



Resolución No. 0 8 7 6 31 JUL. 2013

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC-13-5-0389 del 22 de marzo de 2013, expedida por la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C., para el predio localizado en la Calle 101 No. 16-62 de la Urbanización Chicó Norte II localidad de Usaquén.

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

En uso de sus facultades legales, en especial de las conferidas en el artículo 42 del Decreto Nacional 1469 de 2010, 36 literal k) del Decreto Distrital 016 de 2013 y la Resolución 0611 del 31 de mayo de 2013,

CONSIDERANDO

Que el 16 de noviembre de 2012, mediante la radicación 12-5-2990, la Constructora Bosques de Lago S.A.S, en calidad de propietaria del predio localizado en la Calle 101 No. 16-62 actuando a través de su representante legal¹, solicitó ante la Curaduría Urbana 5 licencia de construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total (folios 1 y 2).

Que de conformidad con el artículo 29 del Decreto Nacional 1469 de 2010, la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C., procedió a citar a los vecinos colindantes del inmueble objeto de la solicitud, mediante comunicaciones escritas enviadas vía correo certificado para que se hicieran parte y pudieran hacer valer sus derechos.

Que el 22 de marzo de 2013, la Curadora Urbana 5 de la ciudad expidió la Licencia de Construcción 13-5-0389, en la modalidad de obra nueva y demolición total, para el predio señalado anteriormente (folio 87).

Que el 22 de abril de 2013, la señora Magda Urrea Jaramillo, identificada con cédula de ciudadanía No. 41.603.151 de Bogotá, en calidad de representante legal de la Propiedad Horizontal "EDIFICIO TORRE BORNE", interpuso ante la Curaduría Urbana 5 de la ciudad, recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la licencia de construcción citada en precedencia (folios 99 a 110).

Que el 23 de abril de 2013, el señor Ariel Arturo Suárez Gómez, identificado con cédula de ciudadanía No.80.504.765 de Bogotá, en calidad de vecino colindante, interpuso ante la Curaduría Urbana 5 de la ciudad, recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la licencia referida (folios 111 a 116).

Que los apelantes como motivos de inconformidad manifestaron que:

¹ Según certificado de existencia y representación legal, el representante legal de la constructora es el señor Cesar Augusto Cortés López, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.064.182 de Bogotá (folios 8 y 9).



Resolución No. 0876 31 JUL. 2013

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC-13-5-0389 del 22 de marzo de 2013, expedida por la Curaduría Urbana 5 de Bogotá D.C., para el predio localizado en la Calle 101 No. 16-62 de la Urbanización Chicó Norte II localidad de Usaquén.

Las normas que fundamentaron la expedición de la Resolución 120 de 1995, sobre la que basa su decisión la Curaduría Urbana 5 de Bogotá D.C., en especial los artículos 450 del Acuerdo 6 de 1990 y 23 del Decreto Distrital 735 de 1993, en lo relacionado con los aislamientos buscaban garantizar adecuadas condiciones de ventilación e iluminación al interior de las edificaciones y, para el caso de la tipología aislada, indicaban que:

“e) en la tipología aislada los aislamientos son obligatorios contra los predios laterales del predio y rigen para todos los pisos con excepción de la primera planta (...). En la norma, lo cual se mantiene en el decreto 159 de 2004, los inmuebles de 5 pisos como el que se propone, deben tener un aislamiento de 4 metros.

Así mismo la norma definía como paramento de aislamiento la existencia de edificaciones permanentes.

En este sentido, (...) no se puede desconocer el contexto normativo de la Resolución 120 de 1995 y las condiciones y finalidades incorporadas a partir del POT de Bogotá y la UPZ de la zona concreta. Así, los aislamientos tienen por objeto garantizar las adecuadas condiciones de ventilación e iluminación al interior de las edificaciones, adosar donde hay un aislamiento de predios permanentes vulneraría la finalidad de las normas urbanísticas”.

Para la expedición de la licencia de construcción que se impugna, ha debido tenerse en cuenta la exigencia establecida por el parágrafo 2 del artículo 15 del Decreto Distrital 159 de 2004² respecto del adosamiento y pareamiento de edificaciones en tipología aislada y, en esta oportunidad la referida anuencia no existe.

El contenido y alcance del derecho a la vivienda digna debe observarse conforme al artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos y Culturales, según lo ha señalado la Corte Constitucional, pues este derecho ha sido definido por el supremo órgano “como aquel dirigido a satisfacer la necesidad humana de disponer de un sitio de vivienda, sea propio o ajeno, que cuente con condiciones suficientes para que quienes allí habiten puedan realizar de manera digna su proyecto de vida” y que la licencia otorgada no garantiza las condiciones de habitabilidad de quienes viven en el inmueble colindante y “con ellos amenaza, con la potencialidad de vulnerar, su derecho a una vivienda digna. Téngase en cuenta que algunas de las viviendas del Edificio Torre Borne sólo obtienen iluminación y ventilación desde el aislamiento lateral del costado oriental que colinda con el predio donde se pretende construir la vivienda multifamiliar objeto de licencia. Un muro a cuatro metros pretendiendo adosamiento- se reitera- vulnera la habitabilidad de las viviendas”.

