



RESOLUCIÓN No. _____

1292

19 JUN 2009

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0420 del 5 de Junio de 2007 expedida por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación

LA SUBSECRETARIA JURÍDICA 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, 36, literal k) del Decreto Distrital 550 de 2006 y en la Resolución 0887 del 27 de octubre de 2008, emitida por el Secretario Distrital de Planeación y,

CONSIDERANDO

I.- Que el 25 de agosto de 2006, el Curador Urbano 5 de Bogotá, D.C. expidió la Licencia de Construcción L.C. 06-5-1129 a la sociedad Constructora **QUINTA ROSALES LTDA.** en las modalidades de Obra Nueva y Demolición Total, para los inmuebles correspondientes al Lote 1 de la Carrera 6 No. 116-07 y a los Lotes 2 y 3 (englobados) de la Carrera 6 No. 116-17/41, de la Localidad de Usaquén de esta ciudad.

II.- Que mediante la Resolución 0420 del 5 de junio de 2007, expedida por la Subsecretaria Jurídica de esta Entidad, a través de la cual se resolvieron los recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción L.C. 06-5-1129 expedida el 25 de agosto de 2006 por el entonces Curador Urbano 5 de esta ciudad, se revocó la citada licencia urbanística y se concedió el recurso de reposición.

III.- Que de conformidad con el escrito radicado bajo el número 1-2007-28168 del 10 de julio de 2007, la doctora **SILVIA ISABEL REYES CEPEDA**, en calidad de apoderada especial de la Constructora **QUINTA ROSALES LTDA.**, presentó recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la precitada Resolución 0420 del 5 de junio de 2007; y a través del documento de referencia 1-2007-28176 de esa misma fecha, recusó a funcionarios de la Entidad que en ejercicio de su cargo intervinieron en la expedición de la licencia, esto es, al Secretario Distrital de Planeación, a la Subsecretaria Jurídica, al Subsecretario de Planeación Territorial, a la Directora de Patrimonio y Renovación Urbana, al Director de Trámites Administrativos, a la Arquitecta Claudia Emilse Morales Carvajalino y al Abogado Juan de Jesús Vega.

IV.- Que el Alcalde Mayor de Bogotá, D.C., mediante el Decreto 558 del 27 de noviembre de 2007, resolvió la solicitud de recusación antes referida, rechazándola en virtud del artículo 30 del C.C.A. y dispuso, con el fin de garantizar la transparencia de la actuación administrativa, dispuso separar de la función de resolver el recurso de reposición formulado contra la Resolución 0420 del 5 de junio de 2007, a los funcionarios de la Secretaría contra quienes se dirigió la recusación, y para el efecto designó como Subsecretario Jurídico Ad – Hoc de la Secretaría Distrital de Planeación, al doctor Germán Darío Rodríguez, Director del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público **-DADEP-**.

**Continuación de la Resolución No****1 2 9 2 19 JUN 2009**

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0420 del 5 de Junio de 2007 expedida por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación

V.- Que en razón a que a partir del mes de enero de 2008, algunos de los precitados funcionarios de la Secretaría, dejaron de ocupar los cargos por cuyo ejercicio fueron recusados para adoptar la presente decisión, el Alcalde Mayor de la ciudad, mediante el Decreto Distrital 065 del 18 de marzo de 2008, derogó el Decreto 558 de 2007, y en consecuencia dispuso que la Subsecretaría Jurídica de esta Entidad debía ejercer las competencias legales respectivas en relación con el trámite del recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0420 expedida el 5 de junio de 2007 por dicha dependencia.

VI.- Que en cumplimiento del precitado Decreto Distrital 065 del 18 de marzo de 2008, a través del escrito 1-2008-12480 del 27 de marzo de 2008, el Secretario Distrital de Planeación Ad-hoc remitió a la Entidad el expediente contentivo de la actuación administrativa adelantada respecto de la solicitud de recurso de reposición interpuesto contra la mencionada Resolución 0420 del 5 de junio de 2007, con el fin de resolver el mismo.

VII. Que teniendo en cuenta que la competencia para resolver el citado recurso de reposición se asignó nuevamente a esta Subsecretaria y con el fin de estudiar los argumentos técnicos expuestos en el mismo, a través del memorando 3-2008-02521 de fecha 4 de abril de 2008, el Despacho solicitó al Subsecretario de Planeación Territorial la expedición de un concepto técnico sobre dichos aspectos, el cual fue reiterado mediante los memorandos 3-2008-05979 y 3-2008-08967 de fechas 4 de agosto y 21 de octubre de 2008.

VIII. Que conforme al memorando 3-2009-05730 del 29 de abril de 2009, el Subsecretario de Planeación Territorial expidió el citado concepto pronunciándose sobre cada uno de los puntos técnicos planteados en el recurso, cuyo texto hace parte integral de éste acto administrativo, en la medida que con el mismo se consolida los argumentos que fundamentan este recurso.

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

Este Despacho entra a resolver el recurso de reposición presentado por la doctora **SILVIA ISABEL REYES CEPEDA**, en su condición de apoderada de la Constructora **QUINTA ROSALES LTDA.**, contra la Resolución 0420 del 5 de junio de 2007 expedida por esta Subsecretaría.

1. Requisitos para la interposición del recurso de reposición.**a) Oportunidad.**

Al respecto se observa que el recurso de reposición fue presentado de manera oportuna, de



Continuación de la Resolución No 1292 19 JUN 2009

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0420 del 5 de Junio de 2007 expedida por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación

acuerdo con lo previsto en el artículo 51 del Código Contencioso Administrativo¹, teniendo en cuenta que la Resolución 0420 del 5 de junio de 2007, fue notificada por Edicto desfijado el 5 de julio de 2007, y el recurso se presentó dentro de los 5 días hábiles siguientes al mismo, toda vez que se radicó en esta Entidad, el día 10 de julio del mismo año.

b) Precisión previa.

Para efectos de garantizar los derechos que deben orientar las actuaciones administrativas, relativos al debido proceso, a la defensa y a la contradicción (art. 29 Constitución Política), para la sociedad titular de la Licencia de Construcción L.C. 06-5-01129 del 25 de agosto de 2006, **CONSTRUCTORA QUINTA ROSALES LTDA.**, el Despacho le brindará la oportunidad de oponerse jurídicamente a la Resolución 420 del 5 de junio de 2007, a través de la concesión del recurso de reposición contra dicho acto, el cual le fue otorgado expresamente por la entonces Subsecretaría Jurídica de la Entidad en la precitada resolución que revocó la Licencia 06-5-01129 al momento de resolver, en vía gubernativa, el recurso de apelación formulado contra ella.

De tal manera que, a términos del H. Consejo de Estado, *"...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 el 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 encuentran consagradas legalmente en el artículo 3o. 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"*².

En estas condiciones, se entrará a estudiar el recurso de reposición formulado por la **CONSTRUCTORA QUINTA ROSALES LTDA.**, a través de apoderada especial, contra la Resolución 420 del 5 de junio de 2007.

2. Análisis de los argumentos expuestos en el recurso.

Con el fin de estudiar las razones de inconformidad presentadas, se abordarán cada uno de los planteamientos que fueron tenidos en cuenta por este Despacho para revocar la licencia

¹ C.C.A. "Art. 51.- Oportunidad y presentación. 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. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo. (...)".

² Sentencia dictada por la Sección Primera de esa Corporación el 15 de marzo de 1991, con ponencia del Dr. Libardo Rodríguez, actor: León Kadoch, exp. 190.

es la



Continuación de la Resolución No

1 2 9 2

19 JUN 2009

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0420 del 5 de Junio de 2007 expedida por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación

de construcción sub-examine, a saber:

2.1. La colindancia

En síntesis y en relación con la colindancia con el Bien de Interés Cultural Conjunto Santa Teresa, que define la normatividad urbanística que se le aplica al predio, afirma la recurrente que:

