

Resolución No. 1741

01 DIC. 2016

***Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-3-0001 de 04 de enero de 2016 y 16-3-0196 de 17 de febrero de 2016 expedidas por la Curadora Urbana 3 de Bogotá.***

## EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En uso de las facultades legales, en especial de las conferidas por los artículos 93 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, 4, literal n) del Decreto Distrital 016 de 2013 y del Decreto Distrital 01 de 1 de enero de 2016, tomando en cuenta los siguientes,

### ANTECEDENTES

Que el 11 de septiembre de 2015 mediante radicación n.º 15-3-1825, los señores Leonardo Bernal Morales identificado con cédula de ciudadanía n.º 19.396.975, Miguel Ángel Alonso García identificado con cédula de ciudadanía n.º 17.040.057, Margarita Duque Román, identificada con cédula de ciudadanía n.º 29.807.675, actuando como Representante Legal de Edificio El Cometa Ltda., con Nit. 830.114.705-5, Manfredo Linsker Kahn, identificado con cédula de ciudadanía n.º 5.200.222, y Heinz Linsker Kahn, identificado con cédula de ciudadanía n.º 5.202.642, en calidad de propietarios de los predios ubicados en la Calle 94 n.º 9 – 92 (actual), Carrera 10 n.º 94 – 44 (actual), Carrera 10 n.º 94 - 30 (actual), Calle 94 A 9 -95 garaje 105 (actual), Calle 94 A 9 -95 garaje 106 (actual), Calle 94 A 9 -95 garaje 107 (actual), Calle 94 A 9 -95 garaje 108 (actual), Calle 94 A 9 n.º 95 apartamento 102 (actual), Calle 94 A 9 n.º 95 apartamento 201 (actual), Calle 94 A 9 n.º 95 garaje 101 (actual), Calle 94 A 9 n.º 95 garaje 102 (actual), Calle 94 A 9 n.º 95 garaje 103 (actual), Calle 94 A 9 n.º 95 garaje 104 (actual), identificados con números de CHIP AAA0095SMWF, AAA0095SMYX, AAA0095SMZM, AAA0095SNCN, AAA0095SNDE, AAA0095SNEP, AAA0095SNFZ, AAA0095SNHK, AAA0095SNJZ, AAA0095SNKC, AAA0095SNLF, AAA0095SNMR, AAA0095SNNX y matrículas inmobiliarias números 50C-333899, 50C-125379, 50C-333889, 50C-333890, 50C-333891, 50C-333892, 50C-333893, 50C-333894, 50C-333895, 50C-333896, 50C-333898, 50C-561566, y 50C-81248, en el lote 1.2.3 y 4 de la manzana 39 respectivamente, solicitaron ante la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D.C., licencia de construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total respecto de los mismos (folios 01 a 117).

Que el 4 de enero de 2016, la Curadora Urbana n.º. 3 de Bogotá, D.C. expidió la Licencia de Construcción n.º. LC 16 - 3 -0001 “en las modalidades de obra nueva, demolición total, para una edificación en diecinueve (19) pisos y tres (3) sótanos, para noventa y cinco (95) unidades de vivienda (no vis), con ciento setenta y ocho (178) estacionamientos para residentes, treinta y tres (33) cupos para visitantes de los cuales ocho (8) cumplen con dimensiones para personas en condición de discapacidad y ciento seis (106) ciclistas (...),” para los predios antes indicados ubicados en la manzana 39, de la Urbanización Chico Norte (Localidad de Usaquén) (folios 337).



Resolución No. 1741

01 DIC. 2016

***Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-3-0001 de 04 de enero de 2016 y 16-3-0196 de 17 de febrero de 2016 expedidas por la Curadora Urbana 3 de Bogotá.***

Que el 17 de febrero de 2016, la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá D.C., expidió la Resolución 16-3-0196 “*Por la cual se corrige el proyecto aprobado mediante la Licencia de Construcción n.º LC 16-3-0001 de fecha 4 de enero de 2016, para el predio ubicado en la Calle 94 n.º 9 – 92 (actual), Carrera 10 n.º 94 – 44 (actual), Carrera 10 94 - 30 (actual), Calle 94 A 9-95 Garaje 105 (actual), Calle 94 A 9-95 Garaje 106 (actual), Calle 94 A 9-95 Garaje 107 (actual), Calle 94 A 9-95 Garaje 108 (actual), Calle 94 A 9 n.º 95 garaje 102 (actual), 94 A 9 n.º 95 garaje 103 (actual), Calle 94 A 9 n.º 95 garaje 104 (actual), de la urbanización Chico Norte de la Localidad de Chapinero, en cuanto al aislamiento contra el lindero oriental del proyecto y el empate contra el predio 027 de la manzana catastral y la Alcaldía a la que pertenece el predio.*” (folio 348 a 349).

Que el 16 de septiembre de 2016, mediante radicación n.º 1-2016-46017, la señora LUZ MYRIAM SANTAMARIA OSORIO, identificada con la cédula de ciudadanía n.º 38.251.091, en calidad de Representante legal del Edificio Imperial con Nit n.º 900.093.749-0, ubicado en la calle 94 n.º 9-84, presentó solicitud de revocatoria directa de las resoluciones 16-3-0001 de 4 de enero de 2016 y 16-3-0196 de 17 de febrero de 2016 (folios 415 a 503).

Que el 21 de septiembre de 2016 a través de radicado n.º 2-2016-42870, la Dirección de Trámites Administrativos de esta Secretaría, solicitó a la Curadora Urbana 3 de Bogotá el envío del expediente contentivo de las actuaciones administrativas antes indicadas (folio 525).

Que el 03 de octubre de 2016 con radicado n.º 1-2016-48858, la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá allegó el expediente n.º 15-3-1825, contentivo de las actuaciones administrativas que culminaron con la expedición de la Licencia de Construcción n.º 16-3-0001 de 18 de marzo de 2016 y la Resolución 16-3-0196 de 17 de febrero de 2016 (folio 526).

Que el 10 de octubre de 2016, mediante radicado n.º 2-2016-45992, la Dirección de Trámites Administrativos aclaró a la peticionaria que el término establecido en el artículo 95 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo para la resolución de su solicitud inició a partir del 3 de octubre de 2016 (folio 527).



01 DIC. 2016

Resolución No. 1741

***Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-3-0001 de 04 de enero de 2016 y 16-3-0196 de 17 de febrero de 2016 expedidas por la Curadora Urbana 3 de Bogotá.***

Que el 10 de octubre de 2016, mediante radicación n.º 2-2016-45958, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 97 de la Ley 1437 de 2011<sup>1</sup>, se convocó a los titulares de los actos administrativos objeto de estudio, para que dentro del término legal, en caso de considerarlo pertinente, manifestaran de manera expresa y por escrito, si concedían o no su consentimiento para revocar la Licencia de Construcción n.º 16-3-0001 de 04 de enero de 2016 y la Resolución 16-3-0196 de 17 de febrero de 2016, expedidos por la Curadora Urbana 3 de Bogotá (folio 528).

Que el 19 de octubre de 2016, mediante oficio con radicado n.º 1-2016-51180, los Señores Heinz Linsker Kahn, Margarita Duque Román, en calidad de representante legal del Edificio Cometa SAS., el Señor Paulo Armando Aragues Riaño representante legal de Acción Sociedad Fiduciaria S.A. y el señor Leonardo Bernal Morales, manifestaron su oposición expresa a la revocatoria de los actos administrativos antes señalados (folios 531 a 540).

Que el 19 de octubre de 2016, mediante memorado n.º 3-2016-19091, la Dirección de Trámites Administrativos solicitó concepto respecto de los argumentos de orden técnico expuestos en la solicitud de revocatoria directa antes indicada (folio 541).

Que en consecuencia, procede el despacho a decidir la solicitud de revocatoria directa presentada por la Señora LUZ MYRIAM SANTAMARÍA OSORIO contra las Resoluciones n.º 16-3-0001- de 04 de enero de 2016 y la Resolución 16-03-0196 de 17 de febrero de 2016 de 2016, previos los siguientes,

## **RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO**

### **1. Análisis sobre la revocatoria directa**

El Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo adoptado mediante la Ley 1437 de 2011, desarrolla en su Título III, Capítulo IX la figura jurídica de la revocatoria directa

<sup>1</sup> Artículo 97. *Revocación de actos de carácter particular y concreto. Salvo las excepciones establecidas en la ley, cuando un acto administrativo, bien sea expreso o ficto, haya creado o modificado una situación jurídica de carácter particular y concreto o reconocido un derecho de igual categoría, no podrá ser revocado sin el consentimiento previo, expreso y escrito del respectivo titular.*  
(...)

*Parágrafo. En el trámite de la revocación directa se garantizarán los derechos de audiencia y defensa”.*



01 DIC. 2016

1741

Resolución No. \_\_\_\_\_

***Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-3-0001 de 04 de enero de 2016 y 16-3-0196 de 17 de febrero de 2016 expedidas por la Curadora Urbana 3 de Bogotá.***

como un mecanismo que permite a la propia administración, de oficio o a solicitud de parte, realizar la revisión de sus propios actos.

El artículo 43 del Decreto Nacional 1469 de 2010, hoy 2.2.6.1.2.3.10 del Decreto 1077 de 2015<sup>2</sup>, otorga a los curadores urbanos y a los alcaldes municipales o distritales o **sus delegados**, la decisión de fondo de los trámites de revocatoria directa de los actos administrativos que otorguen o nieguen licencias urbanísticas.

El Alcalde Mayor de Bogotá, D.C. mediante el Decreto 191 de 2006, asignó a esta entidad la competencia para conocer, tramitar y resolver, de oficio o a solicitud de parte, las revocatorias directas de los actos administrativos mediante los cuales los curadores urbanos de Bogotá otorgan o niegan licencias urbanísticas. En consecuencia, la Secretaría Distrital de Planeación es competente para estudiar y decidir la presente actuación.

El tal sentido, se debe señalar que el literal n) del artículo 4º del Decreto Distrital 016 de 2016 *“Por el cual se adopta la estructura interna de la Secretaría Distrital de Planeación y se dictan otras disposiciones”*, establece que es función del Secretario Distrital de Planeación *“expedir los actos administrativos que se requieran para el cumplimiento de las funciones y el desarrollo de los procesos establecidos para la entidad, sin perjuicio de delegar tal responsabilidad en los servidores públicos de la Secretaría”*.

Según lo dispuesto en las normas en mención, para el caso del Distrito Capital, es el Secretario Distrital de Planeación quien ejerce la función de resolver las solicitudes de revocatoria directa, de los actos administrativos mediante los cuales los curadores urbanos de la ciudad otorgan o niegan licencias urbanísticas

## **2. Análisis sobre el cumplimiento de los requisitos formales para el estudio de la revocatoria directa**

<sup>2</sup> “Artículo 43 hoy 2.2.6.1.2.3.10 del Decreto 1077 de 2015. De la revocatoria directa. Al acto administrativo que otorga la respectiva licencia le son aplicables las disposiciones sobre revocatoria directa establecidas en el Código Contencioso Administrativo con las precisiones señaladas en el presente artículo:

1. Son competentes para adelantar la revocatoria directa de las licencias, el mismo curador que expidió el acto o quien haya sido designado como tal mediante acto administrativo de manera provisional o definitiva, o el alcalde municipal o distrital o su delegado. (...)”.