² “PARÁGRAFO 2. Para hacer uso de las posibilidades de adosamiento y pareamiento previstas en las resoluciones de que trata el presente artículo, los interesados deberán contar con la anuencia de los propietarios de predios colindantes involucrados en la decisión, como condición previa para la expedición de la correspondiente licencia de construcción”.



Resolución No. 0876 31 JUL. 2013

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC-13-5-0389 del 22 de marzo de 2013, expedida por la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C., para el predio localizado en la Calle 101 No. 16-62 de la Urbanización Chicó Norte II localidad de Usaquén.

De manera que la Curadora Urbana no puede conceder una licencia que amenace la habitabilidad de las viviendas aledañas *"basada punidamente (Sic) en una Resolución de Jerarquía inferior a la Constitución y la ley"*.

Aseguran que de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política quien ha adquirido un derecho, puede encontrar en el Estado la garantía de que le será reconocido y que las meras expectativas *"no constituyen derecho contra la ley nueva que las anule o cercene"* en virtud de lo dispuesto por el artículo 17 de la Ley 153 de 1887.

En tal sentido, los propietarios de viviendas del Edificio "Torre Borne", tienen una situación jurídica consolidada respecto de sus predios, la cual no puede ser vulnerada por la Licencia que se impugna pues la construcción de dicho inmueble fue autorizada por la Licencia de Construcción LC 09-5-0914 expedida por el Curador provisional Urbano 5, permiso que fue conocido por la actual Curadora Urbana 5, quien con anterioridad a la licencia que se impugna autorizó modificaciones a aquella.

Por lo anterior, afirman que *"no resulta coherente que la misma curaduría urbana No.5 que conoció y aprobó (...) una situación jurídica concreta y unos derechos, ahora pretenda conceder la licencia LC-13-5-0389, que causa perjuicios a terceros y que se contraponen a la licencia previamente concedida"*.

Señalan que el adosamiento indicado en la Resolución 120 del 13 de enero de 1995, propone una situación en abstracto que se consolida a través de una licencia de construcción que fue la concedida para el Edificio "Torre Borne" y por lo tanto dicha resolución no puede ser fuente de vulneración de derechos de terceros.

Que a través del oficio del 2 de mayo de 2013, la Curadora Urbana 5 surtió el traslado de los recursos interpuestos al titular de la licencia impugnada, de conformidad con el Artículo 42 del Decreto Nacional 1469 de 2010 (folio 117).

Que el 22 de mayo de 2013, mediante la Resolución RES 13-5-0760 la Curadora Urbana 5 negó las pretensiones del recurso de reposición y concedió el recurso subsidiario de apelación ante esta Secretaría, para lo cual mediante la radicación de esta entidad No. 1-2013-43538 del 20 de junio de 2013, remitió el expediente contentivo de las actuaciones administrativas que dieron lugar al acto administrativo objeto de impugnación (folio 133).

Que el 24 de junio de 2013, a través del memorando No. 3-2013-05414 la Dirección de Trámites Administrativos solicitó a la Dirección de Norma Urbana de la entidad, concepto respecto de los argumentos presentados por los recurrentes, el cual fue emitido a través del radicado No. 3-2013-06101 del 4 de julio de 2013 (folios 135 y 136).



Resolución No. 0876 31 JUL. 2013

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC-13-5-0389 del 22 de marzo de 2013, expedida por la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C., para el predio localizado en la Calle 101 No. 16-62 de la Urbanización Chicó Norte II localidad de Usaquén.

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

Esta instancia entra a estudiar el recurso subsidiario de apelación interpuesto por los señores Magda Urrea Jaramillo y Ariel Sánchez, contra la Licencia de Construcción LC 13-5-0389 del 22 de marzo de 2013, expedida por la Curadora Urbana 5 de la ciudad, a lo cual procede, previos los siguientes razonamientos.

1. Procedencia.

El recurso subsidiario de apelación es procedente en los términos del artículo 42 del Decreto Nacional 1469 de 2010, norma vigente en el momento de radicación de la solicitud que dio origen al acto administrativo recurrido³.

2. Oportunidad.

El 8 de abril de 2013 la señora Magda Urrea Jaramillo, se notificó personalmente del acto administrativo Licencia de Construcción No. LC 13-5-0389 del 22 de marzo de 2013 y presentó su escrito de impugnación el 22 de abril de 2013 por lo que el recurso de apelación se tiene interpuesto en oportunidad, en los términos del artículo 76⁴ de la Ley 1437 de 2011.

El señor Ariel Suárez, por su parte fue notificado por aviso enviado a su domicilio el 9 de abril de 2013 y, el mismo, radicó su escrito de alzada el día 23 de abril de 2013 por lo que también se tiene como presentado dentro del término de ley, según el artículo 76 referido.

³ Artículo 42. Recursos en la vía gubernativa. Contra los actos que concedan o nieguen las solicitudes de licencias procederán los recursos de reposición y apelación:

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

Parágrafo 1°. Los recursos de reposición y apelación deberán presentarse en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 9 de 1989. Transcurrido un plazo de dos (2) meses contados a partir de la interposición del recurso sin que se haya notificado decisión expresa sobre ellos, se entenderá que la decisión es negativa y quedará en firme el acto recurrido. Pasado dicho término, no se podrá resolver el recurso interpuesto e incurrirá en causal de mala conducta el funcionario moroso.