- De conformidad con el artículo 26 del Decreto Distrital 606 de 2001, la aprobación por parte del entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital de anteproyectos arquitectónicos para intervenir inmuebles colindantes con Bienes de Interés Cultural localizados en sectores de interés, solo era exigible hasta tanto se expidiera la reglamentación específica del correspondiente sector de interés cultural.
- En el presente caso, el sector de interés cultural donde se localizan los predios de propiedad de la Constructora **QUINTA ROSALES LTDA.**, corresponde al sector antiguo de Usaquéen reglamentado en el artículo 12 y la plancha 4 del Decreto Distrital 270 de 2005 (UPZ Usaquéen).
- Al haberse reglamentado el sector en que se ubican los predios objeto de la licencia de construcción bajo estudio, no existía la obligación a cargo del entonces DAPD de aprobación de anteproyecto arquitectónico.
- El numeral 3 del literal d) del artículo 12 del Decreto Distrital 270 de 2005, señala que las intervenciones en predios que linden "lateralmente" con un Bien de Interés Cultural, serán "evaluadas" en materia de volumetría, aislamientos y empates en relación con dichos Bienes de Interés Cultural, además del cumplimiento de las disposiciones del sector normativo; y la plancha 4 del mismo decreto contiene para el Sector 16 manzana 11, normas urbanísticas para predios "**lindantes**" y "**no lindantes**" con los mencionados Bienes de Interés Cultural.
- Por no existir la obligación de aprobación de anteproyecto arquitectónico para intervenir los predios de propiedad de la Constructora **QUINTA ROSALES LTDA.** es claro que la lindancia "**lateral**" a que se refiere el numeral 3 del literal d) del artículo 12 del Decreto Distrital 270 de 2005, se utiliza para definir el tipo de norma que debe aplicarse a los predios que se ubiquen en el Sector 16, es decir, para determinar la norma prevista de predios "**lindantes**" o la contemplada para predios "**no lindantes**" con Bienes de Interés Cultural.
- En el presente caso, al haber aceptado la Secretaría Distrital de Planeación que los predios de la Constructora **QUINTA ROSALES LTDA.** colindan por su "**lindero**

mef



Continuación de la Resolución No

1 2 9 2 19 JUN 2009

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0420 del 5 de Junio de 2007 expedida por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación

posterior" con el Conjunto Santa Teresa que está declarado como Bien de Interés Cultural Categoría de Conservación Integral, la norma de edificabilidad que se les aplica es la contemplada para predios **"no lindantes"** con Bienes de Interés Cultural.

Con respecto a lo anterior, en el concepto técnico expedido por el Subsecretario de Planeación Territorial, se manifiesta que:

"Ahora bien, siguiendo con el análisis del artículo 12 en cuestión, nos encontramos con que el párrafo 1 dispone, como ya se dijo, que "para los demás aspectos normativos no previstos ni regulados en la presente norma, los bienes de interés cultural y sus lindantes se rigen por lo establecido en el decreto 606 de 2001, y por las normas que lo modifiquen y/o complementen." Un estudio detallado de este decreto permite establecer que ninguna norma de él se refiere específicamente a reglamentación para inmuebles colindantes con bienes de interés cultural; solo a colindantes con inmuebles de interés cultural. Así las cosas, nos encontraríamos aquí ante una norma inocua, no habría norma, proveniente del decreto 606 de 2001, que pudiera ser aplicada a los lindantes de los bienes de interés cultural. Bastaría con que el párrafo se hubiera referido exclusivamente a los bienes de interés cultural y no a sus lindantes."

Aquí habría que preguntarse si esa era en verdad la intención del artículo 12; también aquí es en donde adquiere mayor relevancia esa aparente equivocación en la que incurre el numeral uno al referirse a inmuebles de interés cultural en el Sector de Interés Cultural de Usaquén. Solo si se acepta que el artículo pretende darle el mismo manejo a los bienes de interés cultural que a los inmuebles de interés cultural, se entiende que al referirse a los lindantes los hubiera remitido al decreto 606 de 2001. Es decir, se podría concluir que no se trata de un error ni de una remisión equivocada sino que, por el contrario, se trata de una remisión hecha a propósito. Y la única forma de aplicar el decreto 606 de 2001 a inmuebles lindantes con bienes de interés cultural es si se acoge para ellos la definición de inmuebles colindantes que tiene el artículo 18 de este decreto (según el cual para cuyos efectos un predio colindante con un Inmueble de Interés Cultural, es aquel que comparte un lindero común lateral con éste) y se procede a dar aplicación en su integridad al Capítulo V del mismo, que reglamenta a los predios colindantes con inmuebles de interés cultural.

Esta aplicación integral de la norma permite un efecto adicional en beneficio de los bienes de interés cultural; como ya se dijo, a la luz del decreto 270 de 2005 no se requeriría anteproyecto para ningún inmueble que colindara por lado alguno con un bien de interés cultural. Sin embargo, al adoptar como normas de colindantes las del decreto 606, se dispondría de todo un cuerpo normativo para los inmuebles que compartan un lindero común lateral con inmuebles de interés cultural, cuerpo normativo que no existe integralmente en el decreto 270 de 2005,

La Subsecretaría de Planeación Territorial propone entonces en el presente concepto

RRP



Continuación de la Resolución No 1292 19 JUN 2009

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0420 del 5 de Junio de 2007 expedida por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación

acoger una lectura integral del literal d) del artículo 12 del decreto 270 de 2005, que trascienda lo escrito y concilie todas las disposiciones de manera coherente, de forma que no se lleve a la aparición de normas inocuas que terminarían, esas sí, atentando contra la preservación del patrimonio cultural. Esto sería así porque la lectura literal del artículo 12, literal d), del decreto 270 de 2005 daría como resultado que no se exigiría anteproyecto para los bienes de interés cultural, tampoco para sus lindantes por ningún costado, no habría norma del decreto 606 a la cuál remitirse para los lindantes y además, al no haber anteproyectos que presentar, no habría lugar a la aplicación del párrafo 2 que se refiere expresamente a la presentación de anteproyectos, quedando también este párrafo inocuo.

En cambio, la interpretación contextualizada implicaría que sí se requeriría anteproyecto para los bienes de interés cultural **y que al adoptar como lindantes los que comparten un lindero lateral común habría normas de referencia en el decreto 606 de 2001**. En ese orden de ideas la Subsecretaría acoge el concepto emitido inicialmente por la Gerencia de Patrimonio del entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital y, con respecto a este punto de la colindancia, se considera que los predios de la Licencia de Construcción en mención colindan por su aislamiento posterior contra el predio considerado con valor patrimonial y correspondiente al Conjunto Santa Teresa, y que por lo tanto no requerían de un anteproyecto aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (hoj Secretaria Distrital de Planeación)"

Ahora bien, de acuerdo con lo anterior, la aplicación del cuadro para edificabilidad sea el que corresponde a los predios con valor urbano **NO LINDANTES CON BIENES DE INTERES CULTURAL** para la manzana 11 de la Plancha 4 de 4 de la UPZ 014 Usaqué, donde se permiten 3 pisos de altura y las condiciones de desarrollo que a continuación se copian de la mencionada reglamentación (Decreto 270 de 2005)

MANZANAS 7-8-9-10-11-12-13-14-15	PREDIOS CON VALOR URBANO	
	LINDANTES CON BIENES DE INTERES CULTURAL	LINDANTES CON BIENES DE INTERES CULTURAL
ENCLOSURE	No se permite	Se permite Únicamente con un predio colindante lateral
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,7	0,7
ALTEZA PERMITIDA (m)	La del Bien de Interés Cultural	Subsector B 3 pisos Nota 1.
PARALELISMO Y AISLAMIENTO LATERAL (m)	Empate estricto con el Bien de Interés Cultural. Nota 2	Nota 2.
AISLAMIENTO POSTERIOR (m)	3.00 mts. Nota 3	3.00 mts. Nota 3
ANTEJARDINAMIENTO (m)	No se exige. Nota 4	No se exige. Nota 4.
CERQUEADO	Nota 5	Nota 5
EDIFICIO	Se permite Nota 6	Se permite Nota 6



Continuación de la Resolución No

1292

19 JUN 2009

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0420 del 5 de Junio de 2007 expedida por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación

En el punto relativo al empate en altura desde la perspectiva de la Nota 2 de las fichas de edificabilidad del plano 4 de 4, se contemplan aspectos que refuerzan la argumentación expuesta, en cuanto a que la propia ficha hace remisión a normas que en principio podrían considerarse no aplicables en el presente caso por tener que ver con tratamientos diferentes al de conservación; no obstante, la remisión deliberada a esa norma indica que el propio decreto previó que ciertas normas no propiamente aplicables al caso fueran tenidas como marco de referencia o marco conceptual de sus disposiciones" (Negrillas fuera del texto original).

