



Resolución No. **0023** 18 ENE. 2005

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 04 – 2 – 0449 del 5 de agosto de 2004, expedida por la Curaduría Urbana No. 2 de Bogotá D. C.

**EL SUBDIRECTOR JURÍDICO DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN
DISTRITAL**

En uso de las facultades legales, en especial de las conferidas por los artículos 50 del Código Contencioso Administrativo, 59 del Decreto Extraordinario 2150 de 1995, 2, ordinal 2.7, numeral 10 del Decreto Distrital 365 de 2001, y 1º de la Resolución No. 0270 del 3 de julio de 2001, proferida por la Dirección del Departamento Administrativo de Planeación Distrital y,

CONSIDERANDO:

I. Que en fecha 19 de abril de 2004, la Ingeniera **ADRIANA MARÍA FERNÁNDEZ**, con número de matrícula profesional A2501199851907749, actuando como apoderada de los señores **GRACIELA ÁVILA DE PACHÓN, y CARLOS JULIO PACHÓN CASTILLO**, propietarios del bien inmueble ubicado en la Calle 103 No. 21 - 09, solicitó Licencia de Construcción – Reconocimiento de la Construcción, respecto del predio reseñado.

II. Que dentro del trámite de la Licencia de Construcción No. LC – 04 – 2 – 0449 del 5 de agosto de 2004, la señora **SANDRA MEDINA M.**, en su calidad de representante de la firma **BEDREGAL BARRERA Y ASOCIADOS LTDA**, administradora del **Edificio Figueras II**, ubicado en la Transversal 19 A No. 102 – 70, solicitó, ser tenida como parte dentro del proceso tendiente a la expedición de la Licencia de Construcción.

De igual forma, las señoras **MARIA CRISTINA MIER DE CORNEJO, y LUCELLY RUÍZ**, en su calidad de Directora y Presidenta, de la **CORPORACIÓN CHICÓ VIVA – Corporación de Residentes Barrio Chicó Viva**, solicitaron su participación dentro de la actuación administrativa, como terceros interesados con la decisión de fondo.

Solicitudes que se aceptaron, conforme se señaló en los oficios de respuesta 2004 – 07967/96, y 2004 – 0806, expedidos por la Curaduría Urbana No. 2, y que reposan en el expediente.

III. Que el 13 julio de 2004, las señoras **MARIA CRISTINA MIER DE CORNEJO, y LUCELLY RUÍZ**, en su calidad de Directora y Presidenta, de la **CORPORACIÓN CHICÓ VIVA – Corporación de Residentes Barrio Chicó Viva**, radicaron escrito en la Curaduría Urbana No 2, en el que además de solicitar copias de una de las actuaciones surtidas en el trámite tendiente a la expedición de la Licencia de Construcción (Acta de Visita al predio ubicado en la Calle 103 No. 21 – 09), realizan una serie de observaciones técnicas tendientes a ser resueltas de fondo por la referida autoridad urbanística.



Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 04 – 2 – 0449 del 5 de agosto de 2004, expedida por la Curaduría Urbana No. 2 de Bogotá D. C.

IV. Que el día 26 de agosto de 2004, las señoras **LUCELLY RUÍZ, y CRISTINA MIER**, recibieron en el domicilio por ellas destinado para el efecto, ubicado en la Carrera 18 No. 86 A – 14 de esta ciudad, el oficio de respuesta No. 04 – 2 – 0890, en la que la señora Curadora Urbana No. 2 de Bogotá D. C., además de anexar copia del Acta de Visita solicitada, absuelve de fondo todas y cada una de las observaciones realizadas por las señoras **RUIZ y MIER**.

V. Que el 5 de agosto de 2004, la señora Curadora Urbana No. 2, otorgó Licencia de Construcción – Reconocimiento de la Construcción, para el predio ubicado en la Calle 103 No. 21 – 09 de esta ciudad, acto administrativo que se notificó por edicto con radicación No. 2004 – 2 – 0503, a las señoras **LUCELLY RUÍZ G. y MARÍA CRISTINA MIER DE CORNEJO**, presidenta y directora de la **CORPORACIÓN CHICÓ VIVA**, así como a la señora **SANDRA MEDINA M.**, administradora de la firma **BEDREGAL BARRERA Y ASOCIADOS**, entre otros.