Parágrafo 2°. En el trámite de los recursos, los conceptos técnicos que expidan las autoridades o entidades encargadas de resolver los mismos, a través de sus dependencias internas, no darán lugar a la suspensión o prórroga de los términos para decidir.

En todo caso, presentados los recursos se dará traslado de los mismos al titular por el término de cinco (5) días calendario para que se pronuncien sobre ellos. El acto que ordene el traslado no admite recurso y solo será comunicado.

⁴ Artículo 76. Oportunidad y presentación. Los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo, salvo en el evento en que se haya acudido ante el juez.



2700

Resolución No. 0876 31 JUL. 2013

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC-13-5-0389 del 22 de marzo de 2013, expedida por la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C., para el predio localizado en la Calle 101 No. 16-62 de la Urbanización Chicó Norte II localidad de Usaquén.

3. Requisitos formales.

Del examen de los escritos de los recursos subsidiarios de apelación interpuestos, se observa que éstos se ajustan a lo preceptuado en el artículo 77 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en la medida que se presentaron dentro del plazo legal, por escrito, sustentados con expresión concreta los motivos de inconformidad, con indicación del nombre de los impugnantes.

Además, de acuerdo con las actuaciones obrantes en el expediente se observa que los impugnante fueron reconocidos dentro del trámite como vecinos colindantes por la Curadora Urbana 5, motivo por el cual no les es exigible la presentación personal del recurso, según lo dispuesto por el inciso primero del artículo 77 ibídem.

4. Problema jurídico.

Le corresponde a este Despacho determinar si la licencia objeto de estudio cumplió o no con la norma urbana que establece el pareamiento y adosamiento para el predio objeto de licenciamiento y, si en consecuencia, los aislamientos autorizados se aprobaron de conformidad con las normas urbanísticas aplicables al predio objeto de licenciamiento.

Para resolver el anterior problema jurídico esta Subsecretaría establecerá el régimen de adosamiento y pareamiento aplicable al trámite de licenciamiento urbanístico para el predio de la Calle 101 No.16-62 (actual) de la Localidad de Usaquén, para lo cual se tendrá en cuenta el concepto emitido por la Dirección de Norma Urbana y se referirá a los demás argumentos expuestos por los apelantes, en particular lo relacionado con el derecho a la vivienda digna y la propiedad privada.

5. En cuanto a la norma aplicable

Al respecto, la Dirección de Norma Urbana de la SDP, a través del concepto técnico emitido con el número 3-2013-06101 del 4 de julio de 2013 señaló lo siguiente:

“(…)

1. MARCO NORMATIVO

Una vez consultado el sistema de información de la Secretaría, se pudo establecer que el predio objeto del recurso subsidiario de apelación, se encuentra localizado en la UPZ 16, Santa Bárbara. Sector Normativo 2, Subsector de Usos 1 y subsector de Edificabilidad A, Tratamiento



Resolución No. 0 8 7 6

31 JUL. 2013

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC-13-5-0389 del 22 de marzo de 2013, expedida por la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C., para el predio localizado en la Calle 101 No. 16-62 de la Urbanización Chicó Norte II localidad de Usaquén.

de Consolidación con Densificación Moderada, Área de Actividad Residencial, Zona Residencial con Zonas Delimitadas de Comercio y Servicios, reglamentada mediante Decreto Distrital 443 del 3 de octubre de 2011. Adicionalmente, la manzana 43, de la tercera Etapa de la Urbanización Chico Norte II Sector, con plano urbanístico 202/4-11, cuenta con Resolución de adosamiento y pareamiento 0120 de 1995 "Por la cual se adopta el pareamiento de aislamientos y el adosamiento de las edificaciones, para el desarrollo de la totalidad de los predios con edificaciones no permanentes con frente menor de 18.00 mts. De las manzanas Nos 31, 34, 36, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 50, y 51 de la Urbanización Chico Norte II Sector 3ª Etapa". (Sublínea fuera de texto)

6. En cuanto a los motivos de inconformidad

6.1 Desconocimiento del contexto normativo de la Resolución 120 de 1995 en materia de aislamientos

6.1.2 Argumento de los recurrentes

Consideran los recurrentes que con la expedición de la licencia de construcción recurrida, se desconocen los antecedentes que sirvieron de sustento para la expedición de la Resolución 120 de 1995 - artículos 450 del Acuerdo 6 de 1990 y 23 del Decreto Distrital 735 de 1993 - Esto, especialmente debido a que dichas disposiciones buscaban garantizar adecuadas condiciones de ventilación e iluminación al interior de las edificaciones y, en la tipología aislada determinaban la obligatoriedad de los aislamientos contra los predios laterales, a partir de la primera planta.

