



RESOLUCIÓN

No 0508

01 JUL. 2008

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución 06-5-0467 del 11 de octubre de 2007, expedida por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D.C.

### LA SUBSECRETARIA JURÍDICA (E) DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En uso de sus facultades legales, en especial de las conferidas en los artículos 36 del Decreto Nacional 564 de 2006 y 36, literal k del Decreto Distrital 550 de 2006 y en la Resolución 0260 del 8 de abril de 2008, expedida por el Secretario de esta entidad y,

#### CONSIDERANDO

I.- Que mediante la radicación 06-5-0914 del 4 de mayo de 2006, la señora **MARTHA LIGIA RESTREPO DE ESCOBAR**, identificada con la cédula de ciudadanía 41.337.034 de Bogotá, solicitó ante el Curador Urbano 5 de Bogotá D.C., Licencia de Construcción, en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, para el predio ubicado en la Carrera 3 92-97, manzana 6, lote 1 de la Urbanización Chicó Oriental de la Localidad de Chapinero de esta ciudad.

II.- Que el 26 de julio de 2006, el Curador Urbano 5 de Bogotá, D.C. expidió la Licencia de Construcción LC 06-5-0963, en la modalidad de Obra Nueva y Demolición total, para el predio antes referido.

III.- Que el 10 de octubre de 2007 (folio 56), estando en firme y debidamente ejecutoriada la Licencia de Construcción LC 06-5-0963 del 26 de julio de 2006, la señora **MARTHA LIGIA RESTREPO DE ESCOBAR**, solicitó ante el Curador Urbano 5 de Bogotá D.C., lo siguiente:

*"Con relación a la licencia LC. 06 - 5 - 0963 expedida por esa Curaduría el pasado 26 de julio de 2006, con fecha ejecutoria 13 de septiembre de 2006, solicitamos respetuosamente se sirvan reemplazar los planos arquitectónicos números 7, 8 y 9, por cuanto presentan la siguiente inconsistencia, a saber:*

*El plano No. 7 evidencia una incorrección en dibujo, por cuanto en la fachada 2 entre el nivel del sótano 1 de menos cinco setenta y dos (-5.72) y el del andén en el lindero inferior de menos siete cincuenta y cinco (-7.55) hay una diferencia de un metro con ochenta y tres (1.83 metros) que no corresponden a la medida tomada a escala sobre la representación gráfica. Idéntica situación presenta en los planos No. 8 y No. 9.*



Nº 0508

01 JUL. 2008

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución 06-5-0467 del 11 de octubre de 2007, expedida por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D.C.

*Teniendo en cuenta esta situación incorrecta en la representación gráfica, cuyos niveles indicados son reales, presentamos a consideración de ustedes los planos señalados con el ajuste pertinente, respetando la totalidad de los niveles indicados en los planos aprobados en mención".*

IV.- Que el Curador Urbano 5 de Bogotá, D.C., mediante la Resolución 06-5-0467 del 11 de octubre de 2007, corrigió los planos aprobados, indicando que los nuevos planos reemplazan los planos 7, 8 y 9 aprobados mediante la Licencia de Construcción LC 06-5-0963 del 26 de julio de 2006, la cual, en los demás aspectos se mantiene sin modificar.

V.- Que el 19 de octubre de 2007, la doctora **MARITZA SOLEDAD GÓMEZ ZULUAGA**, identificada con la cédula de ciudadanía 51.761.140 de Bogotá, portadora de la Tarjeta Profesional de Abogado 49.944 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en nombre y representación del **EDIFICIO DUEX**, ubicado en la carrera 3 92-92 de esta ciudad, interpuso ante la Curaduría Urbana 5 de Bogotá D.C. los recursos de reposición y subsidiario de apelación contra la Resolución 06-5-0467 del 11 de octubre de 2007 (folio 87)

*"I. No puede tomarse como una simple corrección lo que se pretende hacer al expedir la resolución 06-5-0467 de 11 de octubre de 2007. Lo que se hizo realmente fue una modificación urbanística y arquitectónica, modificando la altura de la placa inferior, adicionando 1.83 mts. del sótano 1 y la altura del muro de contención aumentándole en 1.12 mts.".*

Agrega la recurrente, que además se incumplen las normas urbanísticas al exceder la altura permitida y, como el lote en el que se pretende desarrollar el proyecto, se encuentra en un terreno inclinado, al mismo le es aplicable el artículo 31 del Decreto Distrital 736 de 1993, el cual se refiere a la volumetría en terrenos inclinados.

VI.- Que el Curador Urbano 5 de Bogotá, D.C., a través de la Resolución E 07-5-0567 del 30 de noviembre de 2007, rechazó los recursos interpuestos por la doctora **MARITZA SOLEDAD GÓMEZ ZULUAGA** contra la Resolución E 06-5-0467 del 11 de octubre de 2007.

VII.- Que el 21 de diciembre de 2007, mediante la radicación 1-2007-55606, la doctora **MARITZA SOLEDAD GÓMEZ ZULUAGA**, actuando en nombre del **EDIFICIO DUEX**, interpuso ante la Secretaría Distrital de Planeación recurso de queja contra la Resolución E 07-5-0567 del 30 de noviembre de 2007, expedida por el Curador Urbano 5 de Bogotá D.C.

VIII.- Que la Dirección de Trámites Administrativos, mediante el oficio 2-2008-01762 del 16 de enero de 2008, reiterado con el oficio 2-2008-05202 del 19 de febrero de 2008, solicitó



No 0508

01 JUL. 2008

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución 06-5-0467 del 11 de octubre de 2007, expedida por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D.C.

al Curador Urbano 5 de Bogotá D.C. remitir el expediente con el fin de entrar a estudiar y decidir el recurso de queja antes citado.