De acuerdo con lo expuesto en el concepto técnico y revisada la normatividad urbanística aplicable al caso, el Despacho concluye lo siguiente:

1. Tanto el Plan de Ordenamiento Territorial (artículo 125 numeral 2 literal a) como el Decreto Distrital 606 de 2001 (artículo 3 numeral 1 literal a), señalan que los Inmuebles de Interés Cultural son aquellos que se localizan fuera de los Sectores de Interés Cultural.
2. Cuando existen inmuebles con valor patrimonial localizados en Sector de Interés Cultural no se denominan Inmuebles de Interés Cultural sino Bienes de Interés Cultural.
3. En el presente caso, los predios objeto de la Licencia de Construcción bajo estudio, se ubican dentro del Sector de Interés Cultural Antiguo de Usaquén, definido como Sector 16 de la UPZ 14 Usaquén, reglamentada mediante el Decreto Distrital 270 del 11 de agosto de 2005.
4. Al revisar la plancha 4 de 4 de la referida UPZ, se observa que los predios objeto de licencia se sitúan en la manzana 11 y colindan con el Bien de Interés Cultural denominado Conjunto Santa Teresa. También se advierte en esa plancha, que para dicha manzana existen normas aplicables a predios "lindantes" y "no lindantes" con Bienes de Interés Cultural.
5. El artículo 12 del Decreto Distrital 270 de 2005, que contiene las normas para el Sector 16 de Interés Cultural Antiguo de Usaquén y en el literal d) numeral 1 ibídem, por la circunstancia de señalar que en ese sector existen "*Inmuebles de Interés Cultural*", ha generado diferentes interpretaciones normativas por parte de esta Entidad, las cuales se reseñan a continuación:
6. La primera interpretación se fijó en el oficio 2-2205-31621 del 16 de diciembre de 2005 suscrito por la entonces Gerente de Patrimonio y Renovación Urbana del DAPD, en el cual, a solicitud de la Curadora Urbana 2 de Bogotá, D.C., se precisaron para el predio objeto de estudio, los alcances del artículo 12 del Decreto Distrital 270 de 2005. En éste oficio se afirmó que el Conjunto Santa Teresa es un "*Inmueble de Interés Cultural*" y por ende, los predios objeto de licencia a la luz del artículo 18 del Decreto Distrital 606 de



Continuación de la Resolución No

1292 19 JUN 2009

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0420 del 5 de Junio de 2007 expedida por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación

2001, se consideraban **no colindantes con Inmuebles de Interés Cultural**, lo cual condujo a que el Curador Urbano 5 de esta ciudad expidiera la licencia de construcción aplicando las normas definidas en la plancha 4 de 4 de la UPZ Usaquén previstas para predios **"no lindantes" con Bienes de Interés Cultural**.

7. Posteriormente, para resolver los recursos de apelación presentados contra la Licencia de Construcción *sub-lite*, el Subsecretario de Planeación Territorial de la Secretaría emitió el concepto técnico 3-2007-01318 del 14 de febrero de 2007, en el que concluyó que al no considerarse el Conjunto Santa Teresa un Inmueble de Interés Cultural sino un Bien de Interés Cultural, el concepto de lindancia lateral no aplicaba para definir la norma urbanística, y por ende, la lindancia contra Bienes de Interés Cultural es general y se aplica tanto a linderos laterales como a linderos posteriores.
8. Luego, el mismo Subsecretario emitió tres conceptos adicionales, los cuales están contenidos en los memorandos números 3-2007-03062 del 23 de abril de 2007, 3-2007-02644 del 9 de abril de 2007 y 3-2007-03515 del 11 de mayo de 2007, respectivamente. En estos conceptos se determinó, que teniendo en cuenta que el Conjunto Santa Teresa es un Bien de Interés Cultural, en la modalidad de sector de interés cultural (SIC) y tampoco es un Inmueble de Interés Cultural (IIC), la lindancia o no lindancia lateral tiene relevancia únicamente al momento de determinar la obligatoriedad o no de presentar un anteproyecto ante el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, se trate de un lindero lateral o uno posterior contra el Bien de Interés Cultural; y que además, es claro que existe lindancia de los tres predios o inmuebles citados anteriormente, lo que determina la aplicación de la normativa establecida por la ficha normativa de edificabilidad para los predios lindantes con Bienes de Interés Cultural.
9. En la actualidad, el Subsecretario de Planeación Territorial, para efectos de resolver el recurso de reposición presentado contra la Resolución 0420 del 5 de junio de 2007, analizó todos los conceptos emitidos anteriormente y hace un análisis integral de ellos, concluyendo que *"el concepto de colindancia es el contenido en el artículo 18 del decreto 606 de 2001, en la medida que el propio decreto 270 de 2005 en su artículo 12, literal d, numeral 1 asimila los bienes de interés cultural a inmuebles de interés cultural y que de no ser así varias de las disposiciones del mismo literal resultarían completamente inocuas, como es el caso del propio numeral 1 o del párrafo 2, parcialmente inocuas como es el caso del párrafo 1 del mismo artículo, o contraevidentes como sería que mientras los predios lindantes lateralmente con bienes de interés cultural requerirían una evaluación especial mientras las intervenciones en estos bienes no tendrían evaluación especial alguna. Por ende, los inmuebles objeto de la licencia no se consideran lindantes con bien de interés cultural, de donde resulta que la ficha normativa que les es aplicable es la de Predios no lindantes con Bienes de Interés Cultural."*

Cepeda



Continuación de la Resolución No

1 2 9 2 19 JUN 2009

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0420 del 5 de Junio de 2007 expedida por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación

10. Así entonces, de conformidad con lo antes expuesto, es claro para este Despacho que el concepto emitido por el actual Subsecretario de Planeación Territorial bajo la referencia 3-2009-05730 del 29 de abril de 2009, que hace parte integral de esta Resolución, interpreta correctamente la aplicación de la normatividad en este caso, por las siguientes razones:
- 10.1. Si se considera que los Bienes de Interés Cultural tienen un régimen diferente a los Inmuebles de Interés Cultural, dicho bienes quedarían desprovistos del principal instrumento de protección cual es la aprobación del anteproyecto de intervención que actualmente debe impartir el Instituto Distrital de Patrimonio (antes a cargo del DAPD), previo trámite de la licencia de construcción, por cuanto el artículo 26 del Decreto Distrital 606 de 2001, solo prevé la exigencia de aprobación del anteproyecto de intervención para los Inmuebles de Interés Cultural y no para los Bienes de Interés Cultural.
 - 10.2. El numeral 1 del literal d) del Decreto Distrital 270 de 2005 establece de manera taxativa que dentro del Sector 16 de Interés Antiguo de Usaquén existen "*Inmuebles de Interés Cultural*", lo cual permite concluir inequívocamente la intención de la norma consiste en otorgarle a los Bienes de Interés Cultural localizados en dicho sector, el mismo régimen jurídico previsto para los Inmuebles de Interés Cultural.
 - 10.3. El numeral 3 del literal d) del artículo 12 del Decreto Distrital 270 de 2005 señala de manera expresa que las intervenciones en predios que colinden contra Bienes de Interés Cultural debe ser "*lateral*" y no posterior, según se indicó en los conceptos técnicos números 3-2007-03062 del 23 de abril de 2007, 3-2007-02644 del 9 de abril de 2007 y 3-2007-03515 del 11 de mayo de 2007, respectivamente. En caso de aplicarse dicha disposición bajo la perspectiva que se manejó en los citados conceptos, la misma no tendría ningún sentido, por cuanto en ellos se afirma que esta norma se estableció para definir la obligación o no de expedición del concepto favorable sobre la intervención de los inmuebles colindantes contra Bienes de Interés Cultural, pero esto no es cierto, en la medida que los inmuebles colindantes con Bienes de Interés Cultural solamente estaban obligados a obtener concepto favorable sobre su intervención **hasta tanto se expidiera la reglamentación específica del sector en que se encontraban**, según lo establece el inciso final del artículo 26 del Decreto Distrital 606 de 2001. En el presente caso, al haberse expedido la UPZ Usaquén el 11 de agosto de 2005, para la fecha en que se expidió la Licencia de Construcción L.C. 06-5-1129, -25 de agosto de 2006-, ya estaba reglamentado el sector y por ende los inmuebles objeto de la licencia de construcción, no requerían de dicho concepto.

En ese sentido, la lindancia "*lateral*" del predio contra un Bien de Interés Cultural, de que trata el numeral 3 del literal d) del artículo 12 del Decreto Distrital 270 de 2005, tiene

[Firma]



Continuación de la Resolución No

1292 19 JUN 2009

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0420 del 5 de Junio de 2007 expedida por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación

como fin definir si a un predio ubicado en el sector 16 se le aplica la normatividad prevista para predios "lindantes" o "no lindantes" contra Bienes de Interés Cultural.

11. Por todo lo anterior, se evidencia que le asiste razón a la recurrente en éste punto y para los efectos de la aplicación de la normatividad urbanística, los predios objeto de la Licencia de Construcción L.C. 06-5-1129 del 25 de agosto de 2006 expedida por el Curador Urbano 5 de Bogotá, colindan **por el lindero posterior** del Bien de Interés Cultural denominado Conjunto Santa Teresa, por lo cual según lo dispuesto en el numeral 3 del literal d) del artículo 12 del Decreto Distrital 270 de 2005 y del artículo 18 del Decreto 606 de 2001, no son lindantes con el citado Bien.
12. Según lo expuesto, el Despacho concluye que la normatividad urbanística aplicable, corresponde a la de predios "**no lindantes**" con Bienes de Interés Cultural prevista para la manzana 11 del Sector de Interés Cultural 16, consignada en la Plancha 4 de 4 de la UPZ Usaqué. Por lo tanto, se acogen los argumentos expuestos por la recurrente en torno a este aspecto.

