



RESOLUCIÓN No.

Nº 1023

26 DIC. 2007

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia de Construcción No. 06-5-1050, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D.C. el 14 de agosto de 2007.

**LA DIRECTORA DE DEFENSA JUDICIAL CON ASIGNACIÓN DE FUNCIONES DE
SUBSECRETARIA JURÍDICA**

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas en los artículos 36 del Decreto Nacional 564 de 2006 y 36 literal k), del Decreto Distrital 550 del 29 de diciembre de 2006 y la Resolución 1019 del 21 de diciembre de 2007, y

CONSIDERANDO

I.- Que mediante la radicación número 07-3-0774 del 30 de mayo de 2007, la sociedad **LEASING DE OCCIDENTE**, a través de su apoderada **INGRID MARÍA GARCÍA GUTIÉRREZ**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.831.574, solicitó ante la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D.C., modificación de la Licencia de Construcción No. 06-5-1050 de agosto 11 de 2006 otorgada por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C., para el predio localizado en la AK 24 No. 53-73/CL 53 B No. 24-75 de la Localidad de Teusaquillo de esta ciudad.

II. Que la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D.C., de acuerdo con lo señalado en el punto anterior, expidió la Modificación de Licencia de Construcción No. LC 06-5-1050 el 14 de agosto de 2007, para:

"AJUSTE AL CUADRO DE AREAS, ADICIÓN DEL SEMISÓTANO Y MODIFICACIONES INTERNAS EN TODOS LOS PISOS Y EN LA ALTURA DE LAS FACHADAS, CONSERVANDO EL PARAMENTO DE CONSTRUCCIÓN INICIALMENTE APROBADO, PARA UNA EDIFICACIÓN EN CINCO (5) PISOS, TERRAZA Y SEMISÓTANO DESTINADA A UNA (1) UNIDAD DE COMERCIO ZONAL IIA CON AREA DE VENTAS DE 1861.80 M², CON 293 CUPOS DE PARQUEOS DE LOS CUALES 38 SON PRIVADOS Y 255 SON DE VISITANTES INCLUIDOS 8 DE DISCAPACITADOS. LOS DEMAS ASPECTOS CONTENIDOS EN LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN N^o LC 06-5-1050 DE AGOSTO 11 DE 2006 SE MANTIENEN."

III.- Que el 14 de septiembre de 2007, la señora **GINA BAUTISTA CAMPOS** identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.008.730 de Bogotá, actuando en calidad de administradora de "Galerías Ciudadela Comercial", presentó ante la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá D.C., recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la Modificación de Licencia de Construcción LC 06-5-1050 expedida el 14 de agosto de 2007, para que la misma sea revocada.



Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia de Construcción No. 06-5-1050, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D.C. el 14 de agosto de 2007.

IV. Que el 5 de octubre de 2007, mediante radicación No. 002298, la doctora **NORA PABÓN GÓMEZ**, en su condición de apoderada de la sociedad **INVERSIONES AMEZQUITA LTDA**, tercero interesado en el trámite de solicitud de Modificación de la Licencia de Construcción LC 06-5-1050 del 17 de agosto 11 de 2006, solicitó a la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D. C., el rechazo de los recursos interpuestos por la señora **GINA BAUTISTA CAMPOS** administradora de "*Galerías Ciudadela Comercial*", contra la Modificación de Licencia de Construcción LC 06-5-1050, expedida el 14 de agosto de 2007.

V.- Que mediante la Resolución No. 07-3-0460 del 19 de octubre de 2007, la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D. C., rechazó los recursos de reposición y subsidiario de apelación interpuestos por la señora **GINA BAUTISTA CAMPOS**, quién actúa como representante legal "*Galerías Ciudadela Comercial*", argumentando que la recurrente no aportó *"...los documentos idóneos para acreditar la existencia y representación legal de la copropiedad, mediante la copia del acta de la asamblea general donde se designe al administrador, junto con la copia del reglamento de la copropiedad, como tampoco la copia del acta de la asamblea que autoriza al administrador para adelantar actos distintos de la actividad normal de la propiedad horizontal como es la impugnación de actos administrativos que reconocen situaciones de carácter particular y concreto ..."*; y concedió el recurso de queja.

VI. Que mediante escrito con radicación No. 1-2007-47682 del 29 de octubre de 2007, el señor **JOSÉ LIBARDO QUIROGA ESPITIA**, aduciendo la calidad de apoderado de "*Galerías Ciudadela Comercial*", de conformidad con el poder conferido por la señora **GINA BAUTISTA CAMPOS** administradora de la copropiedad, interpuso el recurso de queja contra la Resolución No. 07-3-0460 del 19 de octubre de 2007.

VII. Que mediante el oficio No. 2-2007-34769 del 1 de noviembre de 2007, la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, solicitó a la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D.C., el expediente contentivo de las actuaciones administrativas que motivaron el acto administrativo objeto del recurso de queja, con el fin de proceder a su estudio y decisión.

VIII. Que a través del oficio radicado en la Secretaría Distrital de Planeación con el No. 1-2007-48728 del 6 de noviembre de 2007, la Curadora Urbana No.3 de Bogotá, D.C., remitió el expediente No. 07-3-0774, con el fin de que se surtiera el trámite del recurso de queja presentado por el doctor **JOSÉ LIBARDO QUIROGA ESPITIA**, apoderado de "*Galerías Ciudadela Comercial*", contra la Resolución No. 07-3-0460 del 19 de octubre de 2007.

IX. Que estando en curso el estudio del recurso de queja, el Juzgado Cuarto Civil Municipal mediante providencia del 2 de noviembre de 2007, admitió la Acción de Tutela N°07-1512, presentada por el EDIFICIO GALERÍAS CIUDADELA COMERCIAL P.H. contra la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá, D.C. y, a través del fallo de Tutela del 16 de noviembre de 2007, le ordenó:

"(...)"



Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia de Construcción No. 06-5-1050, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D.C. el 14 de agosto de 2007.

.... a la Curaduría Urbana N° 3 que en el término de 48 horas contadas a partir de la notificación de este proveído, proceda a dejar sin valor ni efecto alguno el aparte de la Resolución N° RES 07-3-0460 de Octubre 19 de 2007 por medio de la cual rechazó de plano los recursos interpuestos por EDIFICIO GALERÍAS CIUDADELA COMERCIAL PROPIEDAD HORIZONTAL, así mismo proceda a resolver, como en derecho corresponda, los recursos de reposición en subsidio de apelación interpuestos por el EDIFICIO GALERÍAS CIUDADELA COMERCIAL PROPIEDAD HORIZONTAL en contra de la modificación de la Licencia de Construcción 06-5/058 del 14 de agosto de 2007"

X. Que la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D. C., en cumplimiento de lo antes transcrito, mediante la Resolución No. RES 07-3-0537 del 26 de noviembre de 2007, decidió:

"ARTÍCULO PRIMERO: Revocar el Artículo Segundo de la Resolución N° RES 07-3-0460 del 19 de Octubre de 2007 por el cual este Despacho rechazó los recursos de reposición y en subsidio de apelación interpuestos por la señora GINA BAUTISTA CAMPOS en calidad de administradora del EDIFICIO GALERÍAS CIUDADELA COMERCIAL contra la Modificación de la Licencia de Construcción N° LC 06-5-1050 expedida el 14 de agosto de 2007.

ARTÍCULO SEGUNDO: Revocar el Artículo Tercero de la Resolución N° RES 07-3-0460 del 19 de Octubre de 2007 que otorga la posibilidad de interponer el recurso de queja contra la Resolución citada en el Artículo Primero.

ARTÍCULO TERCERO: Negar el recurso de reposición interpuesto por la señora GINA BAUTISTA CAMPOS en calidad de administradora del EDIFICIO GALERÍAS CIUDADELA COMERCIAL contra la Modificación de la Licencia de Construcción N° LC 06-5-1050 expedida el 14 de agosto de 2007.

ARTICULO CUARTO: Conceder el recurso subsidiario de apelación interpuesto por la señora GINA BAUTISTA CAMPOS.

ARTÍCULO QUINTO: Comunicar esta decisión al Juzgado Cuarto Civil del Circuito y a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación para los fines pertinentes".

XI.- Que mediante Auto del 29 de noviembre de 2007, la Subsecretaria Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación avocó el conocimiento del trámite del recurso subsidiario de apelación y, decidió:

"PRIMERO: Solicitar a la Subsecretaría de Planeación Territorial de esta Entidad, concepto sobre los aspectos de orden técnico que son objeto de controversia en el precitado recurso.



Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia de Construcción No. 06-5-1050, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D.C. el 14 de agosto de 2007.

SEGUNDO: Remitir el expediente a dicha Subsecretaría para que dentro del término máximo de treinta (30) días hábiles emita el concepto técnico requerido".

XII.- Que en cumplimiento de lo señalado en el considerando anterior, mediante el memorando No. 3-2007-09393 del 29 de noviembre de 2007, se remitió el expediente a la Subsecretaría de Planeación Territorial, con el fin de que fuera expedido el respectivo concepto técnico.

XIII.- Que la Subsecretaría de Planeación Territorial de esta Entidad, a través de los memorandos Nos. 3-2007-10137 y 3-2007-10143 del 26 de diciembre de 2007, emitió el correspondiente concepto técnico.

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

Corresponde a este Despacho decidir el recurso subsidiario de apelación interpuesto por la señora **GINA BAUTISTA CAMPOS** contra la Modificación de Licencia de Construcción LC 06-5-1050 expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D. C. el 14 de agosto de 2007, a lo cual se procede, previas las siguientes consideraciones:

1. OPORTUNIDAD

El artículo 51 del Código Contencioso Administrativo establece que: *"De los recursos de reposición y apelación habrá de hacerse uso, por escrito, en la diligencia de notificación personal, o dentro de los cinco (5) días siguientes a ella, o a la desfijación del edicto, o a la publicación, según el caso...."* (Negrilla fuera de texto).

Revisado el expediente se observa la señora **GINA BAUTISTA CAMPOS** fue notificada mediante edicto fijado el 27 de agosto de 2007 y desfijado el 7 de septiembre de 2007 y, los recursos fueron interpuestos el 14 de septiembre de 2007, es decir, dentro de los 5 días hábiles siguientes a la desfijación del edicto, en consecuencia, fue presentado oportunamente.

2. PROCEDENCIA

El recurso de apelación es procedente en los términos del numeral 2 del artículo 50 del Código Contencioso Administrativo, que dispone:

"ARTÍCULO 50. Por regla general, contra los actos que pongan fin a las actuaciones administrativas procederán los siguientes recursos:

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

(...)"



Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia de Construcción No. 06-5-1050, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D.C. el 14 de agosto de 2007.