Resolución No. 1741

01 DIC. 2016

***Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-3-0001 de 04 de enero de 2016 y 16-3-0196 de 17 de febrero de 2016 expedidas por la Curadora Urbana 3 de Bogotá.***

## **2.1. Requisitos de procedibilidad**

El Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo establece como requisito de procedibilidad, tendiente a la admisión de la solicitud de revocatoria directa, que se presente en relación con actos administrativos expedidos respecto de los cuales el solicitante no haya ejercitado los recursos de la vía administrativa, conforme lo indica el artículo 94, que dispone:

*“Artículo 94. Improcedencia. La revocación directa de los actos administrativos a solicitud de parte no procederá por la causal del numeral 1º del artículo anterior, cuando el peticionario haya interpuesto los recursos de que dichos actos sean susceptibles, ni en relación con las cuales haya operado la caducidad para su control judicial”*

En el caso que nos ocupa, revisado el expediente que dio origen a la Licencia de Construcción LC No. 16-3-0001 de 4 de enero de 2016 y Resolución 16-3-0196 de 17 de febrero de 2016, expedida por la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá, D.C., la base de datos que administra la Subsecretaría Jurídica, y la base de datos de la Dirección de Trámites Administrativos, se estableció que el peticionario no interpuso los recursos contra dicho acto administrativo (552 y 553).

## **2.2. Oportunidad**

La solicitud de revocatoria directa parcial que nos ocupa, se ajusta a lo establecido para el efecto en el artículo 95 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo<sup>3</sup>, toda vez que la Secretaría Distrital de Planeación no ha sido notificada de auto admisorio de demanda alguna presentada por los peticionarios en la que se cuestione la legalidad de la Licencia de Construcción LC No. 16-3-0001 de 4 de enero de 2016 y Resolución 16-3-0196 de 17 de febrero de 2016, expedidas por la Curadora Urbana 3 de Bogotá. Lo anterior, de acuerdo con la constancia emitida por la Dirección de Defensa Judicial de la Subsecretaría Jurídica, una vez consultado el Sistema de Información de Procesos Judiciales SIPROJ (folio 554).

## **3. Análisis de requisitos legales**

<sup>3</sup> “Artículo 95 Oportunidad. La revocación directa de los actos administrativos podrá cumplirse aún cuando se haya acudido ante la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, siempre que no se haya notificado auto admisorio de la demanda”.



Resolución No. \_\_\_\_\_

**Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-3-0001 de 04 de enero de 2016 y 16-3-0196 de 17 de febrero de 2016 expedidas por la Curadora Urbana 3 de Bogotá.**

### 3.1. Sobre la revocación de actos de carácter particular y concreto.

Este despacho debe concentrarse en el análisis de la Ley 1437 de 2011, por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y la figura de la revocación directa, particularmente de la revocación de los actos de carácter particular y concreto. En este orden de ideas, el artículo 93 consagra la figura jurídica de la revocatoria directa, como un mecanismo que permite a la propia administración, de oficio o a solicitud de parte, la revisión de sus propios actos. Allí se enuncian de manera taxativa las causales por las cuales pueden ser revocados los actos administrativos, así:

**“Artículo 93. Causales de revocación.** Los actos administrativos deberán ser revocados por las mismas autoridades que los hayan expedido o por sus inmediatos superiores jerárquicos o funcionales, de oficio o a solicitud de parte, en cualquiera de los siguientes casos:

1. Cuando sea manifiesta su oposición a la Constitución Política o a la ley.
2. Cuando no estén conformes con el interés público o social, o atenten contra él.
3. Cuando con ellos se cause agravio injustificado a una persona”.

Se constituye de esta forma la revocación directa como una prerrogativa de la administración para volver sobre sus propios actos y retirarlos del mundo jurídico, si se presenta alguna de las causales anteriormente enunciadas. En palabras de la Corte Constitucional<sup>4</sup>, la revocabilidad es una de las características propias del acto administrativo, que se traduce en la potestad de la administración para revisar y volver a decidir sobre las cuestiones o asuntos sobre los cuales ha adoptado una decisión invocando razones de legalidad o legitimidad, con miras a asegurar el principio de legalidad, o la oportunidad, el mérito o conveniencia de la medida que garanticen la satisfacción y prevalencia del interés público o social. Cuando se trate de actos de contenido general es admisible su revocabilidad por la administración, sin ninguna limitación, mediante la invocación de las aludidas causales. En cambio, los actos administrativos que reconocen un derecho subjetivo o una situación jurídica particular y concreta en favor de una persona no son revocables, **sino con el consentimiento escrito y expreso del titular del derecho**<sup>5</sup>.

<sup>4</sup> Corte Constitucional, Sentencia T-347/94, 3 de agosto de 1994.

<sup>5</sup> Corte Constitucional, SENTENCIA T-347/94, 3 de agosto de 1994.



01 DIC. 2016

Resolución No. 1741

***Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-3-0001 de 04 de enero de 2016 y 16-3-0196 de 17 de febrero de 2016 expedidas por la Curadora Urbana 3 de Bogotá.***

Este último caso constituye una consagración del principio de inmutabilidad de los actos administrativos de carácter particular y concreto y, establece límites a la potestad revocatoria de la administración, supeditándola a la existencia del consentimiento escrito y expreso de su respectivo titular. En este sentido, el artículo 97 de la Ley 1437 de 2011, por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, señala:

***“Artículo 97. Revocación de actos de carácter particular y concreto. Salvo las excepciones establecidas en la ley, cuando un acto administrativo, bien sea expreso o ficto, haya creado o modificado una situación jurídica de carácter particular y concreto o reconocido un derecho de igual categoría, no podrá ser revocado sin el consentimiento previo, expreso y escrito del respectivo titular.***

*Si el titular niega su consentimiento y la autoridad considera que el acto es contrario a la Constitución o a la ley, deberá demandarlo ante la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo.*

*Si la Administración considera que el acto ocurrió por medios ilegales o fraudulentos lo demandará sin acudir al procedimiento previo de conciliación y solicitará al juez su suspensión provisional.*

***Parágrafo. En el trámite de la revocación directa se garantizarán los derechos de audiencia y defensa”***  
(Negritas y sublíneas fuera de texto).

Como puede apreciarse, al tenor de la norma transcrita, la cual rige este tipo de actuaciones y, por ende, es de obligatorio cumplimiento, si el titular de un derecho de carácter particular y concreto, no da su consentimiento de manera previa, expresa y por escrito para revocarlo, la administración no puede proceder en tal sentido, así considere que con dicho acto se causa un agravio injustificado a una persona o, que el mismo es opuesto a la Constitución o a la ley. Si se concluye que se presenta la situación finalmente descrita, la Ley determina que si se quiere atacar dicho acto, se debe acudir a la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo. Consecuente con lo expresado, se reitera que en los términos de la legislación vigente, los actos administrativos que tengan efectos particulares y concretos, no pueden ser revocados sin contar con el **consentimiento previo, expreso y escrito de sus titulares.**

Lo anterior, es consecuente con lo señalado en el informe de ponencia para primer debate al proyecto de Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en lo que a

7



01 DIC. 2016

Resolución No. \_\_\_\_\_

1741

***Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-3-0001 de 04 de enero de 2016 y 16-3-0196 de 17 de febrero de 2016 expedidas por la Curadora Urbana 3 de Bogotá.***

revocatoria directa de actos administrativos de carácter particular y concreto se refiere, “en tanto el espíritu de la norma es no permitir, por regla general, la revocación del acto administrativo, bien sea expreso o fícto, cuando haya creado o modificado una situación jurídica de carácter particular y concreto o reconocido un derecho de igual categoría, sin que medie el consentimiento previo, expreso y escrito del respectivo titular, en el entendido de que es al juez a quien le corresponde en esos casos pronunciarse sobre la legalidad del acto en aras de la seguridad jurídica”<sup>6</sup>

En relación con el tema que nos ocupa, la Dirección de Trámites Administrativos solicitó a los titulares de los actos objeto de revocatoria, su manifestación expresa y por escrito, respecto del otorgamiento del consentimiento para proceder a revocarlos, recibiendo de los Señores Heinz linsker Kahn, Margarita Duque Román, en calidad de representante legal del Edificio Cometa SAS., el Señor Paulo Armando Aragues Riaño, representante legal de Acción Sociedad Fiduciaria S.A. y el señor Leonardo Bernal Morales, oposición expresa a la revocatoria de los actos administrativos antes señalados.

En estos términos y de conformidad con lo anteriormente expuesto no puede la Secretaría Distrital de Planeación revocar el acto administrativo en comento, puesto que no cuenta con el consentimiento otorgado por los titulares de la licencia de construcción, en los términos exigidos por la ley.

Al respecto, valga destacar que la jurisprudencia del Consejo de Estado ha manifestado en forma reiterada que los actos administrativos que confieren derechos particulares y concretos no pueden ser revocados sin el consentimiento expreso y escrito del particular; por lo tanto, si la Administración revoca un acto de tales características sin la observancia de los requisitos mencionados, vulnera la ley (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo), y también los derechos de defensa y debido proceso establecidos en el artículo 29 de la Constitución Política<sup>7</sup>.

<sup>6</sup> Informe de Ponencia para Primer Debate al Proyecto de ley número 315 de 2010 Cámara de Representantes, 198 de 2009 Senado, por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. 21 de septiembre de 2010. Gaceta del Congreso 683

<sup>7</sup> Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Tercera. Consejero ponente: Ricardo Hoyos Duque. Bogotá, D.C., dieciséis (16) de febrero de dos mil uno (2001). Radicación número: 25000-23-26-000-1994-4357-01(12907). Ver también Corte Constitucional. Sentencia T-057/05, C-672/01.



01 DIC. 2016

Resolución No. 1741

***Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-3-0001 de 04 de enero de 2016 y 16-3-0196 de 17 de febrero de 2016 expedidas por la Curadora Urbana 3 de Bogotá.***

#### **4. En relación con los argumentos de la solicitante**

Aclarada la imposibilidad de revocar directamente la licencia de construcción objeto del presente trámite, este despacho procede a realizar algunas precisiones frente a lo argumentado por la peticionaria en su solicitud de revocatoria directa.

##### **4.1. Sobre la citación a vecinos**

Manifiesta la solicitante que “El Edificio El Imperial, predio colindante con el edificio que se proyecta construir con base en las resoluciones señaladas y del cual soy su representante legal, no conoció del trámite de y obtención de la señalada Licencia de construcción sino hasta después de que las mismas se encontraban “formalmente ejecutoriadas”. Asimismo, agrega que “En alguna de las visitas realizadas por vecinos del edificio El Imperial se les facilitó la consulta de expediente 15-3-1825 y pudo fotografiar el documento por medio del cual se justifica una supuesta “notificación” del inicio del trámite para la obtención de las Licencias cuya revocatoria se solicita. (...)”

En la anterior imagen se observa un comprobante de entrega de la red postal de Colombia Ltda., y un sello **con la apariencia** de ser del Edificio El Imperial con el Nit del mismo y fecha de 24 de noviembre de 2015. (...)”

Llamo la atención sobre la diferencia de las guías de entrega de correspondencia entre esta notificación entregada el 15 de diciembre a los vecinos del edificio colindante por la calle 94 A y la “supuesta” notificación entregada en el nuestro del pasado 24 de noviembre. Las dos entregas las hicieron, se “supone”, la misma RED POSTAL DE COLOMBIA LTDA.(...)”

Estas y otras diferencias ponen de manifiesto lo que para nosotros es un burdo “truco”.