2.2. El Englobe.

La apoderada **REYES CEPEDA**, en síntesis, afirma respecto del englobe de predios, lo siguiente:

- De conformidad con la ficha de edificabilidad para predios "**no lindantes**" con Bienes de Interés Cultural, se permite el englobe de **2 predios que colinden lateralmente**. Para tal efecto, la Constructora **QUINTA ROSALES LTDA.**, en la escritura pública 438 del 31 de marzo de 2006 otorgada en la Notaría 16 del Círculo de Bogotá, englobó los predios ubicados en la Carrera 6ª No. 116 - 41 y 116 - 17, dejando libre el predio distinguido con la nomenclatura 116 - 07. Los predios englobados quedaron en el folio de matrícula inmobiliaria **50N-20483216** y el predio que no se englobó, corresponde al folio de matrícula inmobiliaria **50N-20043102** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte.
- La aplicación de la norma de englobe fue definida por la entonces Gerencia de Patrimonio del Departamento Administrativo de Planeación Distrital al resolver la consulta formulada por la Curaduría Urbana 2 de Bogotá, D.C. en relación con los predios objeto de análisis, dependencia la que a través del Oficio 2-2005-31621 del 16 de diciembre de 2005, manifestó: "*El englobe de predios **no lindante con Bienes de Interés Cultural** está reglamentada (SIC) en la plancha No. 4 de la UPZ 14, Usaqué, que para el caso de la manzana 11 define que **Se permite únicamente con un predio colindante lateral***" (subrayado fuera de texto). Por lo tanto, a la luz de la norma vigente, el englobe de los



Continuación de la Resolución No 1292 19 JUN 2009

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0420 del 5 de Junio de 2007 expedida por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación

tres (3) predios en mención, no está permitido y solamente es viable el englobe de dos (2) predios que colinden lateralmente”.

Por su parte, el estudio técnico 3-2009-05730 radicado el 29 de abril de 2009 por la Subsecretaría de Planeación Territorial, expresa lo siguiente:

*“En el artículo 12. **NORMAS PARA EL TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN, SECTOR 16 DE INTERÉS CULTURAL ANTIGUO**, en su literal b dice:*

“b) Englobes y subdivisiones.

1. Englobe	Al englobar predios, cada uno debe mantener su normativa específica. Para englobes de predios con bienes de interés cultural, se debe presentar un anteproyecto para tal efecto ante el DAPD y obtener concepto favorable. <u>Se permite el englobe únicamente sobre paramento lateral.</u> <u>El englobe debe propender por la reconstrucción de la estructura predial por ser ésta un elemento urbano patrimonial.</u>
2. Subdivisión	No se permite la subdivisión de los predios del sector, salvo los casos en que el predio se someta al régimen de propiedad horizontal.

*En el plano No. 4 sobre 4 de la misma Unidad de Planeamiento Zonal 014 **USAQUEN**, y por tratarse de un predio ubicado en el sector 16, manzana 4, según la edificabilidad, y al no tratarse de un predio colindante con un Bien de Interés Cultural, se permite un englobe con un predio lateral.*

Por lo tanto, según como ha sido presentada la Licencia de Construcción solo se engloban dos folios de matriculas para los predios que se enuncian a continuación:

No Folio Matricula Inmobiliaria	Dirección
50N-20043102	Lote No. 1- Carrera 6 No. 116-09
50N-20483216	Lotes No. 2 y 3 (englobados) Carrera 6 No. 116-41 y Carrera 6 No. 116-17

*Para el caso del folio de la Matricula Inmobiliaria **50N-20483216** donde se engloban los predios No. 2 y 3 (englobados) Carrera 6 No. 116-41 y Carrera 6 No. 116-17 (de acuerdo con el plano de loteo de la Urbanización Santa Bárbara Alta (U 15 / 4-5)), los cuales comparten un lado común lateral de acuerdo con el **literal b del Artículo 12 del decreto 270 de 2005 (UPZ Usaquen)**”.*

De acuerdo con lo expuesto en el concepto técnico y revisada la normatividad urbanística aplicable al caso, el Despacho encuentra lo siguiente:

**Continuación de la Resolución No 1292 19 JUN 2009**

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0420 del 5 de Junio de 2007 expedida por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación

1. El tema de los englobes de los predios ubicados en el Sector 16 de Interés Cultural Antiguo de Usaquén está regulado en el literal b) del artículo 12 del Decreto Distrital 270 de 2005, mediante la cual se reglamentó la UPZ Usaquén y en la plancha 4 de 4 que hace parte del mismo decreto.
2. En el literal b) del artículo 12 del citado Decreto Distrital 270 de 2005, se permite el englobe de predios sobre paramento lateral sin restricción del número de predios que pueden englobarse, pues la única condición que trae la norma es que se haga sobre paramento lateral. Al aplicar esta disposición al presente caso, resulta viable el englobe de los 3 predios de la estructura predial original (lotes 1, 2 y 3) incluidos en la licencia objeto de análisis, pues todos comparten su paramento lateral en la medida que la tipología edificatoria del Sector 16 de Interés Cultural Antiguo de Usaquén es continua (es decir, no se exige aislamiento lateral entre predios), según como expresamente lo señala la nota 2 de la Plancha 4 de 4 de la UPZ Usaquén.
3. Por otra parte, al aplicar la norma de englobes como se indica en la plancha 4 de 4 de la UPZ Usaquén para manzana 11 en que se ubican los predios objeto de la licencia de construcción bajo estudio, se verifica que solo se autoriza el englobe de un (1) predio con un (1) colindante lateral, caso en el cual se permitiría el englobe de 2 predios sobre paramento lateral.
4. Según se observa en el expediente del presente asunto, mediante la Escritura Pública 438 del 31 de marzo de 2006 de la Notaría 16 del Círculo de Bogotá, se englobaron los predios de la estructura predial original denominados 2 y 3 cuyas direcciones corresponden a la Carrera 6 No. 116-41 y Carrera 6 No. 116-17, acto al cual la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos le asignó el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20483216, así como el predio 1 quedó por fuera del englobe pues le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20043102. Es decir, se ajusta a lo señalado en la norma urbanística, pues tan solo se englobaron 2 lotes y el otro resultó independiente.
5. El hecho de haber expedido el Curador Urbano 5 de Bogotá una licencia de construcción sobre los 2 predios anteriores, entiende el Despacho, que este hecho no implica el englobe jurídico de los mismos, pues en este caso, como lo indica la plancha 4 de 4 de la UPZ Usaquén, la tipología edificatoria del sector es continua y por ende los lotes no tienen la obligación de dejar aislamiento lateral entre ellos. Por esta razón, lo que hizo el Curador Urbano en cita al expedir la licencia de construcción L.C. 06-5-1129 del 25 de agosto de 2006, fue aprobar un proyecto de construcción sobre 2 predios distinguidos con los folios de matrícula inmobiliaria número 50N-20483216 (predio 1) y 50N-20043102 (englobe de los predios 2 y 3), lo cual está permitido, pues el artículo 7º del Decreto Nacional 564 de 2006 define la licencia de construcción como *"la autorización previa para desarrollar edificaciones en uno o varios predios"*, es decir, en este caso el Curador en cita estaba

B. J. J.



Continuación de la Resolución No

1292 19 JUN 2009

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0420 del 5 de Junio de 2007 expedida por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación

facultado para expedir una licencia de construcción que involucrara 2 o más predios sin que ello significara un englobe de los mismos, pues como atrás se dijo, la tipología edificatoria es continua y las licencias de construcción se pueden expedir sobre uno o varios predios.

6. Además, si se tiene en cuenta que la tipología edificatoria del Sector 16 es continua, la indicación que se hace en la plancha 4 de 4 de la UPZ Usaqué que señala que solo se permite el englobe de un (1) predio con un (1) colindante lateral, no tiene sentido alguno, pues siempre se podrá expedir licencia de construcción sobre uno o más predios, haya o no englobe de los mismos, sin necesidad de dejar aislamiento lateral. Por lo tanto, guarda coherencia lo señalado en el numeral 1 del literal b) del artículo 12 del Decreto Distrital 270 de 2005, que permite el englobe sobre paramento lateral sin restringir el número de predios.
7. Por las razones expuestas, se concluye que le asiste razón a la recurrente, en el sentido que solo se englobaron 2 predios y la Licencia de Construcción L.C. 06-5-1129 se expidió sobre el lote englobado (lotes 2 y 3 originales) y el lote 1, pues según atrás se consignó, el artículo 7 del Decreto Nacional 564 de 2006 permite expedir licencias de construcción sobre uno o varios predios.