IX.- Que el 21 de febrero de 2008, con la radicación 1-2008-07552, el Curador Urbano 5 de Bogotá D.C. envió a la Secretaría Distrital de Planeación el expediente 06-5-0914.

X.- Que la Subsecretaria Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, mediante la Resolución 0211 del 14 de marzo de 2008 revocó la Resolución 07-5-0567 del 30 de noviembre de 2007, mediante la cual el Curador Urbano 5 de Bogotá, D.C. rechazó los recursos interpuestos por la doctora **MARITZA SOLEDAD GÓMEZ ZULUAGA** contra la Resolución E 06-5-0467 del 11 de octubre de 2007 y, ordenó remitir el expediente a la Subsecretaría de Planeación Territorial, para que se expidiera el correspondiente concepto en relación con los planteamientos de carácter técnico expuestos en el recurso de apelación interpuesto por la doctora **MARITZA SOLEDAD GÓMEZ ZULUAGA**, contra la Resolución E 06-5-0467 del 11 de octubre de 2007, expedida por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D.C.

XI.- Que el Director de Recursos Naturales y Medio Ambiente de la Contraloría de Bogotá D.C., mediante radicado 1-2008-01555 del 16 de enero de 2008, remitió a la Secretaría Distrital de Planeación el informe relacionado con el análisis de la Licencia de Construcción LC 06-5-0963 del 26 de julio de 2006, para que se revise la misma. En el citado informe, indica que el objeto del mismo es:

*“Investigar posibles irregularidades en la expedición de la Licencia en cuestión, debido al recurso de reposición y en subsidio apelación en contra de la Resolución 5-0467 del 11 de octubre de 2007 que fue interpuesto por las (sic) señores (sic) EDIFICIO DUEX, Doctora Maritza Soledad Gomez (sic) Zuluaga”.*  
(Sublíneas y negrillas fuera de texto).

XII.- Que el 17 de marzo de 2008, mediante el memorando 3-2008-02144, la Dirección de Trámites Administrativos de la Secretaría Distrital de Planeación, remitió el expediente a la Subsecretaría de Planeación Territorial, para que ésta profiriera el respectivo concepto técnico, indicando adicionalmente, lo siguiente:

*“En lo pertinente, le solicito tener en cuenta el informe técnico de la Contraloría de Bogotá D.C., radicado en la Secretaría Distrital de Planeación con el número 1-2008-01555, advirtiendo que el único recurso que aquí se decide, es el e (sic) apelación interpuesto contra la Resolución No. 06-5-0467 del 11 de octubre de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.”.*

La solicitud de concepto técnico fue reiterada a través de los memorandos 3-2008-03122 del 29 de abril de 2008 y 3-2008-03441 del 12 de mayo de 2008.



Continuación de la Resolución No.        **Nº 0508** **01 JUL. 2008**

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución 06-5-0467 del 11 de octubre de 2007, expedida por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D.C.

XIII. Que la Subsecretaría de Planeación Territorial, emitió el concepto técnico mediante el memorando 3-2008-03779 del 22 de mayo de 2008, en los siguientes términos:

**“MARCO NORMATIVO**

*A la fecha de solicitud de la licencia de construcción para el predio en referencia, 4 de mayo de 2006, el predio se encontraba regido por el Decreto N° 075 del 20 de Marzo de 2003 reglamentario de la UPZ N° 88/97 El Refugio y Chicó-Lago. Dentro de la UPZ N° 88 el predio se localiza en el sector normativo 13, subsector de usos II, subsector de edificabilidad C, en un área sujeta al tratamiento de Consolidación Urbanística, que mantiene la norma original, remitiendo a los **Decretos 570 de 10 de junio de 1969 y 534 de 7 de diciembre de 1989**, este último adoptado en el marco del Acuerdo 7 de 1979. Lo anterior, en concordancia con el artículo 17 del Decreto 159 de 2004 Norma común a todas las Unidades de Planeamiento Zonal, que reglamenta este tratamiento en los siguientes términos:*

**“ARTÍCULO 17. APLICACIÓN DEL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN, MODALIDAD URBANÍSTICA.**

*Esta modalidad del tratamiento de consolidación aplica a las urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos, o proyectos de vivienda en serie, que mantienen sus características urbanas y ambientales, y deben conservarlas como orientadoras de su desarrollo. Rige también para los predios que concluyan las obras de urbanismo de conformidad con las normas vigentes. En todos ellos deben mantenerse sus características sobre aislamientos, alturas, retrocesos, antejardines y demás elementos volumétricos, así como la cuota de estacionamientos y la proporción y distribución del equipamiento comunal privado, bien sea por aplicación de la norma original, o por la definida en la correspondiente ficha normativa.*

**PARÁGRAFO 1.** *Se entiende por norma original la reglamentación específica (incluidas sus modificaciones), vigente a la fecha de publicación del decreto reglamentario de cada UPZ, con fundamento en la cual se desarrolló inicialmente o se consolidó la urbanización, agrupación o conjunto.*

*Rigen también, por efecto de la continuidad de norma, las normas complementarias a las originales; en este caso, el Acuerdo 6 de 1990, que le asigna al predio en referencia el código de zonificación C-RE-CN, cuyas normas se consignan en el Decreto 736 de 1993, que reglamenta el Tratamiento Especial de Conservación Urbanística.*



01 JUL. 2008

No 0508

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución 06-5-0467 del 11 de octubre de 2007, expedida por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D.C.