6.1.3 Análisis de la SDP

En relación con este punto, la Dirección de Norma Urbana en el pronunciamiento allegado a la presente actuación señaló:

"Respecto al punto 4 de los aspectos de controversia, una vez analizada la Licencia de Construcción LC 13-5-0389 del 22 de marzo de 2013, expedida por el Curador Urbano 5, se estableció que se encuentra expedida en legal y debida forma respecto al adosamiento con el predio 6 de la manzana 43 de la Urbanización Chico Norte II Sector, III Etapa, por cuanto se contempló la aplicación de las normas establecidas en la Resolución 0120 de 13 de enero de 1995, de conformidad con lo establecido en el párrafo 1 del artículo 15 del Decreto Distrital 159 de 2004, el cual cita: "Las condiciones de adosamiento y pareamiento señaladas en resoluciones expedidas por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital con anterioridad a la reglamentación de la correspondiente UPZ, que se encuentren ajustadas a las dimensiones mínimas de frente de lote establecidas por la ficha reglamentaria, continuarán aplicándose..." y lo determinado en la nota 5 de la ficha 3 de 3 de edificabilidad permitida de la UPZ 16, Santa Bárbara, la cual establece que "los predios con frente original menor o igual a 18.00 metros podrán adosar la edificación por un costado, manteniendo el aislamiento en el



Resolución No. 0876 31 JUL. 2013

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC-13-5-0389 del 22 de marzo de 2013, expedida por la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C., para el predio localizado en la Calle 101 No. 16-62 de la Urbanización Chicó Norte II localidad de Usaquén.

otro costado de conformidad con las resoluciones de pareamiento y adosamiento expedidas con anterioridad al presente decreto...". (Sublínea y negrilla fuera de texto).

De acuerdo con lo indicado por la Dirección de Norma Urbana, el predio objeto del permiso urbanístico impugnado hace parte de los reglamentados por la Resolución 120 del 13 de enero de 1995 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL PAREAMIENTO DE AISLAMIENTOS Y EL ADOSAMIENTO EN LAS EDIFICACIONES, PARA EL DESARROLLO DE LA TOTALIDAD DE LOS PREDIOS CON EDIFICACIONES NO PERMANENTES CON FRENTE MENOR DE 18,00 MTS., DE LAS MANZANAS NOS. 31, 34, 36, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 50 Y 51 DE LA URBANIZACIÓN CHICO NORTE II SECTOR 3ª ETAPA", norma que según afirman los recurrentes ha sido aplicada en indebida forma pues consideran que la referida resolución debe entenderse bajo los preceptos del Acuerdo 6 de 1990 y de los Decretos Distritales 735 de 1993 y 190 de 2004.

Al respecto, este despacho estima de especial importancia precisar que la aplicación de la aludida resolución se origina desde el Decreto Distrital 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial vigente) como a continuación se explica.

El Decreto Distrital 190 de 2004, "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003" establece:

"Artículo 43. Instrumentos de Planeamiento (artículo 43 del Decreto 469 de 2003).

Los instrumentos de planeamiento urbanístico constituyen procesos técnicos que, mediante actos expedidos por las autoridades competentes, contienen decisiones administrativas para desarrollar y complementar el Plan de Ordenamiento Territorial. Deberán incluir, además, los mecanismos efectivos de distribución equitativa de cargas y beneficios, en los términos señalados en el capítulo anterior.

Son instrumentos de planeamiento, los siguientes: Los planes maestros, los planes de ordenamiento zonal, los planes zonales, las unidades de planeamiento zonal - UPZ, los planes directores para parques, los planes de implantación, los planes de regularización y manejo, los planes de reordenamiento, los planes de ordenamiento minero ambiental las demás reglamentaciones urbanísticas y, en general, las disposiciones contenidas en cualquier otro tipo de acto administrativo de las autoridades competentes, referidas al ordenamiento del territorio del Distrito Capital".

A su vez, el artículo 49 ibídem dispone que las Unidades de Planeamiento Zonal deben determinar entre otros aspectos, "Los lineamientos de estructura urbana básica de cada unidad, que permitan articular la norma urbanística con el planeamiento zonal, la regulación de la intensidad y mezcla de usos, las condiciones de edificabilidad"



Resolución No. 0876 31 JUL. 2013

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC-13-5-0389 del 22 de marzo de 2013, expedida por la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C., para el predio localizado en la Calle 101 No. 16-62 de la Urbanización Chicó Norte II localidad de Usaquén.

Para el sector de ubicación del predio en estudio, fue expedido el Decreto Distrital 443 de 2011 "Por el cual se actualiza la reglamentación de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 16, SANTA BÁRBARA, ubicada en la Localidad de Usaquén", el cual en su artículo 1 establece:

"Artículo 1. Objeto. Adóptase la actualización de la reglamentación de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 16, SANTA BÁRBARA, ubicada en la Localidad de Usaquén, delimitada en el Mapa No. 30 del Plan de Ordenamiento Territorial".

Así mismo, en el Capítulo II la referida norma establece las normas urbanísticas a las que se somete dicha UPZ y fija su desarrollo en materia de usos, tratamientos, edificabilidad, entre otros.

Es así que en el artículo 7º dispone:

"Normas urbanísticas comunes de las UPZ.

Se incorporan a la presente reglamentación las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 159 de 2004 y 333 de 2010, y las que los complementen, modifiquen o sustituyan, por las cuales se adoptan las normas urbanísticas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal, respecto de los usos y tratamientos contenidos en esta UPZ"

En tal sentido y retomando el concepto expedido por la Dirección de Norma Urbana se observa que existe norma especial expedida con fundamento en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente (Decreto 190 de 2004) y es a dicha norma a la que debió sujetarse la Curadora Urbana 5 al expedir la Licencia de Construcción 13-5-0389 del 22 de marzo de 2013.