Igualmente, procede en los términos del artículo 36 del Decreto Nacional 564 de 2006:

"Artículo 36. Recursos en la vía gubernativa. Contra los actos que resuelvan las solicitudes de licencias procederán los recursos de reposición y apelación:

- 1. El de reposición, ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital que lo expidió, para que lo aclare, modifique o revoque.*
- 2. El de apelación, ante la oficina de planeación o en su defecto ante el alcalde municipal, para que lo aclare, modifique o revoque. El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición".*

Así mismo es procedente de conformidad con lo señalado en la Resolución No. 07-3-2007-00537 del 26 de noviembre de 2007, mediante la cual la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D. C., acató el fallo de Tutela proferido por el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Bogotá, D.C., el 16 de noviembre de 2007.

Análisis del caso.

El recurrente sustenta el recurso en estudio, argumentando en síntesis lo siguiente:

A.- La Modificación de la Licencia de Construcción No. LC 06-5-1050, expedida el 14 de Agosto de 2.007, incurre en:

Violación del artículo 15 y el artículo 18 del Decreto 564 de 2.006, los cuales están relacionados con la radicación de la solicitud de la modificación de la licencia y con los documentos que se deben aportar con la radicación. Esto, por cuanto:

"La solicitud de Modificación de la Licencia de Construcción No. LC 06-5-1050 fue radicada el día 30 de Mayo de 2.007, sin el lleno de los requisitos establecidos en el Artículo 18 del Decreto 564 de 2.006, ya que con fecha 30 de Junio de 2.007, (treinta días siguientes que señala el Artículo 15 del Decreto 564 de 2.006), faltaban los siguientes documentos:

- 1. Certificado de existencia y representación legal de la Sociedad LEASING DE OCCIDENTE S.A., con fecha de expedición no mayor a un mes. Ya que el certificado expedido por la Superintendencia Financiera aportado el día 7 de Junio de 2.007, fue expedido el día 1 de Febrero de 2.007, o sea con **antigüedad superior a un mes** de la fecha de radicación.*
- 2. Poder debidamente otorgado. Por cuanto el poder que se adjuntó el día 7 de Junio de 2.007 por el cual María Gloria Elsy Giraldo, obrando como apoderada especial de Leasing de Occidente S.A., si bien autoriza a la arquitecta Ingrid María García Gutiérrez á actuar en el trámite ante esa Curaduría, es **COMPLETAMENTE INSUFICIENTE** por*



Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia de Construcción No. 06-5-1050, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D.C. el 14 de agosto de 2007.

cuanto que no se radico (sic) el poder por el cual el representante legal de LEASING DE OCCIDENTE S.A. otorga poder a la señora María Gloria Elsy Giraldo.

Para reiterar la AUSENCIA TOTAL DE PODER, para actuar en este trámite, basta con revisar el certificado expedido por la SUPERINTENDENCIA FINANCIERA (Sic) y verificar que la Señora María Gloria Elsa Giraldo NO ES REPRESENTANTE LEGAL.

3. Recibo de pago del Impuesto Predial del año 2.003 para el predio identificado con el Chip AAA 0084WYXR de la AK 24 53-73. Que aun cuando la Curaduría Urbana lo relaciona entre los documentos recibidos el día de la radicación inicial: 30 de Mayo, el mismo es solicitado en Acta entregada al interesado el día 19 de Junio, donde la Curaduría señala que dicho documento no fue anexado. Aún cuando ahora aparece dentro del expediente no es posible determinar cuándo se anexó ya que es el único de los recibos de predial que no aparece numerado ni fechado como lo ordena el Artículo 15 del Decreto 564 de 2.006. Lo que sí es cierto es que para fecha 3 de Agosto de 2.007, el mismo no se había anexado como lo afirma la Curadora Urbana en certificación que expide al interesado donde indica "a la fecha la solicitud se encuentra pendiente de dar cumplimiento a las observaciones jurídicas efectuadas".

Violación de las normas reglamentarias del Decreto 190 de 2.004 (POT).

*"Porque el Proyecto presentado fue analizado por la Curaduría, con normas anteriores a las vigentes hoy, como **Modificación a una Licencia de Construcción**, desconociendo que se está adicionando un piso denominado semisótano y por lo tanto se trata de obra nueva que debe cumplir con todas las normas del POT y de la UPZ vigente para el sector. (...) la intervención adecuada es **DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA**".*

Violación del artículo 182 del Decreto 190 de 2.004 (POT).

"(...)

"El proyecto presentado versa sobre la construcción de un Centro Comercial y en consecuencia forzoso es concluir que requiere de un Estudio de Tránsito si se tiene en cuenta que la edificación al tener frente a una vía del plan vial necesariamente va a evacuar ese gran volumen de 293 carros a la misma, ya que los carros al salir de la edificación la única opción que tienen es dirigirse de inmediato a la Carrera 24 (plan vial), mas (sic) aun si se tiene en cuenta que la calle 53 b es de un solo sentido occidente oriente.

En resumen el Curador Urbano Número 3 sabe de la necesidad de que los centros comerciales obtengan aprobación de la Secretaria de Transito de Bogotá, por dos razones fundamentales:

- La primera porque conoce que el Contralor de Bogotá, expidió un Control Fiscal de Advertencia en el otorgamiento de la Licencia de Construcción No Resolución 07-4-0104, expedida por el Curador Urbano No 4, control en el cual afirma con claridad*



Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia de Construcción No. 06-5-1050, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D.C. el 14 de agosto de 2007.

meridiana que: "Es oportuno reiterar que la ley 769 del 2.002, por la cual se expide el Código Nacional de Tránsito Terrestre y se dicta otras disposiciones, en el artículo 101, establece, "Los proyectos de edificación que cause modificación al sistema de tránsito o se constituyan en un polo importante generador de viajes tales como parque de diversión, centro comerciales, estadios, centros culturales, Deberán (sic) tener aprobación del organismo de tránsito de la jurisdicción."

• La segunda, porque la máxima autoridad en materia urbanística es decir la secretaria (Sic) Distrital de Planeación por resolución número 0549 del 10 de julio del 2.007 dice en la pagina 35 CONCLUSIÓN "Este despacho considera que si bien el Decreto Nacional 564 de 2.006 no establece como requisito la presentación del estudio de tránsito, ni del estudio de demanda y atención de usuarios, no es posible desconocer que en normas de superior jerarquía, como lo es la ley 769 de 2.002, así como en normas urbanísticas de carácter distrital que desarrollan el Plan de Ordenamiento Territorial, como lo es el Plan Maestro de Movilidad de Bogotá D.C. Decreto Distrital 319 de 2.006, existe una normatividad urbanística que no fue acatada por la curaduría Urbana No 4 al momento de expedir la licencia de construcción No 07-4-0104 del 25 de enero de 2.007". Es de advertir que por esta misma Resolución, la SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN, revoca la Licencia de Construcción No 07-4-0104 del 25 de enero del 2007, proferida por la Curaduría Urbana No 4 de Bogotá.

Conviene al respecto transcribir otro aparte de la Resolución No 0549 que dice: "Desde la misma Constitución Política incluso en innumerables fallos de las altas Cortes se ha hecho evidente que la aplicación de la norma y la interpretación de la misma debe hacerse teniendo en cuenta lo que se ha denominado "BLOQUE DE LEGALIDAD" y el principio de INTERPRETACIÓN SISTEMÁTICA, que ha sido más que un llamado a aplicar de manera integral la norma, un llamado a reconocer que existen principios y valores de orden superior que priman sobre el menor principio de legalidad visto en sentido lato"

Exigencia de un Plan Maestro de Movilidad

"El Plan Maestro de Movilidad obliga al Curador a tener en cuenta el concepto de las autoridades de tránsito, lo cual no ocurrió en este caso, tema éste que ya ha sido debatido y sobre el cual existe jurisprudencia en casos similares de Centros Comerciales, concretamente como el que se pretendió construir en la Carrera 5 con Calle 70 denominado "Quinta Avenida" y sobre el cual la Defensoría del Espacio Público revocó definitivamente la licencia de construcción y se pronunció diciendo:

"El estudio del impacto de la movilidad era absolutamente necesario"....."

Esa Curaduría debe observar cuidadosamente la protección especial que la norma citada les da a los PEATONES. En este caso, la pretendida zona de cargue y descargue ocupa totalmente una servidumbre de más de 20 años, que da acceso a la puerta número dos del Centro Comercial Galerías, por la que entraban en promedio la no despreciable cifra de VEINTE MIL PERSONAS en promedio mensuales, y "afecta el área destinada a los peatones", poniendo en riesgo su seguridad física, mas (sic) aun si



Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia de Construcción No. 06-5-1050, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D.C. el 14 de agosto de 2007.

de la revisión sencilla de los planos se observa que no se dejó suficiente área de maniobra efectiva para que el camión que acceda a dicha zona pueda parquear...

Anexo video correspondiente a entrevista hecha por el noticiero CITY T.V. el día 7 de septiembre pasado".

Violación del Decreto 0108 del 28 de Enero de 1.985

"Ya que el Proyecto aprobado no da solución a lo requerido en este Decreto en cuanto a resolver la movilidad de esta población.

En el caso de una emergencia, por incendio o terremoto, no habría posibilidad de evacuar ya que el proyecto no prevé rampas ni soluciona este tema.

(...)"

Violación del artículo 5 del Decreto 159 del 21 de Mayo de 2.004

"Señala el artículo 5 Estacionamientos:

"Para todos los usos, por cada 2 estacionamientos exigidos (privados y de visitantes) se deberá prever un cupo para estacionamiento de bicicletas."

El Proyecto aprobado no da cumplimiento a este mandato y al respecto existe jurisprudencia sobre este hecho, en antecedentes muy bien conocidos por esa Curadora, en particular las Resoluciones números 608 del 29 de Junio del 2006 y 549 del 10 de Julio del 2007 expedidas por el I Departamento Administrativo de Planeación".

Inconsistencia del Proyecto presentado

"El Proyecto arquitectónico aprobado por la Curaduría Urbana no coincide con el proyecto estructural aprobado por la misma Curaduría ya que presentan diferentes cotas o niveles las placas estructurales, lo que hace que el proyecto sea inviable de construir de acuerdo a planos, como dicta la norma, ya que en cualquier caso estaría obligatoriamente en desacuerdo a unos de los planos.

7.1.1. En los planos presentados se presentan las siguientes inconsistencias:

En los planos arquitectónicos se indica el 4° piso en el nivel +11.90 y en los planos estructurales se indica el mismo 4° piso en el nivel + 11.70.

En los planos arquitectónicos se indica el 5° piso en el nivel +14.80 y en los planos estructurales se indica el mismo 5° piso en el nivel + 14.40.

En los planos arquitectónicos se indica el 6° piso en el nivel +17.70 y en los planos estructurales se indica el mismo 6° piso en el nivel + 17.10.



Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia de Construcción No. 06-5-1050, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D.C. el 14 de agosto de 2007.

