares en zona residencial neta, la exigencia corresponde a: Privados 1 x vivienda y Visitantes 1 x 3 viviendas.
- **No se indicaron** las áreas mínimas exigidas y propuestas de las zonas verdes y servicios comunales del equipamiento comunal privado.

En relación con estos puntos, la Dirección de Norma Urbana indicó en su análisis:

“Al consultar el cuadro de áreas de la Urbanización Santa Ana Oriental contenido en el plano U11/4-B, el área de los predios 4 A y 5 B es la siguiente:

Se puede evidenciar, que el lindero norte del englobe de los predios licenciados, es mayor a la sumatoria de los linderos consignados en el plano urbanístico en 1.20 m.

En conclusión, el área del englobe propuesto y el lindero norte del lote 4 A son mayores a los establecidos en el plano urbanístico de la Urbanización Santa Ana Oriental **sin embargo, tanto el lote 5 B y el lote 4 A, cuentan con actualización de Cabida y Linderos efectuada por la Unidad Especial Administrativa de Catastro Distrital, la cual fue objeto de aclaración por escritura pública y debidamente registradas en los folios de matrícula inmobiliaria de los referidos predios; la sumatoria de las áreas y los linderos consignados en ellos corresponden a los establecidos en el proyecto. Por lo tanto el proyecto cumple en este punto”.**

#### 4.2. PLANO DE LOCALIZACIÓN Y CUADRO DE ÁREAS.

## Resolución No.

“Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n.º 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016, expedida por la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la Calle 110 A 6-07 y Calle 110 A 6-27 (actual) de la Urbanización Santa Ana Oriental de la localidad de Usaquén.”

“De conformidad con lo establecido en el párrafo primero del artículo segundo de la resolución RES 16-3-1176 (...) se reemplazó el plano arquitectónico A0.00 “LOCALIZACIÓN”, por lo que la revisión se efectúa con este plano.

Plano de localización 1:500:

Al verificar el plano de localización escala 1:500 consignado en el plano arquitectónico aprobado número A0.00 “LOCALIZACIÓN”, se encontró lo siguiente:

Las dimensiones de los perfiles viales de la CL 110 A y el de la KR 6, se encuentran señalados. **Cumple.**

- No se encuentra de forma correcta expresada la nomenclatura de la AK 7, pero esto no afecta el desarrollo del proyecto arquitectónico.

- El lindero norte del englobe 37.80 m no corresponde a la sumatoria de las dimensiones de los lotes 4 A y 5 B establecidos en el plano urbanístico U11/4-A que serían 37.75 m, sin embargo, tanto el lote 5 B y el lote 4 A, cuentan con actualización de Cabida y Linderos debidamente registradas en los folios de matrícula, y la sumatoria de las áreas y los linderos del proyecto consignados en los planos de localización corresponden a los establecidos en las actualizaciones. **Cumple.**

Plano “El Lote” escala 1:125:

Al verificar el plano de localización “El Lote” de escala 1:125 consignado en el plano arquitectónico aprobado número A0.00 “LOCALIZACIÓN”, se encontró lo siguiente:

Se encuentra señalada la dimensión de los antejardines por la CL 110 A y por la KR 6. **Cumple.**

El lindero norte del englobe 37.80 m no corresponde a la sumatoria de las dimensiones de los lotes 4 A y 5 B establecidos en el plano urbanístico U11/4-A que serían 37.75 m, sin embargo, tanto el lote 5 B y el lote 4 A, cuentan con actualización de Cabida y Linderos debidamente registradas en los folios de matrícula, la sumatoria de las áreas y los linderos del proyecto consignados en los planos de localización corresponden a los establecidos en las actualizaciones. **Cumple.**

Plano “Esquema de alturas” sin escala:

Al verificar el plano de localización “Esquema de alturas” sin escala consignado en el plano arquitectónico aprobado número A0.00 “LOCALIZACIÓN”, se encontró lo siguiente:

Se encuentra señalada la dimensión de los antejardines por la CL 110 A y por la KR 6. **Cumple.**

- El lindero norte del englobe 37.80 m no corresponde a la sumatoria de las dimensiones de los lotes 4 A y 5 B establecidos en el plano urbanístico U11/4-A que serían 37.75 m, sin embargo, tanto el lote 5 B y el lote 4 A, cuentan con actualización de Cabida y Linderos debidamente registradas en los folios de matrícula, y la sumatoria de las áreas y los linderos del proyecto consignados en los planos de localización corresponden a los establecidos en las actualizaciones. **Cumple.**

fu.

## Resolución No.

“Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n.º 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016, expedida por la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la Calle 110 A 6-07 y Calle 110 A 6-27 (actual) de la Urbanización Santa Ana Oriental de la localidad de Usaquén.”

### *Cuadro de Áreas:*

*Se verifica la sumatoria de las áreas establecidas en el cuadro de áreas consignado en los planos arquitectónicos aprobados número A0.00, y se encontró lo siguiente:*

*El área ampliada de los pisos 2, 3, 4 al 10, 11 al 14 y en el área total construida del proyecto se encuentran bien calculadas. **Cumple.***

*- Se puede apreciar que en los cuadros el área del lote consignada en las "áreas del proyecto aprobado" corresponde a 700 m<sup>2</sup>, área inicialmente establecida en el folio de matrícula número 50N-592946 del predio 4 A, y al sumar el área del predio 5 B correspondiente a 525 m<sup>2</sup>, daría un área total del lote de 1225 m<sup>2</sup>, que difiere del área consignada como 1252.30 m<sup>2</sup>. Sin embargo, el lote 4 A cuenta con actualización de Cabida y Linderos debidamente registrada con posterioridad a la expedición de la licencia de construcción LC 14-3-0367, por lo que la sumatoria de las áreas y los linderos del proyecto consignados en los planos de localización corresponden a los establecidos en las actualizaciones. **Cumple.***

*Al verificar el número de unidades de vivienda aprobadas en la licencia de Construcción número LC 14-3-0367 expedida el 3 de abril de 2014, corresponde a 11 unidades, y al verificar el cuadro de áreas, este indicó que eran 9, por lo que existe una inconsistencia en el número de unidades iniciales, pero el total de unidades indicadas en el cuadro de unidades y la licencia corresponden a las proyectadas.*

### *Cumple.*

*Con relación a la exigencia de estacionamientos consignada en los cuadros "PARQUEOS POT" del plano arquitectónico aprobado número A0.00, donde estableció que para el Sector de Demanda A la exigencia de cupos privados correspondía a 2 cupos por cada vivienda y para los cupos para visitantes corresponde a 1 cupo por cada 3 unidades de vivienda, en consecuencia, se debe tener en cuenta lo establecido en el artículo 13 del Decreto Distrital 562 de 2014:*

*"Artículo 13. Estacionamientos. Las edificaciones deben prever los cupos de estacionamientos establecidos en el POT vigente para cada uso. (..)*

*Al consultar el Cuadro Anexo número 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 — Compilación POT —, y considerando que los predios objeto del proyecto recurrido se localizan en una Zona Residencial Neta en el Sector de Demanda A y el uso corresponde a Vivienda multifamiliar, la exigencia establecida para los Sectores de Demanda B, C y D, de conformidad con la nota 2:*

*"Nota 2: (...) Para proyectos multifamiliares la ficha reglamentaria, podrán señalar las exigencias previstas para los sectores B, C, y D de las zonas residenciales netas."*





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

## Resolución No.

1 5 3 1

01 NOV. 2016

“Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n°. 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016, expedida por la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la Calle 110 A 6-07 y Calle 110 A 6-27 (actual) de la Urbanización Santa Ana Oriental de la localidad de Usaquén.”