2.3. La altura y empate en altura. Para definir el empate se debe analizar el antejardín, los voladizos y el aislamiento posterior.

En síntesis, expresa la recurrente en relación con la altura y el empate en altura, lo siguiente:

- Frente a la altura y la paramentación en altura, la ficha de edificabilidad de las manzanas 7, 8, 10, 11, 13, 14 y 16, señala para los predios "**no lindantes**" con Bienes de Interés Cultural, que la altura básica es de 3 pisos y que deben plantear "**empate estricto**" contra edificaciones colindantes permanentes, remitiendo para su aplicación a las notas de edificabilidad 1 y 2 respectivamente.
- El proyecto objeto de análisis no aprobó semisótano ni voladizo alguno, como se puede verificar en los planos y en el propio texto de la licencia, además que el voladizo corresponde al empate estricto con la edificación colindante permanente.
- La entonces Gerencia de Patrimonio del otrora Departamento Administrativo de Planeación Distrital, en el oficio No. 2-2005-31621 del 16 de diciembre de 2005, respondió para el caso específico la consulta formulada por la Curadora Urbana 2 de Bogotá, D.C. sobre la aplicación de la altura y paramentación en altura, en los siguientes términos: "*Para la paramentación o de fachada se debe tener en cuenta que la tipología edificatoria es continua y que no todos los predios presentan antejardín, por lo cual las nuevas*



Continuación de la Resolución No 1292 19 JUN 2009

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0420 del 5 de Junio de 2007 expedida por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación

intervenciones deberán dar continuidad a las fachadas planteando empate estricto con sus colindantes permanentes en un desarrollo mínimo de 3.50 mts., sobre la línea de fachada y/o dando continuidad a los antejardines existentes (...) De la anterior norma se concluye que la obra nueva en los predios de la referencia debe empatarse estrictamente con el colindante permanente de siete (7) pisos, en un desarrollo mínimo de 3.50 metros sobre la línea de fachada, dando continuidad al antejardín existente, y llegar a la altura básica de tres (3) pisos permitida por la UPZ, con la posibilidad, de un escalonamiento gradual de la edificación." (Negrilla fuera de texto)

- En cumplimiento del anterior concepto, el Curador Urbano 5 de Bogotá expidió el 25 de agosto de 2006 la Licencia de Construcción LC 06 -5-01129, en la cual aprobó la altura y el empate en altura de la forma como allí lo definió el DAPD.

En relación con lo anterior, en el concepto técnico No. 3-2009-05730 del 29 de abril de 2009 expedido por la Subsecretaría de Planeación Territorial, se concluyó lo siguiente:

"3. SOBRE LA ALTURA

Se concluye que el proyecto no presenta semisótanos, pues no cumple con la premisa de que en ninguna de las fachadas sobresalga más de 1.50 mts. del nivel natural del terreno. El nivel citado si bien, como se dijo, es parcialmente subterráneo, sobresale más de los 1.50 mts. en varios puntos de su fachada. Por consiguiente, en lugar de 6 pisos y semisótano y sótano, la edificación tiene 7 pisos y sótano, de donde resulta que no viola la norma relativa a la prohibición de semisótanos.

En relación con la altura por empate, se encontró que es perfectamente posible en aplicación de la Nota 2 que obliga al empate en fachadas, considerando estas no una simple línea sino un plano y no un plano contra el espacio público, sino también contra espacios privados. Lo anterior a partir de las definiciones que sobre paramento y fachadas contienen el propio glosario del POT, Acuerdos y normas distritales de épocas anteriores y el diccionario de la Real Academia de la Lengua; así mismo, a partir de la definición de empate contenida en el Decreto 159 de 2004.

También la aplicación de la nota 3 deja ver la posibilidad de que se hubiera previsto el empate, pues de no ser así la remisión que hace la ficha normativa a tal nota resultaría absolutamente inocua. Así mismo, la Nota 1, a la cual remite la ficha normativa de edificabilidad, resultaría igualmente inocua, no solo para la manzana 11 sino para todas las manzanas incluidas en esa ficha normativa. Estas eventuales inocuidades deben ser objeto de un análisis jurídico, pues es de ese tenor la interpretación normativa, pero se considera que con la simple aplicación de la Nota 2 es suficiente para cobijar la posibilidad de empate en siete (7) pisos con la edificación vecina. Infortunadamente la norma no establece una dimensión máxima de empate sino una mínima equivalente a 3.50 mts., con la cual cumple el proyecto, siendo imposible establecer la dimensión máxima; solamente sería posible controlar la



Continuación de la Resolución No 1292 19 JUN 2009

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0420 del 5 de Junio de 2007 expedida por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación

obligatoriedad de hacer una transición en el lote 1, con un escalonamiento gradual, habida cuenta de que no está englobado, de lo dicho en la Nota 1 y de lo dicho por la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana en su oficio No. 2-2005-31621 del 16 de diciembre de 2005

Se concluye igualmente que las restricciones contenidas en el decreto 159 de 2004 a que la "la altura planteada no debe superar la máxima altura permitida en pisos, señalada en la correspondiente ficha reglamentaria" (Art. 12) y que "En ningún caso los empates con construcciones vecinas permiten superar la altura reglamentaria" (Art. 13), no son aplicables a los inmuebles objeto de estudio, pues estos están regulados por el tratamiento de conservación, mientras los artículos 12 y 13 pertenecen al Capítulo III del Decreto, denominado "NORMAS PARA LOS TRATAMIENTOS DE CONSOLIDACIÓN (CAMBIO DE PATRÓN Y DENSIFICACIÓN MODERADA) Y RENOVACIÓN URBANA (REACTIVACIÓN)", y no hay remisión expresa del decreto, 270 de 2005 ni de la ficha de edificabilidad a esos artículos.

Una conclusión adicional es que la parte de la edificación localizada en el Lote 1 tiene 4 pisos, por lo que no cumple con la obligación de transición a 3 pisos y, por tanto, en esta parte el proyecto incumple con la norma reglamentaria atrás citada, siendo esta parte de la edificación la única que incumple con la norma de alturas".

Además, el tema del empate en altura incluye el análisis del antejardín, los voladizos y el aislamiento posterior aprobados en la licencia de construcción, el cual fue analizado en el concepto técnico de la presente actuación, en los siguientes términos:

"4. SOBRE EL ANTEJARDIN Y LOS VOLADIZOS

Se concluye que la ficha de edificabilidad no hace exigencia de antejardín diferente de la derivada de la continuidad de los paramentos de las edificaciones vecinas, que se deben mantener en una dimensión mínima de 3.50 mts. de conformidad con la Nota 2 de la ficha; el proyecto no solo contempla esta continuidad en esa dimensión, sino a todo lo largo de la fachada, cumpliendo a cabalidad con la norma respectiva. Lo que aparentemente son voladizos no permitidos sobre el antejardín en realidad son resultado del empate en fachada con la edificación vecina al norte exigido por esa nota; puesto que el proyecto contempla antejardín en exceso, no se puede decir que el paramento de fachada de los pisos superiores contemple avances sobre el paramento de construcción reglamentario contra la carrera 5. Sobre la fachada sur no se aprecian voladizos. En consecuencia, el proyecto cumple con las normas sobre antejardín y voladizo."

"5. SOBRE EL AISLAMIENTO POSTERIOR

El proyecto plantea un aislamiento inferior al reglamentario en la parte norte, pues a pesar de que en el lindero ídem empata con el vecino, por la configuración del terreno y por la escogencia de ángulos a 90° que no tienen los linderos, se va presentando



Continuación de la Resolución No

1 2 9 2 19 JUN 2009

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0420 del 5 de Junio de 2007 expedida por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación

avance en el aislamiento; de manera que en proximidades del Eje E presenta dimensión inferior a la del vecino e inferior a la reglamentaria para 6 pisos, es decir inferior a 4.00 mts., que es la dimensión que debería respetarse. Se utiliza un recurso de avance por compensación que no está regulado ni permitido por la reglamentación, por lo que no es aceptable."

"Así mismo, en la parte correspondiente al Lote 1 no se cumple con la obligación de prever aislamiento a partir del nivel de terreno, ya que se contempla a niveles superiores; aunque en esta parte el aislamiento previsto es inferior al reglamentario para la altura de 4 pisos, al reducir esa altura a la permitida de 3 pisos, esa dimensión resulta ser la adecuada, salvo por la escalera que sube al segundo piso, que ocupa aislamiento. Para cumplir con el aislamiento basta con suprimir la escalera y las placas que conforman las jardineras en los niveles +0.30 mts. y - 0.08 mts."