El predio en referencia se encuentra ubicado en el plano de loteo 202/4-27.

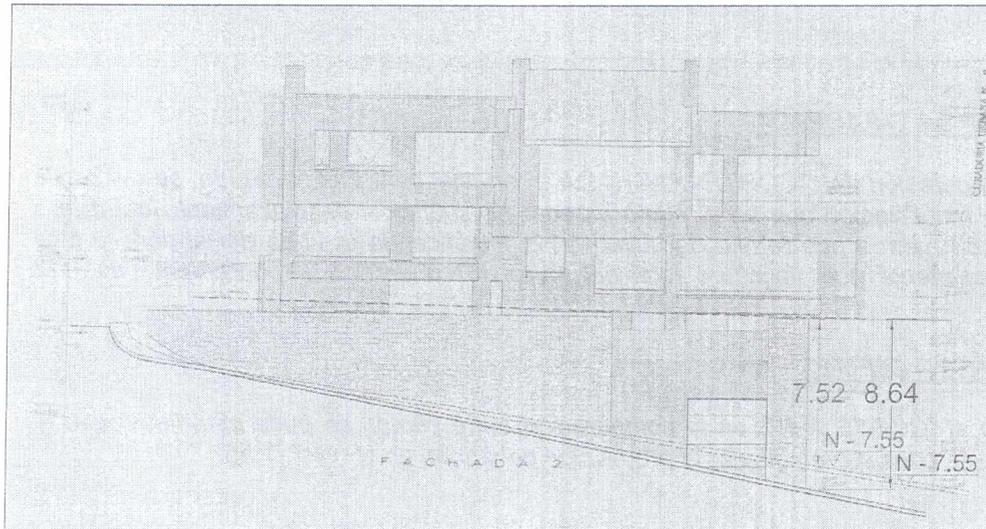
### CONCEPTO TÉCNICO

I. Corrección de los planos 7, 8 y 9, que hacen parte de la Licencia de Construcción N° 06-5-0963 de 26 de Julio de 2006.

Para el estudio del primer argumento de los recurrentes, referente a las modificaciones incluidas a la licencia de construcción, se realizó un análisis comparativo sobre los planos arquitectónicos originales de la Licencia, éstos es los planos sin modificaciones, contra los aprobados por la Resolución No. 06-5-0467 del 11 de octubre de 2007, que contienen las modificaciones a los planos N° 7, 8 y 9.

Cómo resultado de este ejercicio se encontró:

o Plancha N° 7 – FACHADAS



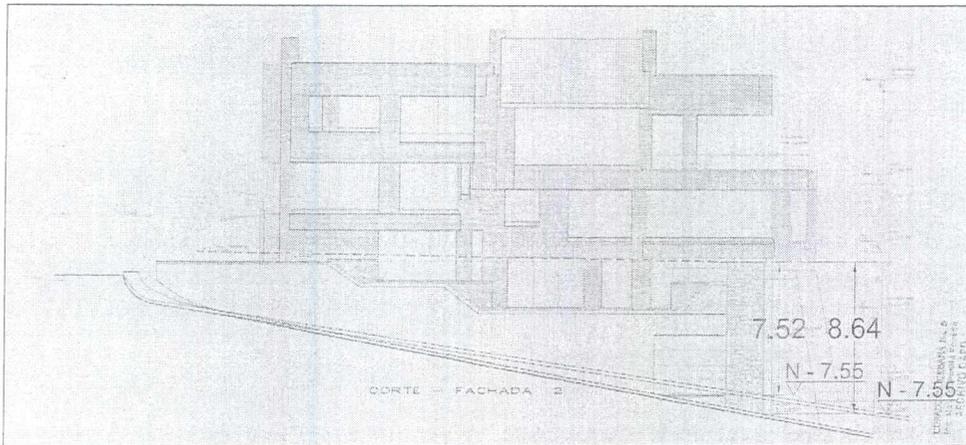
En el plano de corrección de la "FACHADA 2" se efectúa una modificación consistente en reubicar el nivel del andén de una posición inicial (que corresponde al nivel -6.43) a 1.12 metros por debajo (correspondiente al nivel -7.55). Con ello la altura de la línea del andén se desplaza hacia abajo en 1.12 metros respecto a su



Continuación de la Resolución No. No 0508 01 JUL. 2008

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución 06-5-0467 del 11 de octubre de 2007, expedida por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D.C.

ubicación inicial, sobre el muro de contención, contra el costado occidental de la calle 92. En consecuencia la dimensión de la altura del muro de contención, en ese punto, pasa de 7.52 metros a 8.64 metros.



Estas imágenes corresponden a los planos originales escaneados de la Resolución No. 06-5-0467 en referencia.

Original Licencia N° 06-5-0963

Modificación Res. N° 06-5-0467

o Plancha N° 8 – C-FACHADA

En la comparación del “CORTE- FACHADA 2” original contra el corregido, se evidencia la misma modificación que en el plano anterior en cuanto al desplazamiento del nivel -7.55 a 1.83 metros por debajo del nivel -5.72, modificando la línea del andén, lo cual implica realmente que la altura total del muro de contención se incrementa en 1.12 metros.

o Plancha N° 9 – CORTES

Respecto al “CORTE A-A”, en la comparación entre planos se pudo establecer que la modificación consistió en dibujar la proyección del andén en el nivel -7.55.