Por lo tanto si se rige la construcción por los planos arquitectónicos, incumple los estructurales, y viceversa, si se rige por los estructurales, incumple los arquitectónicos".

Falta de notificación a vecinos

"Porque no se Notificaron terceros determinados: Junta de Acción Comunal Barrio Galerías".

Finalmente, en el acápite **OTRAS IRREGULARIDADES**, plantea las siguientes:

- La liquidación del impuesto en el año 2.006 en relación con la liquidación la presente intervención.
- El Impuesto de Delineación Urbana.
- La Plusvalía.
- La no presentación de la foto de la valla.
- No evidencia de la instalación de equipos que cuenten con sistemas a implementos de bajo consumo de agua.
- Inconsistencia en cuanto a la altura aprobada con la modificación y no coincidencia de esta con la señalada en edicto de notificación.
- No cumplimiento de la exigencia mínima de equipamiento frente al área de uso de comercio.
- No se dejó el cuarto de basuras adyacente al área de cargue y descargue con lo cual se viola la normatividad vigente.
- Como el sótano cualquier nivel destinado para uso de comercio, se considera "piso habitable", por lo que debe contabilizarse para efectos del cálculo del índice construcción, de tal forma que dependiendo de los metros cuadrados finales se debería exigir el plan de implantación
- No es claro si el denominado "sótano" hace parte del primer piso por su destinación a uso comercial, y si cumple con la altura máxima permitida por encima del nivel del terreno de 0.25 metros, tal como lo indican el artículo 7 del Decreto 075/03 y el artículo 12 del decreto 159/04...

B.- La Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D. C., por su parte, al dar cumplimiento al Fallo de Tutela atrás referido, en la Resolución No. RES 07-3-0537 del 26 de noviembre de 2007, tuvo en cuenta las siguientes consideraciones, respecto de los argumentos de la recurrente, así:



Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia de Construcción No. 06-5-1050, expedida por la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá, D.C. el 14 de agosto de 2007.

"Si bien la solicitud de Modificación de la Licencia de Construcción N° LC 06-5-1050 fue radicada el 30 de mayo de 2007, el artículo 14 (Parágrafo 1o.) del Decreto 564 de 2006 posibilita que los documentos presentados incorrectamente sean corregidos en el transcurso del trámite. El Parágrafo en mención señala "Se entenderá que una solicitud está radicada en legal y debida forma si a la fecha de radicación se allegan la totalidad de los documentos exigidos en el presente decreto, aun cuando estos estén sujetos a posteriores correcciones" (Se resalta).

Así, como producto del estudio técnico realizado por esta Curaduría Urbana se expidió el Acta de Observaciones N° MT 07-3-0371 de junio 12 de 2007 recibida por el interesado el 19 de junio de 2007 en la cual se requiere a la firma solicitante de la licencia y a su apoderado que en lo que tiene que ver con las observaciones jurídicas aporte los documentos a que se refiere la recurrente.

De manera que el 10 de julio de 2007 en cumplimiento a lo requerido en el Acta de Observaciones se radicó el Certificado de Existencia Representación Legal de la sociedad LEASING DE OCCIDENTE S.A. expedido el 4 de julio del mismo año por la Cámara de Comercio de Bogotá - Sede Centro.

En la misma fecha, 10 de julio de 2007, se aportó igualmente el poder conferido por el representante legal de LEASING DE OCCIDENTE señor ALEJANDRO HOYOS VALLEJO a la arquitecta INGRID MARÍA GARCÍA GUTIÉRREZ para que realice todos los trámites correspondientes para la modificación de la Licencia de Construcción que se cuestiona.

En cuanto al recibo de pago del impuesto predial del año 2003 para el predio identificado con el CHIP AAA 0084WYXR de la AK 24 53-73, este se aportó igualmente al expediente en cumplimiento del mismo requerimiento jurídico del Acta de Observaciones.

(...)

Observa este Despacho que la recurrente desconoce lo dispuesto en el Parágrafo del Artículo 1° del Decreto 564 de 2006 según el cual las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas y modificaciones, definida esta última según la norma en cita como la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas y de edificación y no se afecten espacios de propiedad pública.

En el caso que nos ocupa recordemos que se trata de una modificación de la Licencia de Construcción vigente N° LC 06-5-1050 del 11 de agosto de 2006.

Así las cosas, la solicitud radicada el 30 de mayo de 2007 es para modificar tanto arquitectónica como estructuralmente el proyecto inicialmente aprobado por la Curaduría Urbana 5 dentro de los parámetros y volumetría de la estructura arquitectónica inicialmente aprobada, que no presenta aumento de área, no se



Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia de Construcción No. 06-5-1050, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D.C. el 14 de agosto de 2007.

aumentan unidades, manteniéndose la única unidad aprobada, de manera que no se generan exigencias nuevas de parqueos, ni equipamiento comunal.

En la Licencia de Construcción No LC 06-5-1050 de 11 de agosto de 2006 que se modifica se aprobó un edificio en cinco (5) pisos para una unidad de comercio zonal II A con 316 cupos de parqueo de los cuales 38 son privados y 278 de visitantes, con un área de 8537,08M²

La modificación que nos ocupa aprobó un ajuste al cuadro de áreas, adición del semisótano y modificaciones internas en todos los pisos y en la altura de las fachadas, conservando el paramento de construcción inicialmente aprobado, para una edificación en cinco (5) pisos, terraza y semisótano destinada a una (1) unidad de comercio zonal II A con área total de ventas de 1861.80 M², con 293 cupos de parqueos de los cuales 38 son privados y 255 son de visitantes incluidos 8 de discapacitados con una disminución de 47.27 M2 para un total construido de 8489,91 M2 Manteniendo los demás aspectos contenidos en la Licencia de Construcción vigente.

Adicionalmente es pertinente resaltar que la procedencia de la modificación de una licencia vigente no requiere probar un porcentaje de un avance de obra determinado motivo por el cual no es válido concluir como lo hace la recurrente que por adicionar un semisótano se trata de una obra nueva que debió estudiarse y decidirse al amparo del POT y no con las normas que sirvieron de sustento a la expedición de la Licencia de Construcción N° LC 06-5-1050 de 11 de agosto de 2006, modificada por este Despacho mediante el acto administrativo cuya impugnación nos ocupa.

Además compartimos lo argüido por la Doctora NORA PABON cuando señala en este punto que la recurrente confunde el concepto de modificación de licencia enunciada en el artículo primero del Decreto 564 de 2006, y que se refiere al proyecto, con la licencia de modificación que se define en el artículo séptimo de la misma norma.

*Afirma la Doctora NORA PABON que "el caso que nos ocupa es el de una modificación de licencia, entendida como la Introducción de **cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales** a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas y de edificación y no se afecten espacios de propiedad pública.*

Este es precisamente el caso, y por tanto el Ingeniero dio también su visto bueno al proyecto

Además de lo expuesto, se anota que la modificación del proyecto estructural se ocasionó precisamente por vicios ocasionados por la construcción de la Ciudadela Comercial Galerías. Anexo certificación de Arpro Arquitectos Ingenieros S.A. en el que explica estos cambios y su origen.

Lo expuesto, a lo cual se agrega lo contemplado en el artículo 43 del Decreto 564 de 2006, que permite la aplicación de las normas del Acuerdo 6 de 1990 a la modificación de la Licencia, aún si no estuviera vigente la misma, dejan sin fundamento la pretensión



Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia de Construcción No. 06-5-1050, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D.C. el 14 de agosto de 2007.

de la recurrente en cuanto a que por las causas citadas por ella se deba aplicar el POT."

(...)

Con respecto al estudio de movilidad de tránsito para la expedición de la Licencia de Construcción No LC 06-5-1050 de agosto 11 de 2006, vigente, no se exigió dicho estudio para la aprobación del proyecto en concordancia con lo establecido en los Artículos 182 y 187 del Decreto 190 de 2004 Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Capital, por cuanto el predio accede vehicularmente por una vía local (CL 53 B) y la actividad comercial desarrollada es de escala zonal, por lo tanto y teniendo en cuenta que la modificación no interviene los accesos aprobados inicialmente mediante la Licencia de Construcción N° LC 06-5-1050 de agosto 11 de 2006 de la Curaduría Urbana N°5 de la Ciudad y además disminuye el número de parqueos, no es requisito dicho estudio para la aprobación de la modificación que nos ocupa, según la norma citada.

Así mismo el acceso vehicular y el área de cargue y descargue aprobados en la licencia antes mencionada se mantienen como inicialmente fueron aprobados por la Curaduría Urbana 5, de manera que la accesibilidad del proyecto no fue objeto de modificación en esta gestión. Por lo tanto, con la modificación aprobada no se está afectando la servidumbre a la que alude la recurrente ni se está afectando el área destinada a los peatones, de manera que no consideramos procedente ni oportuno controvertir aspectos ya definidos en la Licencia de Construcción inicial con ocasión de los recursos interpuestos contra la modificación de la misma expedida ahora por esta Curaduría Urbana.

Los anteriores a su vez constituyen los motivos por los cuales no se dio aplicación al Plan Maestro de Movilidad pues la Licencia que ahora se modifica se expidió con anterioridad a la entrada en vigencia de dicho Plan.

Ahora bien en cuanto a la aplicación del Artículo 101 de la Ley 769 de 2002, nos remitimos a lo expuesto por el señor Director de la Secretaría Distrital de Planeación en Oficio con referencia N° 2-2007-06864 quien luego de un análisis integral de las normas urbanísticas aplicables al tema entre ellas además de la anterior, la resolución del Ministerio de Transporte 1050 de 2004 y el POT concluye que "De las normas analizadas se concluye que la interpretación del inciso 2 del artículo 101 de la Ley 789 de 2002, es confusa respecto a su contexto, dado que este inciso se localiza dentro del título III, Normas de Comportamiento - Capítulo VIII, Trabajos eventuales en vía Pública, lo cual no tiene relación directa con el tema en consideración, Los proyectos aludidos en la norma en mención, en nuestro criterio se encuentran cobijados por el inciso 4 del artículo 101, referente a la exigencia del plan de señalización y desvíos solamente, para obras o trabajos que afecten la infraestructura vial pública y la comunicación normal y segura de sus usuarios".

Así las cosas tampoco es de recibo este argumento de la impugnante.



Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia de Construcción No. 06-5-1050, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D.C. el 14 de agosto de 2007.

Por su parte y sobre estos mismos puntos la Doctora NORA PABON sostiene que las razones en que soporta la recurrente su solicitud parten de considerar erróneamente que la licencia se aprobó bajo las normas del Plan de Ordenamiento Territorial cuando realmente y tal como se puede demostrar en el estudio de los antecedentes, se analizó y aprobó teniendo en cuenta el Acuerdo 6 de 1990 y sus decretos reglamentarios por tratarse de un inmueble con Tratamiento de Conservación de Norma. La Licencia original expedida el 11 de agosto de 2006 se encuentra vigente y por tanto se trata de una modificación a la licencia que se rige por las mismas normas de aquella

Anota también la Doctora NORA PABON que la recurrente trae a consideración en todo momento el caso del Centro Comercial Quinta Avenida, sin tener en cuenta que existen diferencias profundas, comenzando por la normatividad aplicable a cada uno, por su ubicación y sus antecedentes.