VI. Que el 6 de septiembre de 2004, la señora **MARÍA CRISTINA MIER DE CORNEJO**, directora y representante legal de la **CORPORACIÓN CHICÓ VIVA**, y **PEDRO ALFREDO BEDREGAL**, representante legal de la firma **BEDREGAL BARRERA Y ASOCIADOS LTDA**, interpusieron recursos de reposición y en subsidio apelación, respecto del acto administrativo Licencia de Construcción – Reconocimiento de la Construcción No. LC 04 – 2 – 0499 del 5 de agosto de 2004, expedida por la señora Curadora Urbana No. 2 de Bogotá D. C., con el fin de¹:

“(…)

Para que se revoque y en consecuencia se reinicie su trámite, previo cumplimiento de la totalidad de los requisitos, en un todo,

“(…)”

VII. Que el 27 de octubre de 2004, la Curaduría Urbana No. 2 de Bogotá, expidió la Resolución No. RES 04 – 2 – 0352, “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición formulado contra la Licencia de Construcción No. LC 04 – 2 – 0499 del 5 de Agosto de 2004, en la modalidad de Reconocimiento*”, libelo en el que se resuelve:

“(…)”

ARTÍCULO PRIMERO: *No acceder a las pretensiones formuladas en el recurso de reposición interpuesto por la señora MARÍA CRISTINA MIER DE CORNEJO, Directora de la CORPORACIÓN DE RESIDENTES DEL BARRIO CHICÓ NORTE SANTA BIBIANA, contra la Licencia de Construcción No. L. C. 04 – 2 – 0499 del 5 de Agosto de 2004.*

ARTÍCULO SEGUNDO: *Remitir el expediente a la Subdirección Jurídica del departamento Administrativo de Planeación Distrital, para que se surta el recurso subsidiario de apelación interpuesto en el mismo escrito por la recurrente.*

¹ Debe señalarse que la pretensión de los escritos presentados son idénticas, incluso en su redacción.



Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 04 – 2 – 0449 del 5 de agosto de 2004, expedida por la Curaduría Urbana No. 2 de Bogotá D. C.

ARTÍCULO TERCERO: *Rechazar el recurso de reposición interpuesto por el señor PEDRO ALFREDA BEDREGAL BARRERA, representante legal de la sociedad BEDREGAL BARRERA Y ASOCIADOS LTDA, contra la Licencia de Construcción No. L. C. 04 – 2 – 0499 del 5 de Agosto de 2004.*

ARTÍCULO CUARTO: *Contra el rechazo del recurso interpuesto por el señor PEDRO ALFONSO BEDREGAL BARRERA, procede el recurso de queja, el cual deberá interponerse dentro de los cinco (5) días siguientes a su notificación, ante el Subdirector Jurídico del Departamento Administrativo de Planeación Distrital."*

El recurso interpuesto por el señor **PEDRO ALFONSO BEDREGAL BARRERA**, en su calidad de representante legal de la sociedad **BEDREGAL BARRERA Y ASOCIADOS LTDA**, fue rechazado, toda vez, que no se probó que la referida sociedad representara legalmente al Edificio Figueras II. Sin embargo y debido a que los recursos interpuestos, recogen los mismos argumentos e idéntica redacción, la decisión de fondo hace referencia a todos y cada uno de los aspectos, objeto de inconformidad, por parte del señor **BEDREGAL**.

VIII. Que el 30 de noviembre de 2004, la Curaduría Urbana No. 4 de esta ciudad, radicó en el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, copia del expediente No. 04 – 2 – 0503, con el fin que este Despacho resuelva "... el recurso de apelación interpuesto por la señora **MARÍA CRISTINA MIER DE CORNEJO**, Directora de la Corporación de residentes del Barrio Chico(Sic) Norte Santa Bibiana contra la Licencia de Construcción No. 04 – 2 – 0449 del 5 de agosto de 2004, otorgada para el predio localizado en la Calle 103 No. 21 – 09".

IX. Que los recursos de apelación interpuestos, tienen como fundamento, las razones que se expondrán en el numeral 2º del acápite denominado "**RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO**".

X. Que de conformidad con la naturaleza del recurso y la materia objeto de debate, este Despacho, consideró necesario obtener **CONCEPTO TÉCNICO**, como requisito previo a decidir de fondo el recurso de apelación contra la Licencia de Construcción No. LC 04 – 2 – 0449 del 5 de agosto de 2004.