*En ese orden de ideas, la exigencia podría ser un cupo privado por cada unidad de vivienda, y un cupo para visitantes por cada 4 viviendas, al calcular el número exigido de ciclistas, sería menor al indicado en el cuadro, pero al verificar los cupos de estacionamientos y ciclistas propuestos cumplen con lo exigido.*

*Con relación al señalamiento de las áreas mínimas exigidas y propuestas de las zonas verdes y servicios comunales del equipamiento comunal privado, al revisar el cuadro de "EQUIPAMIENTO COMUNAL" contempla las áreas exigidas y áreas propuestas, cada una de ellas con sus respectivos porcentajes. Cumple”.*

En este punto, el Despacho considera importante destacar que existen diferentes instrumentos de consulta para que el curador urbano verifique las áreas de los predios objeto de licenciamiento como lo es el plano urbanístico, para el caso el U 11/4-A; los folios de matrícula inmobiliaria o títulos traslativos de dominio.

El hecho de que un plano urbanístico no concuerde con las áreas consignadas en alguno otro de los documentos aportados al trámite, no necesariamente tiene el alcance para negar la expedición de una licencia urbanística.

Es así que, pueden existir casos en los que la diferencia de áreas sea tal que le impida al curador urbano establecer un área aproximada, situación que no se da en el presente, ya que como bien lo indica la Dirección de Norma, los interesados adelantaron la actualización de cabida y linderos de los predios objeto de licenciamiento ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - anotación 15 del folio 50N-117540 (área 525 mts<sup>2</sup> y anotación 6 del folio 50N 117540 (área 727.3 mts<sup>2</sup>)-(folios 3 al 9).

Vale precisar también que el artículo 8º de la Ley 1579 de 2012<sup>4</sup> dispone:

*“Matrícula inmobiliaria. Es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el artículo 4º, referente a un bien raíz, el cual se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando.*

<sup>4</sup> Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones.

## Resolución No.

“Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n°. 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016, expedida por la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la Calle 110 A 6-07 y Calle 110 A 6-27 (actual) de la Urbanización Santa Ana Oriental de la localidad de Usaquén.”

*Además, señalará, con cifras distintivas, la oficina de registro, el departamento y el municipio, corregimiento o vereda de la ubicación del bien inmueble y el número único de identificación predial en los municipios que lo tengan o la cédula catastral en aquellos municipios donde no se haya implementado ese identificador.*

*Indicará también, si el inmueble es urbano o rural, designándolo por su número, nombre o dirección, respectivamente y describiéndolo por sus linderos, perímetro, cabida, datos del acto administrativo y plano donde estén contenidos los linderos, su actualización o modificación y demás elementos de identificación que puedan obtenerse.*

*En la matrícula inmobiliaria constará la naturaleza jurídica de cada uno de los actos sometidos a registro, así: tradición, gravámenes, limitaciones y afectaciones, medidas cautelares, tenencia, falsa tradición, cancelaciones y otros”.*

En los demás puntos, relacionados con la nomenclatura, el cuadro de áreas, el número de viviendas aprobadas, los estacionamientos, las zonas verdes y los servicios comunales de equipamiento comunal privado; el concepto expedido por la Dirección de Norma Urbana constata a partir de la verificación en planos, la destinación correcta de las áreas aludidas por los recurrentes Asimismo, determina el cumplimiento de las normas aplicables a estas materias para concluir que en los aspectos técnicos evaluados el proyecto cumple con la normatividad urbanística.

Por lo expuesto, no se acogen los argumentos expuestos en el recurso en relación con las áreas y linderos de los predios, nomenclatura, número de viviendas aprobadas, los estacionamientos, las zonas verdes y los servicios comunales de equipamiento comunal privado.

### 6.9.2 Concordancia de la arquitectura y diseño del proyecto con la norma urbanística

Los recurrentes plantean los siguientes argumentos:

#### 6.9.2.1 Planta sótano 1:

*Observaciones: “El lindero norte del lote 4 B **no corresponde** con el indicado en plano urbanístico 20,25 M por lo que la sumatoria del lindero norte debe ser de 37.75 m. No se identificaron las áreas intervenidas (modificada / ampliada), concordantes con las indicadas en el cuadro de áreas. **No se indicaron** las áreas no válidas para el cálculo del índice de construcción, concordantes con las indicadas en el cuadro de áreas. Se debe garantizar el acceso al cuarto bombas”.*

Sobre el particular, la Dirección de Norma Urbana efectuado el respectivo análisis conceptúa:

“Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n.º 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016, expedida por la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la Calle 110 A 6-07 y Calle 110 A 6-27 (actual) de la Urbanización Santa Ana Oriental de la localidad de Usaquén.”

*“Al verificar la planta del Sótano 1 proyectada en el plano arquitectónico aprobado número A100 “PLANTA SÓTANO 1”, se encontró lo siguiente:*

- El lindero norte del englobe 37.80 m no corresponde a la sumatoria de las dimensiones de los lotes 4 A y 5 B establecidos en el plano urbanístico U11/4-A que serían 37.75 m, sin embargo, tanto el lote 5 B y el lote 4 A, cuentan con actualización de Cabida y Linderos debidamente registradas en los folios de matrícula, y la sumatoria de las áreas y los linderos del proyecto consignados en los planos de localización corresponden a los establecidos en las actualizaciones. **Cumple.**
- La puerta de acceso al cuarto de bombas se encuentra contra el estacionamiento 7 y 8 destinado para visitantes siendo este un área común, condición requerida para garantizar el acceso. **Cumple.**
- No se encuentran indicadas las áreas modificadas ni las áreas válidas para el cálculo del índice de construcción, concordantes con las áreas indicadas en el cuadro de áreas, sin embargo, **no es una obligación y al verificar el proyecto Cumple.**

En los términos expuestos por el área técnica se tiene que lo argumentado no está llamado a prosperar, dejándose en claro frente a los argumentos que en relación con las diferencias de áreas con el plano urbanístico se dio una actualización de cabida y linderos, aspecto clarificado en el numeral 6.9.1; asimismo, frente a las objeciones en relación con la puerta de acceso al cuarto de bombas se precisó el ajuste a la norma en relación la accesibilidad, dada desde el área común.

### 6.9.2.2 Plantas

Los recurrentes aseguran:

*Observaciones:* - El lindero norte del lote 5 B **no corresponde** con el indicado en el certificado de tradición 17.6 m por lo que la sumatoria del lindero norte es de 37.90 m.

**No se identificaron** las áreas intervenidas (modificada / ampliada), concordantes con las indicadas en el cuadro de áreas.

- No se indicaron las áreas no válidas para el cálculo del índice de construcción, concordantes con las indicadas en el cuadro de áreas.

- No se indicaron las áreas correspondientes al equipamiento comunal privado para poder verificar contra el cuadro de áreas.

No se indicaron los perfiles viales de la CL 110 A y KR 6.

- No se permiten rampas sobre el antejardín, teniendo en cuenta que la condición del terreno es plana.

## Resolución No.

“Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n°. 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016, expedida por la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la Calle 110 A 6-07 y Calle 110 A 6-27 (actual) de la Urbanización Santa Ana Oriental de la localidad de Usaquén.”