El centro comercial cuya licencia ahora se recurre es un comercio zonal a desarrollar en una manzana comercial, mientras los pronunciamientos que menciona la administradora se refieren a comercio urbano y metropolitano.

Estima la memorialista que como se ha anunciado y se comprueba se trata de dos casos completamente distintos, principalmente por los siguientes motivos:

- *La Ley 769 de 2002 en el artículo 101 no menciona expresamente el Estudio de Tráfico.*
- *Señala que el artículo 101 se incluye en el Título III. Normas de Comportamiento y en el Capítulo VII. Trabajos eventuales en vía pública, de lo cual se desprende que no es un requisito exigido para la expedición de la licencia. La norma se refiere a las medidas que se deberán observar durante la ejecución de las obras y mientras dure la misma.*
- *Por otra parte los proyectos de edificación que requieren la aprobación del organismo de tránsito de la respectiva jurisdicción - para el tiempo que demore la obra - son los que acusen modificación al sistema de tránsito, o se constituyan en un polo generador de viajes citando algunos ejemplos entre ellos los centros comerciales.*
- *En el presente caso a diferencia del enunciado por la recurrente no se trata de un uso comercial nuevo, por cuanto la Manzana desde hace muchos años es comercial. Ello significa que no se dan las condiciones para que se deba obtener la citada aprobación pues el uso comercial ya estaba consolidado. De lo contrario se podría pensar que todos los centros comerciales de Bogotá construidos con anterioridad también requerirían el estudio de tránsito lo cual no es cierto.*
- *Adicionalmente y en lo referente a las previsiones hechas por el Plan Maestro de Movilidad, es necesario destacar que en el presente caso, la licencia original fue expedida antes de que se comenzara a aplicar el Plan Maestro de Movilidad del Distrito*

(...)



Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia de Construcción No. 06-5-1050, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D.C. el 14 de agosto de 2007.

Al respecto encuentra este Despacho que el proyecto está previendo las normas vigentes a la fecha en cuanto a solución de acceso y desplazamiento a personas con movilidad reducida según lo establecido en el Decreto 1538 de 2005 y normas técnicas anexas. Entre otras las siguientes:

- *El proyecto plantea un acceso peatonal principal de 5.0 mts de ancho, directamente al nivel 0.0 por lo tanto no requiere de rampas, ni ayudas adicionales.*
- *Plantea dos (2) ascensores con cabina de 1.30 x 1.30 mts siendo la mínima exigida para discapacitados de 1.20 mts según la NTC 4349.*
- *El ancho de los pasillos y corredores mínimo es de 1.20 mts y plantea pasillos y corredores de 1.35 mts, 3.60 mts y 3.55 mts, según la NTC 4140*
- *Plantea escaleras de 1.20 mts y 1.80 mts de ancho con pasos de 0.28 mts y altura de contrahuella que no superan los 0.18 mts, según la NTC 4145*
- *Plantea al nivel de primer piso un baño para discapacitados, al cual se accede a través de un corredor de 1.53 mts de ancho y una puerta de 1.0 mt. según la NTC 5017*
- *Plantea ocho (8) cupos de parqueo para discapacitados, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 11 del Decreto 1538 de 2006 y el Parágrafo 1 del artículo 8 del Decreto 321 de 1992, en los cuales se establece que en donde existan parqueaderos habilitados para visitantes, se dispondrá de sitios de parqueo para personas con movilidad reducida, como mínimo un 2% del total de los parquees habilitados y que por cada 30 cupos de parquees exigidos uno debe ser de minusválidos. Para el área neta vendible en comercio de 1861 M² se exigen 49, de los cuales 38 deben ser privados y 11 de servicio público.*
- *Las características de pisos, pasamanos, agarraderas, bordillos, acabados y señalización son parte del proceso constructivo y no están dentro de los requisitos que el Decreto 564 de 2006 exige para la aprobación de un proyecto.*
En cuanto a la solución del proyecto para evacuación en caso de incendio o emergencia, el proyecto esta (sic) diseñado cumpliendo con las normas establecidas en los Títulos J y K de las NSR-98, lo cual lo certifica y anexa al expediente mediante oficio de fecha junio 27 de 2007 el Ingeniero José Antonio Sánchez C, en el cual se indica que el edificio fue diseñado cumpliendo la norma INCONTEC 1669, Código para el Suministro y Distribución de agua para extinción de incendios en edificaciones y enumeran las especificaciones con las cuales cuenta la edificación para su cumplimiento, lo anterior en cumplimiento del Título J de la NSR-98. Protección contra fuego en edificaciones.

Así mismo la Curaduría Urbana dentro de sus competencias verificó el cumplimiento del Título K. Seguridad para el uso comercial en cuanto a:

Número de salidas por piso y capacidad de los medios de evacuación:



Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia de Construcción No. 06-5-1050, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D.C. el 14 de agosto de 2007.

Al nivel de primer piso tres (3) salidas, dos (2) directamente a la calle y una (1) que comunica con la edificación vecina con la cual se mantiene una servidumbre de paso, dichas salidas tienen un ancho de 5.0 y 3.60 mts las que dan directamente a la calle y de 1.27 la que comunica con la edificación vecina, lo cual equivale a 16 módulos y medio. Si por cada modulo de 600 mm de ancho se evacúan 100 personas (tabla K.3-2), las salidas planteadas evacúan 1.633 personas.

De acuerdo con la tabla K.3.1 al nivel de primer piso el factor de carga de ocupación al nivel de la calle corresponde a 3,0 M² por ocupante. En consecuencia para el área neta de comercio de 979.80M² planteada en este piso, la carga de ocupación corresponde a 327 ocupantes el número mínimo de salidas exigibles son según tabla K 3.3 corresponde a dos (2).

De acuerdo con lo anterior al comparar el planteamiento con lo exigido el proyecto cumple, así:

Al nivel del segundo piso plantea cuatro (4) salidas, tres (3) escaleras de 1.20 mts y una (1) de 1.80 mts, lo cual equivale a 9 módulos. Si por cada modulo de 600 mm de ancho se evacúan 60 personas (tabla K.3-2), las salidas planteadas evacúan 540 personas.

El factor de carga es de 6.0 M² por ocupante, en consecuencia para el área neta de comercio de 882.0M² planteado en este piso, la carga de ocupación corresponde a 147 ocupantes el número mínimo de salidas exigibles son según tabla K 3.3 corresponde a dos (2).

En los demás pisos se plantea parquees, en la tabla K 3.1 el factor de carga de ocupación se establece según ocupación, por lo anterior se analiza este factor, con el criterio de que en algún momento en estos pisos se tengan la ocupación total de parqueadero, y se asume que con 73 cupos aproximadamente por piso con los 5 ocupantes por automóvil serían 350 ocupantes por piso para la cual se exigen 2 salidas en estos niveles se plantean tres (3) salidas, conformadas por dos (2) escaleras de 1.20 mts y la rampa vehicular que se considera otra salida para efectos de evacuación.

Según lo anterior el proyecto cumple con todos los requisitos generales y específicos exigidos por el Título K para edificaciones pertenecientes al grupo de ocupación comercial (K 3.12), tales como el ancho mínimo exigido para por lo menos un corredor de 1.50 mts en el piso de nivel de la calle, capacidad de los medios de evacuación, número de salidas, entre otros.

Todas las escaleras se plantean de 1.20 mts y 1.80 mts de ancho con huellas de 0.28 mts y altura de contrahuella que no superan los 0.18 mts, según la NTC 4145 y además las escaleras circulares propuestas pueden emplearse como elemento de salida por cuanto el ancho de la huella es mayor a 250 mm y el radio es mayor del doble del ancho de la escalera. Lo anterior por cuanto el radio de la escalera es de 3.80 mts, siendo el ancho mínimo exigido de 1.27 mts y plantea 1.80 mts y la huella medida a 1/3 del borde interior es de 300 mm.



Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia de Construcción No. 06-5-1050, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D.C. el 14 de agosto de 2007.

No obstante lo anterior, la obligación de cumplir con estas normas tanto las de personas con movilidad reducida y con los Títulos J y K de la Norma NSR 98 quedan establecidas en las obligaciones relacionadas con el proceso de construcción en la casilla 13 de la modificación de la licencia expedida-Numerales 9 y 10

(...)

... en cuanto a la exigencia de parqueos para bicicletas, estos se exigen para proyectos donde se aplique la norma de la UPZ, y como se dijo anteriormente el proyecto se estudio con base en las normas con las cuales se aprobó inicialmente el proyecto, mediante la Licencia de Construcción N° L.C. 06-5-1050 de Agosto 11 de 2006, siendo estas las del Acuerdo 6 de 1990.

(...)

Al respecto verificados los planos arquitectónicos y estructurales de los pisos 4, 5 y 6 de las torres 1 y 2 que conforman el proyecto, encuentra este Despacho que estos son perfectamente concordantes. Para demostrar lo anterior se deben comparar las plantas y cortes arquitectónicos, con las plantas y cortes estructurales en los cuales coinciden perfectamente los niveles así:

Numero (sic) del plano arquitectónico que contiene el piso 4° = 06

Numero (sic) del plano arquitectónico que contiene el piso 5° = 06

Numero (sic) del plano arquitectónico que contiene el piso 6° = 07

Numero del plano arquitectónico que contiene los cortes = 09

Numero (sic) de planos estructurales torre 1 que contiene los despieces de pantallas y columnas = 6 al 11

Numero (sic) de planos estructurales torre 2 contiene los despieces de pantallas y columnas = 6 al 9

Numero (sic) de planos que contiene el piso tipo torre 1 (pisos 3 al 6) = 16

Numero (sic) de planos que contiene el piso tipo torre 2(pisos 3 al 6) = 10

En estos planos se puede determinar que los niveles de todos los pisos en las dos torres, coinciden perfectamente así:

PISO	NIVEL ARQUITECTONICO	NIVEL ESTRUCTURAL	ALTURA ARQUITECTONICA	ALTURA ESTRUCTURAL
CUARTO	+ 11.40	+ 11.40	Libre 2.40 mts, espesor placa 0.50 mts	Libre 2.40 mts, espesor placa 0.50 mts
QUINTO	+ 14.80	+ 14.80	Libre 2.40 mts, espesor placa 0.50 mts	Libre 2.40 mts, espesor placa 0.50 mts
SEXTO	+ 17.70	+ 17.70	Libre 2.40 mts, espesor placa 0.50 mts	Libre 2.40 mts, espesor placa 0.50 mts



Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia de Construcción No. 06-5-1050, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D.C. el 14 de agosto de 2007.