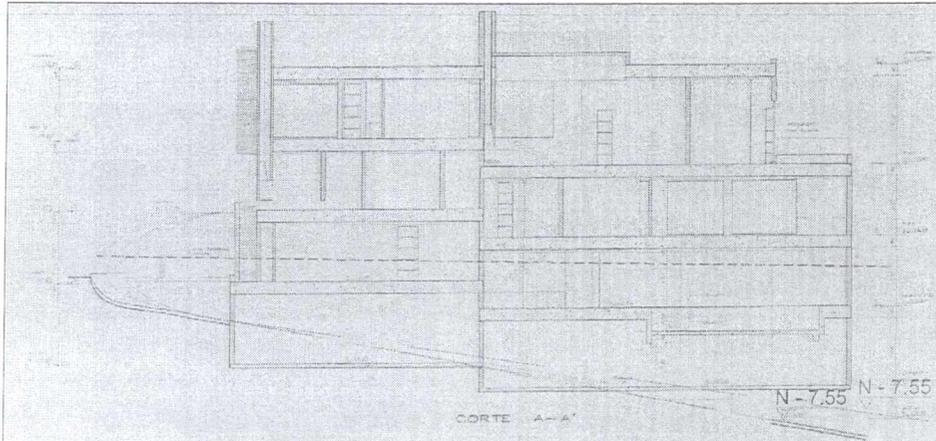


01 JUL. 2008

No 0508

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución 06-5-0467 del 11 de octubre de 2007, expedida por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D.C.



—	Original Licencia N° 06-5-0963
—	Modificación Res. N° 06-5-0467

En el "CORTE-ESQUEMATICO B-B" se pudo establecer que la corrección consistió en modificar la línea del andén sobre la calle 92, desplazando el nivel -7.55 correspondiente al andén, verticalmente, lo cual implica que el acceso vehicular del nivel de semisótano se dibuja con una pendiente mayor, respondiendo a la mayor distancia relativa en este punto, entre el nivel del andén y el acceso vehicular.

En éste corte se observa que la modificación de los niveles descrita en los puntos anteriores, redundo en que se incremente la altura del muro de contención de la fachada sobre la calle 92, pero al interior de la edificación los niveles, con relación al nivel 0,0 de construcción y el diseño se mantienen respecto de lo aprobado en la Licencia de Construcción N° 06-5-0963 de 26 de julio de 2006.

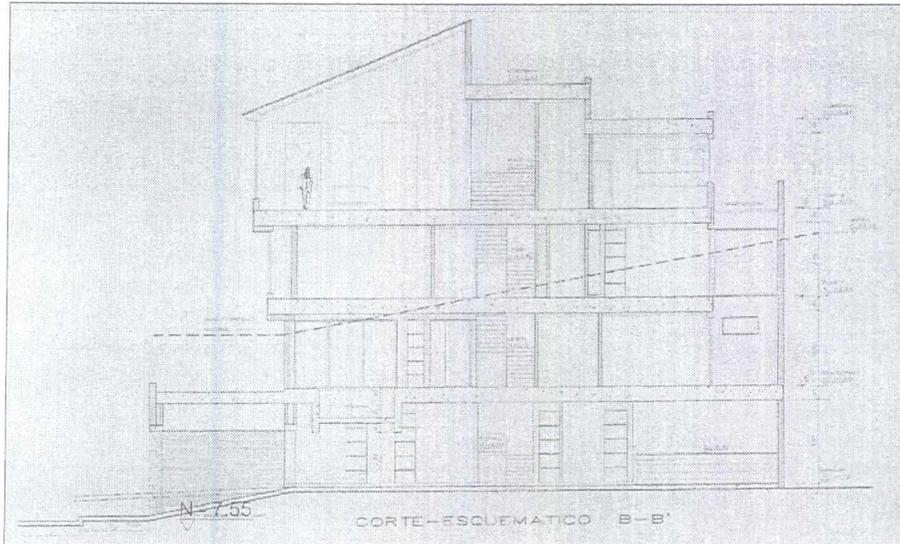
Del anterior análisis se puede deducir entonces, que los argumentos de los recurrentes son correctos respecto a que la altura del muro de contención sobre la calle 92, se esta incrementando en 1.82 metros. Sin embargo no se encontraron modificaciones de altura en los espacios interiores de la edificación, por lo que es preciso analizar la implantación de la edificación sobre el nivel del terreno y el acatamiento a las normas sobre altura permitida.



No 0508 01 JUL. 2008

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución 06-5-0467 del 11 de octubre de 2007, expedida por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D.C.



## II. Cumplimiento de las normas urbanísticas sobre Altura permitida

Para precisar el acatamiento del proyecto en cuanto a la altura permitida se evaluó lo siguiente:

- o El Decreto 534 de 1989, modificadorio del Decreto 570 de 1969, en su Artículo 2º establece:

“ARTÍCULO 2º. El Artículo 5o. del DECRETO 570 de 1969 quedará así:

**ALTURAS:** Sólomente (sic) se permitirá la construcción de la vivienda con una altura de dos (2) pisos, con seis (6.00) Metros como máximo, contados a partir del nivel natural del terreno y un (1) semisótano.

**PARÁGRAFO:** En ningún caso se permitirá adicionar la altura reglamentaria con altillo; se permitirá el uso de semisótano o sótano únicamente para estacionamientos.”

- o No obstante, el Decreto 736 de 1993, reglamentario del Acuerdo 6 de 1990, del Tratamiento Especial de Conservación Urbanística en las áreas urbanas, y en su Capítulo V establece las normas comunes para la Conservación Urbanística Categoría Continuidad de Norma (CN). Éste Decreto modificó la norma original (Decreto 570/69) en cuanto a alturas, particularmente en los Artículos 73 y 74, que establecen lo siguiente:



No 0508

01 JUL. 2008

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución 06-5-0467 del 11 de octubre de 2007, expedida por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D.C.