- No se garantiza la accesibilidad a personas con discapacidad dado que existe un cambio de nivel (Desde nivel 0.00 a +0.05). Las rampas de acceso se deben desarrollar a partir del paramento de construcción.
- No se garantiza el cumplimiento de las dimensiones mínimas para el baño para personas con discapacidad para el salón social.
- No se indica correctamente el área del aislamiento posterior, el cual solo corresponde contra el predio 8B, el área libre que se proyecta en el lote 4 A no corresponde a un aislamiento, sino al área de patio.”
- No se indica la dimensión de las puertas de las salidas protegidas, las del acceso al Lobby, las de acceso peatonal por la Calle 110 A y Carrera 6, las de los depósitos y las de los baños del salón social.
- No se indicó que los cupos para discapacitados son de visitantes”.

En relación con dichos argumentos el concepto expedido por la Dirección de Norma Urbana indicó:

“Al verificar la planta del piso 1 proyectada en el plano arquitectónico aprobado número A101 “PLANTA 1ER PISO” el lindero norte del englobe 37.80 m no corresponde a la sumatoria de las dimensiones de los lotes 4 A y 5 B establecidos en el plano urbanístico U11/4-A que serían 37.75 m, **sin embargo, tanto el lote 5 B y el lote 4 A, cuentan con actualización de Cabida y Linderos debidamente registradas en los folios de matrícula, y la sumatoria de las áreas y los linderos del proyecto consignados en los planos de localización corresponden a los establecidos en las actualizaciones.. Cumple.**

Con relación al señalamiento de las áreas modificadas y de las áreas válidas para el cálculo del índice de construcción para garantizar su concordancia con las áreas indicadas en el cuadro de áreas, estas no se encuentran indicadas en el plano, sin embargo, **no es una obligación y al verificar el proyecto. Cumple.**

Con relación al señalamiento de las áreas destinadas al equipamiento comunal privado propuesto, estas se encuentran enunciadas, pero no están delimitadas ni cuentan con sus áreas respectivas, sin embargo, **no es una obligación y al verificar el proyecto. Cumple.**

Con relación al señalamiento de los perfiles viales de la CL 110 A y de la KR 6, estos no se encuentran en el plano, **pero estos se encuentran señalados en los planos de localización. Cumple.**

Estas conclusiones son concordantes con las señaladas en el numeral 6.9.1, por lo que no hay lugar a precisiones al respecto.

### 6.9.2.3 Rampas y antejardín

## Resolución No.

“Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n.º 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016, expedida por la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la Calle 110 A 6-07 y Calle 110 A 6-27 (actual) de la Urbanización Santa Ana Oriental de la localidad de Usaquén.”

Ahora en lo que respecta a la observación sobre el antejardín y la rampa de acceso a la edificación en el concepto n.º 3-2016-19768 del 28 de octubre de 2016, la Dirección de Norma Urbana expuso lo siguiente:

### “Planta Piso 1:

1. “No se permiten rampas sobre el antejardín, teniendo en cuenta que la condición del terreno es plana.”

Sobre los elementos de acceso planteados en el área de antejardín, se debe tener en cuenta lo establecido en el artículo 5 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.” (Negrilla fuera de texto)

De lo anterior se concluye que 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. Así mismo, se debe tener en cuenta lo establecido por la NTC 4143<sup>5</sup>, en donde se indica que las rampas con pendiente menor a 2% se consideran circulaciones planas. Lo anterior, teniendo en cuenta que las rampas planteadas tienen una pendiente de 1%, por lo que se consideran circulaciones planas.

Es así como, en aplicación del artículo 5 del Decreto Distrital 562 de 2014, no estamos frente a una rampa, sino a un “plano”. (Subrayado fuera del texto)

Sin embargo, teniendo en cuenta que la condición existente del terreno es plana, **no se permite el desarrollo de rampas ni de planos en el antejardín**, las cuales deberán iniciar su desarrollo a partir del paramento de construcción. Por lo anterior, se debe realizar el respectivo ajuste arquitectónico”.

En efecto, la Dirección de Norma Urbana señala que “no estamos frente a una rampa, sino a un “plano””, conclusión efectuada previo análisis sistemático de las normas contenidas en el Decreto Distrital 562 de 2014 y la Norma Técnica Colombiana – NTC 4143 (segunda actualización), relacionada con la accesibilidad de las personas al medio físico, la cual determina en el inciso final del numeral 3.3.1 que “Una rampa con pendiente menor o igual al 2% se asimila a una circulación

<sup>5</sup> NTC 4143 “Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, Rampas Fijas. 3.3.1 Pendiente longitudinal “(...) Una rampa con pendiente menor o igual al 2% se asimila a una circulación plana (...).



## Resolución No.

“Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n.º 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016, expedida por la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la Calle 110 A 6-07 y Calle 110 A 6-27 (actual) de la Urbanización Santa Ana Oriental de la localidad de Usaquén.”

*plana y por lo tanto no se limita su longitud*”. En ese sentido, el área técnica precisa que la condición existente del terreno es plana, no obstante concluye que no se permiten rampas ni planos en el antejardín.

En ese orden de ideas, se acoge la argumentación del referido concepto, pero no así su conclusión toda vez que la misma no es coherente con lo expresado en su explicación y se verifica que la norma urbanística (artículo 5 del Decreto Distrital 562 de 2014) no prohíbe el planteamiento de planos sobre el antejardín en terrenos planos, la única limitación es que no supere el 40% del área de antejardín como zona dura. Es así que, se hace énfasis en que de la lectura de la norma la misma sujeta la ubicación de planos, rampas o escaleras a la condición del terreno; luego, si el terreno es inclinado procederá la ubicación de rampas o escaleras, y si es plano procederá la ubicación de planos.

De acuerdo con lo anterior, no procede el argumento del recurrente.

### 6.9.2.4 Acceso de personas en condición de discapacidad

#### “2. “Accesibilidad de personas con movilidad reducida.”

El concepto técnico expedido por la Dirección de Norma Urbana expone que *“La accesibilidad de personas con movilidad reducida, actualmente se está cumpliendo con las rampas planteadas en el antejardín, que como se mencionó en el punto anterior, se consideran circulaciones planas. Sin embargo, dicho cumplimiento se debe ajustar y debe realizarse a partir del paramento de construcción, como se indicó anteriormente.”* (subrayado fuera del texto)

Al respecto, se reitera el análisis efectuado en el numeral 6.9.2.3, en el cual el área técnica dejó en claro que dada la pendiente del 1% de la rampa proyectada ésta corresponde a un plano, lo cual se enfatiza en el presente punto de acuerdo con el texto subrayado por este Despacho. De esta manera, aclarado que la norma urbanística no prohíbe el endurecimiento con planos en el antejardín cuando el terreno es plano, no se comparte que deba realizarse un ajuste de la construcción, en tanto las pendientes propuestas se asimilan a circulaciones planas y otorgan las condiciones de acceso a las personas en condición de discapacidad o con movilidad reducida, de acuerdo con lo previsto por la Ley 1618 del 27 de febrero de 2013.

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

## Resolución No.

“Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n°. 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016, expedida por la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la Calle 110 A 6-07 y Calle 110 A 6-27 (actual) de la Urbanización Santa Ana Oriental de la localidad de Usaquén.”

### 6.9.2.5 Exigencia de un baño adicional para personas en condición de discapacidad.

En cuanto a la afirmación del recurrente de que *“No se garantiza el cumplimiento de las dimensiones mínimas para el baño para personas con discapacidad para el salón social”*, la Dirección de Norma Urbana, indicó *“Se evidencia que en la planta del primer piso se proyecta un baño para las personas con condición de discapacidad, por lo que no requiere plantear otro con las mismas dimensiones en el salón social. **Cumple**”*.