Por lo anterior, mediante memorando interno 3 – 2004 – 06296 de 13 de diciembre de 2004, esta Subdirección, solicitó a la Subdirección de Planeamiento Urbano de este Departamento, el precitado concepto.

XI. Que mediante radicación No. 3 – 2005 – 00062 de 4 de enero de 2005, la Subdirección de Planeamiento Urbano de esta entidad, profirió el concepto técnico requerido, cuyos apartes más importantes serán transcrito a lo largo del numeral segundo del capítulo denominado "**RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO**".



Continuación de la Resolución No. **10023** 18 ENE. 2005

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 04 – 2 – 0449 del 5 de agosto de 2004, expedida por la Curaduría Urbana No. 2 de Bogotá D. C.

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

Corresponde a este Despacho pronunciarse sobre el recurso de apelación presentado contra la Licencia de Construcción No. LC 04 – 2 – 0499 del 5 de agosto de 2004, expedida por la Curaduría Urbana No. 2 de Bogotá D. C., a lo cual procede, previas las siguientes consideraciones:

1. Requisitos de procedencia y oportunidad para la interposición de recursos en la vía gubernativa.

a) Procedencia.

Conforme lo establece el inciso primero del artículo 50 del Código Contencioso Administrativo, los recursos de la vía gubernativa, serán procedentes respecto de todos aquellos actos que pongan fin a una actuación administrativa, presupuesto, que en el caso que nos ocupa, se concreta en la propia Licencia de Construcción No. LC 04 – 2 – 0449, expedida por la Curaduría Urbana No. 2, norma que en materia de recursos frente a Licencias de Construcción, se ve complementada por los artículos 49 del Decreto Nacional 2150 de 1995, *“Por el cual se suprimen y reforman regulaciones, procedimientos o trámites innecesarios existentes en la Administración Pública”*, en concordancia con los artículos 6 y 23 del Decreto Nacional 1052 de 1998, *“por el cual se reglamentan las disposiciones referentes a licencias de construcción y urbanismo, al ejercicio de la curaduría urbana, y las sanciones urbanísticas”*, y con el artículo 99 de la Ley 388 de 1997, *“por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones”*, modificada en lo pertinente por la Ley 810 de 2003 *“por medio de la cual se modifica la Ley 388 de 1997 en materia de sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones”*.

De igual manera, y conforme a lo señalado por el ordinal 10, numeral 2.7, artículo 2, del Decreto Distrital 365 de 2001 *“Por el cual se modifica la estructura organizacional del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, se asignan funciones de las dependencias y se dictan otras disposiciones”*, es competencia de la Subdirección Jurídica de esta Entidad:

“ (...) 10. Resolver los recursos de apelación y de queja interpuestos contra los actos de los curadores urbanos que resuelvan las solicitudes de licencias contempladas en el artículo 99 de la Ley 388 de 1997.(...)”

b) Oportunidad.

El recurso interpuesto por la señora **MARÍA CRISTINA MIER DE CORNEJO**, directora y representante legal de la **CORPORACIÓN CHICÓ VIVA**, se ajusta a lo establecido para el efecto, en los artículos 51 y 52 del Código Contencioso Administrativo; sin embargo, y en relación al recurso interpuesto por el señor **PEDRO ALFREDO BEDREGAL**, representante legal de la firma **BEDREGAL BARRERA Y ASOCIADOS LTDA**, esta instancia comparte



Continuación de la Resolución No. **100237** 18 ENE. 2005

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 04 – 2 – 0449 del 5 de agosto de 2004, expedida por la Curaduría Urbana No. 2 de Bogotá D. C.

integralmente el análisis realizado por el a quo, producto del cual se rechaza, toda vez, que no se probó que la referida sociedad representara legalmente al Edificio Figueras II.

2. En cuanto a la sustentación y análisis de fondo de los recursos interpuestos.

De la atenta lectura al texto del recurso interpuesto, las causales de inconformidad de la recurrente en apelación, pueden ser agrupadas, para su análisis sistemático, así:

a) En cuanto a los aislamientos previstos en la Licencia de Construcción No. LC 04 – 2 – 0499 – Reconocimiento de Construcción, expedida por la señora Curadora Urbana No. 2 de Bogotá D. C.

La señora **MIER DE CORNEJO** expresa que la Licencia objeto de impugnación, omite la normatividad vigente en materia de aislamientos, toda vez que:

“(…)

2.- Aislamientos.