**"ARTÍCULO 73º.** Alturas. Las alturas permitidas para las edificaciones son las establecidas en la norma específica original de cada desarrollo o urbanización; en todos los casos la altura se contabiliza en número de pisos. Para todos los fines el penthouse puede desarrollarse como piso completo. Además, se permitirá semisótano y sótanos en todos los casos, a excepción de aquellos en que la norma específica original establezca lo contrario. (Subrayado por fuera del texto)

Cuando la norma específica original contemple el altillo, debe diseñarse y construirse dentro de los siguientes parámetros:

1o. El retroceso mínimo con respecto a cualquiera de las fachadas es de 2,50 metros

2o. La cubierta puede ser plana o inclinada, esta última con una pendiente máxima de 45 grados, cuyo ángulo se inicia en el paramento de fachada y a partir de la placa de cubierta del piso del altillo.

3o. Dentro del volumen considerado por las cubiertas inclinadas no se puede construir más de un piso; dentro del volumen sobrante solamente se pueden construir los tanques de agua, cuartos de máquina, puntos fijos e instalaciones especiales.

4o. Sobre la cubierta se pueden construir lucarnas que se avancen hasta el paramento de fachada con un ancho máximo de 2.50 metros a partir del nivel del piso del altillo.

Parágrafo.- Para los predios que colinden con edificaciones permanentes, que por la correcta aplicación de normas anteriores presenten alturas superiores a la establecida para el sector o presenten volúmenes sobre el lindero común, el D.A.P.D. definirá las condiciones volumétricas de empate para el desarrollo del predio. Se exceptúan de esta disposición las situaciones de empates generadas por edificaciones permanentes pertenecientes a ejes de tratamiento.

**"ARTÍCULO 74º.-** Altura de los pisos y las cubreras. Las alturas útiles de los pisos y de las cubreras se rigen por lo siguiente:

1o. La Altura por piso es libre, siempre y cuando la altura total de la edificación, no sobrepase la dimensión en metros resultante de la siguiente fórmula:

**Altura de la edificación = (Número de pisos permitidos x 3.30 metros) + 1,50 metros.**

2o. Cuando se planteen cubiertas inclinadas que sobrepasen la altura definida por la fórmula anterior, la altura máxima de la cubrera será de tres (3) metros. Estas cubiertas deben inscribirse dentro de un ángulo de 45 grados como máximo y sus vértices deben coincidir con el cruce de las fachadas contra el



No 0508

01 JUL. 2008

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución 06-5-0467 del 11 de octubre de 2007, expedida por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D.C.

*espacio público, aislamientos laterales o posteriores, con la línea que determina la altura de la edificación que resulta de la aplicación de la fórmula del numeral lo.*

*Las cubiertas inclinadas no pueden presentar aperturas, lucarnas ni terrazas contra las fachadas mencionadas, pero el área interior resultante puede destinarse a:*

- a) Los usos permitidos para la edificación, siempre y cuando sean parte integral e indivisible de las unidades privadas del último piso permitido*
- b) Equipamiento comunal, siempre y cuando sea parte integral de las áreas destinadas a este uso en el último piso*
- c) Localización de tanques de agua, instalaciones especiales o remates de puntos fijos; éstos últimos no requieren inscribirse dentro del ángulo máximo de 45 grados de la cubierta.*

*3o. Cuando los tanques de agua y puntos fijos superen la altura definida en el numeral lo. del presente artículo, deben incorporarse en el diseño general del edificio en forma integral, sin sobrepasar la altura máxima de cinco (5) metros sobre el nivel superior del último piso de la edificación.*

*Parágrafo.- Las alturas de edificaciones se medirán a partir del nivel del andén y deberán cumplirse en todo el recorrido de éste por el frente del predio.”  
(Subrayados y negrilla por fuera del texto)*

- o En razón a la condición del terreno inclinado y la existencia de un muro de contención que responde al diseño de la vía que circunda el predio, es necesario encontrar un referente normativo, para verificar el cumplimiento de las disposiciones sobre la altura permitida. Por lo tanto, y debido a que en el Capítulo V (normas comunes para la Conservación Urbanística Categoría Continuidad de Norma CN) no se hace referencia a la medición de las alturas permitidas en terrenos inclinados, en virtud de lo contemplado por el Artículo 79, normas supletorias, es posible aplicar el artículo 31 del decreto 736 de 1993. En efecto el Artículo 79 señala al respecto lo siguiente:*

*“Artículo 79º.- Normas supletorias. En lo no previsto por las normas específicas originales de cada desarrollo o urbanización y sin perjuicio de lo previsto en las mismas, se dará aplicación a las demás normas comunes*



No 0508

01 JUL. 2008

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución 06-5-0467 del 11 de octubre de 2007, expedida por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D.C.