El contenido normativo del Decreto Distrital 159 de 2004 al cual remite expresamente la referida UPZ, en materia de adosamiento y pareamiento indica lo siguiente:

"ARTÍCULO 15. ADOSAMIENTO Y PAREAMIENTO DE EDIFICACIONES EN TIPOLOGÍA AISLADA.

El adosamiento y pareamiento de edificaciones en tipología aislada, se regirá por los siguientes parámetros:

a) Resoluciones de adosamiento y pareamiento.

En los sectores o subsectores de tipología aislada, las fichas reglamentarias establecerán una dimensión mínima de frente de predio a partir de la cual se aplicará la exigencia de aislamientos laterales. Los predios originales no subdivididos, cuyo frente de lote sea menor a dicha dimensión, podrán adosar la edificación por un costado, manteniendo el aislamiento en el



Resolución No. 0876 31 JUL. 2013

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC-13-5-0389 del 22 de marzo de 2013, expedida por la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C., para el predio localizado en la Calle 101 No. 16-62 de la Urbanización Chicó Norte II localidad de Usaquén.

otro costado, de conformidad con las resoluciones que para tal efecto haya expedido el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, o las que expida en el futuro.

Los predios producto de subdivisión de lotes originales podrán volver a la situación predial anterior mediante adosamiento o englobe, sin necesidad de que medie resolución de adosamiento y pareamiento.

b) Reglas de adosamiento y pareamiento.

Las resoluciones de adosamiento y pareamiento que se adopten a partir de la vigencia del presente Decreto, se regularán por las siguientes reglas:

1. Se aplicarán a predios originales con frente menor a la dimensión mínima establecida por la ficha reglamentaria. Excepcionalmente, las resoluciones podrán involucrar predios con dimensiones superiores que colinden con predios originales que reúnan las características anotadas, siempre y cuando su adosamiento y pareamiento sea requerido para la reorganización integral de la manzana, y bajo el cumplimiento de las demás normas volumétricas señaladas en la ficha reglamentaria.

(...)

PARÁGRAFO 1. Las condiciones de adosamiento y pareamiento señaladas en resoluciones expedidas por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital con anterioridad a la reglamentación de la correspondiente UPZ, que se encuentren ajustadas a las dimensiones mínimas de frente de lote establecidas por la ficha reglamentaria, continuarán aplicándose. Las que no cumplan con esta exigencia dejarán de tener efectos normativos (...).

Para el caso que nos ocupa, se advierte que previo a la expedición del decreto reglamentario de la UPZ (443 de 2011) ya existía resolución de adosamiento y pareamiento para la manzana en la que se ubica el predio objeto de la licencia impugnada, expedida en particular para los predios con edificaciones no permanentes con frente menor de 18 metros, esto es, la Resolución 120 del 13 de enero de 1995 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL PAREAMIENTO DE AISLAMIENTOS Y EL ADOSAMIENTO EN LAS EDIFICACIONES, PARA EL DESARROLLO DE LA TOTALIDAD DE LOS PREDIOS CON EDIFICACIONES NO PERMANENTES CON FRENTE MENOR DE 18,00 MTS., DE LAS MANZANAS NOS. 31, 34, 36, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 50 Y 51 DE LA URBANIZACIÓN CHICO NORTE II SECTOR 3ª ETAPA" (folios 20 a 29).

Es así que, establecido el régimen aplicable al predio objeto de licenciamiento a partir del Decreto Distrital 190 de 2004, es improcedente señalar que no se está dando aplicación debida al mismo, cuando como lo indica el desglose normativo anteriormente expuesto se concluye que la Resolución 120 del 13 de enero de 1995 fue aplicada debidamente, máxime cuando la Dirección de Norma Urbana ha señalado que la licencia impugnada "se encuentra expedida en legal y debida forma respecto al adosamiento con el predio 6 de la manzana 43 de la Urbanización Chicó Norte II Sector, III Etapa (...)" (Negrillas y sublíneas fuera de texto).



0876

31 JUL. 2013

Resolución No. _____

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC-13-5-0389 del 22 de marzo de 2013, expedida por la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C., para el predio localizado en la Calle 101 No. 16-62 de la Urbanización Chicó Norte II localidad de Usaquén.

Por lo expuesto, los argumentos de los recurrentes no son procedentes.

6.2 Exigencia de anuencia de los predios colindantes para adosarse**6.2.1. Argumento de los recurrentes**

Aseguran que para la expedición de la licencia de construcción que se impugna, ha debido tenerse en cuenta la exigencia establecida por el parágrafo 2 del artículo 15 del Decreto Distrital 159 de 2004, que indica que "(...) los interesados deberán contar con la anuencia de los propietarios de predios colindantes involucrados en la decisión, como condición previa para la expedición de la correspondiente licencia de construcción (...)".