De conformidad con lo expuesto en el precitado concepto técnico, el Despacho arriba a las siguientes conclusiones:

1. Según lo señalado en la Plancha 4 de 4 de la UPZ Usaqué, los predios ubicados en el Sector 16 de Interés Cultural Antiguo de Usaqué tienen una altura de 3 pisos. Sin embargo, el cuadro que regula la altura, remite para su aplicación a la nota de edificabilidad específica número 1 y al regular el empate con las construcciones colindantes, remite para su aplicación a la nota 2 de edificabilidad consignada en la misma plancha.
2. Al verificar la nota 1, se encuentra que ella dispone que cuando existan predios pertenecientes a diferentes subsectores normativos, se podrá plantear una transición de alturas respondiendo a las condiciones particulares de cada manzana y sus colindantes, y en la nota 2 se dice que al ser los predios de tipología continua, se debe plantear empate estricto con la edificación colindante permanente.
3. Del estudio de dicha nota 1, se entendería que la misma no fuera aplicable a éste caso, por cuanto ella dispone que se puede plantear transición de alturas cuando los predios pertenezcan a subsectores normativos diferentes, y en éste caso, todos los predios se encuentran incluidos en el mismo subsector normativo 16B. Sin embargo, en criterio de esta Subsecretaría y luego de revisar lo señalado en el concepto técnico, esta nota sí tiene plena aplicación, por cuanto la ficha reglamentaria de la manzana 11 no solo comprende ésta manzana sino las manzanas 7, 8, 10, 13, 14 y 16 como se lee en el cuadro de edificabilidad específico. Para todas estas manzanas, en la ficha de edificabilidad se dispone que la altura es de 3 pisos y que cuando en ellas existan construcciones colindantes permanentes que tengan mayores alturas y estén en subsectores normativos diferentes, pueden plantear transición de alturas respondiendo a las condiciones particulares de cada manzana y sus colindantes.



Continuación de la Resolución No 1292 19 JUN 2009

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0420 del 5 de Junio de 2007 expedida por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación

Luego de analizar la plancha 4 del Decreto Distrital 0270 de 2005, se verifica que todas las manzanas citadas anteriormente están en el mismo subsector normativo (16 B), por lo cual al leer la nota 1, como lo hizo anteriormente el entonces Subsecretario de Planeación Territorial al resolver en vía gubernativa, el recurso de apelación formulado contra la licencia de construcción objeto de análisis, la misma **nunca se aplicaría**. Por el contrario, pues al estar todas las manzanas reglamentadas con dicha nota y pertenecer al mismo subsector normativo, se evidencia que la disposición conlleva a la aplicación de la nota 1 a todas ellas, pues de no ser así, no se hubiera incluido la citada nota para reglamentar la altura de todas las anteriores manzanas, ni ella produciría efecto alguno.

En éste caso, se debe aplicar el principio de efecto útil de las normas, según el cual cuando las mismas ofrezcan dos sentidos jurídicos y uno genere consecuencias jurídicas y el otro no, debe preferirse aquel. Particularmente, sobre el principio de efecto útil de las normas ha dicho la Sección Tercera del Consejo de Estado³:

"b) El principio del efecto útil: Según el referido principio, cuando de dos sentidos jurídicos que se le otorga a una norma, uno produce consecuencias jurídicas y el segundo no, debe preferirse aquel que conduzca a que se den las consecuencias jurídicas".

Además, acerca del mismo principio, la Corte Constitucional dijo:

*"Todo ordenamiento jurídico presupone una lógica interna que se soporta en el supuesto de la "racionalidad del legislador", supuesto que señala que aquel, en cuanto tal no se contradice, lo que implica que el intérprete debe asumir como "pauta o directriz interpretativa", el carácter sistemático y coherente que se presume del ordenamiento objeto de estudio. Sobre este presupuesto, el intérprete, y específicamente el Juez Constitucional, al analizar de manera sistemática un determinado ordenamiento jurídico, valga decir, al pretender desarrollar un ejercicio dirigido a entender correctamente un determinado precepto normativo, debe proceder a relacionarlo con todos los demás del ordenamiento, **excluyendo aquella o aquellas interpretaciones de un enunciado normativo que den lugar a una proposición absurda.**"⁴ (C-112) M.P. FABIO MORON DIAZ.*

Por las anteriores razones, la nota 1 resulta aplicable para definir la transición de altura entre diferentes construcciones ubicadas en el mismo subsector normativo, pues de lo contrario, no tendría ningún efecto útil dicha nota respecto de las manzanas que está reglamentando.

³ Sentencia del 8 de marzo de 2002 dictada dentro del expediente No. 76001-23-31-000-2001-3904-01 (ACU-1235) con ponencia del Magistrado JESÚS MARÍA CARILLO.

⁴ Sentencia C-112/96 con ponencia del Magistrado FABIO MORON DIAZ.



Continuación de la Resolución No 1 2 9 2 19 JUN 2009

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0420 del 5 de Junio de 2007 expedida por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación

4. Refuerza lo señalado, el empate estricto entre construcciones ordenado por la nota específica de edificabilidad 2 de la plancha 4 de 4 de la UPZ Usaquén, que como se indica en el concepto técnico, *"...es perfectamente posible en aplicación de la Nota 2 que obliga al empate en fachadas, considerando estas no una simple línea sino un plano y no un plano contra el espacio público, sino también contra espacios privados. Lo anterior a partir de las definiciones que sobre paramento y fachadas contienen el propio glosario del POT, Acuerdos y normas distritales de épocas anteriores y el diccionario de la Real Academia de la Lengua; así mismo, a partir de la definición de empate contenida en el Decreto 159 de 2004"*.
5. Así las cosas, es claro que el predio producto del englobe de los lotes originales 2 y 3 con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20043102, debía empatarse a la construcción permanente de 7 pisos con que colinda por el norte (Edificio Usacá) y plantear una transición de altura en relación con el predio restante (lote 1) hasta alcanzar la altura permitida para el sector, que es de 3 pisos.
6. En el concepto técnico se advierte que al plantear la transición de alturas, el Curador Urbano 5 de Bogotá al expedir la Licencia de Construcción L.C. 06-5-01129 del 5 de Agosto de 2006, aprobó en dicho lote una altura de 4 pisos por cuanto no contabilizó el primer piso dentro de la altura permitida por destinarlo como mínimo en un 60% a estacionamientos y áreas de maniobra y circulación de vehículos, así como a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado, situación que conforme al artículo 12 del Decreto Distrital 159 de 2004, solo se permite en predios regulados por los tratamientos de consolidación con densificación moderada o consolidación con cambio de patrón o tratamiento de renovación urbana, pero no para predios que se rigen por el tratamiento de conservación como ocurre en el presente caso.

Por esta razón, la altura de 4 pisos aprobada en el lote 1, excede el máximo de altura permitido de manera general para el sector de 3 pisos.

No obstante, revisado el expediente administrativo, se encuentra que en parte alguna el Curador Urbano 5 de la ciudad, al expedir el acta de observaciones del proyecto sometido a su consideración, advirtió al solicitante de la licencia que realizara esta corrección, por lo tanto, jamás tuvo la oportunidad de hacer el ajuste requerido, según lo concluyó en el mismo sentido el Subsecretario de Planeación Territorial en el concepto técnico expedido en la presente actuación, corrección que a juicio de este Despacho, es subsanable, pues *"...bastaría con suprimir un piso en la parte del lote 1, manteniendo sus paramentos constructivos, con suprimir la placa de cubierta de la rampa que ocupa el aislamiento posterior y con retroceder el paramento posterior ligeramente entre los ejes E y F, para lo cual bastaría con recortar las vigas sin necesidad de mover o rediseñar las columnas..."*.



Continuación de la Resolución No

1292

19 JUN 2009

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0420 del 5 de Junio de 2007 expedida por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación

7. Respecto del antejardín y voladizos, es claro el concepto técnico 3-2009-05730 al señalar que *"la ficha de edificabilidad no hace exigencia de antejardín diferente de la derivada de la continuidad de los paramentos de las edificaciones vecinas, que se deben mantener en una dimensión mínima de 3.50 mts. de conformidad con la Nota 2 de la ficha; el proyecto no solo contempla esta continuidad en esa dimensión, sino a todo lo largo de la fachada, cumpliendo a cabalidad con la norma respectiva. Lo que aparentemente son voladizos no permitidos sobre el antejardín en realidad son resultado del empate en fachada con la edificación vecina al norte exigido por esa nota; puesto que el proyecto contempla antejardín en exceso, no se puede decir que el paramento de fachada de los pisos superiores contemple avances sobre el paramento de construcción reglamentario contra la carrera 5. Sobre la fachada sur no se aprecian voladizos. En consecuencia, el proyecto cumple con las normas sobre antejardín y voladizo"*.