La norma.

El predio se encuentra en el subsector II de usos y B (tipología aislada) del sector normativo # 9.

En el plano de edificabilidad, subsector B, se exige aislamiento lateral y posterior de 4.00 metros. No hay nota ni texto, que establezca alguna excepción.

El artículo 8 literal a) del decreto 1095/02 exige que el aislamiento posterior sea a partir del nivel del terreno.

Esto es lógico por la exigencia que se hace sobre vegetación.

Vele la pena transcribir lo relacionado con las características que debe tener el área correspondiente al aislamiento posterior:

“En todas las situaciones, el aislamiento posterior se exige a partir del nivel del terreno. Dentro del aislamiento posterior se conformará una franja al fondo del predio de 1.5 metros como mínimo para vegetación y localización de árboles, debajo de la cual no podrá plantearse sótanos ni semisótanos.

La licencia.

No exige ningún aislamiento.

La realidad de la construcción.

No tiene ningún aislamiento y mucho menos la reserva de una franja al fondo del predio de 1.5 metros para vegetación y localización de árboles,



Continuación de la Resolución No. **10023** 18 ENE. 2005

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 04 – 2 – 0449 del 5 de agosto de 2004, expedida por la Curaduría Urbana No. 2 de Bogotá D. C.

Recuérdese que el trámite se adelantó para el reconocimiento de construcción y que un funcionario de la Curaduría realizó inspección ocular y seguimiento del desarrollo de la obra.

Está Usted facultada, Señora Curadora, para eximir al interesado de cumplir con las normas sobre aislamientos?

(...)"

Razonamientos que la llevan a concluir:

"(...)

3.- Cambio de tipología.

Como se suprimen la totalidad de los aislamientos se cambia la tipología de aislada a continua.

¿Esta Usted facultada Señora Curadora, para reformar el decreto 1095 ,/00 que exige tipología aislada para el subsector B?

(...)"

En relación a las anteriores afirmaciones se debe señalar:

- El artículo 8 del Decreto Distrital 1095 de 2000, "Por medio del cual se define la reglamentación urbanística específica de la UPZ No. 16 SANTA BÁRBARA, ubicada en la localidad de Usaquén, y se expiden las fichas reglamentarias correspondientes a los sectores normativos números 2, 3, 5, 6, 7, 8, y 9.", establece:

"ARTÍCULO 8. AISLAMIENTOS LATERALES Y POSTERIOR EN EL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN.

Las fichas reglamentarias determinan las dimensiones de los aislamientos laterales y posterior, según parámetros señalados en los literales a y b.

a. Aislamientos laterales.

ALTURA EN PISOS	DIMENSION
DE 1 A 4	3.0 metros
DE 5 A 7	4.0 metros
DE 8 A 10	5.0 metros
DE 11 A 13	6.0 metros



Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 04 – 2 – 0449 del 5 de agosto de 2004, expedida por la Curaduría Urbana No. 2 de Bogotá D. C.

MAS DE 13

9.0 metros

En los sectores o subsectores calificados como de tipología aislada, los aislamientos laterales, se exigen a partir del primer piso, o del nivel de empate con los predios colindantes. Los predios con frentes de lotes menores a 18.00 metros se adosarán por un costado, manteniendo el aislamiento en el otro costado, de conformidad con las resoluciones de adosamiento y pareamiento adoptadas mediante resolución del D.A.P.D. con anterioridad a la presente reglamentación. En su defecto, esta entidad definirá, mediante resolución, los adosamientos y pareamientos por manzanas o sectores normativos.

b. Aislamiento posterior.

ALTURA EN PISOS	TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION	
	CONTINUA	AISLADA
DE 1 A 4	3.0 metros	3.0 metros
DE 5 A 7	5.0 metros	4.0 metros
DE 8 A 10	7.0 metros	5.0 metros
DE 11 A 13	9.0 metros	6.0 metros
MAS DE 13		9.0 metros

En todas las situaciones, el aislamiento posterior se exige a partir del nivel del terreno. Dentro del aislamiento posterior se conformará una franja al fondo del predio de 1,5 metros como mínimo para vegetación y localización de árboles, debajo de la cual no podrá plantearse sótanos ni semisótanos.