Los planos constructivos corresponden al despiece de pantallas y columnas los cuales son concordantes con los cortes y plantas arquitectónicas, como se señala en el cuadro anterior.

No obstante, si la recurrente se refiere al rótulo del plano 16 de la torre 1, en donde se anota en las plantas estructurales niveles diferentes a los señalados en los planos antes citados, se presenta un error de transcripción que será motivo de aclaración en la parte resolutive del presente acto administrativo.

Sobre este punto compartimos lo expresado por la Doctora NORA PABON cuando señala que "Aunque la recurrente sostiene que el proyecto arquitectónico no coincide con el proyecto estructural, para contradecir esta apreciación basta con verificar las cotas respectivas en las plantas y cortes.

Los niveles de cada uno de los pisos, coinciden tanto en planos arquitectónicos como en los planos estructurales. Si el análisis se realiza de forma integral la coincidencia de los proyectos es la misma. Lo señalado por el recurrente hace referencia únicamente al aspecto superficial del título de cada nivel, sin embargo en los detalles de columnas y vigas las alturas y dimensiones son exactas".

(...)

En el trámite que nos ocupa la Junta de Acción Comunal del Barrio Galenas no se hizo parte de manera que no es viable notificarla de la decisión que se recurre. De otra parte en la base de datos de esta Curaduría Urbana no se encontraba registrada ninguna comunicación de dicha Junta en donde manifestara su interés en hacerse parte en cualquier trámite de solicitud de licencia que se tramitara en el predio objeto de la modificación de licencia que nos ocupa.

No obstante se destaca que este Despacho en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 6° del Decreto 4397 de 2006 efectuó la debida notificación a terceros mediante publicación de la parte resolutive del acto Administrativo en el diario El Nuevo Siglo el día jueves 1° de Agosto de 2007.

(...)

... el curador urbano solamente debe verificar que el contribuyente acredite el pago de las obligaciones tributarias que se causen con ocasión de la expedición de la licencia, sin que se encuentre en la órbita de sus competencias revisar o cuestionar las liquidaciones efectuadas para el pago del impuesto de delineación urbana, tal como se desprende claramente de lo preceptuado en el artículo 108 del Decreto 564 de 2006,

(...)

... el predio localizado en la AK 24-53-73/CL 53B 24-75 no es objeto de participación en Plusvalía por cuanto aplica el Régimen de Transición del POT, teniendo en cuenta que la Licencia de Construcción que se modifica fue aprobada con normas del Acuerdo 6 de



Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia de Construcción No. 06-5-1050, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D.C. el 14 de agosto de 2007.

1990, de manera que en nuestro concepto no es pertinente que la Secretaría Distrital de Planeación analice si con la aplicación de la norma vigente en la actualidad se está dando una mayor rentabilidad en uso y edificabilidad, análisis que sólo sería procedente para proyectos aprobados con normas del Plan de Ordenamiento Territorial, no siendo el caso que nos ocupa.

No obstante se estima que esta es una solicitud que debe dirigirse a dicha Secretaría y que no es objeto de ser estudiada o decidida en los recursos de la vía gubernativa.

(...)

...la fotografía de la valla se exige para las solicitudes de proyectos de parcelación, urbanización y construcción de obra nueva no siendo el caso que nos ocupa correspondiente a una modificación de una Licencia de Construcción en la modalidad de modificación, tal como se desprende de lo normado en el artículo 25 del Decreto 564 de 2006.

(...)

Sobre el particular se resalta que la obligación de cumplir con estas normas, así como con las de facilitar el acceso y desplazamiento a personas con movilidad reducida y con los Títulos J y K de la norma NSR 98 quedan establecidas en el Numeral 13 de la Modificación de la Licencia expedida OBLIGACIONES RELACIONADAS CON EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN, las cuales no son exigencia para la expedición de la licencia, ni aspectos que deba verificar en su cumplimiento el Curador Urbano sino obligaciones del constructor, es decir posteriores a la expedición del acto administrativo y la verificación de su cumplimiento corresponde a las autoridades de control.

(...)

... es pertinente aclarar que la indicación de una altura no identifica un proyecto y concluir que por una presunta diferencia en su señalamiento se notifica de un proyecto diferente corresponde a una apreciación ligera y malintencionada debido a que al edicto de notificación se anexo una copia de la Licencia recurrida, motivo por el cual la recurrente contó con la información completa del proyecto aprobado y su correspondiente identificación.

No obstante lo anterior no es cierto lo afirmado por la memorialista por cuanto la Modificación de la Licencia de Construcción N° LC 06-5-1050 establece en la casilla 9.1 VOLUMETRÍA una altura máxima aprobada de 20.80 mts que es la misma que se indica en el edicto de notificación fijado el 27 de agosto de 2007 y desfijado el 7 de septiembre del mismo año para notificar a la señora GINA BAUTISTA CAMPOS, en calidad de administradora de GALERÍAS CIUDADELA COMERCIAL.

Así mismo en el texto de la licencia se indica que la intervención que se aprueba, entre otros modifica la altura de las fachadas inicialmente aprobadas, así:



Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia de Construcción No. 06-5-1050, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D.C. el 14 de agosto de 2007.

"AJUSTE AL CUADRO DE ÁREAS, ADICIÓN DEL SEMISOTANO Y MODIFICACIONES INTERNAS EN TODOS LOS PISOS Y EN LA ALTURA DE LAS FACHADAS. CONSERVANDO EL PARAMENTO DE CONSTRUCCIÓN INICIALMENTE APROBADO, PARA UNA EDIFICACIÓN EN CINCO (5) PISOS, TERRAZA Y SEMISOTANO..." (lo subrayado fuera de texto).

(...)

Como se indicó anteriormente, la modificación del proyecto se estudio con la norma con la cual se expidió la licencia vigente que se modifica, esto es, el Acuerdo 6/90 y el Decreto 735/93, en el cual se establece en el artículo 26 y en cuadro anexo No 2, la exigencia, proporciones mínimas y localización del equipamiento comunal. Para proyectos destinados a uso comercial con área mayor a 1200M², según la normativa citada se exigen 10 M² por cada 120M² de área neta construida para comercio.

En el cuadro de áreas incluido en el plano No 01 del proyecto aprobado se encuentra la información correspondiente a las áreas y proporciones destinadas a equipamiento comunal en el proyecto, en el cual se puede determinar que para el área neta en comercio de 1861.80M² se exigen 157.23M² y el proyecto plantea 295.94M².

Las proporciones y destinación aprobadas son:

Zonas verdes: 209.22M² correspondientes al 133.07 % localizados en el antejardín y en una zona verde al interior del primer piso.

Servicios comunales: 34.24M² correspondientes al 21.77% localizados en una oficina comunal en el 3er piso.

Parqueos adicionales: 30.38 M² correspondientes al 19.32% para 3 cupos dentro del área de parqueos

Para un total de 295.94 M², de los cuales se localiza en primer piso el 100 % de exigido por la norma.

Las áreas, destinación y proporciones antes descritas cumplen con la normativa antes citada...

(...)

Al respecto el tema de basuras en el Distrito Capital lo reglamentan los Decretos 1713 de 2002 y 1140 de 2003 encontrando que las normas aplicables no precisan dimensiones, ni características arquitectónicas que puedan exigirse con precisión en los proyectos arquitectónicos. A su vez el Acuerdo 20 de 1995 (Código de la Construcción) remite al Decreto 2104 de 1983, el cual se encuentra derogado, por lo tanto lo referente a la disposición de basuras lo reglamentan los decretos inicialmente citados, no encontrándose entre ellos el Decreto 605/96 que se invoca.



Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia de Construcción No. 06-5-1050, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D.C. el 14 de agosto de 2007.

El artículo 19 del Decreto 1713 de 2002 modificado por el artículo 1 del Decreto Nacional 1140 de 2003, indica:

(...)

De lo anteriormente expuesto se determina que la normativa vigente no establece que el cuarto de basuras deba estar adyacente al área de cargue y descargue, sino que la presentación de los residuos se podrá realizar en alguno de los siguientes lugares: en el caso de multiusuarios, en la unidad de almacenamiento o en el andén.

El proyecto plantea una unidad de almacenamiento de residuos sólidos que en el proyecto se denominó cuarto de basuras, el cual cumple con los requisitos antes listados y está localizado en un área que facilita el acceso de vehículos y de personas encargadas de la recolección.

(...)

... se reitera que la modificación del proyecto se estudió con la norma con la cual se expidió la Licencia vigente que se modifica, siendo ellas el Acuerdo 6 de 1990 y el Decreto 735 de 1993, en el cual no se exigen índices de ocupación ni de construcción, estos son el resultado de la correcta aplicación de las normas sobre volumetría, aislamientos y antejardines entre otros.

De otra parte los Decretos citados no son reglamentarios de la zona donde se localiza el proyecto, el Decreto 075 de 2003 reglamentó la UPZ 88/97 Chico Lago Refugio y a la fecha se encuentra derogado y el Decreto 159 de 2004 es el reglamentario de las Unidades de Planeamiento Zonal que no aplica al caso en cuestión por cuanto como ya se dijo anteriormente para el proyecto se aplicó el Acuerdo 6/90, con el cual se estudió la licencia de Construcción vigente que se modifica con el Acto Administrativo recurrido.

Con la reglamentación que le aplica al predio, en todos los casos se permiten sótanos y semisótanos (Decreto 735/93, artículo 20), el primero a partir del nivel 0 y el segundo hasta 1.50 mts sobre el nivel. El proyecto plantea semisótano destinado a los usos indicados en el artículo 29 del mismo Decreto, áreas de servicios sanitarios cuartos de máquinas para instalaciones hidráulicas y depósitos, por lo tanto no es un piso habitable.

En cuanto al Plan de Implantación, este es un instrumento de gestión urbana exigido para superficies comerciales con más de 2000M² en ventas, el proyecto aprobado tiene 1861.80M² de área de ventas por lo tanto no requiere de dicho plan".

D.- El concepto técnico, expedido por la Subsecretaría de Planeación Territorial de esta Entidad, a través de los memorandos Nos. 3-2007-10137 y 3-2007-10143 del 26 de diciembre de 2007, determinó lo siguiente:



Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia de Construcción No. 06-5-1050, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D.C. el 14 de agosto de 2007.

"(...)

MARCO NORMATIVO

Si bien a la fecha de la solicitud de la Modificación de la Licencia de Construcción No. 06-5-1050 ya se había expedido el Decreto 621 de 2006 "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 100, GALERÍAS, el predio en cuestión se regula por el Tratamiento de Actualización, reglamentado por el Decreto 735 de 1993, en Área de Actividad Especializada, Zona Múltiple, código de zonificación A M01-6C según Plano Oficial de Zonificación No. 31 reglamentario del Acuerdo 6 de 1990, toda vez que la licencia, que es objeto de modificación, había sido expedida bajo las normas del Acuerdo 6 de 1990 y su Decreto Reglamentario 735 de 1993.