De acuerdo con lo anterior, no hay lugar a modificar el proyecto en este aspecto, y el argumento no está llamado a prosperar.

### 6.9.2.6 Aislamiento Posterior

El recurrente señala que *“Con relación al señalamiento del área del aislamiento posterior, el cual indica el recurrente “(...) no corresponde a un aislamiento, sino al área de patio”,*

Al respecto, verificada esta observación por la Dirección de Norma Urbana en el concepto técnico precisó:

*“Con relación al señalamiento del área del aislamiento posterior, se realiza la siguiente gráfica:*

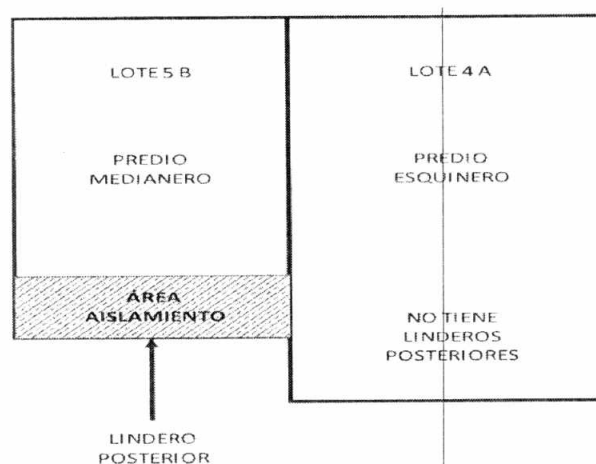


Imagen 1

La Imagen 1 contempla lo establecido en el parágrafo 2 y el numeral 3 del literal b del Artículo 7 del (sic) Artículo 2 del Decreto Distrital 575 de 2015, por lo que el proyecto planteado cumple con la norma urbanística de aislamientos posteriores.

## Resolución No.

“Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n°. 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016, expedida por la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la Calle 110 A 6-07 y Calle 110 A 6-27 (actual) de la Urbanización Santa Ana Oriental de la localidad de Usaquén.”

*Ahora bien, respecto al vacío generado en el lote 4A, es importante tener en cuenta la definición de patio<sup>6</sup>:*

*“Espacio sin cubrir de una edificación, delimitado por sus fachadas internas o muros medianeros, que garantiza iluminación y ventilación natural a los espacios habitables de una o varias unidades de cualquier uso.” (Subraya y negrilla fuera de texto).*

*Por lo anterior, dicho vacío no se puede considerar como patio debido a que no se encuentra delimitado por fachadas internas o muros medianeros. Es así como dicho vacío se considera como un retroceso propuesto en la fachada posterior”.*

De conformidad con el análisis efectuado por la Dirección de Norma Urbana, se tiene que en el marco de las normas que regulan lo relacionado con el aislamiento posterior, el proyecto cumple con el mismo, de acuerdo con las condiciones de los predios que lo conforman. Asimismo, el área técnica deja en claro que el vacío dejado en el proyecto no corresponde con la definición de patio, en la medida que debe estar delimitado en su totalidad por muros internos o medianeros propios de la edificación o de predios vecinos, circunstancia que no se observa en el proyecto. En ese sentido, el argumento no está llamado a prosperar.

### 6.9.2.7 Estacionamientos para visitantes en condición de discapacidad

Expresa el recurrente que “No se indicó que los cupos para discapacitados son de visitantes”.

En el concepto allegado a la actuación, se precisó que “Con relación al no señalamiento de los cupos de discapacitados como visitantes, se puede verificar en el cuadro “PARQUEOS POT” del plano arquitectónico A0.00 “LOCALIZACIÓN”, que los cupos para discapacitados fueron demarcados para visitantes”.

De acuerdo con la verificación efectuada por la Dirección de Norma Urbana, el proyecto cumple; por tanto, el argumento no está llamado a prosperar.

### 6.9.2.8 Planta piso 2:

<sup>6</sup> Decreto Distrital 080 de 2016, **Artículo 2º. Definiciones.** Se adoptan las siguientes definiciones de carácter general:

**11. Patio.** Espacio sin cubrir de una edificación, delimitado por sus fachadas internas o muros medianeros propios de la edificación o entre predios vecinos, que garantiza iluminación y ventilación natural a los espacios habitables de una o varias unidades de vivienda.

## Resolución No.

“Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n°. 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016, expedida por la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la Calle 110 A 6-07 y Calle 110 A 6-27 (actual) de la Urbanización Santa Ana Oriental de la localidad de Usaquén.”

El recurrente plantea las siguientes observaciones:

*“El lindero norte del lote 5 B no corresponde con el indicado en el certificado de tradición 17.6 m por lo que la sumatoria del lindero norte es de 37.90 m.*

*No se identificaron las áreas intervenidas (modificada / ampliada), concordantes con las indicadas en el cuadro de áreas.*

*No se indicaron las áreas no válidas para el cálculo del índice de construcción, concordantes con las indicadas en el cuadro de áreas. No se indica correctamente el área del aislamiento posterior, el cual solo corresponde contra el predio 8B, el área libre que se proyecta en el lote 4 A no corresponde a un aislamiento, sino al área de patio.*

*Teniendo en cuenta lo anterior, el lado mínimo de este patio deberá ser 1/3 de la altura de la edificación (Aproximadamente 16.95 metros)”.*

Al respecto, la Dirección de Norma Urbana señaló:

*“Al verificar la planta del piso 2 proyectada en el plano arquitectónico aprobado número AI02 “PLANTA PISO 2” el lindero norte del englobe 37.80 m no corresponde a la sumatoria de las dimensiones de los lotes 4 A y 5 B establecidos en el plano urbanístico U11/4-A que serían 37.75 m, sin embargo, tanto el lote 5 B y el lote 4 A, cuentan con actualización de Cabida y Linderos debidamente registradas en los folios de matrícula, y la sumatoria de las áreas y los linderos del proyecto consignados en los planos de localización corresponden a los establecidos en las actualizaciones. Cumple. (Sublínea y negrilla fuera de texto)*

*Con relación al señalamiento de las áreas modificadas y de las áreas válidas para el cálculo del índice de construcción para garantizar su concordancia con las áreas indicadas en el cuadro de áreas, estas no se encuentran indicadas en el plano, sin embargo, no es una obligación y al verificar el proyecto cumple.*

*Con relación al señalamiento del área del aislamiento posterior, el cual indica el recurrente “(...) no corresponde a un aislamiento, sino al área de patio”, ibídem de lo indicado en la planta del piso 1. Cumple”.*

Visto lo analizado por el área técnica, se precisa que el proyecto cumple con las normas urbanísticas. A su vez, se reiteran los argumentos expuestos en el numeral 6.9.2.8 Planta piso 2, en el cual se clarificó lo relacionado con el vacío existente en el proyecto, al cual no le son exigibles las normas prevista para un patio.

En ese sentido, el argumento no está llamado a prosperar.

## Resolución No.

“Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n.º 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016, expedida por la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la Calle 110 A 6-07 y Calle 110 A 6-27 (actual) de la Urbanización Santa Ana Oriental de la localidad de Usaquén.”