PARÁGRAFO. Las dimensiones de los aislamientos laterales y posterior señalados en el presente artículo, son aplicables también a los predios con frente a los ejes del sistema vial arterial, en los que se permita incremento en el índice de construcción por aplicación de transferencias de derechos de construcción.”(Negrillas y subrayas fuera de texto)

- El concepto técnico expedido por la Subdirección de Planeamiento Urbano, y contenido en el oficio No. 3 – 2005 – 00062 del 4 de enero de 2005, señala que la zonificación para el predio de la calle 103 No. 21 – 09 de esta ciudad, de acuerdo con las normas vigentes es:



Continuación de la Resolución No. **10023** 18 ENE. 2005

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 04 – 2 – 0449 del 5 de agosto de 2004, expedida por la Curaduría Urbana No. 2 de Bogotá D. C.

TRATAMIENTO	CONSOLIDACION CON DENSIFICACIÓN MODERADA	PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
AREA DE ACTIVIDAD	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	
REGLAMENTACIÓN	DECRETO 1095 DE 2000, UPZ No. 16 SANTA BARBARA	
	SECTOR	SUBSECTOR DE USOS / EDIFICABILIDAD
calle 103 No. 21 – 09	9	II / B

- En cuanto a la previsión de aislamiento lateral, dicho concepto manifiesta clara y expresamente:

“(…)

1. En cuanto a los aislamientos para el predio de la referencia, ubicado en una manzana con predios mayores a 18 mts, del subsector de edificabilidad B, de la UPZ Santa Bárbara, se exige aislamiento lateral por ambos costados (artículo 8 del Decreto 1095 de 2000).

La aplicación de los aislamientos laterales se exige a partir del primer piso o del nivel de empate con los predios colindantes, tal como lo establece el literal A, del artículo 8 del Decreto 1095 de 2000. Técnicamente el primer piso consiste en la distancia de la placa del semisótano ó sótano hasta la placa de cubierta del primer piso. **Es decir que el aislamiento lateral se exige a partir de la placa superior del primer piso.**

b) Según su solicitud estamos anexando copia simple del oficio No. 2-2003-18750 del 8 de septiembre de 2003, en donde se aclara lo enunciado anteriormente, respecto a que el aislamiento lateral se exige a partir de la placa superior del primer piso o a partir del nivel de empate estricto con las edificaciones colindantes.

c) La disposiciones normativas generales aplicables a la tipología aislada se aplica igualmente en todos los sectores con está tipología. La ficha normativa precisa condiciones particulares de acuerdo al estudio y tamaño de los predios; por lo tanto como ya se dijo en el literal anterior los aislamientos laterales se aplican como norma general a partir de la placa superior del primer piso.

(…)(Negrillas y subrayas fuera de texto)

- Conforme a lo anterior, es claro que en materia de aislamientos laterales, la exigencia de observarlos a partir del primer piso, debe entenderse como a partir de la placa superior del primer piso, y no desde el nivel del terreno.
- En relación con el aislamiento posterior previsto para este predio, la Subdirección de Planeamiento Urbano del Departamento administrativo de Planeación, ha sido unidireccional en manifestar que **“Para el caso de los predios esquineros en tipología aislada, tal y como lo establecen los decretos reglamentarios de las UPZ, el aislamiento posterior se considera lateral y se rige por sus disposiciones, es decir que se exige a partir de**



Continuación de la Resolución No. **100237** 18 ENE. 2005

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 04 – 2 – 0449 del 5 de agosto de 2004, expedida por la Curaduría Urbana No. 2 de Bogotá D. C.

la placa superior del primer piso o a partir del nivel del empate estricto con las edificaciones colindantes permanentes ...²(Negrillas y subrayas fuera de texto)

- Al revisar la Licencia de Construcción – Reconocimiento de la Construcción No. LC 04 – 2 – 0499 del 5 de agosto de 2004 y la Resolución No. RES 04 – 2 – 0352 del 27 de octubre de 2004, *Por la cual se resuelve un recurso de reposición formulado contra la Licencia de Construcción No. LC 04 – 2 0499 del 5 de agosto de 2004, en la modalidad de reconocimiento*, es claro que no se contraviene la norma urbanística, sino que se aplica, conforme a las directrices previstas claramente en la norma (Decreto Distrital 1095 de 2000), y confirmadas técnicamente, por la Subdirección de Planeamiento Urbano de esta Entidad.