6.2.2. Análisis de la SDP

Al respecto, la Dirección de Norma Urbana en el concepto técnico antes citado, señaló que la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos de la entidad, frente a un caso similar mediante el Memorando 3-2013-03457 del 7 de mayo de 2013, conceptuó lo siguiente:

"El artículo 5º de la Resolución 1901 del 31 de diciembre de 2012, expedida por el Secretario Distrital de Planeación, dispuso:

"Para hacer uso de las posibilidades de adosamiento y pareamiento previstas en esta resolución, los interesados deberán contar con la anuencia de los propietarios de predios colindantes involucrados en la decisión, como condición previa para la expedición de la correspondiente licencia de construcción, según lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 15 del Decreto 159 de 2004."

Como se observa, el contenido del artículo 5º de la mencionada Resolución reproduce lo dispuesto en el Parágrafo 2º del artículo 15 del Decreto Distrital 159 de 2004 "Por el cual se adoptan normas urbanísticas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal"

"(...), el artículo 33 del Decreto Nacional 1469 de 2010, "Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones", establece:

"Artículo 33. Información de otras autoridades. Las licencias urbanísticas deberán resolverse exclusivamente con los requisitos fijados por las normas nacionales que reglamentan su trámite (...)".

Así mismo, el numeral 7º del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 182 del Decreto Ley 19 de 2012, "Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar



Resolución No. 0876 31 JUL. 2013

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC-13-5-0389 del 22 de marzo de 2013, expedida por la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C., para el predio localizado en la Calle 101 No. 16-62 de la Urbanización Chicó Norte II localidad de Usaquén.

regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública", dispone:

"Artículo 99º.- *Licencias. Se introducen las siguientes modificaciones y adiciones a las normas contenidas en la Ley 9 de 1989 y en el Decreto-Ley 2150 de 1995 en materia de licencias urbanísticas:*

7. El Gobierno Nacional establecerá los documentos que deben acompañar las solicitudes de licencia y la vigencia de las licencias, según su clase. En todo caso, las licencias urbanísticas deberán resolverse exclusivamente con los requisitos fijados por las normas nacionales que reglamentan su trámite, y los municipios y distritos no podrán establecer ni exigir requisitos adicionales a los allí señalados." (Subraya fuera de texto)

Como puede verse, las disposiciones del orden nacional transcritas son claras en establecer la prohibición de incorporar requisitos para el trámite de licencias urbanísticas adicionales a los contemplados en la normatividad que reglamenta su trámite, en este caso al Decreto Nacional 1469 de 2010.

En tal sentido, en aplicación de los principios generales del derecho, siendo tanto el Decreto Nacional 1469 de 2010 como el Decreto modificatorio de la Ley 388 de 1997 (Decreto Ley 019 de 2011) normas posteriores al Decreto Distrital 159 de 2004 y específicas en relación con el trámite de licencias urbanísticas, sus disposiciones deben aplicarse de manera directa como lo dispone el artículo 2 de la Ley 153 de 1887^[1].

Por lo anterior, en relación con la disposición estudiada del Decreto Distrital 159 de 2004, al establecer la anuencia de los propietarios de predios colindantes involucrados en las decisiones de pareamiento y adosamiento como una condición para la expedición de las licencias de construcción, este Despacho considera que ha operado la derogatoria tácita, en los términos contemplados en el artículo 74 del Código Civil, que reza:

"ARTICULO 71. CLASES DE DEROGACION. *La derogación de las leyes podrá ser expresa o tácita. Es expresa, cuando la nueva ley dice expresamente que deroga la antigua. Es tácita, cuando la nueva ley contiene disposiciones que no pueden conciliarse con las de la ley anterior. (...)"*

Así mismo, la Dirección de Análisis precisó:

Las normas urbanísticas sobre aislamientos, volumetrías, alturas, especificaciones de cesiones urbanísticas gratuitas, entre otras, se encuentran catalogadas por el artículo 15 de la Ley 388 de 1997 "Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones", modificado por el artículo 1º de la Ley 902 de 2004, como normas urbanísticas generales

2707
0876 31 JUL. 2013**Resolución No. _____**

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC-13-5-0389 del 22 de marzo de 2013, expedida por la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C., para el predio localizado en la Calle 101 No. 16-62 de la Urbanización Chicó Norte II localidad de Usaquén.

Por su parte y en concordancia con la norma transcrita, el Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial establece múltiples disposiciones que hacen referencia a los aislamientos y a su aplicación en los tratamientos urbanísticos de conservación y de consolidación en las modalidades urbanística, con densificación moderada, y con cambio de patrón^[2].

En desarrollo de las disposiciones referidas del Plan de Ordenamiento Territorial, el Decreto Distrital 159 de 2004 objeto de estudio, adoptó normas urbanísticas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal, y específicamente con respecto a los aislamientos estableció algunos criterios de aplicación para los diferentes tratamientos urbanísticos y estableció los parámetros aplicables para el pareamiento y adosamiento de edificaciones en tipología aislada, estableciendo la competencia de la Secretaría Distrital de Planeación para fijar las condiciones específicas de su aplicación mediante Resoluciones expedidas por dicha entidad.