(...) Frente a dicha información se constató con los celadores y trabajadores del Edificio El Imperial que estaban de turno ese día, así como la Administradora del mismo, si el pasado 24 de noviembre de 2016 alguno de ellos había recibido la notificación del inicio del trámite de Licencia de Construcción de parte de la Curaduría Urbana No 3.

(...)

Existe en la Curaduría Urbana n.º 3 una comunicación dirigida al Edificio El Imperial con un “sello” muy parecido al que usa este edificio para las copias de la correspondencia que recibe. Tal sello – que puede ser fácilmente elaborado por cualquier persona – **no tiene ni nombre ni firma de persona alguna, hecho que permitiría establecer sin duda alguna si la persona que recibió tal carta pertenecía a no al personal que trabaja en el Edificio El Imperial.**



Resolución No. 1741

01 DIC. 2016

**Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-3-0001 de 04 de enero de 2016 y 16-3-0196 de 17 de febrero de 2016 expedidas por la Curadora Urbana 3 de Bogotá.**

*Para nosotros en el edificio el imperial es claro que ninguno de nuestros funcionarios – los residentes, como es obvio nada tienen que ver con ese tipo de labores – recibió tal comunicación. (...)*

Al respecto, este despacho debe resaltar lo contenido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, que prevé:

*“ARTÍCULO 2.2.6.1.2.2.1 Citación a vecinos. El curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de licencias, citará a los vecinos colindantes del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos. En la citación se dará a conocer, por lo menos, el número de radicación y fecha, el nombre del solicitante de la licencia, la dirección del inmueble o inmuebles objeto de solicitud, la modalidad de la misma y el uso o usos propuestos conforme a la radicación. La citación a vecinos se hará por correo certificado conforme a la información suministrada por el solicitante de la licencia.*

*Se entiende por vecinos los propietarios, poseedores, tenedores o residentes de predios colindantes, de acuerdo con lo establecido en el numeral 6 del artículo 2.2.6.1.2.1.7 de este decreto.*

*Si la citación no fuere posible, se insertará un aviso en la publicación que para tal efecto tuviere la entidad o en un periódico de amplia circulación local o nacional. En la publicación se incluirá la información indicada para las citaciones. En aquellos municipios donde esto no fuere posible, se puede hacer uso de un medio masivo de radiodifusión local, en el horario de 8:00 a. m. a 8:00 p. m.*

*Cualquiera sea el medio utilizado para comunicar la solicitud a los vecinos colindantes, en el expediente se deberán dejar las respectivas constancias.” (Negrilla y sublinea fuera de texto)*

Una vez revisado el expediente contentivo de los actos administrativos objeto de estudio, este despacho encontró a folio 136 citación fechada el 20 de noviembre de 2015, dirigida a los propietarios/poseedores/tenedores de los predios ubicados en la calle 94 n.º 9 – 64 /74//70/78/84, en el cual se evidencia sello de recibido del Edificio el Imperial de 24 de noviembre de 2015, a las 2: 17 pm. Por tanto, se verificó telefónicamente la guía n.º 110163770047 que reposa en el documento antes referido, con la Empresa de envíos Red Postal Colombia, la cual indicó, que una vez revisadas las bases de datos del año 2015, se pudo establecer la existencia de dicha guía, la cual fue recibida en el Edificio el Imperial.



Resolución No. 1741

01 DIC. 2016

***Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-3-0001 de 04 de enero de 2016 y 16-3-0196 de 17 de febrero de 2016 expedidas por la Curadora Urbana 3 de Bogotá.***

En ese sentido, y en el entendido que la norma aplicable para citación a vecinos previó que la misma se efectuara por correo certificado, como garantía de realización y entrega de dicha comunicación, en cumplimiento del principio de publicidad y debido proceso, no se puede desconocer la autenticidad y veracidad del documento obrante en el expediente n.º 15-3-1825 de la Curaduría Urbana n.º 3 de Bogotá, ni la información suministrada por la Empresa de Envíos “Red Postal Colombia”. Por tal razón, la peticionaria se encuentra en la facultad de acudir directamente ante las autoridades competentes para denunciar las irregularidades por ella alegadas en su escrito.

#### **4.2. Sobre la valla**

**4.2.1.** Argumenta la peticionaria que las fotos de la valla solamente fueron radicadas hasta el 22 de diciembre de 2015, esto es, ciento un días después de haber radicado la solicitud en legal y debida forma, incumpliendo lo dispuesto por la normatividad urbanística aplicable, la cual prevé que dicha presentación debe hacerse dentro de los cinco días hábiles posteriores a la radicación de la solicitud. Por tanto, la Curadora Urbana debió declarar desistida la solicitud y abstenerse de continuar con el trámite.

Al respecto, debe destacarse lo establecido en el párrafo primero del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, que señala:

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

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

*Cuando se solicite licencia para el desarrollo de obras de construcción en las modalidades de ampliación, adecuación, restauración o demolición en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal,*

11



Resolución No. 1741

01 DIC. 2016

**Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-3-0001 de 04 de enero de 2016 y 16-3-0196 de 17 de febrero de 2016 expedidas por la Curadora Urbana 3 de Bogotá.**

*se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración.*

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

*Esta valla, por ser requisito para el trámite de la licencia, no generará ninguna clase de pagos o permisos adicionales a los de la licencia misma y deberá permanecer en el sitio hasta tanto la solicitud sea resuelta. (...)” (Negrilla y sublínea fuera de texto)*

Como claramente advierte el párrafo transcrito, **la fijación o instalación de la valla, tiene como objeto dar a conocer a los terceros, la iniciación del trámite.** Este conocimiento, se presenta de manera básica o general, “*indicando el número de radicación, fecha de radicación, la autoridad ante la cual se tramita la solicitud, el uso y características básicas del proyecto*”, como lo señala la norma. Si el tercero considera que le puede afectar el trámite que se le anuncia debe acudir a la correspondiente curaduría urbana y manifestar su intención de ser parte, acreditando la condición de tercero directamente interesado y presentando las pruebas que pretenda hacer valer.

Frente a lo anterior, se tiene que la solicitud de licencia fue radicada en legal y debida forma el 11 de septiembre de 2015, según consta en la boleta de radicación de la misma fecha, que reposa a folio 121 del expediente, y hasta el 22 de diciembre de 2015, fueron aportadas las fotografías de la valla, en cumplimiento del acta de observaciones emitida por la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá, el 10 de noviembre de 2015. Por tanto, es claro que la presentación de la fotografía de la valla que establece el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, fue realizada con posterioridad a los cinco (5) días que otorga la norma para el efecto.

No obstante lo indicado, debe resaltarse que si bien no existe una definición legal del principio de confianza legítima, jurisprudencialmente la Corte Constitucional ha aclarado en qué consiste y en qué términos debe entenderse el mencionado principio. De esta manera mediante Sentencia T-717 de 2012 indicó:

“(…)”



01 DIC. 2016

Resolución No. 1741

**Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-3-0001 de 04 de enero de 2016 y 16-3-0196 de 17 de febrero de 2016 expedidas por la Curadora Urbana 3 de Bogotá.**

*El principio de confianza legítima tiene fundamento en el principio de buena fe estipulado en el artículo 83 de la Constitución.*

*A partir de la norma constitucional, esta Corporación expresó que la confianza legítima “consiste en que la administración por medio de su conducta uniforme hace entender al administrado que su actuación es tolerada. Es decir, que las acciones de la administración durante un tiempo prudencial hacen nacer en el administrado la expectativa de que su comportamiento es ajustado a derecho”*

*Más adelante añade la Corte los elementos que se deben presentar para que pueda configurarse la confianza legítima:*

*“El principio de confianza legítima, particularmente, se basa en tres presupuestos: (i) la necesidad de preservar de manera perentoria el interés público; (ii) una desestabilización cierta, razonable y evidente en la relación entre la administración y los administrados; y (iii) la necesidad de adoptar medidas por un período transitorio que adecuen la actual situación a la nueva realidad. De esta forma, el principio de buena fe, en su dimensión de confianza legítima, compele a las autoridades y a los particulares a conservar una coherencia en sus actuaciones, un respeto por los compromisos adquiridos y una garantía de estabilidad y durabilidad de la situación que objetivamente permita esperar el cumplimiento de las reglas propias del tráfico jurídico”*

*De acuerdo con lo anterior, la administración no puede en forma sorpresiva modificar las condiciones en que se encuentra el administrado, el cual está convencido de que su actuar se ajusta a derecho. Así, según la Corte, este principio pretende proteger a los ciudadanos de los cambios bruscos e intempestivos efectuados por las autoridades.*

*En tal sentido, el principio de confianza legítima previene a los operadores jurídicos de “contravenir sus actuaciones precedentes y de defraudar las expectativas que se generan en los demás, a la vez que compelen a las autoridades y a los particulares a conservar una coherencia en sus actuaciones, un respeto por los compromisos adquiridos y una garantía de estabilidad y durabilidad de las situaciones que objetivamente permitan esperar el cumplimiento de las reglas propias del tráfico jurídico” (Negrilla y sublínea fuera de texto)*

De igual manera, mediante Sentencia T-308 de 2011, señala, la Corte lo siguiente:

*“(…)*

*(…) la confianza legítima ha de entenderse como la expectativa cierta de que una situación jurídica o material, abordada de cierta manera en el pasado, no sea tratada de modo extremadamente desigual en otro periodo,*

13



01 DIC. 2016

Resolución No. 1741

***Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-3-0001 de 04 de enero de 2016 y 16-3-0196 de 17 de febrero de 2016 expedidas por la Curadora Urbana 3 de Bogotá.***

*salvo que exista una causa constitucionalmente aceptable que legitime su variación. En ese sentido, esta Corporación ha sostenido que “el administrado no es titular de un derecho adquirido sino que simplemente tiene una mera expectativa en que una determinada situación de hecho o regulación jurídica no serán modificadas intempestivamente y en consecuencia su situación jurídica pueda ser modificada por la Administración”.*

(...)”

En ese sentido, para este despacho es claro que la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá, al no declarar en su oportunidad el respectivo desistimiento y requerir la foto de valla con posterioridad al término otorgado por la norma para el efecto, envistió a los titulares del trámite en una confianza legítima de que su actuar se encontraba ajustado a derecho permitiendo el cumplimiento de dicho requisito en virtud del acta de observaciones y correcciones por ella expedida.

Visto lo anterior, debe resaltarse que le asiste razón a la peticionaria al señalar que se debió declarar el desistimiento del trámite, de conformidad con lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015. Sin embargo, la Curadora Urbana continuó con el mismo y requirió a los titulares con el fin de que aportaran la fotografía de la valla, hasta el 10 de noviembre de 2015. Por tal razón, este despacho remitirá copia del presente acto a la Procuraduría General de la Nación y a la Comisión de Veedurías, para que de considerarlo pertinente inicien las actuaciones que sean del caso.

**4.2.2.** Por otro lado, manifiesta la peticionaria que en el predio objeto de la licencia de construcción, se ubicó en el tercer piso una valla **“INCOMPLETA E ILEGIBLE”**. Agregando que la ubicación de la misma no correspondía con la ubicación que se evidenciaba en las fotografías aportadas a la Curaduría Urbana 3 de Bogotá, dentro del trámite de licenciamiento.