### 6.9.2.9 Planta Piso 3

El recurrente asevera que:

*“El lindero norte del lote 5 B no corresponde con el indicado en el certificado de tradición 17.6 m por lo que la sumatoria del lindero norte es de 37.90 m.*

*- No se identificaron las áreas intervenidas (modificada / ampliada), concordantes con las indicadas en el cuadro de áreas.*

*- No se indicaron las áreas no válidas para el cálculo del índice de construcción, concordantes con las indicadas en el cuadro de áreas.*

*- No se indica correctamente el área del aislamiento posterior, el cual solo corresponde contra el predio 8B, el área libre que se proyecta en el lote 4 A no corresponde a un aislamiento, sino al área de patio.*

*Teniendo en cuenta lo anterior, el lado mínimo de este patio deberá ser 1/3 de la altura de la edificación (Aproximadamente 16.95 metros).*

*- No se cumple con lo establecido en el numeral 2 del literal b del artículo 7 del decreto 575 de 2015 contra el predio vecino localizado en el lote 10 B, ya que el aislamiento se exige a partir del encuentro de la fachada la cual se encuentra a una altura de tres pisos, debe indicar esta altura en las respectivas elevaciones.*

*Indicar correctamente el área del aislamiento posterior, el cual solo corresponde contra el predio 8B, el área libre que se proyecta en el lote 4º no corresponde a un aislamiento, sino al área de patio.*

*- Teniendo en cuenta lo anterior, el lado mínimo de este patio deberá ser 1/3 de la altura de la edificación (Aproximadamente 16.95 metros)”.*

En lo atinente a estas objeciones, el concepto técnico n.º 3-2016-19396 allegado a la actuación explica lo siguiente:

*“- Al verificar la planta del piso 3 proyectada en el plano arquitectónico aprobado número A103 “PLANTA PISO 3” el lindero norte del englobe 37.80 m no corresponde a la sumatoria de las dimensiones de los lotes 4 A y 5 B establecidos en el plano urbanístico U1 1/4-A que serían 37.75 m, sin embargo, tanto el lote 5 B y el lote 4 A, cuentan con actualización de Cabida y Linderos debidamente registradas en los folios de matrícula, y la sumatoria de las áreas y los linderos del proyecto consignados en los planos de localización corresponden a los establecidos en las actualizaciones. **Cumple.***

*Con relación al señalamiento de las áreas modificadas y de las áreas válidas para el cálculo del índice de construcción para garantizar su concordancia con las áreas indicadas en el cuadro de áreas, estas no se encuentran indicadas en el plano, sin embargo, **no es una obligación y al verificar el proyecto. Cumple.***

En lo que respecta al señalamiento sobre aislamientos aplica lo indicado en la verificación de la Planta Piso 1: “Con relación al señalamiento del área del aislamiento posterior, el cual indica el recurrente “(...) no corresponde a un aislamiento, sino al área de patio”, ibidem de lo indicado en la planta del piso 1. **Cumple.**”.



## Resolución No.

“Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n°. 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016, expedida por la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la Calle 110 A 6-07 y Calle 110 A 6-27 (actual) de la Urbanización Santa Ana Oriental de la localidad de Usaquén.”

Visto el pronunciamiento del área técnica, se precisa que el proyecto cumple con las normas urbanísticas y se reiteran los argumentos expuestos en el numeral 6.9.2.8 Planta piso 2, en el cual se clarificó lo relacionado con el vacío existente en el proyecto, al cual no le son exigibles las normas prevista para un patio. De esta manera, el argumento no está llamado a prosperar.

### 6.9.2.10 Cortes y elevaciones

El recurrente manifiesta “En el corte A - A no cumple con el empare “volumétrico” con la edificación existente en el predio 10B”. Sobre dicho argumento, la Dirección de Norma Urbana efectuó el respectivo análisis y concluyó en el concepto n.º 3-2016-19768 del 28 de octubre de 2016, lo siguiente:

**“1. “El corte A’A’ no cumple con empare volumétrico con la edificación existente en el predio 10B de conformidad con lo establecido en el Decreto 575 de 2015”.**

“Con relación al aislamiento contra la edificación existente en el lote 10 B, al verificar el plano arquitectónico aprobado número A211 “ELEVACIÓN ORIENTAL” se indica que esta edificación cuenta con una altura de 12.46 m, por lo que se **debe tener en cuenta lo establecido en el numeral 2 del literal b del Artículo 7 (sic) del Artículo 2 del Decreto Distrital 575 de 2015:**

“ARTÍCULO 2º.- Modifíquese el artículo 7 del Decreto 562 de 2014 el cual quedará así:

ARTÍCULO 7º. Aislamientos y empates entre edificaciones. Las edificaciones se deben aislar de todo lindero contra predios vecinos; según las condiciones que se establecen a continuación: (...)

2. Cuando el predio o los predios colindantes tienen edificaciones que en la parte más alta superan los nueve (9) metros, **el aislamiento se debe prever a partir de la altura que tiene la edificación vecina en el encuentro de la fachada con el lindero.** En los casos que la edificación vecina esté aislada arquitectónicamente desde el nivel del terreno o la placa superior del semisótano, el aislamiento se debe prever de esta misma forma. Cuando existan volúmenes de la edificación vecina contra el lindero que superen la altura a partir de la que se debe prever el aislamiento, la edificación se puede empatar con estos volúmenes. Cuando el predio tiene dos frentes opuestos, el aislamiento se debe prever de acuerdo con las condiciones de este numeral en relación con cada uno de los predios colindantes que tienen frente sobre el espacio público. (...)” (Negrilla fuera de texto).



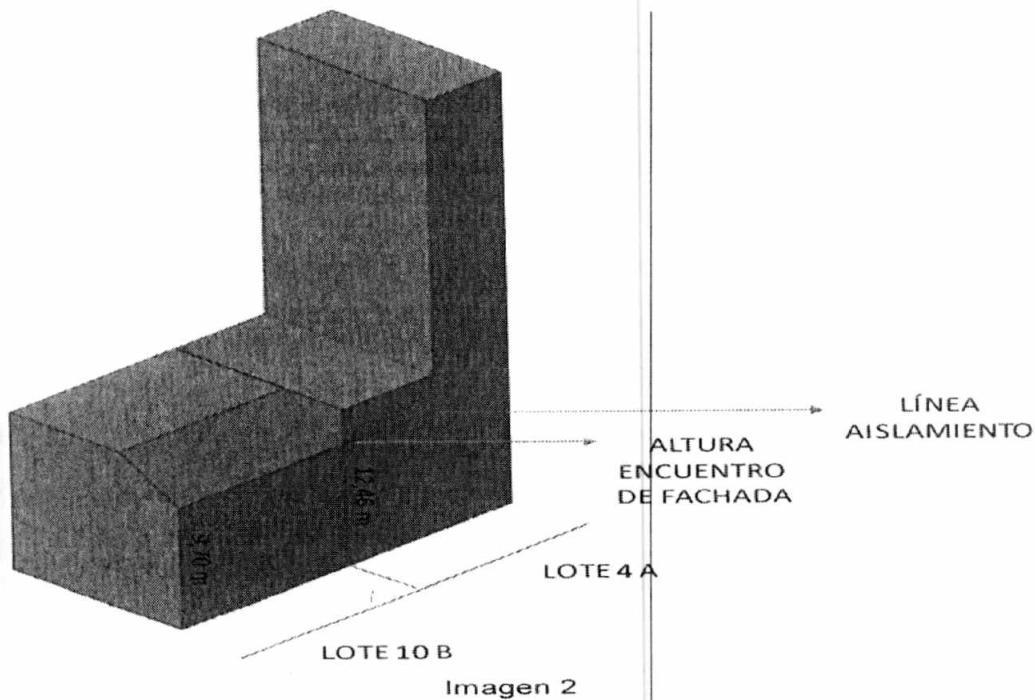
ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

## Resolución No.

1531

01 NOV. 2016

“Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n.º 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016, expedida por la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la Calle 110 A 6-07 y Calle 110 A 6-27 (actual) de la Urbanización Santa Ana Oriental de la localidad de Usaquén.”