Como puede verse, las disposiciones normativas sobre aislamientos de edificaciones constituyen normas urbanísticas generales del Plan de Ordenamiento Territorial, y, en tal virtud, su reglamentación se encuentra contenida en actos administrativos de carácter general, entre ellos el Decreto Distrital 159 de 2004 y las Resoluciones que sobre pareamiento y adosamiento expida la Secretaría Distrital de Planeación en aplicación de las disposiciones contenidas en el artículo 15 del Decreto en cita.

Así las cosas, de conformidad con lo expuesto por la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos de la Secretaría Distrital de Planeación, la anuencia para adosamiento argüida por el recurrente como requisito para la expedición de la licencia de construcción que se recurre es improcedente, en la medida en que tal exigencia corresponde a un requisito que no está fijado por las normas nacionales que reglamentan el trámite de la expedición de las licencias urbanísticas.

6.3 Vulneración del derecho a la vivienda digna

6.3.1 Argumento de los recurrentes

Indicaron que el contenido y alcance del derecho a la vivienda digna debe observarse conforme al artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos y Culturales, según lo ha señalado la Corte Constitucional, pues este derecho ha sido definido por el supremo órgano “como aquel dirigido a satisfacer la necesidad humana de disponer de un sitio de vivienda, sea propio o ajeno, que cuente con condiciones suficientes para que quienes allí habiten puedan realizar de manera digna su proyecto de vida” y que la licencia otorgada no garantiza las condiciones de habitabilidad de quienes viven en el inmueble colindante y “con ellos amenaza, con la potencialidad de vulnerar, su derecho a una vivienda digna. Téngase en cuenta que algunas de las



Resolución No. 0876 31 JUL. 2013

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC-13-5-0389 del 22 de marzo de 2013, expedida por la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C., para el predio localizado en la Calle 101 No. 16-62 de la Urbanización Chicó Norte II localidad de Usaquén.

viviendas del Edificio Torre Borne sólo obtienen iluminación y ventilación desde el aislamiento lateral del costado oriental que colinda con el predio donde se pretende construir la vivienda multifamiliar objeto de licencia. Un muro a cuatro metros pretendiendo adosamiento- se reitera- vulnera la habitabilidad de las viviendas”

De manera que la Curadora Urbana no puede conceder una licencia que amenace la habitabilidad de las viviendas aledañas *“basada únicamente en una Resolución de Jerarquía inferior a la Constitución y la ley”*.

6.3.2 Análisis de la SDP

Para este despacho no es procedente el argumento expuesto por los recurrentes, en virtud de que no basta con señalar que a través del procedimiento urbanístico y la licencia que se impugna se ha vulnerado el derecho a la vivienda digna, basados en las *“condiciones de habitabilidad”*, pues elementos tales como la ventilación, iluminación y vista responden a apreciaciones subjetivas respecto de las cuales no se presenta un soporte técnico que amerite concluir que la propiedad colindante quedaría en condiciones inhabitables por lo construcción del predio vecino, máxime cuando ya se ha dicho anteriormente, la edificación aprobada se ajusta a las condiciones normativas vigentes.

No obstante, se considera de especial importancia precisarle a los apelantes, que la interpretación de los derechos fundamentales, realiza la Corte Constitucional no puede utilizarse de manera aislada. En efecto, la sentencia C-936 de 2003 incorpora unos condicionamientos de garantía del derecho a la vivienda digna, pero bajo el contexto del sometimiento del ciudadano a las condiciones de capital o mercantiles que fija una entidad financiera, para la adquisición de vivienda.

Es más, a través de la sentencia T-264 de 2012⁵ el supremo órgano constitucional ha reiterado que el derecho a la vivienda digna, está ligado al mínimo vital *“especialmente para aquellos que se encuentran en una situación de debilidad manifiesta en razón a sus condiciones físicas, mentales o económicas y precisó que “lo que se puede concluir es que pese a que el derecho a la vivienda digna sea considerado en principio como parte de los derechos económicos, sociales y culturales, ello no obsta para que el juez de tutela niegue su procedencia, toda vez que, puede ser objeto de protección por vía de tutela en aquellos eventos en los que por las particularidades del caso, se cumpla con las circunstancias enmarcadas en las categorías jurisprudenciales fijadas por la Corte Constitucional ya sea (i) por conexidad^[35], (ii) transmutación^[36], (iii) vulneración al mínimo vital^[37], o (iv) fundamentalidad del derecho de manera autónoma respecto de determinados sujetos y contenidos del derecho.^[38]*

⁵ Magistrado Ponente: Jorge Iván Palacio Palacio.



Resolución No. 0876 31 JUL. 2013

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC-13-5-0389 del 22 de marzo de 2013, expedida por la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C., para el predio localizado en la Calle 101 No. 16-62 de la Urbanización Chicó Norte II localidad de Usaquén.

A partir de lo anterior, se puede concluir que el acto administrativo que se recurre no vulnera el derecho fundamental a la vivienda digna, pues se reitera que la licencia atacada cumple con los presupuestos legales establecidos. Además, los recurrentes simplemente afirman que se afecta la vivienda digna por limitar con el proyecto aprobado en el predio vecino, el cual incide de una manera negativa, aspectos relacionados con la iluminación, ventilación y vista. Dichas afirmaciones, no son soportadas de forma técnica y, resaltando que el núcleo esencial del derecho a la vivienda digna establecido por la Corte no contempla estos tres aspectos, por lo que en este caso, no existe ninguna vulneración por parte de la licencia de construcción recurrida al derecho a la vivienda digna de los vecinos recurrentes. En consecuencia, el argumento que exponen los impugnantes no se ajusta a las condiciones fijadas por la Corte pues no se encuentra vulneración alguna.