*de la conservación urbanística de transición (C-2) establecidas en el presente Decreto."*

Y el Artículo 31 citado señala al respecto lo siguiente:

**"Artículo 31°.-** *Volumetría en terrenos inclinados. En todo tipo de predios, incluidos los inclinados, la altura máxima permitida no puede exceder en ninguno de los puntos del predio la altura en metros establecida en el artículo 20 del presente Decreto y debe cumplir con lo siguiente: (Ver gráfico 43)(sic).*

1o. *Cualquier nivel en el que se planteen espacios habitables para usos de vivienda, comercio, oficinas, institucionales o industriales, será contabilizado como piso.*

*Constituyen espacios habitables para uso de vivienda, comercio, oficinas, industriales o institucionales, los destinados a usos diferentes a estacionamientos, cuartos de máquinas, subestaciones eléctricas, tanques de reserva, depósitos, baños, cocinas, cuartos de basura, halles, circulaciones y equipamiento comunal, o aquellos que, estando destinados a alguno de estos usos, sobresalgan en las fachadas propuestas más de 3.30 metros contabilizados en su proyección vertical, en forma continua o discontinua.*

2o. *Los espacios construidos no pueden sobrepasar en más de un piso el plano promedio de altura. Este corresponde al plano generado por la unión de los puntos que resultan de proyectar verticalmente cada uno de los vértices del perímetro construible del predio, a la altura máxima permitida*

3o. *Las fachadas que emergen del terreno o del nivel de empate no pueden presentar en su proyección vertical más de un espacio o piso no habitable*

4o. *Los pisos no habitables que no se proyecten sobre las fachadas se pueden plantear libremente según los requerimientos del proyecto.*

*Cuando se presente la situación de que trata el artículo 19, numeral 4, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital determinará, al momento de expedir el certificado de Delineación Urbana, las condiciones que deben cumplir los empates." (subrayados por fuera del original)*



No 0508

01 JUL. 2008

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución 06-5-0467 del 11 de octubre de 2007, expedida por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D.C.

De acuerdo con todo lo anterior, se puede establecer que para el predio en estudio se permiten sótano y semisótano, tal como lo establece el Artículo 73° del Decreto 736 de 1993. La norma específica (Decreto 570/69) permite al predio la realización de dos pisos para el uso de vivienda multifamiliar.

Según esto, teniendo en cuenta las normas citadas, se analizaron los planos modificados en cuanto a la disposición de espacios en altura en terreno inclinado, y el cumplimiento de la altura máxima permitida para la edificación, de lo cual se pudo establecer que la edificación no cumple con la altura permitida al superar tanto el número de pisos permitidos como la altura en metros. Lo anterior se concluye como resultado del siguiente análisis:

Respecto de la altura en metros el Artículo 74° señala:

"Las alturas útiles de los pisos y de las cubrerías se rigen por lo siguiente:

1o. La Altura por piso es libre, siempre y cuando la altura total de la edificación, no sobrepase la dimensión en metros resultante de la siguiente fórmula:

**Altura de la edificación = (Número de pisos permitidos x 3.30 metros) + 1,50 metros.**

(...)

Se tiene que para el predio en referencia la altura máxima permitida es :

$$\begin{aligned} \text{Altura de la edificación} &= (2 \times 3.3 \text{ metros}) + 1.50 \text{ metros} \\ &= \underline{\underline{8.10 \text{ metros}}} \end{aligned}$$

Teniendo en cuenta lo anterior, se verificó sobre los cortes del proyecto el cumplimiento de esta distancia a partir de la línea de corte del terreno, encontrando alturas superiores a las permitidas, como es el caso de la Plancha No. 7 "CORTE", en la cual, revisado el CORTE ESQUEMÁTICO B-B', se tomó la medida de altura de la fachada sobre la Calle 92, a partir del nivel que se presenta en planos bajo la denominación de "NIVEL NATURAL DEL TERRENO", encontrando que esta altura es de 9,5 metros, con lo cual, supera lo permitido de 8,10 metros. No obstante se observa en el corte esquemático B-B', que el denominado "SEMISÓTANO" se proyecta libremente en áreas presuntamente excavadas o producto de la remoción de tierra, que en fachada superan los 3.30 metros a que alude el citado artículo 31 del decreto 736 de 1993 para considerarlo como piso.

En el "CORTE - FACHADA 2" aparece el muro de contención hasta el borde inferior de la plancha del denominado "PISO 1", en tanto en la "Foto No. 4" del