(...)

Dado que el recurso de apelación se interpone contra la Modificación de Licencia No. 06-5-1050 del 14 de Agosto de 2007, los aspectos sobre los cuales se emitirá concepto técnico a continuación, son aquellos que hacen parte de la Modificación de la Licencia.

En este sentido, si bien se consideran todos los aspectos planteados por los recurrentes, no todos ellos se refieren a los temas que son objeto de la modificación de la licencia. Metodológicamente los asuntos que no se refieren estrictamente a la citada modificación de licencia no tienen incidencia alguna en la determinación de su ajuste o no con el marco normativo vigente, bajo el cual se expidió.

1. Respecto a la normativa con la cual se debe estudiar el proyecto, se encontró:
 - o La Modificación de Licencia se solicitó en la modalidad de modificación, dentro de los paramentos y la volumetría aprobada por la Curaduría Urbana No. 5 en la Licencia No. 06-5-1050 del 11 de Agosto de 2006. La Modificación de Licencia aprobó un ajuste en el cuadro de áreas, modificaciones arquitectónicas y estructurales en todos los pisos y en la altura de las fachadas y la adición de un semisótano.
 - o La adición de un semisótano no convierte la intervención en obra nueva, y la misma puede plantearse como parte de la modificación al proyecto, el cual tiene una licencia vigente. Las modificaciones, consistentes en adición del semisótano y los cambios que genera en la altura, están permitidos por la norma urbanística vigente.
 - o De esta manera, los argumentos de la recurrente que se sustentan en el Decreto 190 de 2004 y en sus Decretos Reglamentarios relacionados con la exigencia de estacionamientos de bicicletas y la verificación de la exigencia mínima de equipamiento comunal así como su destinación, carecen de soporte, dado que el régimen vigente con el cual fue aprobada la Licencia de construcción No. 06-5-1050 del 11 de Agosto de 2006 fue el Decreto 735 de 1993, decreto reglamentario





Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia de Construcción No. 06-5-1050, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D.C. el 14 de agosto de 2007.

del Acuerdo 6 de 1990, y no el Decreto 621 del 29 de Diciembre de 2006 reglamentario de la UPZ.

2. Respecto a la exigencia de Estudio de Tránsito, conceptuamos:

- o El proyecto se presenta para un Centro Comercial de escala zonal, con un área de 1861.80 metros cuadrados, localizado sobre la Avenida Mariscal Sucre (Carrera 24).
- o En relación con los accesos vehiculares a predios con frente a vías de la malla arterial, el Artículo 182 del Decreto 190 de 2004, establece condiciones para definir sus accesos de la siguiente manera:

El número de accesos vehiculares será limitado de la siguiente manera:

1. Para predios con frente a vías de la malla vial arterial el acceso deberá aprobarse en el orden que a continuación se establece:
 - a. Por vía local existente o proyectada

Se advierte en primer término que la modificación no plantea cambio alguno en el acceso al proyecto aprobado en la licencia anterior.

En segundo lugar, en la medida en que lo relativo a la accesibilidad de los predios desde la malla vial arterial es un tema contemplado por el POT como norma estructural, en el citado artículo 182 así como en el artículo 187 del Decreto 190 de 2004, se procede a efectuar el correspondiente análisis en dicho marco normativo.

Si bien el proyecto se localiza sobre una vía que hace parte de la malla vial arterial, el acceso vehicular del proyecto se localiza sobre la Calle 53. En este aspecto, el proyecto cumple con lo establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial. En razón a lo expuesto, es claro que lo dispuesto en el numeral 3 del citado artículo, referido al acceso vehicular a predios desde vías de la malla vial arterial, no es aplicable en este caso, en tanto no se proyecta acceso vehicular desde la vía arterial, no requiriéndose estudio de atención a la demanda vehicular sujeta a aprobación de la Secretaría de Movilidad (antes Secretaría de Tránsito y Transporte).

3. Respecto al cumplimiento de las normas relativas a la accesibilidad de personas con movilidad reducida, conceptuamos:

- o El Proyecto cumple con la normativa exigida en cuanto a la accesibilidad y desplazamiento para personas con movilidad reducida, según lo establecido en el Decreto 1538 de 2005 y en las normas técnicas contempladas en el parágrafo del artículo 9 del mismo decreto.

4. En relación con la exigencia de estacionamientos de bicicletas, conceptuamos:



Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia de Construcción No. 06-5-1050, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D.C. el 14 de agosto de 2007.

- o Los estacionamientos de bicicletas se exigen para predios que se regulan bajo las pautas del POT por las normas del Decreto Reglamentario de la UPZ. Como ya se dijo anteriormente, el predio en cuestión se regula por el Decreto 735 de 1993, dado que Licencia había sido expedida bajo las normas del Acuerdo 6 de 1990 y su Decreto Reglamentario 735 de 1993.

5. En relación con las inconsistencias en la planimetría presentada, conceptuamos:

- o Los niveles presentados en los planos arquitectónicos no coinciden con los niveles anotados en los rótulos de los planos estructurales.

6. Respecto a la exigencia de instalaciones de equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997, conceptuamos:

- o De acuerdo con el artículo 32 del Decreto 564 de 2006 "Obligaciones del titular de la licencia" se establece que el curador urbano o la autoridad encargada deberá indicar al titular, al expedir la licencia, el cumplimiento de la Ley 373 de 1997, mas sin embargo, tales obligaciones no son exigencia para la expedición de la licencia.

7. Respecto a la altura del proyecto, se encontró:

- o La altura aprobada en la Modificación de la Licencia es de 20.80 metros, la cual corresponde con la aprobada en los Planos Arquitectónicos, así como en el edicto de notificación.

8. Respecto a la verificación de la exigencia mínima de equipamiento comunal así como su destinación, se encontró:

- o De acuerdo con el Artículo 26° del Decreto 735 de 1993 Equipamiento comunal, para proyectos destinados a uso comercial, con área mayor a 1200 metros cuadrados se exige 10 metros cuadrados de equipamiento por cada 120 metros cuadrados de área neta construida para comercio.

- o Así mismo el Decreto establece que serán contabilizados como equipamiento comunal los caminos y pórticos exteriores, antejardines, zonas verdes, plazoletas y áreas de estar adyacentes o contiguas a las zonas de circulación, así como parte de los estacionamientos de visitantes.

- o De acuerdo con lo anterior, el procedimiento para calcular el área mínima exigida para equipamiento comunal es el siguiente:

Área neta en comercio, según cuadro de áreas: 1861.8 metros cuadrados

Área exigida para Equipamiento Comunal: 10 metros cuadrados de equipamiento por cada 120 metros cuadrados de área neta construida para comercio.

Área de Equipamiento Comunal= $1861.8 \text{ por } 10/120 = 155,15 \text{ metros cuadrados}$.



Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia de Construcción No. 06-5-1050, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D.C. el 14 de agosto de 2007.

- o El área proyectada como equipamiento comunal es de 295.94 metros cuadrados, por encima del mínimo exigido por la norma.
- o La destinación del área para equipamiento comunal se discrimina de la siguiente manera:

JARDIN E INFORMACION PISO 1 : 22.10 M2
ANTEJARDIN ZONA VERDE : 209.22 M2
OFICINA COMUNAL PISO 3 : 34.24 M2
PARQ. ADICIONALES (3 UNIDADES): 30.38 M2

9. Respecto a la exigencia de la localización del cuarto de basuras adyacente al área de cargue y descargue, se encontró:

- o En la normativa vigente en relación con el manejo de residuos sólidos, el Decreto 1713 de 2002 "por el cual se reglamenta la Ley 142 de 1994, la Ley 632 de 2000 y la Ley 689 de 2001, en relación con la prestación del servicio público de aseo, y el Decreto Ley 2811 de 1974 y la Ley 99 de 1993 en relación con la Gestión Integral de Residuos Sólidos." modificado por el Artículo 1 del Decreto 1140 de 2003, no establece que el cuarto de basuras deba estar adyacente al área de cargue y descargue como lo argumenta la recurrente.
- o En cuanto a otras disposiciones relacionadas con el cuarto de basuras, el artículo 1° del Decreto 1140 de 2003 establece:

El artículo 19 del Decreto 1713 de 2002, quedará así:

"Artículo 19. Sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos. Todo Multiusuario del servicio de aseo, deberá tener una unidad de almacenamiento de residuos sólidos que cumpla como mínimo con los siguientes requisitos:

1. Los acabados deberán permitir su fácil limpieza e impedir la formación de ambientes propicios para el desarrollo de microorganismos en general.
2. Tendrán sistemas que permitan la ventilación como rejillas o ventanas; y de prevención y control de incendios, como extintores y suministro cercano de agua y drenaje.
3. Serán construidas de manera que se evite el acceso y proliferación de insectos, roedores y otras clases de vectores e impida el ingreso de animales domésticos.
4. Deberán tener una adecuada accesibilidad para los usuarios.
5. La ubicación del sitio no debe causar molestias e impactos a la comunidad.
6. Deberán contar con cajas de almacenamiento de residuos sólidos para realizar su adecuada presentación.

- o El proyecto presenta una unidad de almacenamiento de residuos sólidos denominada cuarto de basuras en el tercer piso, al cual se accede por la zona de circulación de los estacionamientos de este nivel.

10. Respecto al uso del sótano, se encontró:



Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia de Construcción No. 06-5-1050, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D.C. el 14 de agosto de 2007.