6.4 De la amenaza contra el derecho a la propiedad privada y los derechos adquiridos

6.4.1 Argumento de los recurrentes

Aseguran que de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política quien ha adquirido un derecho, puede encontrar en el Estado la garantía de que le será reconocido y que las meras expectativas *"no constituyen derecho contra la ley nueva que las anule o cercene"* en virtud de lo dispuesto por el artículo 17 de la Ley 153 de 1887.

En tal sentido, los propietarios de viviendas del Edificio "Torre Borne", tienen una situación jurídica consolidada respecto de sus predios, la cual no puede ser vulnerada por la licencia que se impugna pues la construcción del inmueble citado fue autorizada por la Licencia de Construcción LC 09-5-0914 expedida por el Curador provisional Urbano 5. Señalan que la licencia otorgada al Edificio "Torre Borne", fue conocida previamente por la actual Curadora Urbana 5, ya que ella autorizó modificaciones ésta. Por tanto, *"no resulta coherente que la misma curaduría urbana No.5 que conoció y aprobó (...) una situación jurídica concreta y unos derechos, ahora pretenda conceder la licencia LC-13-5-0389, que causa perjuicios a terceros y que se contraponen a la licencia previamente concedida"*.

Señalan que el adosamiento indicado en la Resolución 120 del 13 de enero de 1995, propone una situación en abstracto que se consolida a través de una licencia de construcción que fue la concedida para el Edificio "Torre Borne" y por lo tanto dicha resolución no puede ser fuente de vulneración de derechos de terceros.

6.4.2 Análisis de la SDP



Resolución No. 0 8 7 6 31 JUL. 2013

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC-13-5-0389 del 22 de marzo de 2013, expedida por la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C., para el predio localizado en la Calle 101 No. 16-62 de la Urbanización Chicó Norte II localidad de Usaquén.

El argumento aquí debatido, no tiene ningún sustento, debido a que en los argumentos expuestos por los recurrentes no se determina en que eventos se está vulnerando su derecho adquirido, ni se especifica cuál. Nótese que la licencia que se recurre, fue aprobada para el predio ubicado en la Calle 101 No. 16-62 y, en ningún momento en el acto administrativo se involucraron los predios vecinos.

Además, como ya se precisó en precedencia, el proyecto sometido a estudio y aprobación de la Curadora Urbana 5 no vulnera ninguna norma urbanística, jurídica, arquitectónica o estructural y, en tal sentido no se puede afirmar que se haya presentado vulneración alguna al derecho de propiedad o a los derechos adquiridos como afirman los recurrentes.

De otro lado, debe advertirse que de conformidad con lo previsto en el inciso 2º del artículo 36 del Decreto Nacional 1469 de 2010, "La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella" (Negrillas y sublíneas fuera de texto).

En virtud de lo anterior, en el presente caso no se observa vulneración alguna de normas urbanísticas arquitectónicas o constitucionales a partir de los argumentos de los recurrentes, por consiguiente, no hay lugar a la revocatoria, modificación o aclaración de la Licencia de Construcción LC 13-5-0389 del 22 de marzo de 2013, proferida por la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Negar las pretensiones contenidas en el recurso subsidiario de apelación interpuesto por los señores Ariel Suárez Gómez y Magda Urrea Jaramillo, contra la Licencia de Construcción 13-5-0389 del 22 de marzo de 2013, otorgada por la Curadora Urbana 5 de la ciudad, de acuerdo a las razones expuestas en la parte motiva de esta decisión.

ARTÍCULO SEGUNDO. Notificar esta resolución a la Magda Urrea Jaramillo identificada con cédula de ciudadanía 41.603.151 de Bogotá y al señor Ariel Suárez Gómez, identificado con cédula de ciudadanía 80.504.765 de Bogotá advirtiéndoles que contra la misma no procede recurso alguno.



Resolución No. 0876 31 JUL. 2013

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC-13-5-0389 del 22 de marzo de 2013, expedida por la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C., para el predio localizado en la Calle 101 No. 16-62 de la Urbanización Chicó Norte II localidad de Usaquén.

ARTÍCULO TERCERO. Comunicar esta resolución al representante legal de Constructora Bosques del Lago SAS, señor Diego Feria Suárez, identificado con la cédula de ciudadanía No.14.893.033 o a su apoderado, señor César Augusto Cortés López, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.064.182.

ARTÍCULO CUARTO. Devolver el expediente a la Curaduría Urbana 5 de Bogotá D.C., una vez quede en firme la presente decisión.

Dada en Bogotá D. C. a los **31 JUL. 2013**

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


ADRIANA DEL PILAR VERGARA SÁNCHEZ
Subsecretaria Jurídica (E).

Revisó: Juan de Jesús Vega Fandiño- Director de Trámites Administrativos (E)
Proyectó: Samaris Ceballos García - Profesional Especializado DTA