8. Teniendo en cuenta que el empate estricto ordenado por la nota 2 se debe analizar desde todas las fachadas incluyendo la posterior, el concepto técnico se ocupa de analizar este aspecto y sus implicaciones sobre la fachada posterior del proyecto, indicando que *"El proyecto plantea un aislamiento inferior al reglamentario en la parte norte, pues a pesar de que en el lindero ídem empata con el vecino, por la configuración del terreno y por la escogencia de ángulos a 90° que no tienen los linderos, se va presentando avance en el aislamiento, de manera que en proximidades del Eje E presenta dimensión inferior a la del vecino e inferior a la reglamentaria para 6 pisos, es decir inferior a 4.00 mts., que es la dimensión que debería respetarse. Se utiliza un recurso de avance por compensación que no está regulado ni permitido por la reglamentación, por lo que no es aceptable."*

Así mismo, en la parte correspondiente al Lote 1 no se cumple con la obligación de prever aislamiento a partir del nivel de terreno, ya que se contempla a niveles superiores; aunque en esta parte el aislamiento previsto es inferior al reglamentario para la altura de 4 pisos, al reducir esa altura a la permitida de 3 pisos, esa dimensión resulta ser la adecuada, salvo por la escalera que sube al segundo piso, que ocupa aislamiento. Para cumplir con el aislamiento basta con suprimir la escalera y las placas que conforman las jardineras en los niveles +0.30 mts. y - 0.08 mts.

9. Corolario de lo anterior, el proyecto constructivo cumple con la altura de 7 pisos producto de la aplicación de las notas específicas de edificabilidad 1 y 2 de la plancha 4 de 4 de la UPZ Usaqué que se aprobó sobre el predio englobado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20043102 y respecto del predio con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20483216 (lote 1) excede la altura en un piso. También se evidencia al analizar el empate, que el proyecto en proximidades del Eje E y por los ángulos del terreno que no son de 90° presenta una dimensión inferior a la del vecino e inferior a la reglamentaria para 6 pisos, que es de 4.00 mts. dimensión que debería respetarse.



Continuación de la Resolución No _____

1 2 9 2 19 JUN 2009

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0420 del 5 de Junio de 2007 expedida por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación

En cuanto al lote 1 ocupa el aislamiento posterior con algunas construcciones, lo cual hace que el aislamiento no se dé a nivel del terreno. Solo basta con suprimir la escalera y las placas que conforman las jardineras en los niveles +0.30 mts. y - 0.08 mts.

2.4. Sobre el estudio de suelos.

Sobre el particular, manifiesta la apoderada de la sociedad constructora **QUINTA ROSALES LTDA.**, que el estudio de suelos cumple con lo dispuesto en el título H de la NSR-98 y no presenta ninguna inconsistencia.

En lo atinente a las perforaciones el estudio presentado, señala que éste debe ser leído integralmente y no de manera parcial, ya que allí se dice:

"Los 5 sondeos perforados para el estudio anterior los cuales alcanzaron profundidades entre 15.0 y 10.0 m, se complementaron mediante 2 sondeos de 15.0 de profundidad perforados con un equipo de roto-percusión. A lo largo de los sondeos se hizo ensayo de penetración estándar como medida de la densidad de los mantos granulares e índice de la consistencia de los suelos arcillosos encontrados, adicionalmente dada la densidad de los estratos se rotó con barrena y broca de diamante para obtener avance."

Adicionalmente el proyecto cumple con el requerimiento de exploraciones superiores a 1.5 veces la longitud del cimiento mas bajo".

Lo anterior, indica que se suspendieron las perforaciones a esta profundidad porque era imposible continuar con ellas, cumpliendo así lo dispuesto en el título H.3.2.4 (g) de la NSR-98, que establece:

"En los casos donde se encuentre roca firme, o aglomerados rocosos o capas de suelos asimilables a rocas, a profundidades inferiores a las establecidas, en proyectos de complejidad baja y media los sondeos pueden suspenderse al llegar a estos materiales".

También cabe recordar que la profundidad de los sondeos que se establece en las tablas del título H de la NSR-98 como su título lo indica **son sugeridas** y adquiere gran relevancia el criterio del ingeniero geotecnista.

Finalmente, sobre el cálculo de asentamientos, en el estudio de suelos se presenta al final del informe y cumple con lo dispuesto en el título H.4.1.8 de la NSR-98 que prevé:

"La evaluación de los asentamientos debe realizarse mediante modelos de aceptación generalizada empleando parámetros de deformación obtenidos a partir de ensayos de laboratorio o correlaciones de campo suficientemente apoyadas en la experiencia".



199

Continuación de la Resolución No

1292

19 JUN 2009

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0420 del 5 de Junio de 2007 expedida por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación

Según lo expuesto, se puede inferir que asentamientos del orden de los 4 cm son aceptables para este tipo de proyectos en referencia según los límites establecidos en el título H.4.1.9.2 de la NSR-98 que determina que los asentamientos totales a 20 años calculados, se deben limitar a los siguientes valores:

- Para construcciones aisladas 30 cm, siempre y cuando no se afecten la funcionalidad de conducciones de servicios y accesos a la construcción.
- Para construcciones entre medianeros 15 cm, siempre y cuando no se afecten las construcciones vecinas.

Así mismo, el estudio de suelos indica que los asentamientos diferenciales son contrarrestados con las vigas amarre y la superestructura, por lo tanto, no se presenta.

Por otra parte, el estudio de suelos da suficiente claridad en lo que corresponde a los procedimientos de construcción de los taludes para que durante la ejecución de las obras no se afecten las edificaciones vecinas y los planos y memorias de cálculo contienen los diseños para los muros de contención.

En relación con lo anterior, en el concepto técnico 3-2009-05730 del 29 de abril de 2009 se indica que *"...de conformidad con el análisis hecho el estudio cumple con la Norma NSR-98, pues al haber encontrado roca o material admisible a ella las perforaciones podían suspenderse a la profundidad en lo que ello ocurrió. Por otra parte, la perforación a 20.0 mts. o más es solamente sugerida en este caso y no obliga. De otra parte, en lo relativo a asentamientos, ya en la Resolución 420 de 2007 se había aceptado su cumplimiento. En consecuencia, el estudio de suelos cumple con las normas vigentes"*.

En este orden de ideas, le asiste la razón a la recurrente en éste punto.

2.5. Sobre los pronunciamientos emitidos por el entonces Departamento Administrativo De Planeación Distrital.

En resumen, manifiesta la recurrente que los curadores al hacer esa revisión urbanística y arquitectónica de los proyectos, pueden detectar que existen vacíos o contradicciones normativas, caso en el cual deben proceder conforme lo señalado en los artículos 102 de la Ley 388 de 1997 y 68 del Decreto 564 de 2006 solicitándole a la autoridad de planeación que haga la correspondiente interpretación. Sobre el particular, esgrime expresamente lo siguiente:

"En el presente caso la Curadora Urbana No. 2 de Bogotá de la época al revisar el proyecto en los aspectos urbanísticos y arquitectónicos encontró que existían vacíos

Handwritten signature



Continuación de la Resolución No _____

1292 19 JUN 2009

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0420 del 5 de Junio de 2007 expedida por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación

y contradicciones normativas precisamente en los puntos en que hoy se fundamenta la Subsecretaría Jurídica de Planeación Territorial para revocar la licencia de construcción No. LC 06-5-01129 del 25 de agosto de 2006, que son el englobe de predios, la altura y el empate estricto con las construcciones colindantes permanentes. Por esta razón, en el oficio radicado en el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital bajo el número 1-2005-43647 del 1 de diciembre de 2005, solicitó que se le despejaran dichas dudas.

(...)

En respuesta a la consulta presentada, la Gerencia de Patrimonio del entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, mediante el oficio 2-2005-31621 del 16 de diciembre de 2005, respondió la consulta formulada resolviendo los interrogantes sobre el englobe de predios, la altura y el empate estricto con las construcciones colindantes permanentes y el curador expidió la licencia siguiendo lo dispuesto en éste oficio.

(...)