Por todo lo anterior, no le asiste razón a la recurrente, cuando señala que en materia de aislamientos, la Licencia de Construcción, contraviene la norma urbanística prevista para la zona donde se ubica el inmueble sub exámine, ya que es la propia norma la que permite que en el predio esquinero objeto de la Licencia de Construcción recurrida, conforme a las características constructivas que presenta y se reconocen mediante el referido acto administrativo no requieran los aislamientos, que la señora **MIER DE CORNEJO**, señala se deben prever, hecho que genera, per se, que tampoco sea aceptable la afirmación que expresa que la no exigirse dichos aislamientos (no pueden exigirse), haya modificado, de hecho, la tipología prevista para el inmueble ubicado en la calle 103 No. 21 – 09 de Bogotá D. C.

b) En cuanto a la exigencia de cupos de parqueo previstos en la Licencia de Construcción No. LC 04 – 2 – 0499 – Reconocimiento de Construcción, expedida por la señora Curadora Urbana No. 2 de Bogotá D. C.

La señora **MIER DE CORNEJO** expresa que la Licencia objeto de impugnación, omite la normatividad vigente en materia de parqueos (exigencia mínima de cupos), en razón a:

“(…)

4.- Cupos de Parqueo.

La norma.

En la fichadle sector 9 se exigen los siguiente cupos:

	Privados	Visitantes
Servicios Empresariales		
Servicios Financieros	1 x 30 M2	1 x 40 M2
Servicios Personales		

² Oficio No. 2 – 2003 – 18570, expedido el 8 de septiembre de 2003, por la Subdirección de Planeamiento Urbano del Departamento administrativo de Planeación Distrital.



Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 04 – 2 – 0449 del 5 de agosto de 2004, expedida por la Curaduría Urbana No. 2 de Bogotá D. C.

Servicios Profesionales

Servicios Especializados

1 x 40 M2

1 x 50 M2

Se aplica la norma específica y no la exigencia(Sic) general del cuadro anexo # 4 del POT, por disposición de la nota #8 que se encuentra en la parte final del anexo 4, según la cual "La delimitación de zonas de demanda diferentes dentro de un mismo sector normativo corresponde a la reglamentación específica que se adopte mediante ficha normativa en el marco de cada UPZ o instrumentos operativo(Sic)".

La ficha normativa es de carácter reglamentario (artículo 426 del POT).

Para el asunto que nos ocupa la ficha normativa del sector 9 que integra la UPZ reglamentada por el decreto 1095/00 está vigente en lo relacionado con el cupo de parqueos. No hay norma posterior que lo modifique expresamente, luego es la norma a aplicar, lisa y llanamente porque es la "reglamentación específica" que se adoptó mediante ficha normativa en el marco de la UPZ # 16 SANTA BARBARA(Sic).

Luego su del área del lote que es de 789 M2 y está totalmente construida, porque no se dejan aislamientos, se restan 364 M2, que se afirman son de servicios, la construcción directamente utilizable directamente en los usos tienen un área de 434 M2, luego los parqueos requeridos al interior del predio son:

Privados 1 x 40 mts = 10.85

Visitantes 1 x 50 mts = 8.68

Total 19.53

La licencia.

<i>Empresariales financieros</i>	<i>Privados</i>	<i>1 Visitantes</i>	<i>1</i>
----------------------------------	-----------------	---------------------	----------

<i>Personales</i>	<i>5</i>	<i>1</i>
-------------------	----------	----------

La realidad de la construcción.

Según lo anterior, le faltan 11.53 cupos de parqueo

Recuérdese que el trámite se adelantó para el reconocimiento de construcción y que un funcionario de la Curaduría realizó inspección ocular y seguimiento del desarrollo de la obra.

Esta Usted facultada, Señora Curadora, para eximir al interesado de cumplir con las normas específicas del decreto 1095/00, sobre parqueos?

(...)"



Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 04 – 2 – 0449 del 5 de agosto de 2004, expedida por la Curaduría Urbana No. 2 de Bogotá D. C.

El concepto técnico emitido para este caso en particular, por la Subdirección de Planeamiento Urbano³ del DAPD, es claro en señalar que los cupos mínimos de parqueo reconocidos en la Licencia de Construcción objetada, se ajustan a la norma urbanística vigente, veamos:

“(…)

- 2- La exigencia de cupos de parqueo esta determinada por el tipo y la escala del uso, por lo tanto, el alquiler de videos se encuentra clasificado como un uso de servicios de comunicación y entretenimiento masivos de escala zonal, para el cual se requiere (sector de demanda A) de un estacionamiento privado por cada 40 m2 y uno para visitantes por cada 100 m2. Para el uso de Servicios Financieros se requiere de un estacionamiento privado por cada 30 m2 y un estacionamiento público por cada 40 m2.