Al respecto, el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia, dispone lo siguiente:

*“(...) **ARTÍCULO 83.** Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante estas. (...)”*

Dicho principio constitucional, obliga tanto a particulares como a las autoridades públicas a que presuman la buena fe en las diferentes actuaciones. Por tanto, la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá, no

14



Resolución No. 1741

01 DIC. 2013

***Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-3-0001 de 04 de enero de 2016 y 16-3-0196 de 17 de febrero de 2016 expedidas por la Curadora Urbana 3 de Bogotá.***

podía desconocer las fotos aportadas por el titular del trámite, más aun cuando las mismas permiten comprobar el cumplimiento del requerimiento realizado mediante el acta de observaciones emitida y en el término establecido para ello. Esto es, la instalación de la misma en el predio objeto de la licencia solicitada, en lugar visible desde la vía pública.

Ahora, frente a la verificación de dicha instalación por parte de la Curadora Urbana n.º 3 de Bogotá, cabe aclarar que el curador urbano es un particular que ejerce una función pública, para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, a través del otorgamiento de licencias de parcelación, urbanización, subdivisión y de construcción, verificando que el proyecto urbanístico presentado para su estudio se ajuste a la normativa urbanística vigente. Es decir, que **su actuación se ejerce frente al proyecto urbanístico puesto a su consideración**, revisándolo, "(...) desde el punto de vista técnico, jurídico, estructural, urbanístico y arquitectónico (...)", y ajustándose al procedimiento reglado por el Gobierno Nacional para la expedición de licencias urbanísticas.

En desarrollo de su actividad, el curador urbano **no está facultado para efectuar visitas a terreno**, ni le es dado el control o seguimiento en la ejecución de las licencias urbanísticas, competencia atribuida en el Distrito Capital a los Alcaldes Locales. La función de los curadores urbanos está orientada a dar fe y **aprobar o no el proyecto presentado para su estudio y revisión** con el fin de certificar si se ajusta o no a la normativa urbanística vigente. Esto, de acuerdo con lo previsto en el inciso 1º del artículo 2.2.6.1.2.2.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

En virtud de lo anterior, se considera que en el marco de la norma procedimental el interesado es el encargado de allegar al respectivo curador urbano las fotografías de la valla tomadas en el predio objeto de licenciamiento. En ese sentido, le corresponde al Curador Urbano verificar que la información que contiene corresponde al proyecto presentado y al cumplimiento de los requisitos exigidos en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.1., sin que deba desplazarse al lugar de su ubicación para verificarla o hacerle seguimiento.

#### **4.3. Sobre los argumentos de orden técnico**

15



Resolución No. \_\_\_\_\_

**Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-3-0001 de 04 de enero de 2016 y 16-3-0196 de 17 de febrero de 2016 expedidas por la Curadora Urbana 3 de Bogotá.**

Al respecto, la Dirección de Norma Urbana mediante memorando n.º 3-2016-20683, emitió concepto técnico e indicó lo siguiente:

*"(...) Una vez consultada la información que reposa en la Secretaría Distrital de Planeación, se pudo establecer que los predios con nomenclatura CL 94 9 92, KR 10 94 44, KR 10 94 30, CL 94 A 9 95 GJ 105, CL 94 A 9 95 GJ 106, CL 94 A 9 95 GJ 107, CL 94 A 9 95 GJ 108, CL 94 A 9 95 AP 102, CL 94 A 9 95 AP 201, CL 94 A 9 95 GJ 101, CL 94 A 9 95 GJ 102, CL 94 A 9 95 GJ 103 y CL 94 A 9 95 GJ 104, objeto de la Licencia de Construcción No. 16-3-0001 en la modalidad de obra nueva, demolición total, expedida por parte de la Curadora Urbana No. 3 Arquitecta Ana María Cadena Tobón, el día 04 de enero de 2016 de la cual se solicita revocatoria, se expidió dentro del siguiente marco normativo considerando la fecha de radicación: UPZ 88 EL REFUGIO, reglamentada por el Decreto Distrital 059 de 14 de febrero de 2007, se localiza en el sector normativo 4, subsector de edificabilidad Decreto 562 de 2014 y subsector de usos 1, Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Reactivación, Área de Actividad Residencial, Zona Residencial Neta.*

**3. ASPECTOS TECNICOS OBJETO DE LA REVOCATORIA**

*Una vez leídos los escritos de La señora LUZ MYRIAM SANTAMARIA OSORIO actuando como Representante Legal del Edificio El Imperial, edificación colindante del proyecto que fue objeto de licenciamiento, quien solicita Revocatoria Directa de la Licencia de Construcción No. LC 16-3-001 expedida el 04 de enero de 2016 y ejecutoriada el 18 de marzo de 2016 y de la Resolución No. RES 16-3-0196 de febrero 17 de 2016, se establecieron los siguientes aspectos de controversia relacionados con las competencias atribuidas a esta Dirección:*

**Motivos de inconformidad que señalan los recurrentes:**

**"VIOLACIONES A LAS NORMAS VOLUMETRICAS Y DE USOS CONTENIDAS EN EL DECRETO 562 DE 2014. (...)**

**1. AISLAMIENTOS Y EMPATES ENTRE EDIFICACIONES CONTRA PREDIOS VECINOS:**

**"ALTURA TOTAL DEL EDIFICIO**

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

*1. El ancho mínimo del aislamiento es un quinto (1/5) de la altura que hay desde donde se debe prever el aislamiento hasta la parte más alta de la edificación, y en ningún caso menos de cuatro (4.00) metros.*

*"2. El ancho del aislamiento se puede distribuir hasta en tres (3) segmentos para generar una volumetría escalonada, caso en que el segmento inicial no puede ser de menos de cuatro (4.00) metros y la altura de la edificación entre dos segmentos no puede ser mayor a cinco (5) veces el ancho del segmento precedente.*

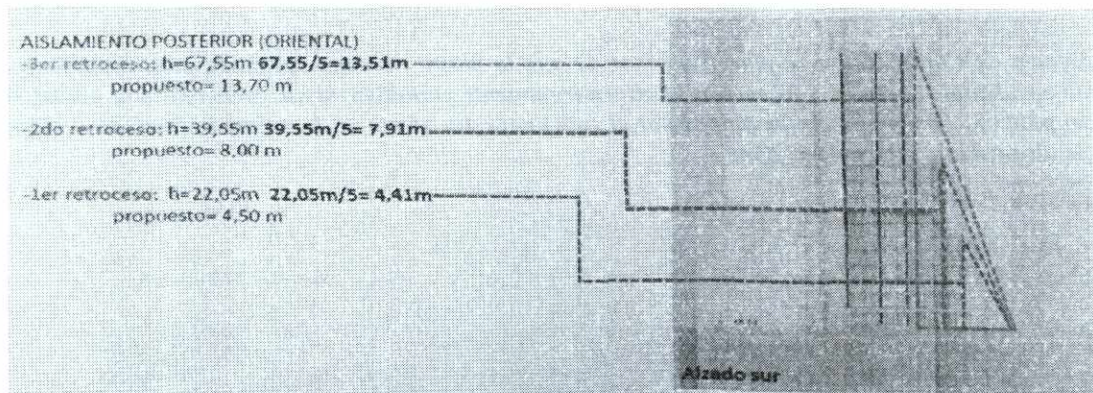
*"(...)".*



Resolución No. \_\_\_\_\_

**Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-3-0001 de 04 de enero de 2016 y 16-3-0196 de 17 de febrero de 2016 expedidas por la Curadora Urbana 3 de Bogotá.**

Para ilustrar el artículo y su correcta aplicación se explica con la siguiente imagen de un alzado por el costado sur del edificio y en el que se puede ver el aislamiento contra nuestro predio:



En relación con otros predios respecto de los cuales se encuentre separado por espacio público dice numeral 7º del mismo artículo 7º del Decreto 562 de 2014:

**2. AISLAMIENTOS Y EMPATES ENTRE EDIFICACIONES CONTRA PREDIOS SEPARADOS POR ESPACIO PÚBLICO:**

"Artículo 7. Aislamientos y empates entre edificaciones.

"(...)

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

De acuerdo con la información de los planos aprobados por la Curaduría Urbana la dimensión real del ancho del espacio público en la Carrera 10, el valor a ser tenido en cuenta para el cálculo de la altura de la fachada del edificio debía ser de 22,09 ms + 4,20 ms (de antejardín, descontando el voladizo), para un total de 26,29 ms.

De conformidad con dicha dimensión del espacio público, al aplicar la norma transcrita el edificio podría alcanzar una altura máxima equivalente a 2,5 veces la dimensión del espacio público que lo separa del

17

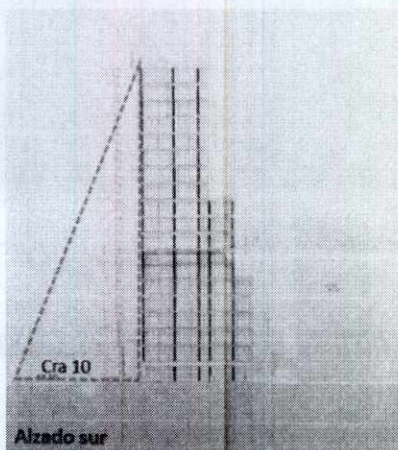


Resolución No. \_\_\_\_\_

**Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-3-0001 de 04 de enero de 2016 y 16-3-0196 de 17 de febrero de 2016 expedidas por la Curadora Urbana 3 de Bogotá.**

*edificio del otro costado de la carrera 10ª. Es decir, si el ancho de la vía es de 26,29m y la altura del edificio puede llegar hasta 2,5 veces esa dimensión, ello significa que la altura máxima del edificio solamente puede ser de 65,72 m.*

*La Licencia de Construcción se otorgó a pesar de que la altura máxima aprobada para el edificio en su costado occidental supera en 1,82 metros la altura legalmente permitida, si nos atenemos a la dimensión del espacio público consignada en los planos por el solicitante. En efecto en la señalada fachada occidental el edificio alcanza una altura de 67,55m.*



*En la imagen anterior tomada de los planos aprobados por la Curadora se resaltan en color las líneas conformadas por la dimensión del espacio público, la línea diagonal que señala la altura máxima del edificio en todos los puntos de la fachada occidental y la línea vertical de la fachada.*

*Ese triángulo muestra de manera clara la intención (sic) de engañar puesto que pretende inducir en error a quien lo observe, puesto que quiere dar a entender que el edificio se encuentra inscrito dentro de la línea diagonal que limita la máxima altura del edificio. No obstante, la revisión exhaustiva que es responsabilidad de la Curadora ha debido detectar esta grave falla. Del gráfico se deduce la manipulación en la línea inclinada, la cual debió haber llegado hasta el nivel 65,72.*

*El plano no solamente está elaborado para inducir en error a terceros no especializados, sino que la Curadora que tiene el deber legal de revisar detalladamente los planos para garantizar que la norma sea correctamente aplicada, pareciera ser que con gran facilidad cayó en el error en que la figura geométrica del plano quería*

18



Resolución No. 1741

01 DIC. 2016

**Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-3-0001 de 04 de enero de 2016 y 16-3-0196 de 17 de febrero de 2016 expedidas por la Curadora Urbana 3 de Bogotá.**

*inducir en terceros. (Ver en el anexo copia marcada por nosotros de los "trucos" en los Planos Arquitectónicos Aprobados: Fachada DD, Fachada B-B, Corte B-B)*