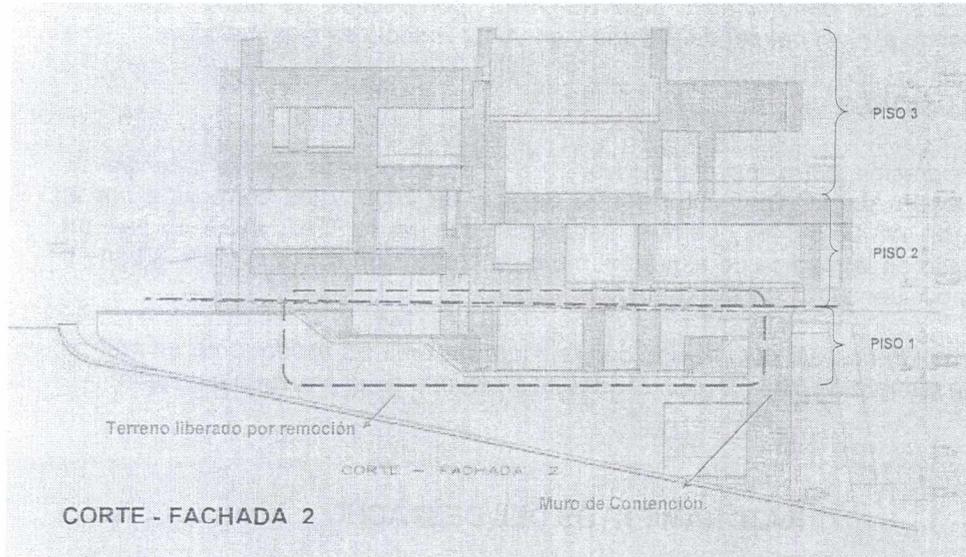
No 0508

01 JUL. 2008

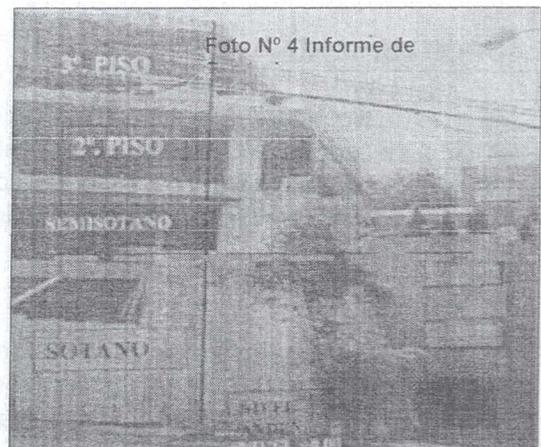
Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución 06-5-0467 del 11 de octubre de 2007, expedida por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D.C.

informe de la Contraloría, el muro de contención en su estado actual alcanza el nivel de la placa inferior del denominado "SEMISÓTANO".



Lo anterior se ratifica con la observación del registro fotográfico aportado en el expediente de la licencia (estado unicial del predio), confrontado contra las fotografías del informe de la contraloría No. 1-2008-01555 de 16 de enero de 2008 (obra en ejecución).



Se comparó la fotografía del folio No. 10 del expediente, el cual registra el muro de contención en la situación original del terreno, contra la foto No. 4 del informe de la

gls



Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

No 0508

01 JUL. 2008

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución 06-5-0467 del 11 de octubre de 2007, expedida por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D.C.

*Contraloría en el estado actual, con la estructura construida del proyecto. En la citada fotografía del folio 10 se observa un cerramiento sobre el nivel natural del terreno. En ese mismo nivel, en la mencionada fotografía No. 4 se aprecia la construcción del denominado "SEMISÓTANO" por encima de dicho nivel, que corresponde al nivel natural del terreno y en consecuencia es el primer piso.*

#### CONCLUSIONES

- o La comparación entre los planos No. 7, 8 y 9, aprobados por la Licencia de Construcción No. LC 06-5-0963 del 26 de julio de 2006 y los corregidos por la Resolución N° 06-5-0467, permite establecer que en la "FACHADA 2" hay un incremento en la medida de altura del muro de contención sobre la Calle 92 en su costado occidental.
- o La edificación no está cumpliendo con la altura máxima permitida tanto en metros como en número de pisos, según el análisis efectuado en el presente concepto".

#### RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

Corresponde a esta instancia decidir el recurso subsidiario de apelación interpuesto por la doctora **MARITZA SOLEDAD GÓMEZ ZULUAGA**, contra la Resolución 06-5-0467 del 11 de octubre de 2007, a lo cual procede, previas las siguientes consideraciones:

#### OPORTUNIDAD

Al efecto, se observa que la Resolución 06-5-0467, fue expedida del 11 de octubre de 2007 y, la apoderada interpuso los recursos el 19 de octubre de 2007, es decir, dentro de los 5 días siguientes a su expedición y, por lo tanto en el término señalado por el artículo 51 del Código Contencioso Administrativo. (folios 80 a 83).

#### PROCEDENCIA.

El recurso de apelación es procedente de conformidad con lo indicado en el numeral 2º del artículo 50 del Código Contencioso Administrativo. Igualmente, de acuerdo con lo señalado en artículo 36 del Decreto Nacional 564 de 2006.



No 0508

01 JUL. 2008

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución 06-5-0467 del 11 de octubre de 2007, expedida por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D.C.

#### Análisis del caso.

La doctora **MARITZA SOLEDAD GÓMEZ ZULUAGA** al interponer los recursos señaló, que lo aprobado en la Resolución 06-5-0467 del 11 de octubre de 2007, por parte del Curador Urbano 5 de Bogotá D.C., no implica una simple corrección de unos planos, sino que dicha Resolución, contiene una modificación urbanística y arquitectónica, que varía "(...) la altura de la placa inferior, adicionando 1.83 mts. del sótano 1 y la altura del muro de contención aumentándole en 1.12 mts.", además, considera la recurrente que se incumplen las normas urbanísticas al exceder la altura permitida y, que por encontrarse el lote del proyecto en un terreno inclinado, al mismo le es aplicable el artículo 31 del Decreto Distrital 736 de 1993 que se refiere a la volumetría en terrenos inclinados.

La Subsecretaría de Planeación Territorial, en el concepto técnico corroboró lo señalado por la libelista, cuando concluyó:

"(...)

- o *La comparación entre los planos No. 7, 8 y 9, aprobados por la Licencia de Construcción No. LC 06-5-0963 del 26 de julio de 2006 y los corregidos por la Resolución N° 06-5-0467, permite establecer que en la "FACHADA 2" hay un incremento en la medida de altura del muro de contención sobre la Calle 92 en su costado occidental.*
- o *La edificación no está cumpliendo con la altura máxima permitida tanto en metros como en número de pisos, según el análisis efectuado en el presente concepto".*

Como se puede apreciar, el dictamen técnico es contundente al afirmar que una vez realizado el correspondiente análisis comparativo del los planos 7, 8 y 9 de la licencia original y los aprobados con la resolución recurrida, se presenta incumplimiento de la norma urbanística respecto de:

- La altura del muro de contención sobre la Calle 92 en su costado occidental.
- La altura máxima permitida tanto en metros como en número de pisos

De acuerdo con lo antes señalado, proceden los argumentos del recurso subsidiario de apelación interpuesto por doctora **MARITZA SOLEDAD GÓMEZ ZULUAGA** y, en consecuencia, el Despacho procederá a revocar la Resolución 06-5-0467 del 11 de octubre de 2007, expedida por el Curador Urbano 5 de Bogotá D.C., por no haberse respetado las normas que regulan la altura máxima permitida para el predio y, por variarse la altura del muro de contención citado.