El cálculo de estacionamientos privados y de visitantes se realiza sobre el 50 % de las áreas generadoras, cuando se trate de usos de servicios empresariales y personales, según lo establecido en el numeral 2 del literal b, del artículo 2 del Decreto 1108 de 2000. Por lo tanto el cálculo hecho por la Curaduría Urbana No. 2, es correcto.

(…)”(Negritas y subrayas fuera de texto)

c) En cuanto a la previsión en materia de antejardines previstos en la Licencia de Construcción No. LC 04 – 2 – 0499 – Reconocimiento de Construcción, expedida por la señora Curadora Urbana No. 2 de Bogotá D. C.

La señora **MIER DE CORNEJO** expresa que la Licencia objeto de impugnación, omite la normatividad vigente en materia de antejardines con fundamento en:

“(…)

5.- Antejardín

La norma.

El ancho mínimo del antejardín por la calle 103 debe ser de 5.00 metros de conformidad con la ficha de edificabilidad para el subsector B.

Según la nota 2 se permite su reducción en los predios de esquina en su lado de mayor longitud hasta 3.50 metros empatando con la dimensión del antejardín del lote vecino en una longitud de fachada no menos de 3.00 metros.

La licencia.

Lo reduce a 3.50 metros.

³ Memorando Interno No. 3 – 2005 – 00062 del 4 de enero de 2005, expedido por la Subdirección de Planeamiento Urbano del Departamento Administrativo de Planeación Distrital.



Continuación de la Resolución No. **10023** 18 ENE. 2005

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 04 – 2 – 0449 del 5 de agosto de 2004, expedida por la Curaduría Urbana No. 2 de Bogotá D. C.

Esto nose(Sic) puede hacer porque no se da el empate con la dimensión del antejardín del lote vecino en una longitud de fachada no menos de 3.00 metros.

La realidad de la construcción.

Se redujo el ancho del antejardín. Y lo que es peor, se construyó andén contra el paramento, en la zona que debe necesariamente ser ocupada como antejardín con vegetación y no como zona dura. El antejardín o simulacro de antejardín se desplazó para ocupar zona del andén(Sic).

Estas circunstancias debieron ser constatadas(Sic) por el funcionario de la Curaduría que acudió, antes de la licencia, para verificar si las obras se adecuán, o no, a las normas.

Lo que afirmo es indiscutible ¿entonces por qué no se exigió que la zona de antejardín sea para antejardín y la zona del andén(sic) para el andén(Sic)?

Recuérdese que el trámite se adelantó para el reconocimiento de construcción y que un funcionarios de la Curaduría realizó inspección ocular y seguimiento del desarrollo de la obra.

¿Está Usted facultada Señora Curadora, para aplicar la excepción pese a no darse la hipótesis que la autoriza?

¿Esta Usted facultada, para autorizar que el antejardín se transforme en andén(Sic) y el andén(Sic) en un remedo de antejardín?

(...)”

Las afirmaciones realizadas por la señora **MARÍA CRISTINA MIER DE CORNEJO**, en cuanto a que las dimensiones mínimas del antejardín y al material con el que fue realizado y reconocido mediante la Licencia de Construcción – Reconocimiento de la Construcción LC 04 – 2 – 0499, expedida por la señora Curadora Urbana No. 4 de Bogotá D. C., contrarian la normatividad urbanística prevista para el sector donde se ubica el inmueble con nomenclatura urbana calle 103 No. 21 – 09, no son ciertas, conforme al análisis realizado por la Subdirección de Planeamiento Urbano⁴, y que este Despacho comparte integralmente, en el que se concluye:

“(..."

En cuanto a la dimensión del antejardín se ajusta a la nota 2, de la Ficha 16-9 (Decreto 1095 de 2000), por cuanto la norma permite la reducción del antejardín hasta 3.50 mts, en su lado de mayor longitud del predio y empatar con el antejardín vecino en una longitud de 3 mts, tal como lo señala la curaduría Urbana No. 2. El antejardín vecino corresponde a una edificación permanente y su dimensión es 3.50 mts, lo cual genera una dimensión de antejardín continua de 3.5 mts.