- *Acorde con lo permitido con el artículo 29 del decreto 735 de 1993, el proyecto plantea un sótano destinado a cuartos de máquinas para instalaciones hidráulicas y sanitarias, y un semisótano destinado a servicios sanitarios, los cuales no se consideran espacios habitables.*
- *De esta manera, tanto el sótano como el semisótano, en tanto no son pisos habitables, no se cuenta como piso, ni tampoco se debe tener en cuenta dentro del índice de construcción, toda vez que el proyecto fue estudiado bajo las normas del Acuerdo 6 de 1990 y su Decreto reglamentario 735 de 1993, en los cuales no se exigen índices de ocupación ni de construcción.*
- *En lo referente al Plan de Implantación, se debe tener en cuenta que este es un requerimiento para centros comerciales con mas de 2000 metros cuadrados en ventas, y que para el caso en cuestión no es exigido, dado que el proyecto aprobado cuenta con 1861.80 metros cuadrados.*

CONCLUSIONES

1. *La Modificación de Licencia en la modalidad de modificación, se estudió y se analizo dentro de los paramentos y la volumetría aprobada por la Curaduría Urbana No. 5 en la Licencia No. 06-5-1050 del 11 de Agosto de 2006, la cual es una licencia vigente y cumple con las normas urbanísticas y de edificación vigentes al momento de hacer la solicitud, es decir, el Acuerdo 6 de 1990 y su Decreto Reglamentario 735 de 1993.*
2. *El Proyecto cumple lo exigido por el el Artículo 182 del Decreto 190 de 2004 en relación con los accesos vehiculares a predios con frente a vías de la malla arterial.*
3. *El Proyecto cumple con la normativa exigida en cuanto a la accesibilidad y desplazamiento para personas con movilidad reducida.*
4. *Las normas urbanísticas vigentes al momento de la solicitud de Licencia, no exigen estacionamientos de bicicletas.*
5. *Los niveles presentados en los planos arquitectónicos no coinciden con los niveles anotados en los rótulos de los planos estructurales, lo cual no implica incumplimiento respecto de la altura permitida, tal como se especifica en el numeral 7 del presente concepto.*
6. *El cumplimiento de la Ley 373 de 1993, referente a instalaciones de equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, no es un aspecto que deba verificar el Curador Urbano, ni tampoco es una exigencia para la expedición de la licencia.*
7. *La altura aprobada en la Modificación de la Licencia es de 20.80 metros, la cual corresponde con la aprobada en los Planos Arquitectónicos, así como en el edicto de notificación.*



Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia de Construcción No. 06-5-1050, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D.C. el 14 de agosto de 2007.

8. El proyecto cumple con lo exigido por la norma en lo referente al área mínima para equipamiento comunal, como en su destinación.
9. En la normativa vigente, en relación con el manejo de residuos sólidos no se establece que el cuarto de basuras deba estar adyacente al área de cargue y descargue como lo argumenta la recurrente.
10. El sótano y semisótano, destinados a cuartos de máquinas para instalaciones hidráulicas y sanitarias y a servicios sanitarios respectivamente, no constituyen pisos habitables.

Por lo anterior, se concluye finalmente que en lo relacionado con los aspectos urbanísticos y arquitectónicos aquí estudiados, el proyecto de modificación aprobado se ajusta a la norma urbanística aplicable". (Memorando No. 3-2007-10137 del 26 de diciembre de 2007)

"Atentamente me permito dar respuesta a su solicitud de concepto técnico referido a los temas estructurales y de suelos referidos al recurso de apelación contra la modificación de la licencia de construcción LC-06-2-1050 del 14 de Agosto de 2007, expedida por la Curaduría Urbana No. 3.

Según dice el recurso interpuesto por la señora Gina Bautista Campos, "el proyecto arquitectónico aprobado por la Curaduría Urbana no coincide con el estructural, por cuanto los niveles de las plantas arquitectónicas no coinciden con los indicados en las placas estructurales", para lo cual indica presuntas inconsistencias en los pisos 4º, 5º y 6º.

Tomando como base los niveles arquitectónicos aprobados: Piso 1º N.0.00, Piso 2º N+4.80, Piso 3º N+9.00, Piso 4º N+11.90, Piso 5º N+14.80, Piso 6º Parqueadero descubierto N+17.70 y Cubierta de rampa acceso a parqueadero Piso 6º N+20.60, se verifica y confirma que el proyecto estructural es consistente con los niveles arquitectónicos indicados, así :

En corte:

- El desarrollo del fuste (alzado) de las columnas muestra coincidencia con los niveles mencionados anteriormente para columnas y muros pantalla de ambas torres, localizando los niveles constructivos de las placas de manera consistente. Ver planos estructurales E-01 Esquema Vertical y planos de despiece de columnas E-6 a E-11.
- Se respeta la altura libre de entrepiso para cada nivel del proyecto arquitectónico en el proyecto estructural, en el caso de ambas torres y en la zona de rampas.

En plantas:



Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia de Construcción No. 06-5-1050, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D.C. el 14 de agosto de 2007.

- Los niveles indicados en las plantas estructurales coinciden con arquitectónicos en su totalidad para cada placa de la Torre 2. En el caso de la Torre 1 se reconfirma la apreciación de la Curaduría No.3, expresada en la Resolución 07-3-0537 del 26 de Noviembre de 2007, en tanto que se presenta un error de transcripción en el plano E-16, niveles de las plantas de pisos 4º, 5º y 6º, dato que quedó aclarado en la parte resolutive de dicho acto administrativo y que no es relevante para la conformación definitiva del edificio. Los demás pisos muestran coincidencia.

Se concluye que, a la luz de la documentación y planos anexos al expediente, el proyecto arquitectónico aprobado por la Curaduría Urbana No.3, coincide con el proyecto estructural". (Memorando No. 3-2007-10143 del 26 de diciembre de 2007)

E.- El Despacho aborda el estudio de los asuntos de carácter procedimental que el recurrente expone, en el siguiente orden:

La no presentación de la documentación, señalada en el artículo 18 del Decreto 564 de 2.006, desde el momento mismo de la radicación inicial.

En relación con este punto, debe anotarse que, el hecho de no radicar inicialmente toda la documentación descrita en la norma citada, tiene como efecto que en caso de transición normativa, el peticionario no puede acogerse a la norma vigente al momento de presentar dicha solicitud; pero tal falencia no genera por sí sola una irregularidad que no pueda subsanarse posteriormente, con el requerimiento o Acta de Observaciones que realice el Curador Urbano, ello en virtud de lo dispuesto en el artículo 27 del Decreto Nacional 564 de 2006, modificado por el artículo 3 del Decreto Nacional 4397 de 2006, que dispone:

"Efectuada la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica del proyecto, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias levantará por una sola vez, si a ello hubiere lugar, un acta de observaciones y correcciones en la que se informe al solicitante sobre las actualizaciones, correcciones o aclaraciones que debe realizar al proyecto y los documentos adicionales que debe aportar para decidir sobre la solicitud.

El solicitante contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para dar respuesta al requerimiento. Este plazo podrá ser ampliado, a solicitud de parte, hasta por un término adicional de quince (15) días hábiles. Durante este plazo se suspenderá el término para la expedición de la licencia".

En tal sentido, los requerimientos u observaciones pueden ser de carácter técnico, jurídico, estructural, urbanístico o arquitectónico. Al efecto, la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D. C. indicó:

"(...)



Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia de Construcción No. 06-5-1050, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D.C. el 14 de agosto de 2007.

... como producto del estudio técnico realizado por esta Curaduría Urbana se expidió el Acta de Observaciones N° MT 07-3-0371 de junio 12 de 2007 recibida por el interesado el 19 de junio de 2007 en la cual se requiere a la firma solicitante de la licencia y a su apoderado que en lo que tiene que ver con las observaciones jurídicas aporte los documentos a que se refiere la recurrente.

De manera que el 10 de julio de 2007 en cumplimiento a lo requerido en el Acta de Observaciones se radicó el Certificado de Existencia Representación Legal de la sociedad LEASING DE OCCIDENTE S.A. expedido el 4 de julio del mismo año por la Cámara de Comercio de Bogotá - Sede Centro.

En la misma fecha, 10 de julio de 2007, se aportó igualmente el poder conferido por el representante legal de LEASING DE OCCIDENTE señor ALEJANDRO HOYOS VALLEJO a la arquitecta INGRID MARÍA GARCÍA GUTIÉRREZ para que realice todos los trámites correspondientes para la modificación de la Licencia de Construcción que se cuestiona.

En cuanto al recibo de pago del impuesto predial del año 2003 para el predio identificado con el CHIP AAA 0084WYXR de la AK 24 53-73, este se aportó igualmente al expediente en cumplimiento del mismo requerimiento jurídico del Acta de Observaciones.

Los documentos antes referidos obran en el expediente a folios 58 y 112 a 119, habiendo siendo aportados antes de la expedición de la modificación de licencia objeto del presente recurso. No pudiendo en consecuencia revocarse la citada modificación con fundamento en el argumento aquí analizado.

Falta de notificación a la Junta de Acción Comunal Barrio Galerías.

Respecto a este punto, el Despacho advierte que el numeral 7 del artículo 18 del Decreto Nacional 564 de 2006, exige o determina que al momento de la radicación de la solicitud se debe aportar, la relación de la dirección de los predios colindantes al proyecto objeto de la solicitud, precisando que los predios colindantes son "(...) *aquellos que tienen un lindero en común con el inmueble o inmuebles objeto de solicitud de licencia*". Esto, para efecto de citar y notificar a los vecinos colindantes. En el caso que nos ocupa, la Junta de Acción Comunal del Barrio Galerías, no figura como vecino colindante y, en consecuencia, desde este punto de vista no tenía porque ser notificada o informada de la actuación que nos ocupa.

Por otra parte, debe anotarse que a folio 144, aparece la página del periódico El Nuevo Siglo del día jueves 16 de agosto de 2007, **en la cual se efectuó notificación a terceros**, mediante publicación de la parte resolutive de la Modificación de la Licencia de Construcción No. 06-5-1050, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D.C. el 14 de agosto de 2007, en dicha publicación se advierte que la misma se realiza "(...) *en cumplimiento de lo dispuesto en los Artículos 35 del Decreto 564 de 2006, modificado por el artículo 6° del Decreto 4397 de 2006 y, 46 del Código Contencioso Administrativo*", los cuales disponen:



Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia de Construcción No. 06-5-1050, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D.C. el 14 de agosto de 2007.

- **"ARTÍCULO 46.** Cuando, a juicio de las autoridades, las decisiones afecten en forma directa e inmediata a terceros que no hayan intervenido en la actuación, ordenarán publicar la parte resolutive, por una vez, en el Diario Oficial, o en el medio oficialmente destinado para estos efectos, o en un periódico de amplia circulación en el territorio donde sea competente quien expidió las decisiones".

- **Artículo 6°.** El artículo 35 del Decreto 564 de 2006 quedará así:

"Artículo 35. Publicidad. De conformidad con el artículo 46 del Código Contencioso Administrativo, cuando, a juicio del curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, la expedición del acto administrativo que resuelva la solicitud de licencia afecte en forma directa e inmediata a terceros que no hayan intervenido en la actuación, se ordenará la publicación de la parte resolutive de la licencia en un periódico de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles".

Así las cosas, no cabe duda que la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D. C., adelantó la actuación relativa a las notificaciones, comunicaciones y publicación a terceros determinados e indeterminados, en legal y debida forma y, en consecuencia, el argumento de la recurrente no está llamado a prosperar.

Liquidación de Impuesto Predial y de Delineación Urbana, Plusvalía y presentación de la foto de la valla.

El lo relativo a estos aspectos, el Despacho comparte el criterio de la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D. C., cuando señala que, en el ejercicio de sus funciones, el curador urbano únicamente verifica que el contribuyente acredite el pago de las obligaciones tributarias que se causen con ocasión de la expedición de la licencia. Además, que al predio objeto de la presente actuación, no se le liquida participación en Plusvalía, debido a que la Licencia de Construcción que se modifica fue aprobada con normas del Acuerdo 6 de 1990, no con normas del Plan de Ordenamiento Territorial.