*“En la imagen 2 se puede apreciar que la altura de la fachada de la edificación existente en el lote 10 B corresponde a de 9.70 m en el encuentro con el lindero del predio del proyecto propuesto, y la altura desarrollada en este punto por la edificación es de 12.46 m, de conformidad con las dimensiones consignadas en el plano arquitectónico aprobado número A211 “ELEVACION ORIENTAL”.*

*Para el desarrollo del anterior diagrama, se tuvo en cuenta la imagen de la edificación existente, como se puede apreciar a continuación:*

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



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



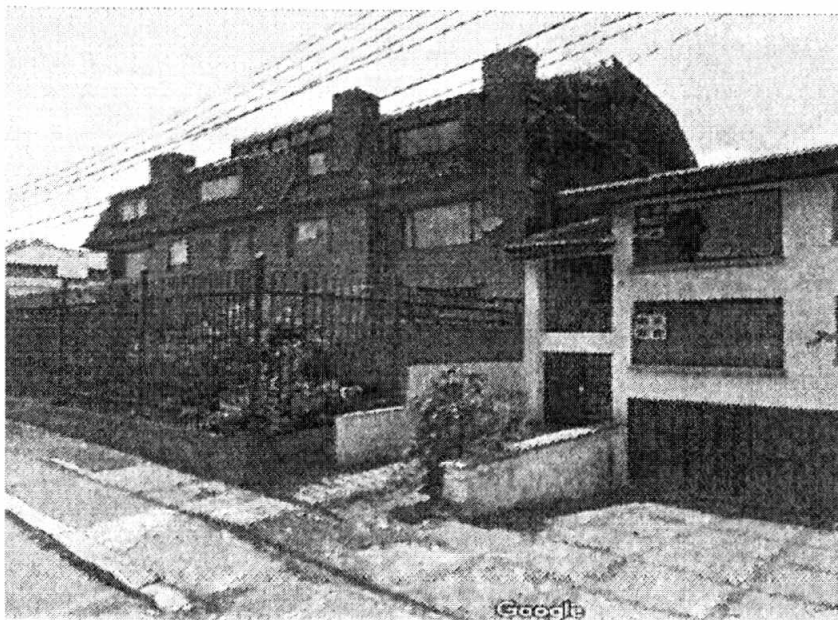
ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

1531

01 NOV. 2016

## Resolución No.

“Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n°. 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016, expedida por la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la Calle 110 A 6-07 y Calle 110 A 6-27 (actual) de la Urbanización Santa Ana Oriental de la localidad de Usaquén.”



Fuente: Google.

*En ese orden de ideas, la altura a partir de la cual se debe prever el aislamiento contra la edificación existente en el lote 10 B, debe ser 9.70 m. Adicional a lo anterior, el numeral 2 del literal b del Artículo 7 del Artículo 2 del Decreto Distrital 575 de 2015 dispone como optativo:*

*“Cuando existan volúmenes de la edificación vecina contra el lindero que superen la altura a partir de la que se debe prever el aislamiento, la edificación se puede empatar con estos volúmenes” (Negrilla y subraya fuera de texto).*

*El empate volumétrico en la fachada, contra el predio 10B, se debe realizar a una altura de 9,70 metros, a partir de la cual se debe prever el aislamiento, y de manera optativa el volumen de la edificación propuesta se puede empatar contra el volumen del predio colindante que supera esa altura, incluyendo la inclinación que presenta el volumen del predio colindante. Por lo anterior, se debe realizar el ajuste correspondiente para cumplir con lo establecido en el Artículo 2 del Decreto Distrital 575 de 2015.*

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:

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



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS

Resolución No.

1531

01 NOV. 2016

“Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n°. 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016, expedida por la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la Calle 110 A 6-07 y Calle 110 A 6-27 (actual) de la Urbanización Santa Ana Oriental de la localidad de Usaquén.”

*“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).

Por lo anterior, en la presente decisión se dispondrá la modificación de la Licencia de Construcción n.º 14-3-0367 del 9 de junio de 2014, expedida por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., con el fin de que se ajuste el proyecto arquitectónico en lo que tiene que ver con el aislamiento contra la edificación existente en el lote 10B, acorde con lo expuesto por la Dirección de Norma Urbana en el concepto técnico transcrito en el presente numeral.

#### 6.9.2.11 Planta piso 1 PH y 2 PH:

El recurrente estima que “En el cuadro de áreas se indican áreas construidas para los pisos 11 al 14 y esta información no se encuentra en los rótulos de los planos indicando estos pisos como “Planta Piso 1 PH y planta Piso 2 PH”, los cuales corresponde según los niveles a los pisos 11 y 12. Y no se encuentran las plantas arquitectónicas de los pisos 13 y 14”.

En el concepto técnico n.º 3-2016-19396, la Dirección de Norma Urbana expone:

*“Con relación al plano arquitectónico aprobado número A105 denominado “PLANTA PISO 1 PH” corresponde a los niveles del 11º y 13º piso, y al revisarlo, se encuentran indicados los niveles de la siguiente manera:*

*“NIVEL 11 VO PISO: +34.70*

## Resolución No.

“Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n.º 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016, expedida por la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la Calle 110 A 6-07 y Calle 110 A 6-27 (actual) de la Urbanización Santa Ana Oriental de la localidad de Usaquén.”

NIVEL 13V0 PISO: +41.30"

*Se aclara que esta información no se encuentra en la planta arquitectónica, sino a un lado de ella.  
**Cumple.***

*Con relación al plano arquitectónico aprobado número A106 denominado "PLANTA PISO 2 PH", corresponde a los niveles del 12º y 14º piso, y al revisarlo, se encuentran indicados los niveles de la siguiente manera:*

*"NIVEL 12V0 PISO: +38.00*

*NIVEL 14V0 PISO: +44.60"*

*Se aclara que esta información no se encuentra en la planta arquitectónica, sino a un lado de ella.  
**Cumple.***

Según verificación de los planos correspondientes, se observa que no hay lugar a las objeciones planteadas por los recurrentes en este punto.

### 6.9.2.12 Acta de Observaciones Arquitectónicas

Asegura el recurrente que se encuentra sin cumplir la observación 2. “Revisar y ajustar el cuadro de áreas; presenta diferencias entre las áreas registradas y el cálculo geométrico y aritmético de las mismas. (Verificar área construida de tipo piso en planos vrs cuadro). Se encontraron diferencias”.

En este punto la Dirección de Norma Urbana indicó:

*“En el numeral 4.2. "PLANO DE LOCALIZACIÓN Y CUADRO DE ÁREAS", del presente concepto, se realizó el análisis de los cuadros de áreas presentados en los planos A.0.00 reemplazo (sic) en cumplimiento de lo establecido en la resolución RES 16-3-1176 (...)”.*

De acuerdo con lo expuesto, la Dirección de Norma Urbana precisa que la observación referida por el recurrente fue atendida por los titulares de la licencia de construcción recurrida según se verificó en el Plano A.0.00, el cual presenta los cuadros de áreas.

### 6.9.3 Observaciones de Ingeniería

En relación con las objeciones relacionadas con el cumplimiento de la Norma NSR- 10, particularmente el Título C que regula lo pertinente al “Concreto Estructural”, en el concepto n.º 3-2016-19396 allegado a la actuación, se expuso:



Resolución No.