Nº 0 5 0 8

0 1 JUL. 2008

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución 06-5-0467 del 11 de octubre de 2007, expedida por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D.C.

No obstante lo expresado en precedencia, como la titular de la Resolución 06-5-0467 expedida 11 de octubre de 2007 por el Curador Urbano 5 de Bogotá D.C., no ha tenido la oportunidad de controvertir los argumentos del recurso aquí decidido, este Despacho, en respeto al debido proceso y, por ende, al derecho de defensa, concederá a la señora **MARTHA LIGIA RESTREPO DE ESCOBAR**, el recurso de reposición contra esta providencia.

Lo anterior, tomando en consideración lo dispuesto por el Consejo de Estado en la Sentencia 190 de marzo 15 de 1991, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, en la cual se expresó lo siguiente:

*“Pero no encuentra la Sala que de allí surja el pretendido “principio de la triple unicidad procesal en la interposición del recurso de apelación”, en los términos planteados por el actor. Lo que sí encuentra la Sala es un vacío normativo en cuanto a la regulación de casos como el sub iudice, en el cual el afectado por el acto definitivo interpone los recursos a que tiene derecho, mientras que los beneficiados por el acto guardan silencio inicialmente, por la sencilla razón de que dicho acto los favorece en su totalidad, sin que siquiera tengan la oportunidad de controvertir los argumentos del recurrente por cuanto los recursos deben resolverse de plano. De tal manera que si el acto recurrido por el afectado es revocado, los beneficiados con el primero y afectados con la revocación se encuentran en una situación equivalente a que el acto inicial les hubiera sido desfavorable y en esas circunstancias es lógico que tengan la posibilidad de controvertirlo, que no tuvieron de hecho en un comienzo, en aplicación de uno de los principios rectores u orientadores de las actuaciones administrativas que actualmente se encuentran consagrados legalmente en el artículo 3° del Código Contencioso Administrativo, como es el de contradicción, en virtud del cual los interesados tendrán oportunidad de conocer y controvertir las decisiones. Como lo expresa la misma norma, esos principios “servirán para resolver las cuestiones que puedan suscitarse en la aplicación de las reglas de procedimiento”.*

Finalmente, tomando en consideración que durante el trámite de expedición de la licencia recurrida, se evidencia la ocurrencia de irregularidades que eventualmente podrían dar lugar a responsabilidad disciplinaria por parte del Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C., el Despacho en la parte resolutive de la presente providencia procederá a remitir copia de la misma a la Procuraduría General de la Nación, para lo de su competencia.

En mérito de lo expuesto,



01 JUL. 2008

Continuación de la Resolución No. No 0508

Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución 06-5-0467 del 11 de octubre de 2007, expedida por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D.C.

**RESUELVE:**

**ARTICULO 1º. REVOCAR** la Resolución 06-5-0467 expedida 11 de octubre de 2007 por el Curador Urbano 5 de Bogotá D.C., por las razones expuestas en los considerandos que anteceden.

**ARTICULO 2º. NOTIFICAR** personalmente el contenido de la presente Resolución al señor **JUAN DE JESÚS LOZANO CORBA**, identificado con la cédula de ciudadanía 19.069.949 de Bogotá, D.C., en su calidad Gerente y por lo tanto como Representante Legal de la sociedad **ADMACONDO Y CÍA. LTDA.**, con NIT 860.511.741-2, sociedad administradora del **EDIFICIO DUEX**, ubicado en la carrera 3a. 92-92 de esta ciudad, o a su apoderada doctora **MARITZA SOLEDAD GÓMEZ ZULUAGA**, indicándoles que contra ésta no procede ningún recurso en la vía gubernativa.

**ARTICULO 3º. NOTIFICAR** el presente acto a la señora **MARTHA LIGIA RESTREPO DE ESCOBAR**, en su calidad de titular de la Resolución recurrida, advirtiéndole que contra el mismo procede el recurso de reposición, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación o a la desfijación del edicto, según el caso.

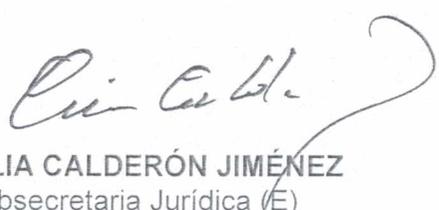
**ARTICULO 4º. REMITIR**, una vez en firme, copia de la presente providencia a la Procuraduría General de la Nación, para lo de su competencia, en relación con el ingeniero **MARIANO PINILLA POVEDA**, en su calidad de Curador Urbano 5 de Bogotá, D.C.

**ARTÍCULO 5º: DEVOLVER** el expediente a la Curaduría Urbana de origen, luego de haberse surtido la correspondiente notificación.

Dada en Bogotá D.C., a los

01 JUL. 2008

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**CECILIA CALDERÓN JIMÉNEZ**  
Subsecretaria Jurídica (E)

Proyectó: Juan de J. Vega F.   
Revisó: Clara del Pilar Giner García.  
4-VI-08