En lo relacionado con la fotografía de la valla, las normas urbanísticas no la exigen dentro del trámite de Modificación de una Licencia de Construcción (artículo 25 del Decreto 564 de 2006).

F.- En cuanto a los aspectos técnicos, encontramos lo siguiente:

1.- El Despacho considera pertinente, en primera instancia, ubicar el tema, en el sentido de advertir que el trámite objeto de estudio corresponde a una modificación de licencia. Es decir, a "(...) la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente (...) ", que no implica modificación de los espacios públicos. (Inciso 2° del párrafo del artículo 1 del Decreto Nacional 564 de 2006). Por lo mismo, el debate en esta oportunidad tiene que centrarse o referirse a aquellos temas o aspectos que fueron objeto de modificación y, en consecuencia, con motivo del recurso de apelación interpuesto contra la Modificación, pues no se



Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia de Construcción No. 06-5-1050, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D.C. el 14 de agosto de 2007.

puede entrar a estudiar o revisar todo el proyecto inicial aprobado en la licencia modificada. Esto, por cuanto todo aquello que no fue modificado, **"SE MANTIENE"**, tal como advirtió la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D. C., al expedir la modificación de la Licencia de construcción No. LC 06-5-1050. Si con ocasión del recurso que nos ocupa, el Despacho entrara a tomar decisiones respecto de asuntos que no fueron objeto de modificación, estaría incurriendo en extralimitación de funciones.

Es de aclarar que lo anterior, no significa que los aspectos que no fueron intervenidos con la modificación aprobada, se encuentren necesaria y obligatoriamente ajustados a la norma urbanística, lo que se esta indicando es que lo único que es objeto de estudio y análisis en este trámite es lo relacionado con los cambios que se hayan efectuado al proyecto inicialmente aprobado. Lo no modificado continúa amparado con la licencia inicial y por lo mismo, no habrá lugar a pronunciamiento alguno al respecto.

De otra parte, tenemos que tal como se establece en el contenido de la Modificación de Licencia de Construcción No. LC 06-5-1050 el 14 de agosto de 2007, obrante a folio 143, mediante dicho acto administrativo la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D. C. autorizó cambios para el **"AJUSTE AL CUADRO DE AREAS, ADICIÓN DEL SEMISÓTANO Y MODIFICACIONES INTERNAS EN TODOS LOS PISOS Y EN LA ALTURA DE LAS FACHADAS, CONSERVANDO EL PARAMENTO DE CONSTRUCCIÓN INICIALMENTE APROBADO, PARA UNA EDIFICACIÓN EN CINCO (5) PISOS, TERRAZA Y SEMISÓTANO DESTINADA A UNA (1) UNIDAD DE COMERCIO ZONAL IIA CON AREA DE VENTAS DE 1861.80 M², CON 293 CUPOS DE PARQUEOS DE LOS CUALES 38 SON PRIVADOS Y 255 SON DE VISITANTES INCLUIDOS 8 DE DISCAPACITADOS. LOS DEMAS ASPECTOS CONTENIDOS EN LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN N° LC 06-5-1050 DE AGOSTO 11 DE 2006 SE MANTIENEN"**.

Analizados a primera vista los cambios aprobados mediante la modificación, se puede decir que hacen referencia:

- Al contenido del cuadro de áreas.
- La adición del semisótano.
- A la modificaciones internas en todos los pisos, conservando el paramento de construcción inicialmente aprobado,

Los cambios presentados los resume la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D. C. en la Resolución No. RES 07-3-0537 del 26 de noviembre de 2007, por la cual se dio cumplimiento al Fallo de Tutela citado, indicando que con la modificación de la Licencia de Construcción vigente N° LC 06-5-1050 del 11 de agosto de 2006, se varía arquitectónica y estructuralmente el proyecto inicialmente aprobado por la Curaduría Urbana 5, pero dentro de los parámetros y volumetría de la estructura arquitectónica inicialmente aprobada, ya que *"(...) no presenta aumento de área, no se aumentan unidades, manteniéndose la única unidad aprobada"*.



Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia de Construcción No. 06-5-1050, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D.C. el 14 de agosto de 2007.

2.- En los demás aspectos de carácter técnico, nos remitimos a lo conceptuado por la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación, en donde en relación con los temas argumentados por la señora **GINA BAUTISTA CAMPOS**, administradora de "Galerías Ciudadela Comercial", se dijo lo siguiente:

La norma aplicable al predio es la del Tratamiento de Actualización, reglamentado por el Decreto 735 de 1993, en Área de Actividad Especializada, Zona Múltiple, código de zonificación A M01-6C según Plano Oficial de Zonificación No. 31 reglamentario del Acuerdo 6 de 1990, toda vez que la licencia, que es objeto de modificación, había sido expedida bajo las normas del Acuerdo 6 de 1990 y su Decreto Reglamentario 735 de 1993, **no la de la UPZ**. Por tanto, "(...) los argumentos de la recurrente que se sustentan en el Decreto 190 de 2004 y en sus Decretos Reglamentarios relacionados con la exigencia de estacionamientos de bicicletas y la verificación de la exigencia mínima de equipamiento comunal así como su destinación, carecen de soporte, dado que el régimen vigente con el cual fue aprobada la Licencia de construcción No. 06-5-1050 del 11 de Agosto de 2006 fue el Decreto 735 de 1993, decreto reglamentario del Acuerdo 6 de 1990, y no el Decreto 621 del 29 de Diciembre de 2006 reglamentario de la UPZ".

La modificación no plantea cambio alguno en el acceso al proyecto aprobado en la licencia anterior y, "(...) Si bien el proyecto se localiza sobre una vía que hace parte de la malla vial arterial, el acceso vehicular del proyecto se localiza sobre la Calle 53 (Sic). En este aspecto, el proyecto cumple con lo establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial. En razón a lo expuesto, es claro que lo dispuesto en el numeral 3 del citado artículo, referido al acceso vehicular a predios desde vías de la malla vial arterial, no es aplicable en este caso, en tanto no se proyecta acceso vehicular desde la vía arterial, no requiriéndose estudio de atención a la demanda vehicular sujeta a aprobación de la Secretaría de Movilidad (antes Secretaría de Tránsito y Transporte)".

El Proyecto cumple con la normativa exigida en cuanto a la accesibilidad y desplazamiento para personas discapacitadas.

La altura aprobada en la Modificación de la Licencia es de 20.80 metros, la cual corresponde con la aprobada en los Planos Arquitectónicos y con la registrada en el edicto de notificación.

El área proyectada como equipamiento comunal es de 295.94 metros cuadrados, **por encima del mínimo exigido por la norma**.

En la normativa vigente no establece que el cuarto de basuras se ubique adyacente al área de cargue y descargue como lo argumenta la recurrente, adicionalmente, el proyecto presenta una unidad de almacenamiento de residuos sólidos denominada cuarto de basuras en el tercer piso, al cual se accede por la zona de circulación de los estacionamientos de este nivel.

El proyecto plantea un sótano destinado a cuartos de máquinas para instalaciones hidráulicas y sanitarias, y un semisótano destinado a servicios sanitarios, los cuales no se consideran espacios



Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia de Construcción No. 06-5-1050, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D.C. el 14 de agosto de 2007.

habitables y están permitidos por el artículo 29 del decreto 735 de 1993, al no ser pisos habitables, no se cuenta como piso, ni tampoco se debe tener en cuenta dentro del índice de construcción, toda vez que el proyecto fue estudiado bajo las normas del Acuerdo 6 de 1990 y su Decreto reglamentario 735 de 1993, en los cuales no se exigen índices de ocupación ni de construcción. Además, la adición de un semisótano no convierte la intervención en obra nueva.

En relación con el Plan de Implantación, para el caso en cuestión, el concepto técnico determina que el mismo no es exigido, dado que el proyecto aprobado cuenta con 1861.80 metros cuadrados, es decir, no supera los 2000 metros cuadrados en ventas.

Finalmente, el concepto técnico concluye que:

"(...)

... en lo relacionado con los aspectos urbanísticos y arquitectónicos aquí estudiados, el proyecto de modificación aprobado se ajusta a la norma urbanística aplicable

... se verifica y confirma que el proyecto estructural es consistente con los niveles arquitectónicos indicados

... a la luz de la documentación y planos anexos al expediente, el proyecto arquitectónico aprobado por la Curaduría Urbana No.3, coincide con el proyecto estructural". (Negrillas y sublíneas fuera de texto).

Así las cosas, tomando en cuenta que de acuerdo con lo determinado por esta Subsecretaría en relación con el aspecto procedimental y, lo establecido por la Subsecretaría de Planeación Territorial de esta Entidad, respecto de los asuntos de carácter técnico, la Modificación de la Licencia de Construcción No. LC 06-5-1050, expedida por Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D. C. el 14 de agosto de 2007, desde el punto de vista jurídico, urbanístico, arquitectónico y estructural, se ajusta a la norma urbanística aplicable al predio objeto de la misma, el Despacho considera que no es procedente revocar dicha Modificación de Licencia.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO 1º.- No acceder a las pretensiones formuladas en el recurso subsidiario de apelación interpuesto - contra la Modificación de Licencia de Construcción LC 06-5-1050 expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D. C. el 14 de agosto de 2007 -, por la señora **GINA BAUTISTA CAMPOS**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.008.730 de Bogotá, quien actúa en calidad de administradora de "Galerías Ciudadela Comercial".



Continuación de la Resolución No. No 1023 26 DIC. 2007

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Modificación de la Licencia de Construcción No. 06-5-1050, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D.C. el 14 de agosto de 2007.

ARTÍCULO 2º.- Notificar personalmente el contenido de esta decisión a la señora **GINA BAUTISTA CAMPOS**, en su calidad de administradora de "Galerías Ciudadela Comercial", o a quien haga sus veces, advirtiéndoles que contra ella no procede ningún recurso de la vía gubernativa

ARTÍCULO 3º.- Notificar personalmente el contenido de esta Resolución a la la doctora **NORA PABÓN GÓMEZ**, en su condición de apoderada de la sociedad **INVERSIONES AMÉZQUITA LTDA**, tercero interesado en el trámite de solicitud de Modificación de la Licencia de Construcción LC 06-5-1050 del 14 de agosto de 2006, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D. C., advirtiéndole que contra esta no procede ningún recurso de la vía gubernativa

ARTÍCULO 4º.- En firme la presente decisión, devuélvase el expediente a la Curaduría Urbana de origen.

Dada en Bogotá D.C., a los

26 DIC. 2007

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

CLARA DEL PILAR GINER GARCÍA
DIRECTORA DE DEFENSA JUDICIAL CON ASIGNACIÓN
DE FUNCIONES DE SUBSECRETARIA JURÍDICA

Proyectó: Juan de Jesús Vega Fandiño