1531

**“Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n.º 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016, expedida por la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la Calle 110 A 6-07 y Calle 110 A 6-27 (actual) de la Urbanización Santa Ana Oriental de la localidad de Usaquén.”**

*“La Curadora Urbana 3 mediante Resolución 16-3-1176 del 11 de agosto de 2016, (...) resuelve modificar el proyecto en cuanto al cuadro de áreas del plano de localización y en cuanto a las precisiones de carácter estructural aportadas por los titulares de la licencia.*

*1. Frente al tema de los traslapes de las vigas, se encuentra válida la aclaración referida por el curador, donde indica que:*

*“la zona del traslapo que queda dentro del nudo, resulta despreciable ya que la longitud del traslapo por fuera del mismo cumple a cabalidad con los requisitos mínimos de longitudes de desarrollo establecidos en C.12.2.3 de la NSR-10. Por otra parte, añadimos que el tramo que queda dentro del nudo no afecta de ninguna forma el comportamiento adecuado de la estructura ya que el momento de diseño de las vigas se considera a partir de la cara del apoyo, y en la zona dentro del nudo los esfuerzos en la viga son prácticamente nulos”*

*Efectivamente, el despiece de las vigas cumple con las longitudes de desarrollo y traslapes del refuerzo indicados en el Título C de la NSR-10. Los tramos de varilla que entran al nudo no representan variación alguna para el comportamiento adecuado del elemento estructural.*

*En el caso de la VG-15 del piso 2 fue presentada modificación del plano E-304, corrigiendo la longitud de traslapo en el eje 3, por considerar que faltaban 5 cm medidos desde la cara del apoyo.*

*Como parte de la respuesta por parte de los interesados incluyeron el gráfico de las vigas donde muestran la longitud del traslapo en las vigas en cuestión y la tabla de traslapes de acuerdo con lo exigido para las vigas de cimentación y para las vigas aéreas calculada según los requisitos mínimos de C.12.2.3 de la NSR-10.*

*En razón a las modificaciones adoptadas en la Resolución 16-3-1176, se encuentra resuelto el tema objeto del recurso. **Cumple***

*2. En cuanto al refuerzo transversal para las vigas de cimentación citadas, el recurrente cita incumplimiento al numeral C.15.13.4 Refuerzo transversal que es componente del artículo C.15.13- Vigas de amarre de la cimentación, el cual se refiere específicamente a “las vigas de amarre sobre el terreno que enlacen dados o zapatas”.*

*Es necesario aclarar que el caso en estudio corresponde a un sistema de cimentación de pilotes con losa de contrapiso, en el cual la distribución de esfuerzos cortantes sobre las vigas tiene consideraciones diferentes y por tanto no le aplica el numeral C.15.13.4 que se refiere a vigas de amarre.*

*En este mismo sentido es aceptada la aclaración expuesta por los interesados donde se precisa que:*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

01 NOV. 2016

1531

## Resolución No.

“Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n.º 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016, expedida por la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la Calle 110 A 6-07 y Calle 110 A 6-27 (actual) de la Urbanización Santa Ana Oriental de la localidad de Usaquén.”

*“todas las vigas de cimentación son vigas de altura de 1.20 m por tanto la separación máxima entre estribos para evitar la posible fisura producida por cortante es  $d/2 = 0.57m$  y que las zonas de mayor separación de los estribos son en los centros de las luces donde los esfuerzos de corte son menores. Además, todas las vigas de cimentación cuentan con 3 ramas de estribos y refuerzo intermedio para controlar la retracción. También se aclara que la separación colocada es apta para soportar los esfuerzos de corte. Por tanto, no es necesario dejar los estribos a una menor separación que la especificada en los despieces.”*

Por tanto, el proyecto **cumple**.

3. La observación de los puntos 3, 4 y 5 se refiere a cambios en la sección de la viga VG- 03 en los pisos 12, 13 y 15. Revisada la información, se encuentra adjunto al expediente los planos E-08 y E-09 modificados en la sección de la viga. Se evidencia que la observación correspondía a una inconsistencia en el dibujo. **Cumple**.

4. Como se indica en el punto 3.

5. Como se indica en el punto 3.

6. Frente al tema de la inconsistencia en la sección de la viga VG-06 de cubierta de máquinas, y se encuentra que corresponde a una inconsistencia de dibujo en la planta.

Anexan plano E-10 con la modificación en la sección de la viga y corte correspondiente. **Cumple**.

7. Manifiesta el recurrente que no se especifica la carga de granizo en plano. Revisados los planos anexos al expediente se encuentra el plano E-00 y E-01 modificados en las notas generales del proyecto, donde se incluye la nota indicando la carga de granizo. **Cumple**.

8. En cuanto a la carga viva del gimnasio, revisados los planos E-00 y E-01 se encuentra referenciada la carga viva para gimnasio y adjunto a la Res 16-3-1176 del Curador Urbano 3 se encuentra la copia de entrada de datos al sistema para el caso del gimnasio, así como el avalúo de cargas que indica la carga viva utilizada. **Cumple**.

9. Menciona el recurrente que no hay detalle del ducto en eje 2 entre ejes D-E y que atraviesa la viga.

Revisados los planos se encuentra en el Plano E-01 modificado, el detalle típico para colocación de refuerzo en la zona donde la viga se cruza con el ducto. Así mismo, se encuentra válida la aclaración referida por la Curadora en la Resolución 16-3-1176, en tanto, que la viga no está sometida a esfuerzos de flexión ya que está apoyada sobre un muro de concreto en el tramo en cuestión, por tanto, no hay incidencia por efectos del ducto. **Cumple**.

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



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS

01 NOV. 2016

1531

## Resolución No.

“Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n°. 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016, expedida por la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la Calle 110 A 6-07 y Calle 110 A 6-27 (actual) de la Urbanización Santa Ana Oriental de la localidad de Usaquén.”

10. En cuanto a la falta de chequeo de las deformaciones e identificación de contraflecha para el voladizo de los pisos 12 a 15 entre ejes 4 y 5, se encuentra adjunto a la resolución 16-3-1176 del Curador Urbano 3, la revisión de deflexiones y el plano E-01 modificado que contiene el detalle típico para contraflecha.

En los planos E-08 y E-09 se indica texto de contraflecha en las plantas de piso 12 a piso 15. **Cumple.**

11. Frente a la identificación del estudio de suelos en plano. Se revisa el plano E-00 modificado y se encuentra la referencia del Estudio de suelos EYR-S12830-7, se hace la anotación que el estudio de suelos anexo al expediente esta referenciado como EYRS12830- 8, por un posible error de numeración, pues el estudio si corresponde al proyecto. **Cumple.**

12. En cuanto a la identificación en planos del grupo de uso y la zona de amenaza sísmica. Se revisan los planos E-00 y E-01 modificados y se encuentra referenciado el grupo de uso I y se reporta el grado de capacidad de disipación de energía (DMO) de acuerdo con el artículo A1.5.2.1 de la NSR-10. **Cumple.**

13. Se encuentra que en notas generales en planos E-00 y E-01 modificados indican los datos para concreto de pantalla de  $f'c=21$  MPa, y de pilotes y barretes de  $f'c=24.5$  MPa. **Cumple.**

14. Frente al chequeo de irregularidad, revisada la memoria se encuentra que los coeficientes de irregularidad  $O_x$  y  $O_y$  planteados por el diseñador son iguales a 1.00 indicando una estructura regular. La verificación de irregularidad en planta según los desplazamientos horizontales reportada en las memorias cumple lo requerido en el Título A de la NSR-10. Por lo tanto, no le asiste razón al recurrente en este aspecto. **Cumple.**

15. El recurrente manifiesta que se debe realizar para los pilotes el chequeo de esfuerzos exigido en C.15.11.3 de la NSR-10. Al respecto, en la Resolución Res 16-3-1176 del Curador Urbano 3 se refiere a la aclaración dada por los interesados en donde indica que:

“En las memorias aprobadas en curaduría se presentó la revisión que a nuestro criterio es la más crítica, sin embargo, desde un inicio se hizo un análisis completo según los requerimientos de C.15.11.3 de la NSR-10 y para el cálculo siempre se tuvieron en cuenta todas las combinaciones que allí se especifican. Para una mayor claridad se anexa a este documento la forma detallada la revisión de las cargas en pilotes”.