*Por otra parte, los Planos aprobados no registran correctamente la dimensión del perfil vial de la Calle 94ª. El Proyecto debió haber considerado el perfil establecido en el Plano de Urbanización 202/4-8. En este plano de Urbanización se observa a que el ancho de la Calle 94 es de 12,00 y no 12,42 como está registrado en el Proyecto aprobado. Es tal la inexactitud que el plano de localización señala un perfil de 11,29 y los cortes AA y Fachada AA señalan una dimensión de 12,42. Adicionalmente, el Plano de Localización no suministra la información de los escalonamientos de la volumetría, niveles y distancias. Tampoco señalan el ancho del espacio público en la Carrera 10. Una revisión normal de planos por parte de una Curaduría hubiese exigido la total veracidad y correspondencia de la información suministrada. Más si esa veracidad y precisión surge de la simple comparación del plano oficial de urbanismo con los planos aportados por el peticionario de la Licencia. (Ver en anexos el Plano de Urbanismo 202/4-8, el plano aprobado de localización, la fachada AA, y los Cortes AA y CC.)*

### **3. CONSTRUCCIÓN DE SÓTANOS EN ESPACIO PÚBLICO**

#### **INVASIÓN DE ESPACIO PÚBLICO**

*Los planos aprobados por la Curaduría presentan un grave error, que debió ser advertido oportunamente por la Curaduría, puesto que en el plano correspondiente al corte AA, presenta una invasión en el espacio público a nivel de los sótanos del proyecto sobre la calle 94. Lo anterior, evidencia la falta de rigor en la aprobación del proyecto arquitectónico abriendo la posibilidad de que el solicitante de la licencia pueda aprovechar este descuido para su beneficio. ¿Podía la Curadora autorizar la construcción de sótanos bajo espacio público? Es evidente que ninguna autoridad puede autorizar la construcción de estacionamientos privados en el subsuelo del espacio público (ver detalle en el plano **Ver corte A-A**)*

#### **4. HABITABILIDAD:**

##### **PATIO INTERIOR**

*Otra clara violación en la aplicación del Decreto 562 de 2014 donde gráficamente se evidencia la intención de engañar o inducir en error a terceros, pero en la cual la Curadora por su conocimiento y por los deberes legales que se le imponen no podía caer, es la relacionada con las dimensiones mínimas del patio de ventilación e iluminación del edificio aprobado en la Licencia cuya revocatoria se solicita.*

*La norma del Decreto 562 de 2014 que reglamenta la materia está contenida en el numeral 1º del artículo 8º del señalado Decreto. Dice así:*



## Resolución No. \_\_\_\_\_

**Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-3-0001 de 04 de enero de 2016 y 16-3-0196 de 17 de febrero de 2016 expedidas por la Curadora Urbana 3 de Bogotá.**

*"Artículo 8. Habitabilidad.*

*"Toda ventana en espacios con uso residencial, a excepción de las ventanas de baños y cocinas, debe estar a una distancia mínima con respecto al punto más cercano de una fachada situada en el mismo predio, de acuerdo con el ángulo que se conforme entre los dos planos de fachada, así:*

*1. "Cuando el ángulo sea entre 0 grados (el ángulo entre dos planos paralelos) y 30 grados, la distancia mínima es 1/5 de la suma de la altura de las dos fachadas, y en ningún caso menos de 4 metros.*

*"El ángulo a tener en cuenta es el que se genera entre los frentes de las fachadas, mediante la proyección en planta de las dos fachadas.*

*"El lado mínimo de los patios destinados a iluminar y ventilar los espacios de las viviendas será el equivalente a un tercio (1/3) de la altura total del edificio desde el nivel de tierra. Este lado nunca podrá ser inferior a 3 metros. (...)"*

*Dicho lo anterior es necesario señalar que patio interior en el proyecto solamente se plantea hasta el piso 11. La altura de las fachadas interiores es de 39,55 metros. La norte tiene un ángulo de cero -0- grados con respecto de la sur. La misma altura y el mismo ángulo (cero grados) se presentan entre las fachadas interiores oriental y occidental.*

*Al aplicar la fórmula contenida en el numeral transcrito del artículo octavo se obtienen los siguientes resultados de las dimensiones mínimas del patio interior:*

**DIMENSIÓN MÍNIMA DEL LADO MÁS LARGO DEL PATIO INTERIOR:**

*Altura de las fachadas interiores oriental y occidental es de 39,55 metros. Al sumar las mismas se obtiene una dimensión de 79,1 metros. Esta dimensión se divide por cinco (5) y se obtiene que el lado más largo del patio es de 15,82 metros.*

*En relación con el ancho mínimo del patio interior la fórmula consiste en dividir por tres la altura total del edificio. En este caso la norma se refiere a la altura TOTAL DEL EDIFICIO, y no como en el caso del lado mayor del patio que de manera clara se refiere a la altura de las fachadas.*

*La altura total aprobada para el edificio es de 67,55 metros. Un tercio de tal dimensión debe corresponder al lado menor del patio interior. Esto es como mínimo el patio debería tener una dimensión de su lado menor de 22,51 metros.*

*Al comparar esta dimensión del lado menor se constata que es más grande que la del lado más largo del patio. De esta comparación se deduce que al redactar este punto del decreto se buscaba que el lado menor fuera un tercio de la dimensión de una de las fachadas donde el lado menor del patio se plantea. En consecuencia, como las cuatro fachadas interiores tienen la misma medida, el lado menor del patio interior debería haber sido planteado con una dimensión mínima de 13,18 metros, dimensión que equivale a una tercera parte de la altura total de una de las fachadas de acuerdo con la siguiente fórmula.*



01 DIC. 2016

Resolución No. 1741

**Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-3-0001 de 04 de enero de 2016 y 16-3-0196 de 17 de febrero de 2016 expedidas por la Curadora Urbana 3 de Bogotá.**

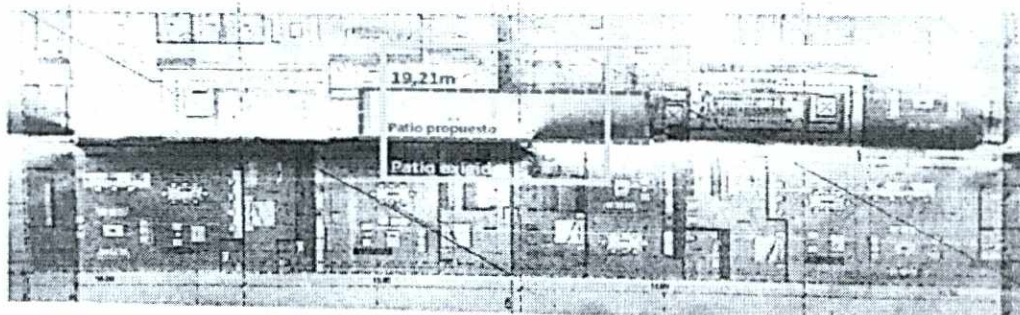
Altura fachada: 39,55m

Un tercio de dicha dimensión:  $39,55m / 3 = 13,18m$

La Curadora Urbana en la Licencia aprueba un patio cuyas dimensiones son de 19,21m x 4,05m. El patio aprobado en esas dimensiones es abiertamente violatorio de las que se deberían exigir si se aplica correctamente la fórmula que como quedó dicho debería haber medido 15,82 metros de largo por 13,18 metros de ancho.

Resulta bien extraño que la Curadora que es experta en la aplicación de normas urbanas no pueda o se equivoque de manera tan absurda al aplicar una sencilla fórmula matemática para constatar si el patio que se le plantea se ajusta o no a las normas que ella conoce y debe aplicar.

Gráficamente la diferencia es la siguiente:



En rojo se resalta de los planos aprobados en la licencia el patio que la Curadora aprobó. En amarillo se grafica el patio que de conformidad con la correcta aplicación del artículo 8º del Decreto 562 debió haberse exigido.

-Altura hasta piso 11 donde se encuentra el vacío  $39,55m + 39,55m = 79,1m$

$79,1m / 5 = 15,82m$

-Ancho mínimo:  $39,55m / 3 = 13,18m$

Dimensiones del patio (vacío) exigido 15,82m x 13,18m.

Dimensiones del patio (vacío) propuesto 19,21m x 4,05m.





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

01 DIC. 2016

Resolución No. 1741

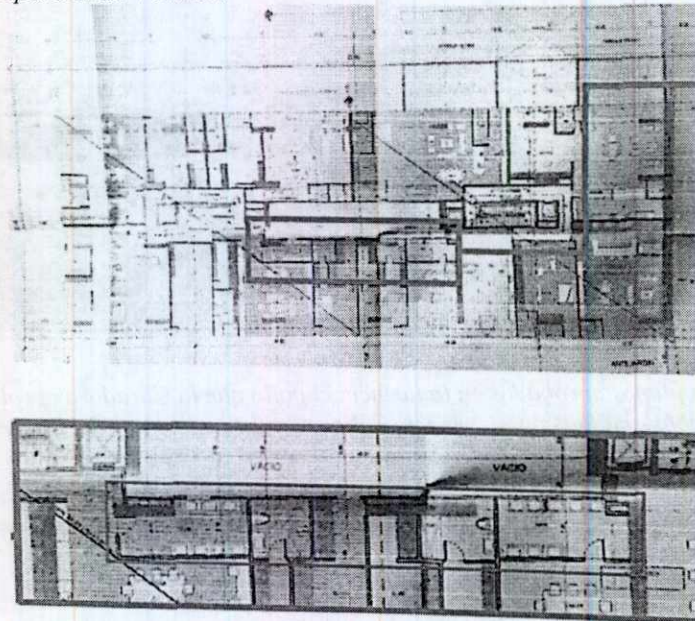
**Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-3-0001 de 04 de enero de 2016 y 16-3-0196 de 17 de febrero de 2016 expedidas por la Curadora Urbana 3 de Bogotá.**

*Hasta acá no se observa sino una indebida aplicación de la norma sobre ventanas de espacios habitables en los patios interiores de una edificación. La norma expresamente exceptúa de tales dimensiones mínimas entre fachadas paralelas interiores cuando se planteen ventanas de baños y cocinas.*

*El proyecto aprobado plantea sobre el patio interior usos residenciales diferentes a las dos únicas excepciones tales como zonas sociales (que están dibujadas sin ventana en la planta, pero sí en el corte) patios de ropas y vestidores. Tanto los patios de ropa, como los vestidores son aprobados con ventanas, por lo que debió exigirse las dimensiones resultado de la correcta aplicación de la norma corriente del decreto, esto es un vacío exigido de 15,82m x 13,18m. Ninguno de los planos podía contar con una dimensión excepcional.*

*Podría argumentarse que el artículo 8º transcrito sobre áreas habitables y dimensiones mínimas de los patios, trae unos enunciados de posibles excepciones al concepto de habitabilidad y que el mismo sería extensivo a los patios de ropas, a los vestidores y a las circulaciones, entre otros ejemplos.*

*Pero si en aras de discusión ello fuese así, no tendrían sentido los espacios diseñados para tales usos por su ubicación, tamaño y proporciones. Veamos:*



*Detalle ampliado de los apartamentos occidentales del piso 2 en el que aparece al lado del comedor, un patio de ropas de un tamaño apropiado para todo un hotel, al punto que se "amuebla" con ocho lavadoras y quedan*