En cuanto a la definición como zona dura del antejardín en áreas delimitadas de comercio y servicios la norma urbanística establece que: “Los antejardines de los establecimientos comerciales podrán habilitarse para el uso temporal, cuando en la vía en la cual se

⁴ Ibidem.



Continuación de la Resolución No. **0023** 18 ENE. 2005

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 04 – 2 – 0449 del 5 de agosto de 2004, expedida por la Curaduría Urbana No. 2 de Bogotá D. C.

desarrolla la actividad comercial, se haya construido el respectivo proyecto integral de recuperación del espacio público, incluyendo dichos antejardines". (numeral 7, del Artículo 196 del Decreto 469 de 2003) **La avenida Santa Bárbara (Av.19) adelantó y culminó el proyecto de integral de recuperación del espacio público.**

Igualmente, el numeral 5, del artículo 196 del decreto 469 de 2003 establece: "En zonas con uso comercial y de servicios, en las cuales se permita el uso temporal del antejardín, éste se deberá tratarse en material duro, continuo, sin obstáculos ni desniveles para el peatón y mediante un diseño unificado en los costados de manzana. Sólo podrán ubicarse los elementos de mobiliario urbano adoptados por la Administración Distrital."

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

d) En cuanto al sustento legal de la altura autorizada por piso, en la Licencia de Construcción No. LC 04 – 2 – 0499 – Reconocimiento de Construcción, expedida por la señora Curadora Urbana No. 2 de Bogotá D. C.

Por último, la recurrente en apelación expresa:

6.- La altura autorizada por piso de 6.3 metros es exagerada. ¿en que norma se apoya?

Prueba(Sic)

Como se trata del "reconocimiento de una construcción", lo mínimo que ha debido obrar en el expediente es una descripción física de las obras como resultado de la visita anunciada para la verificación. Esto no se observa en el expediente. Solicito, por lo tanto que se consigne en un documento del acta de la visita y se constate muy especialmente lo que dejo explicado sobre la mutación de áreas entre andén(Sic) y antejardín.

(...)"

Conforme lo señala de forma acertada, el concepto técnico⁵ en el que se fundamenta el presente proveído, en el momento de la radicación de la solicitud de la Licencia de Construcción – Reconocimiento de la Construcción No. LC 04 – 2 – 04, no existía norma expresa que limitara la altura, que un Curador Urbano podía autorizar por piso mediante la expedición de una licencia, por ello, dicha autorización dependería del proyecto constructivo puesto a su consideración, o de la realidad del predio objeto de reconocimiento (como en el caso que nos ocupa), y que dicha altura no impactara negativamente a la zona o sector donde se ubicare el inmueble, o a la propia edificación. El concepto aludido señala en este tema:

Finalmente, en cuanto a la altura está fue reglamentada mediante el literal b, artículo 12, del decreto 159 de 2004, la cual define La altura máxima de piso no puede sobrepasar 3.80 metros entre placas, o entre placa y cubierta inclinada, medidos entre sus afinados superiores, sin embargo la reglamentación vigente no es aplicable por cuanto la radicación fué(Sic) realizada antes de la expedición del mencionado Decreto."

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

⁵ Ibidem.



Continuación de la Resolución No. **10023** '18 ENE. 2005

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 04 – 2 – 0449 del 5 de agosto de 2004, expedida por la Curaduría Urbana No. 2 de Bogotá D. C.

RESUELVE:

ARTÍCULO ÚNICO: No acceder a las pretensiones formuladas en el recurso subsidiario de apelación contra la licencia de construcción No. LC 04 – 2 – 0449 del 5 de agosto de 2004, otorgada por la señora Curadora Urbana No. 2 de Bogotá D. C., presentado por la señora **MARÍA CRISTINA MIER DE CORNEJO**, Directora y Presidente de la **CORPORACIÓN CHICÓ VIVA – Corporación de Residentes Barrio Chicó Viva**.

En consecuencia se confirma la licencia recurrida.

Contra la presente decisión no procede ningún recurso en la vía gubernativa.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D. C. a los **18 ENE. 2005**

Original firmado por:
Juan Carlos López López

JUAN CARLOS LÓPEZ LÓPEZ
Subdirector Jurídico

Proyectó: Jorge Ramírez
12/01/2005