En el expediente se encuentra Anexo que contiene las combinaciones y envolventes de esfuerzos para el chequeo de pilotes, con tabla de resumen de esfuerzos según C.15.11.3 de la NSR-10, donde se aprecia que los valores obtenidos no superan las cargas de diseño. **Cumple.**

16. En cuanto a la revisión de deformaciones para la pantalla preexcavada, se encuentra que en el estudio de suelos, en las páginas 36 a 38 se presentan diagramas de modelación por el método de elementos finitos para análisis general de estabilidad de excavaciones en condición estática y de sismo y de



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

01 NOV. 2016

1531

## Resolución No.

“Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n°. 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016, expedida por la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la Calle 110 A 6-07 y Calle 110 A 6-27 (actual) de la Urbanización Santa Ana Oriental de la localidad de Usaquén.”

*deformaciones laterales involucrando las cargas por los vecinos construidos obteniendo valores de deformación horizontal hasta de 3.00 cm.*

*No obstante, en la Res 16-3-1176 la Curadora Urbana 3 incluye un chequeo adicional remitido por los interesados donde se muestra la revisión de deflexiones en la pantalla empleando los momentos críticos con resultados similares a los reportados por el geotecnista. **Cumple**”*

De acuerdo con el análisis presentado por la Dirección de Norma Urbana, se determina que no existe incumplimiento de las disposiciones del título C del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente NSR-10, adoptado por el Decreto Nacional 926 de 2010.

### 7. Conclusiones.

De acuerdo con la exposición precedente se tiene que:

- La Modificación de la Licencia de Construcción MLC 14-3-0367 aprobada el 31 de mayo de 2016, por la Curadora Urbana 3, cumple con las disposiciones del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el 2218 de 2015.
- Los predios objeto de licenciamiento están sujetos a la normatividad fijada en el Decreto Distrital 562 de 2014, vigente para la fecha de la radicación en legal y debida forma.
- La solicitud de modificación de licencia vigente cumplió con las exigencias de radicación en legal y debida forma.
- La modificación aprobada versa sobre una licencia de construcción vigente, es decir que cumple con lo normado en el Decreto 2218 de 2015.
- Son improcedentes las observaciones relacionadas con el otorgamiento de los poderes para actuar; la notificación del desistimiento de trámite anterior; la modalidad de ampliación o de obra nueva y demolición; la titularidad de la licencia, la indebida comunicación del trámite a vecinos y la presunta vulneración al derecho de defensa de los intervinientes en el trámite.

En los aspectos arquitectónicos y de Ingeniería estructural:

La Dirección de Norma Urbana señaló:

#### “I. CONCLUSIONES.

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



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS

## Resolución No.

“Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n.º 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016, expedida por la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la Calle 110 A 6-07 y Calle 110 A 6-27 (actual) de la Urbanización Santa Ana Oriental de la localidad de Usaquén.”

*Del anterior análisis realizado, tanto de los temas de Arquitectura como de Ingeniería, esta Dirección encuentra que el proyecto remitido, que corresponde a lo establecido en la Resolución RES 16-3-1176 "Por la cual se resuelve el Recurso de Reposición interpuesto contra la Modificación de Licencia de Construcción (Vigente) No. LC 14-3- 0367 de 31 mayo de 2016, expedida por este Despacho para los predios ubicados en la CL 110 A 6 07 (actual) y en la CL 110 A 6 27 (actual) de la urbanización Santa Ana Oriental de la localidad de Usaquén." del 11 de agosto de 2016 expedida por la Curadora Urbana No. 3, cumple con las normas analizadas”.*

Según lo conceptuado por la Dirección de Norma Urbana no hay lugar a las objeciones respecto a las inconsistencias de planimetría del proyecto (linderos y áreas), características volumétricas, accesos y antejardín y aislamientos, como tampoco en lo que respecta a las objeciones de ingeniería referidas al cumplimiento del Título C de la NSR-10. Del análisis y pronunciamiento técnico procede ordenar la modificación del proyecto y su respectivo ajuste, en relación con el aislamiento contra el predio 10B, tal como se explicó en el numeral 6.9.2.10 Cortes y Elevaciones de la presente resolución.

En mérito de lo expuesto,

## RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO.** Negar las pretensiones contenidas en los recursos de apelación presentados por el doctor **Juan Pablo Vargas Gutiérrez**, en calidad de agente del Ministerio Público; la señora **Mercedes Carreño de Ángel**, en calidad de representante legal de la Asociación de Residentes de Santa Ana Oriental, y el doctor **Roberto Uribe Ricaurte**, en calidad de apoderado de los señores Luis Enrique Nohra, Francisco García y María Clara Escobar Peláez; contra la Modificación de la Licencia de Construcción LC 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016; de acuerdo con lo expuesto en la parte motiva de la presente resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Ordenar la modificación del proyecto, debiendo procederse al ajuste respectivo de acuerdo con lo analizado en el punto 6.9.2.10 de la presente resolución, y acorde con el concepto técnico n.º 3-2016- 19768 del 28 de octubre de 2016 expedido por la Dirección de Norma Urbana, de conformidad con lo señalado en las consideraciones expuestas en la presente decisión.

**ARTÍCULO TERCERO.** Notificar el contenido de esta decisión al doctor **Juan Pablo Vargas Gutiérrez**, en calidad de agente del Ministerio Público; a la señora **Mercedes Carreño de Ángel**, en calidad de representante legal de la Asociación de Residentes de Santa Ana Oriental, y al doctor



**Resolución No.**

“Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente n°. 14-3-0367 del 31 de mayo de 2016, expedida por la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la Calle 110 A 6-07 y Calle 110 A 6-27 (actual) de la Urbanización Santa Ana Oriental de la localidad de Usaquén.”

**Roberto Uribe Ricaurte**, en calidad de apoderado de los señores Luis Enrique Nohra, Francisco García y María Clara Escobar Peláez; advirtiéndoles que contra la misma no procede recurso alguno.

**ARTÍCULO CUARTO.** Notificar el contenido de esta decisión al doctor Oscar David Acosta Irreño, en calidad de apoderado de los titulares de la Modificación a la Licencia de Construcción 14-3-0367, advirtiéndole que contra ésta no procede recurso alguno.



**ARTÍCULO QUINTO.** Remitir el expediente a la Curaduría Urbana 3, una vez en firme la presente decisión.

Dada en Bogotá D. C. a los

01 NOV. 2016

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

  
**CAMILO CARDONA CASIS**  
Subsecretario Jurídico

Aprobó: Sandra Yaneth Tibamosca Villamarín. - Directora Trámites Administrativos   
Revisó: María Fernanda Peñaloza Sossa Profesional Especializado S.J   
Proyectó: Samaris Ceballos García. - Profesional Especializado DTA