22

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**



Resolución No. 1741

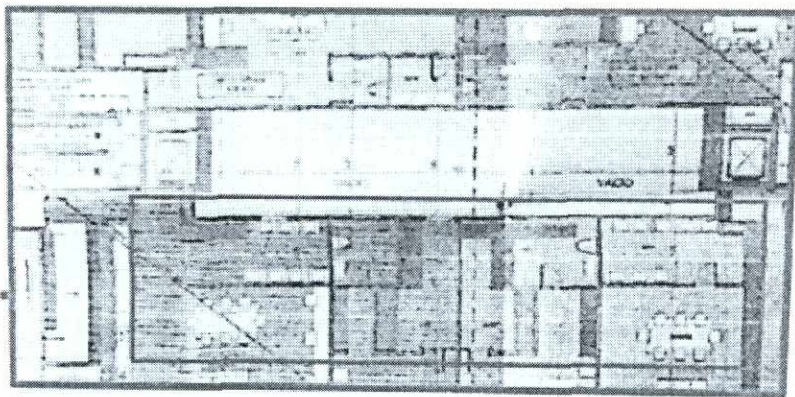
01 DIC. 2013

**Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-3-0001 de 04 de enero de 2016 y 16-3-0196 de 17 de febrero de 2016 expedidas por la Curadora Urbana 3 de Bogotá.**

*amplísimas áreas de trabajo. Igualmente, en la planta general de éste piso se observa, como en otros, que la alcoba principal cuenta con dos (2) vestidores de grandes proporciones y que los mismos tienen ventana sobre el patio.*

*Este tipo de distribución en apartamentos de una sola alcoba, con sala comedor, un patio de ropas con ocho (8) lavadoras y dos vestidores, pareciera estar planteado para disfrazar unos espacios de lo que en realidad no son con la finalidad de lograr una interpretación laxa de lo que son espacios habitables y así obtener unas dimensiones de patio menores de las que se exigen.*

*En la siguiente imagen de detalle, tomada de los planos aprobados por la Curadora se observa también que en los apartamentos medianeros del costado occidental en los pisos 3 a 6 se plantean cuartos de ropas colindantes con la zona social y con un área desproporcionada, para un apartamento de una sola alcoba. Igual que en el caso anterior tales patios se encuentran "amoblados" con 8 lavadoras. Igualmente, en esa planta se plantean dos vestidores muy grandes para la única habitación del apartamento.*



*Llama la atención que en esos apartamentos medianeros el patio de ropa planteado es más grande que la cocina.*

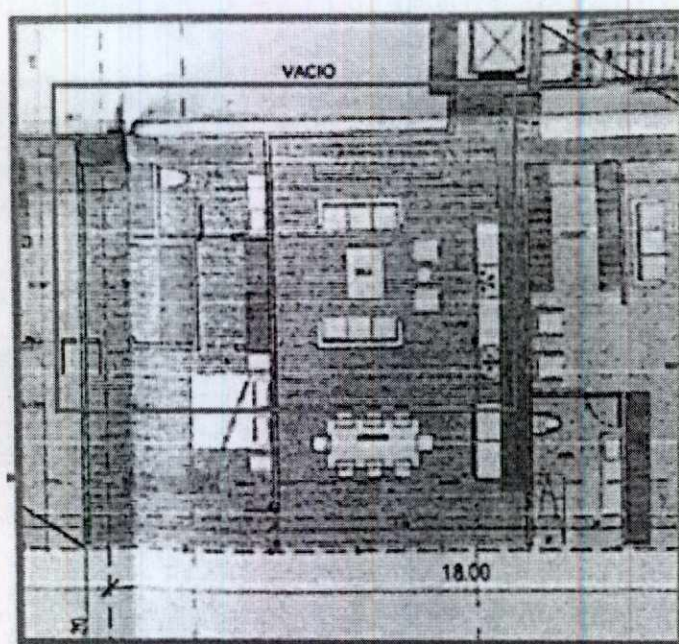
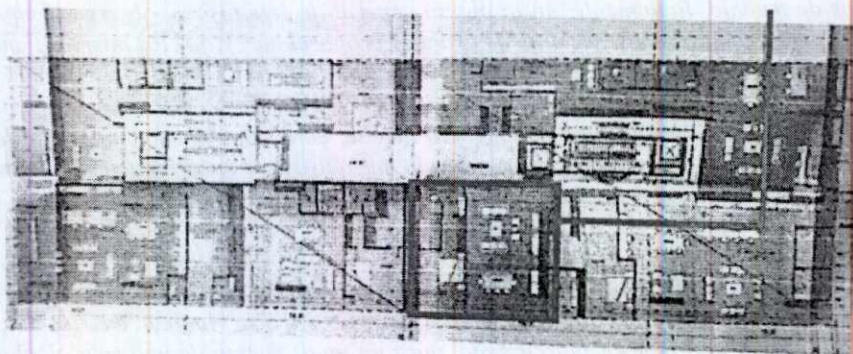
*En las siguientes imágenes se observan nuevamente los apartamentos medianeros por el costado occidental, pero en esta oportunidad en los pisos 7 a 11. Se repite la situación con dos vestidores para un apartamento de una sola alcoba.*



01 DIC. 2016

Resolución No. 1741

*Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-3-0001 de 04 de enero de 2016 y 16-3-0196 de 17 de febrero de 2016 expedidas por la Curadora Urbana 3 de Bogotá.*



*Por otra parte, en los mismos pisos, en los apartamentos occidentales, la alcoba principal tiene ventana sobre el patio. No hay duda alguna de que las alcobas se consideran área con uso habitacional, con lo cual debería cumplir las distancias mínimas requeridas entre las fachadas del patio, si como en la imagen que se incluye a continuación, las alcobas plantean ventanas sobre el patio interior. Prueba de lo anterior es lo expresado en el*

24

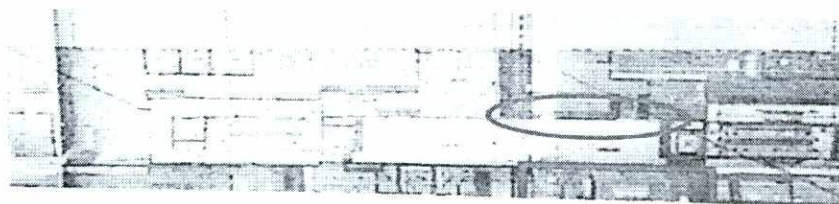
21



Resolución No. \_\_\_\_\_

**Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-3-0001 de 04 de enero de 2016 y 16-3-0196 de 17 de febrero de 2016 expedidas por la Curadora Urbana 3 de Bogotá.**

*corte AA donde se han dibujado cinco (5) ventanas interiores por piso, correspondientes a las zonas sociales de los apartamentos en los pisos 2 a 11 y una ventana completa en el primer piso para la iluminación del gimnasio. (Ver Plano Aprobado Corte AA. Plano Aprobado 1 Piso y Plano aprobado 7 a 11 piso.)*



*Los principios generales del derecho señalan claramente que las normas excepcionales son taxativas y en consecuencia no puede existir una interpretación laxa de las mismas. Por lo mismo puede afirmarse que solo existen las dos excepciones enunciadas en el artículo transcrito, y que ni los vestidores, ni el patio de ropas, ni las zonas sociales pueden tener ventanas si las mismas se ubican sobre un patio interior que no cuente con las dimensiones de mínimo 15,82m x 13,18m.*

**5. ESTACIONAMIENTOS:**

**CUPO DE ESTACIONAMIENTOS**

*El artículo 13 del Decreto 562 de 2014 define las normas para estacionamientos. Dice así:*

*"Artículo 13. Estacionamientos. Las edificaciones deben prever los cupos de estacionamientos establecidos en el POT vigente para cada uso. Se puede realizar pago compensatorio hasta por el 100% de los cupos exigidos, al Fondo Compensatorio de Estacionamientos, conforme a la metodología determinada en la reglamentación vigente sobre la materia."*

*Al respecto es necesario señalar que en el expediente no se encontró prueba alguna de pago compensatorio en favor del Fondo Compensatorio de Estacionamientos.*

*Siendo así, es necesario revisar qué dice el Plan de Ordenamiento Territorial en cuanto a exigencias para el proyecto aprobado por la Licencia cuya revocatoria directa se busca.*

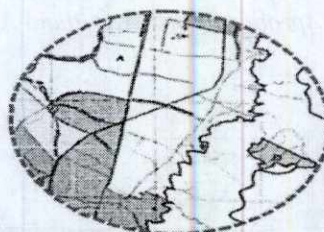
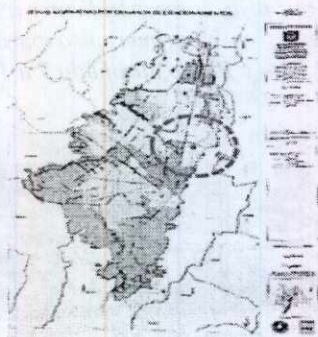
*El proyecto, según la plancha No 29, que contiene las "Zonas Normativas por Demanda de Estacionamientos" determina que la Licencia se otorgó para un proyecto ubicado en la Zona de Demanda (A):*



01 DIC. 2016

Resolución No. 1741

**Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-3-0001 de 04 de enero de 2016 y 16-3-0196 de 17 de febrero de 2016 expedidas por la Curadora Urbana 3 de Bogotá.**



En el Cuadro Anexo No 4 del POT se señala que los predios con uso residencial en zonas de demanda de estacionamientos (A) se requieren dos (2) estacionamientos privados por cada unidad de Vivienda y uno (1) para visitantes por cada tres (3) viviendas.

**CUADRO ANEXO No. 4. EXIGENCIA GENERAL DE ESTACIONAMIENTOS POR USO**  
(Modificado por el artículo 256 de Decreto 405 de 2003)

Los niveles de estacionamiento señalados en el presente cuadro se aplicarán sobre las áreas netas construidas, una vez identificadas las áreas que no poseen estacionamientos, a saber: áreas de estacionamiento, subterráneas, puntos tipo plaza de estacionamiento y al aire libre, y el área de estacionamiento que no se encuentre en una zona de estacionamiento, la cual se debe identificar en los planos de estacionamiento que se presenten en el expediente de construcción y la zona de estacionamiento. Una vez identificadas las áreas de estacionamiento se debe aplicar la exigencia de estacionamientos privados y de visitantes en todas las zonas de demanda, solo y cuando se señale una unidad de medida diferente.

**ESTACIONAMIENTOS PARA EL USO DE VIVIENDA**

CLASE	LOCALIZACIÓN	TIPO	ZONAS NORMATIVAS POR DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS			
			A	B	C	D
	En zona residencial urbana (1) (2) (3)	Privados	2 x vivienda	1 x vivienda		
		Visitantes	1 a 3 x vivienda	1 a 4 x vivienda		

El edificio cuenta con un total de 95 unidades de vivienda distribuidos de la siguiente manera:

PISO	NÚMERO VIVIENDAS
------	------------------



01 DIC. 2016

Resolución No. 1741

*Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-3-0001 de 04 de enero de 2016 y 16-3-0196 de 17 de febrero de 2016 expedidas por la Curadora Urbana 3 de Bogotá.*

1	0
2	8
3	8
4	8
5	8
6	8
7	6
8	6
9	6
10	6
11	6
12	5
13	5
14	5
15	2
16	2
17	2
18	2
19	2
TOTAL	95

Por su parte la Licencia y los planos de la misma reflejan la siguiente cantidad y distribución de estacionamientos:

	PRIVADOS SIN SERVIDUMBRE	PRIVADOS CON SERVIDUMBRE	VISITANTES
SOTANO 1	40	23	7



01 DIC. 2016

Resolución No. 1741

**Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-3-0001 de 04 de enero de 2016 y 16-3-0196 de 17 de febrero de 2016 expedidas por la Curadora Urbana 3 de Bogotá.**

SOTANO 2	40	23	7
SOTANO 3	31	21	19
SUBTOTAL	111	67	
TOTAL	178		33

El cálculo de estacionamientos según Decreto 190 de 2004 exige 2 estacionamientos por vivienda y un estacionamiento para visitantes por cada 3 viviendas.