*Como se puede ver, en el presente caso, el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital como autoridad competente interpretó la forma como se debían aplicar las normas urbanísticas y según el texto de los artículos 102 de la ley 388 de 1997 y 68 del Decreto 564 de 2006, esta interpretación **es obligatoria para el caso en particular**, ya que la ley y el decreto expresamente señalan que dicha consulta servirá de doctrina para "la interpretación de **casos similares**" pero no para el caso particular ya que para el mismo sí es obligatoria dicha respuesta, pues es a la autoridad de planeación a quien la ley le confirió la facultad de interpretar las normas urbanísticas y no al curador urbano, por cuanto de no ser así la ley no le hubiera exigido al curador que consultara sobre la aplicación de la norma cuando encontrara vacíos o contradicciones normativas, sino que el mismo definiría la forma de aplicar la norma".*

Al respecto, es preciso tener en cuenta que el Viceministro de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, expidió la Circular Externa del 26 de Noviembre de 2007 dirigida a los Alcaldes, Secretarios de Planeación Municipales y Distritales, Directores de Autoridades Ambientales y Curadores Urbanos, en la que definió el alcance de la facultad de interpretación de las normas urbanísticas, concluyendo al respecto lo siguiente:

"5. Las respuestas mediante las cuales las autoridades de planeación resuelven las consultas particulares hechas por los curadores urbanos en relación con los proyectos específicos sometidos a su consideración, son actos administrativos y no meros conceptos emitidos por las entidades públicas, tal y como lo ha señalado la Jurisprudencia del Consejo de Estado y de la Corte Constitucional, por cuanto con base en tales pronunciamientos se producen efectos jurídicos tendientes a resolver

201
1292

19 JUN 2009

Continuación de la Resolución No

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0420 del 5 de Junio de 2007 expedida por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación

solicitudes puntuales de licencias. A su vez, en el querer de la ley, dichos pronunciamientos servirán de doctrina para la interpretación de casos similares".

De conformidad con lo señalado en precedencia, este Despacho considera que le asiste la razón a la recurrente al afirmar que la respuesta emitida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, debía tenerse en cuenta para el trámite de la licencia, como quiera que la facultad interpretativa de las normas urbanísticas se encuentra en cabeza de las autoridades de planeación.

Como se puede observar, la expedición de la norma urbanística no ha sido pacífica, como se ha evidenciado en los conceptos expedidos tanto por la Gerencia de Patrimonio y Renovación Urbana del entonces Departamento como por la Subsecretaría de Planeación Territorial de la actual Secretaría Distrital de Planeación, por lo cual la Curadora Urbana 2 de la época, obrando de conformidad, oportunamente solicitó a la presente Entidad que definiera el asunto, y esta definición, en el caso concreto, en últimas concuerda con la posición final y definitiva de este asunto que adoptó la Subsecretaría de Planeación Territorial al expedir el concepto técnico 3-2009-05730 del 29 de abril de 2009.

En virtud de lo anterior, este Despacho encuentra que los argumentos de la recurrente, en este punto, también tienen vocación de prosperidad.

Por último, expresa la recurrente, que el administrado no debe soportar la carga de los cambios sorpresivos de la administración, en este evento, del criterio respecto de la aplicación de las normas urbanísticas. Por lo tanto, estos principios protegen las actuaciones de los particulares cuando éstos han actuado de buena fe, como ocurre en este caso.

Lo anterior, supone que la revocatoria de la Licencia de Construcción LC 06-5-01129 del 5 de agosto de 2006, expedida por el Curador Urbano 5 de Bogotá D.C., significaría la violación a los principios de la confianza legítima, la buena fe y al principio de legalidad, pues se estaría castigando a un particular por seguir las indicaciones explícitas del propio Departamento Administrativo de Planeación Distrital, que ha expresado formal y materialmente unas manifestaciones de voluntad, de las cuales no puede separarse, pues como está visto, tales pronunciamientos vinculan a la Administración y constituyen verdaderos actos administrativos revestidos de la presunción de legalidad que han generado efectos jurídicos para la sociedad constructora **QUINTA ROSALES LTDA.**

En concordancia con lo expuesto en el numeral anterior, este Despacho considera acertados los argumentos reseñados por la recurrente en relación con estos principios.



Continuación de la Resolución No _____

1 2 9 2 19 JUN 2009

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0420 del 5 de Junio de 2007 expedida por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación

3. Conclusión Final.

Luego de revisar el expediente, se verificó que durante el trámite de la licencia de construcción, el Curador Urbano 5 de Bogotá no advirtió al interesado, sobre las inconsistencias que presentaba el proyecto sometido a su consideración, tal y como lo ordena el artículo 27 del Decreto Nacional 564 de 2006 al señalar que durante el trámite de la licencia se debe expedir un acta de observaciones en la que se informe al solicitante de la licencia *"...sobre las actualizaciones, correcciones o aclaraciones que debe realizar al proyecto y los documentos adicionales que debe aportar para decidir sobre la solicitud"*.

Por lo anterior, debe dársele la oportunidad a la sociedad titular de la licencia bajo estudio, de hacer las correcciones del caso dentro de la presente actuación administrativa, las cuales son perfectamente subsanables por no alterar las condiciones estructurales del proyecto bajo estudio, según los términos expuestos en la parte final del concepto técnico de fecha 29 de abril de 2009, pues obrar en sentido contrario, constituiría una violación al debido proceso y al derecho de contradicción que por disposición del artículo 29 de la Constitución Política se debe aplicar a toda clase de actuaciones administrativas.

Finalmente, al ser la Secretaría Distrital de Planeación el superior funcional de los curadores urbanos, tiene el deber de corregir y adecuar sus actuaciones para que se dé cumplimiento a las normas urbanísticas vigentes, por lo tanto, en la parte resolutive de este acto se ordenará al Curador Urbano 5 de Bogotá D.C., que requiera a la sociedad constructora **QUINTA ROSALES LTDA.** por una sola vez, con el fin de que subsane las inconsistencias que tiene el proyecto según lo determinado en el concepto técnico 3-2009-05730 del 29 de abril de 2009, el cual como antes se dijo, hace parte integral del presente acto administrativo.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO 1º.- REVOCAR la Resolución 0420 expedida el 5 de junio de 2007 por la Subsecretaría Jurídica de esta Entidad, de conformidad con los argumentos expuestos en el presente acto administrativo a través del recurso de reposición formulado por la y en consecuencia, **CONFIRMAR** la Licencia de Construcción No. LC 06-5-01129 del 5 de Agosto de 2006 expedida por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D.C.

ARTÍCULO 2º.- ORDENAR al Curador Urbano 5 (E) de Bogotá, D.C., requerir a la sociedad **CONSTRUCTORA QUINTA ROSALES LTDA.**, para que dentro del mismo trámite administrativo, proceda a corregir la Licencia de Construcción L.C. 06-5-01129 del 5 de agosto de 2006, según lo conceptuado por la Subsecretaría de Planeación Territorial en el concepto técnico 3-2009-05730 del 29 de abril de 2009 y de acuerdo con lo previsto en el parágrafo 1º



Continuación de la Resolución No

1292

203
19 JUN 2009

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0420 del 5 de Junio de 2007 expedida por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación

del artículo 22 del Decreto Nacional 564 de 2006.

ARTICULO 3º.- DECLARAR IMPROCEDENTE el recurso de apelación interpuesto por la doctora **SILVIA ISABEL REYES CEPEDA**.

ARTÍCULO 4º.- NOTIFICAR ésta Resolución al doctor **LUIS RICARDO PAREDES MANSFIELD**, quien actúa como apoderado especial de los señores **MAGDALENA LEON DE LEAL**, **IRMA GIL ANTORVEZA**, **MARIA MAGDALENA PÁRDO CELESTINI**, **LUIS SERRANO ESCALLON**, **GABRIEL MEZA ZULETA**, **JOSE ALZATE ZULUAGA**, **RICARDO SAMPER CAMACHO**, **JORGE ALFREDO MELENDEZ** Y **JUAN MANUEL SALARZAR**, así como a las señoras **CONSTANZA MORALES MAIR**, **MARIA MARCELA PEREZ MONTERO** y **LEONOR MARTÍNEZ DE RODRIGUEZ**, quien obra en su carácter de representante legal del Edificio Usacá.

ARTÍCULO 5º.- NOTIFICAR ésta Resolución a la doctora **SILVIA ISABEL REYES CEPEDA**, apoderada de la sociedad **CONSTRUCTORA QUINTA ROSALES LTDA**.

ARTÍCULO 6º. Contra esta decisión no procede recurso alguno y queda agotada la vía gubernativa.

ARTÍCULO 7º. REMITIR el expediente y sus anexos, a la Curaduría Urbana 5 de Bogotá, D.C., para que se proceda de conformidad con lo señalado en la parte motiva del presente acto administrativo.

Dada en Bogotá D.C., a los

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

BEATRIZ HELENA PRADA VARGAS
Subsecretaria Jurídica

Proyectó: Carlos José Mansilla Jáuregui
Revisó: Clara del Pilar Giner García