Según esto, la exigencia normativa, los 95 apartamentos requerirían de 190 estacionamientos privados y de 32 estacionamientos para visitantes.

Tal exigencia, como se ve en el anterior cuadro, no se cumple ya que el proyecto dispone de sólo 178 estacionamientos privados y 33 de visitantes.

Analizados cada uno de los aspectos que son materia de la solicitud de revocatoria con las normas volumétricas y de usos contenidas en el Decreto Distrital 562 de 2014, conceptuamos acerca de los temas objeto de controversia:

#### 4. CONCEPTO TÉCNICO

##### 4.1 AISLAMIENTOS Y EMPATES ENTRE EDIFICACIONES CONTRA PREDIOS VECINOS:

Respecto a lo contenido en los numerales 1 y 2 que hacen parte del artículo 7º del Decreto Distrital 562 de 2014, que señalan:

“Artículo 7. Aislamientos y empates entre edificaciones.

1. El ancho mínimo del aislamiento es un quinto (1/5) de la altura que hay desde donde se debe prever el aislamiento hasta la parte más alta de la edificación, y en ningún caso menos de cuatro (4.00) metros.
2. El ancho del aislamiento se puede distribuir hasta en tres (3) segmentos para generar una volumetría escalonada, caso en que el segmento inicial no puede ser de menos de cuatro (4.00) metros y la altura de la edificación entre dos segmentos no puede ser mayor a cinco (5) veces el ancho del segmento precedente.”  
 (...) (Subraya fuera de texto)

Revisados los planos arquitectónicos PISO 1, PISO 2, PISO 3-6, PISO 7-11, PISO 12, PISO 13-14, PISO 15-17, PISO 18-19, SOBRE CUBIERTA, CUBIERTA, CORTE B-B, FACHADA B-B y FACHADA D-D del proyecto arquitectónico aprobado por la Curadora Urbana No. 3 mediante LC 16-3- 0001 y RES 16-3- 0196, se corroboró que el aislamiento escalonado CUMPLE con el quinto (1/5) de la altura en cada segmento, como se muestra a continuación:

- Primer Segmento:

28



**Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-3-0001 de 04 de enero de 2016 y 16-3-0196 de 17 de febrero de 2016 expedidas por la Curadora Urbana 3 de Bogotá.**

Dimensión primer aislamiento: 4.50 mts  
Altura aprobada en licencia: 22.05 mts  
Altura máxima permitida 22.50 mts ( $4.50 * 5$ )

• Segundo Segmento:

Dimensión segundo aislamiento: 3.50 mts  
Altura aprobada en licencia: 17.50 mts  
Altura máxima permitida 17.50 mts ( $3.50 * 5$ )

Sin embargo, existe inconsistencia entre lo aprobado en el corte B-B, fachada B-B y fachada D-D, toda vez que en el corte B-B y fachada B-B la dimensión del aislamiento es de 3.50 mts y en la fachada D-D la dimensión del aislamiento en este segmento es de 3.53 mts.

• Tercer Segmento:

Dimensión tercer aislamiento: 5.70 mts  
Altura aprobada en licencia: 28.00 mts (según diferencia entre niveles "Cubierta" y "Piso 12")  
28.05 mts (Según Cota en plano "Fachada D- D")  
Altura máxima permitida: 28.50 mts ( $5.70 * 5$ )

**4.2. AISLAMIENTOS Y EMPATES ENTRE EDIFICACIONES CONTRA PREDIOS SEPARADOS POR ESPACIO PÚBLICO:**

Por otra parte, en aplicación del numeral 7 artículo 7 del Decreto Distrital 562 de 2014 que señala:

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

Al consultar los planos del proyecto arquitectónico CORTE A-A, CORTE B-B, FACHADA A-A, FACHADA B-B, FACHADA C-C y FACHADA D-D, se aprecia que se aprobó una altura en fachada de **68.55 mts** sobre la calle 94 y carrera 10 y de **40.55 mts, 51.05 mts, 61.55 mts y 68.55 mts** sobre la calle 94 A (fachada escalonada).

Una vez identificados los anchos de las vías: Carrera 10 (22.00 mts), calle 94 (35.00 mts) y calle 94 A (12.00 mts), información que fue tomada de los planos urbanísticos No(s) 202/4B y 202/4D y del Sistema de Información de Norma Urbana y P.O.T SINUPOT, y teniendo en cuenta que la distancia propuesta desde la

29



Resolución No. \_\_\_\_\_

**Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-3-0001 de 04 de enero de 2016 y 16-3-0196 de 17 de febrero de 2016 expedidas por la Curadora Urbana 3 de Bogotá.**

fachada y el lindero del predio es de 4.20 mts, se puede establecer que la altura máxima permitida en cada fachada corresponde a:

Por la Carrera 10:  $h = 65.50$  mts (resultante de multiplicar 22.00 mts (ancho vía) + 4.20 mts (antejardín descontando dimensión voladizo) x 2.5 mts.

**$h =$  aprobada en proyecto: 68.55 mts**

(Esta fachada no presenta escalonamiento)

Por la calle 94:  $h = 98.00$  mts (resultante de multiplicar 35.00 mts (ancho vía) + 4.20 mts (antejardín descontando dimensión voladizo) x 2.5 mts.

**$h =$  aprobada en proyecto: 68.55 mts**

(Esta fachada no presenta escalonamiento)

Por la calle 94 A: En el CORTE A-A se aprobó de la siguiente manera:

**$h =$  Edificación sin retroceso: 40.50 mts** (resultante de multiplicar 12.00 mts (ancho vía) + 4.20 mts (antejardín descontando dimensión voladizo) x 2.5 mts.

**$h =$  aprobada en proyecto: 40.55 mts**

**$h =$  primer segmento: 54.57 mts** (resultante de multiplicar 12.00 mts (ancho vía) + 9.83 mts (antejardín descontando dimensión voladizo + retroceso de 5.63 mts) x 2.5 mts.

**$h =$  aprobada en proyecto: 51.05 mts**

**$h$  segundo segmento: 61.40 mts** (resultante de multiplicar 12.00 mts (ancho vía) + 12.56 mts (antejardín descontando dimensión voladizo + retroceso de 8.36 mts) x 2.5 mts.

**$h =$  aprobada en proyecto: 61.55 mts**

**$h =$  tercer segmento: 67.75 mts** (resultante de multiplicar 12.00 mts (ancho vía) + 15.10 mts (antejardín descontando dimensión voladizo + retroceso de 10.90 mts) x 2.5 mts.

**$h =$  aprobada en proyecto: 68.55 mts**

**En consecuencia se determina que por la carrera 10 y calle 94 A se incumple con esta disposición. Lo anterior, según lo aprobado en los planos del proyecto arquitectónico: PISO 2, PISO 3-6, PISO 7-11, PISO 12, PISO 13-14, PISO 15-17, PISO 18-19, SOBRE CUBIERTA, CUBIERTA, CORTE A-A, CORTE B-B, FACHADA A-A, FACHADA B-B, FACHADA C-C y FACHADA D-D**

Imagen Parcial Localización SINUPOT

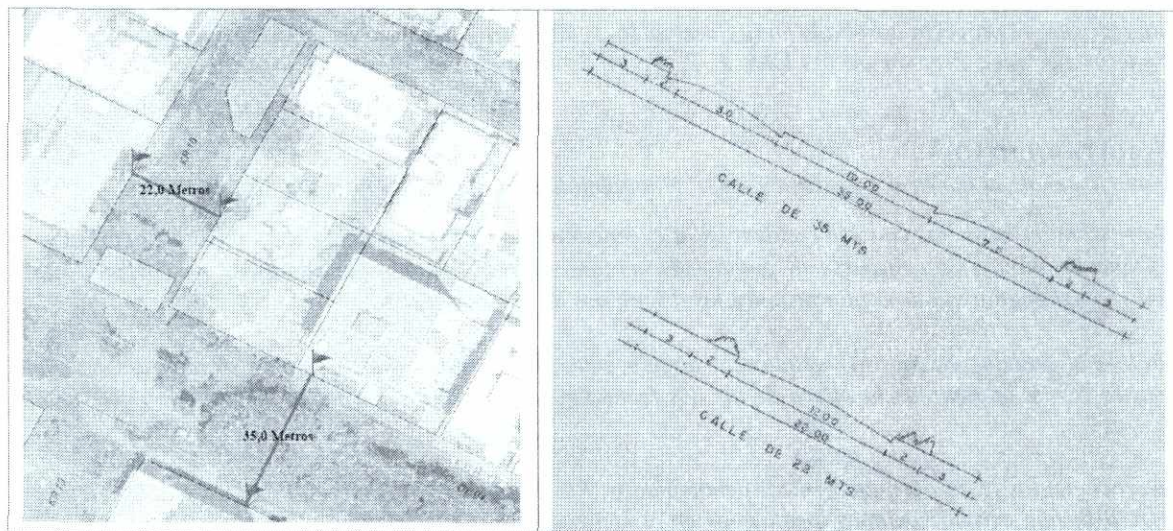
Imagen Parcial Perfiles viales plano 202/4-D



Resolución No. 1741

01 DIC. 2016

**Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-3-0001 de 04 de enero de 2016 y 16-3-0196 de 17 de febrero de 2016 expedidas por la Curadora Urbana 3 de Bogotá.**



Adicionalmente, la planta de LOCALIZACION, CORTE A-A, CORTE B-B, FACHADA A-A, FACHADA B-B, FACHADA C-C y FACHADA D-D, no registra correctamente las dimensiones de los perfiles viales establecidos en los planos urbanísticos 202/4B y 202/4D

Con relación a“(...) el Plano de Localización no suministra la información de los escalonamientos de la volumetría, niveles y distancias. Tampoco señalan el ancho del espacio público en la Carrera 10(...)”, al respecto el artículo 2.2.6.1.2.1.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015, establece los requisitos mínimos que deben contener los planos arquitectónicos. Para el caso que nos ocupa, únicamente se refiere a un plano de localización sin especificar su contenido.

#### **4.3 CONSTRUCCIÓN DE SÓTANOS EN ESPACIO PÚBLICO:**

Respecto a lo que se manifiesta por la recurrente como invasión al espacio público, revisados los planos arquitectónicos denominados SOTANO 1, SOTANO 2 y SOTANO 3 se constata que la volumetría del proyecto fue aprobada dentro de los linderos del predio (72.00 mts x 32.00 mts).

A su vez, analizado el plano que contiene el CORTE A-A del que se hace referencia en la solicitud, se evidencia un sello de la Curadora Urbana No. 3 con una observación arquitectónica que señala: “Se aclara que el inicio del sótano corresponde al lindero del predio según plantas”.



Resolución No. 1741

01 DIC. 2016

**Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-3-0001 de 04 de enero de 2016 y 16-3-0196 de 17 de febrero de 2016 expedidas por la Curadora Urbana 3 de Bogotá.**

Por lo expuesto, el proyecto aprobado en la licencia 16-3- 0001 del 4 de enero de 2016, se encuentra dentro de los linderos del área privada de los lotes 1, 2, 3 y 4 de la manzana 39 del plano de loteo 202/4B de la urbanización Chico Norte.

**4.4. HABITABILIDAD:**

Tal como lo señala el numeral 1 del artículo 8, "Habitabilidad" del Decreto Distrital 562 de 2014:

"Toda ventana en espacios con uso residencial, **a excepción de las ventanas de baños y cocinas**, debe estar a una distancia mínima con respecto al punto más cercano de una fachada situada en el mismo predio, de acuerdo con el ángulo que se conforme entre los dos planos de fachada, así:

1. Cuando el ángulo sea entre 0 grados (el ángulo entre dos planos paralelos) y 30 grados, la distancia mínima es 1/5 de la suma de la altura de las dos fachadas, y en ningún caso menos de 4 metros". (Negrilla fuera de texto)

Se evidencia en los planos arquitectónicos denominados: PISO 1, PISO 2, PISO 3-6, PISO 7-11, CORTE A-A y CORTE B-B, que existen ventanas localizadas en espacios con destinación diferente a la de baños y cocinas como por ejemplo zonas sociales, patios de ropas y vestidores contemplados entre los ejes 2 al 3 y C al E. En cuyo caso, la distancia mínima respecto al punto más cercano (entre los dos planos paralelos) que se sitúan en el mismo predio, debe ser de 21.42 mts, siendo esta dimensión el 1/5 de la sumatoria de las dos fachadas ( $67.55 \text{ mts} + 39.55 \text{ mts} = 107.10 \text{ mts}$ ).

Adicionalmente el artículo 8 señala:

"El lado mínimo de los patios destinados a iluminar y ventilar los espacios de las viviendas será el equivalente a un tercio (1/3) de la altura total del edificio desde el nivel de tierra. Este lado nunca podrá ser inferior a 3 metros (...)" (Negrilla fuera de texto)

Teniendo en cuenta que la altura total aprobada del edificio es de 67.55 mts el lado mínimo del patio debía ser de **22.51 mts** cumpliendo con lo dispuesto anteriormente.

De lo anterior, se observa que **no se cumple con la distancia mínima para efectos de habitabilidad ni del lado mínimo del patio.**

**4.5. ESTACIONAMIENTOS:**

Según lo dispuesto en el artículo 13 del Decreto Distrital 562 de 2014, las edificaciones deben prever los cupos de estacionamientos establecidos en el POT vigente para cada uso.

En tal sentido, el cuadro anexo No. 4 establece lo siguiente para el área de actividad Residencial Zona Residencial Neta:



Resolución No. \_\_\_\_\_

**Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-3-0001 de 04 de enero de 2016 y 16-3-0196 de 17 de febrero de 2016 expedidas por la Curadora Urbana 3 de Bogotá.**

CLASE	LOCALIZACIÓN	TIPO	ZONAS NORMATIVAS POR DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS			
			A	B	C	D
	En zona residencial neta (1) (2) (3)	Privados:	2 x viv	1 x vivienda		
		Visitantes:	1 x 3 viv	1 x 4 viviendas		

**Notas:**

- (1) Para los proyectos VIS subsidiables, VIP, y vivienda compartida aplican las exigencias señaladas para las zonas residenciales con actividad económica en la vivienda.
- (2) Aplican para proyectos unifamiliares y bifamiliares. Para proyectos multifamiliares la ficha reglamentaria, podrán señalar las exigencias previstas para los sectores B, C y D de las zonas residenciales netas.
- (3) Las urbanizaciones agrupaciones y conjuntos comprendidos por el tratamiento de Consolidación Urbanística mantendrán las condiciones de estacionamientos que les fueron asignadas en su norma original". (Subraya y negrilla fuera de texto)

Conforme a lo establecido en el POT y suscrito anteriormente el proyecto cumple con el número de estacionamientos exigidos por la norma, teniendo en cuenta que la exigencia es la siguiente:

**Privados: 1 x vivienda.**

**Visitantes: 1 x 4 viviendas.**

Teniendo en cuenta que se plantean 95 unidades habitacionales, como mínimo se debían proyectar 95 cupos de estacionamiento privados y 24 cupos de estacionamientos para visitantes. Sin embargo, fueron aprobados 178 cupos de estacionamientos privados y 33 cupos de estacionamientos para visitantes, cantidad superior a la exigida por la norma.

En virtud de lo anterior la Dirección de Norma Urbana en el concepto citado, concluyó:

“(…)



Resolución No. \_\_\_\_\_

**Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-3-0001 de 04 de enero de 2016 y 16-3-0196 de 17 de febrero de 2016 expedidas por la Curadora Urbana 3 de Bogotá.**

Mediante radicado 1-2016-51180 de abril 18 de 2016, los señores Heinz Linsker Kahn, Margarita Duque Roman y Paulo Armando Aranguren Riaño, manifiestan expresamente que no aceptan ni autorizan la solicitud de revocatoria directa, en los términos del art 97 de la Ley 1437 de 2011 y en concordancia con el artículo 2.2.6.1.2.3.10 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

No obstante, esta Dirección emite el correspondiente concepto técnico respecto a los temas que se abordaron en la solicitud, por solicitud de la Dirección de Trámites Administrativos de la SDP.

Dado lo anterior, nos permitimos reiterar que el proyecto aprobado por la carrera 10 y calle 94 A **incumple con la aplicación del numeral 7, artículo 7 del Decreto Distrital 562 de 2014**. Lo anterior, según lo aprobado en los planos del proyecto arquitectónico: Piso 2, Piso 3-6, Piso 7-11, Piso 12, Piso 13-14, Piso 15-17, Piso 18-19, Sobre Cubierta, Cubierta, Corte A-A, Corte B-B, Fachada A-A, Fachada B-B, Fachada C-C y Fachada D-D.

De igual forma, sobre el aspecto del patio interior y dimensión mínima del lado más largo del patio anterior se observa que no se cumple con la distancia mínima para efectos de habitabilidad ni del lado mínimo del patio, exigida por el art. 8 del Decreto 562 de 2014. (...)” (Negrilla y sublínea fuera de texto)

En ese sentido, de acuerdo con el estudio técnico se evidenció que el proyecto aprobado objeto de la solicitud de revocatoria, por la carrera 10 y calle 94 A **incumple con la aplicación del numeral 7, artículo 7 del Decreto Distrital 562 de 2014**, sobre aislamientos y empates entre edificaciones. Asimismo, el proyecto no cumple con las condiciones de habitabilidad en el marco del artículo 8 del Decreto 562 de 2014, ni con el lado mínimo del patio que debería ser de 22.51 metros, el cual corresponde a 1/3 de la altura total del edificio desde el nivel de tierra, según lo dispone el inciso final del artículo 8 citado. No obstante, de conformidad con lo establecido en el artículo 97 de la Ley 1437 de 2011 y lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 2.2.6.1.2.3.10, del Decreto 1077 de 2016, que prevé:

*“(...) 2. Podrán solicitar la revocatoria directa de las licencias los solicitantes de las mismas, los vecinos colindantes del predio objeto de la solicitud así como los terceros y las autoridades administrativas competentes **que se hayan hecho parte en el trámite.** (...)”*

El edificio “El Imperial”, no tuvo la calidad de tercero dentro del trámite de expedición de la Licencia de Construcción n.º LC 16-3-0001 de 04 de enero de 2016, en consecuencia, tampoco tiene legitimación para solicitar la revocatoria directa de este acto administrativo.



1741

01 DIC. 2016

Resolución No. \_\_\_\_\_

***Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-3-0001 de 04 de enero de 2016 y 16-3-0196 de 17 de febrero de 2016 expedidas por la Curadora Urbana 3 de Bogotá.***

Expuesto lo anterior, se tiene que este despacho no podrá revocar parcial o totalmente la Licencia de Construcción n.º LC 16-3-0001 de 04 de enero de 2016 y la Resolución 16-3-0196 de 17 de febrero de 2016, de acuerdo con el análisis para la revocatoria de actos de carácter particular y concreto que requiere el consentimiento expreso y escrito del respectivo titular del derecho, el cual no se concedió por los respectivos titulares, según se determinó líneas arriba. Por tanto, ante la existencia de la vulneración de la norma urbanística identificada por la Dirección de Norma Urbana, se dará traslado a la Dirección de Defensa Judicial de esta Secretaría para que se estudie la posibilidad de interponer el medio de control judicial que corresponda y que sea procedente.

En merito de lo expuesto,

## RESUELVE

**ARTÍCULO 1º. NEGAR** la solicitud de revocatoria directa interpuesta por la señora LUZ MYRIAM SANTAMARIA OSORIO, identificada con la cédula de ciudadanía n.º 38.251.091, en calidad de Representante legal del Edificio Imperial con Nit n.º 900.093.749-0, ubicado en la calle 94 n.º 9-84, Licencia de Construcción n.º LC 16-3-0001 de 04 de enero de 2016 y la Resolución 16-3-0196 de 17 de febrero de 2016, expedidas por la Curadora Urbana 3 de Bogotá, de acuerdo con las razones expuestas en la parte motiva del presente acto.

**ARTÍCULO 2º. NOTIFICAR** el presente acto administrativo a la señora LUZ MYRIAM SANTAMARIA OSORIO, identificada con la cédula de ciudadanía n.º 38.251.091, en calidad de Representante legal del Edificio Imperial con Nit n.º 900.093.749-0, ubicado en la calle 94 n.º 9-84,; advirtiéndole que contra ella no procede ningún recurso, y no revive términos para acudir a la jurisdicción contencioso administrativa.

**ARTÍCULO 3º. NOTIFICAR** el contenido de esta resolución a los titulares de la Licencia de Construcción o su apoderado para el trámite de licenciamiento, advirtiéndoles que contra ésta no procede recurso alguno.





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

01 DIC. 2016

1741

Resolución No. \_\_\_\_\_

***Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa contra la Licencia de Construcción n.º LC 16-3-0001 de 04 de enero de 2016 y 16-3-0196 de 17 de febrero de 2016 expedidas por la Curadora Urbana 3 de Bogotá.***

**ARTÍCULO 4º. TRASLADAR** a la Dirección de Defensa Judicial de esta Secretaría para que de ser del caso, se inicien las acciones judiciales a que haya lugar ante la jurisdicción contencioso administrativo, de conformidad con la parte motiva del presente acto.

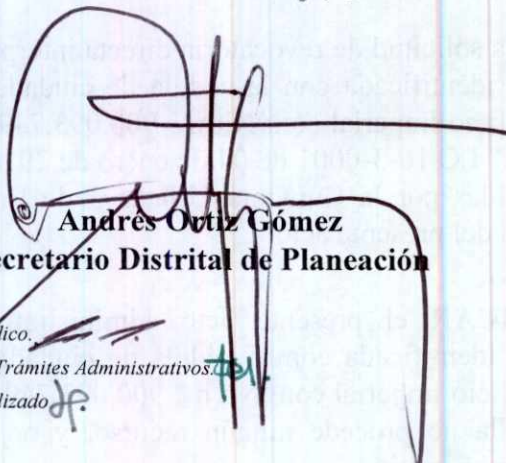
**ARTÍCULO 5º. REMITIR** copia del presente acto administrativo a la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá, para que proceda a verificar la posibilidad de entablar las acciones legales o judiciales que correspondan y a la Procuraduría General de la Nación para lo de su competencia.

**ARTÍCULO 6º. DEVOLVER** el expediente a la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá D.C., una vez quede en firme la presente decisión.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dada en Bogotá D.C., a los

01 DIC. 2016

  
**Andrés Ortiz Gómez**  
**Secretario Distrital de Planeación**

Aprobó: Camilo Cardona Casís – Subsecretario Jurídico.

Revisó: Sandra Tibamosca Villamarín – Directora Trámites Administrativos.

Proyectó: Lorena Pardo Peña – Profesional Especializado.

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**