



Resolución No. No 0420

05 JUN. 2007

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de construcción No. LC 06-5-01129 del 25 de agosto de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C. .

### LA SUBSECRETARIA JURIDICA DE LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION

Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 36 del Decreto Nacional 564 de 2006 y 36, literal k) del Decreto Distrital 550 de 2006, y

### CONSIDERANDO

I.- Que el señor **HERNANDO JOSÉ CALA LÓPEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.137.144 de Bogotá D.C. actuando como representante legal de la Sociedad Constructora **QUINTAROSALES LTDA.** mediante radicación No 06 -5-1498 del 11 de julio de 2006, solicitó ante el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C. licencia de construcción, en la modalidad de obra nueva y demolición total para los inmuebles correspondientes al lote 1 de la Carrera 6 No. 116-07, y lotes 2 y 3 (englobados) de la Carrera 6 No. 116-17/41 de la Localidad de Usaquén de esta ciudad.

II.- Que el Curador Urbano No 5 de Bogotá D.C. expidió la licencia de construcción No. L.C 06-5-1129 del 25 de agosto de 2006, en la modalidad de obra nueva y demolición total.

III. Que el doctor **LUIS RICARDO PAREDES MANSFIELD**, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.066.292 de Bogotá, portador de la Tarjeta Profesional de Abogado No. 14702 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado especial de: **MAGDALENA LEÓN DE LEAL**, C.C. No. 20.139.594 de Bogotá; **IRMA GIL ANTORVEZA**, C.C. No. 51.629.477 de Bogotá; **MARIA MAGDALENA PARDO CELESTINI**, C.C. No. 41.776.882 de Bogotá; **LUIS SERRANO ESCALLON**, C.C. No. 437.722 de Usaquén; **GABRIEL MESA ZULETA**, C.C. No. 79.389.215 de Bogotá; **JOSÉ ALZATE ZULUAGA**, C.C. No. 19.185.352 de Bogotá; **RICARDO SAMPER CAMACHO**, C.C. No. 79.986.930 de Bogotá; **JORGE ALFREDO MELENDEZ**, C.C. No. 79.155.438 de Bogotá y **JUAN MANUEL SALAZAR**, C.C. No. 19.117.403 de Bogotá, mediante radicado No. 2952 del 29 de septiembre de 2006, interpuso los recursos de reposición y subsidiario de apelación contra la Licencia de Construcción No. 06-5-1129 del 25 de agosto de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, con el fin de que ésta sea revocada, argumentando en síntesis, lo siguiente:

"(...)

A. COLINDANCIA.



05 JUN. 2007

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de construcción No. LC 06-5-01129 del 25 de agosto de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

(...)

Cuando hay coexistencia común de **cualquiera de los lados** de un inmueble en particular y otro declarado como de Interés Cultural, se entiende, por expresa disposición del artículo 18 (del Decreto Distrital 606 de 2001) anotado, que hay **COLINDANCIA ENTRE ELLOS**. El plano es claro al establecer cómo los inmuebles objeto de la Licencia de Construcción que se recurre, comparten la totalidad de uno de sus lados con otro del Conjunto Residencial Santa Teresa, que hemos dicho, se refiere a un Inmueble de Interés Cultural (I.I.C.). Es así como, ateniéndose a la estricta definición de la expresión lateral, en el caso que se comenta, los dos predios **SI COMPARTEN UN LINDERO COMUN LATERAL**.

(...)

La norma, repito, se refiere a que se comparta **uno de los lados** y, en este caso, los inmuebles comparten LA TOTALIDAD del lindero que se encuentra al costado **occidental** de los predios objeto de la Licencia de Construcción y al costado **Oriental** del Inmueble del Conjunto Residencial Santa Teresa.

(...)

Vemos cómo en este caso, el D.A.P.D. conceptúa en forma contraria a la ley vigente aplicable al caso al expedir la Licencia de Construcción y luego, el Curador Urbano No. 5, funcionario a quien obliga la estricta aplicación de la norma vigente, antes que de los conceptos no obligatorios expedidos por el D.A.P.D. acoge y adopta la misma interpretación y aplicación del D.A.P.D. para expedir un acto administrativo que, por lo expuesto respecto del artículo 18 del Decreto 606 de 2001, contradice la norma vigente y aplicables (Sic).

Si como lo acabamos de comprobar, existe la colindancia a que se refiere el artículo 18 aludido, es dable aplicar el segundo inciso de la norma que hemos transcrito, el cual establece cómo los predios que colindan con un inmueble declarado de Interés Cultural, **se rige por la norma aplicable al sector**, en lo que a usos y edificabilidad se refiere. Pero si la interpretación del D.A.P.D. en su concepto, como de la Curaduría que la adopta es la de que comparte el lindero posterior del I.I.C., pues también es dable entonces la aplicación del tercer inciso del artículo 18 que demanda la aplicación de la norma que rige el sector. Pues bien, de lo anterior concluimos que dada dicha colindancia, es que, para la expedición de la licencia que se recurre se debió aplicar en debida forma, no solo el decreto 606 de 2001, sino la norma que regula la edificabilidad del sector.

El decreto 606 busca no solo la conservación de los inmuebles que han sido declarados como de Interés Cultural, sino del entorno donde ellos se ubican. El mismo Decreto Distrital 606 de 2001 establece en su artículo 26 que "todo tipo de obra propuesto para los inmuebles objeto de la presente reglamentación, requiere de un anteproyecto aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, previo concepto del Comité Técnico Asesor de Patrimonio, como requisito previo a la solicitud de licencia ante la Curaduría Urbana"



Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de construcción No. LC 06-5-01129 del 25 de agosto de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

(...)

#### **B. ENGLOBE DE PREDIOS A NIVEL URBANÍSTICO.**

La norma que rige para los predios objeto de la solicitud de licencia es el Decreto 270 de 2005 "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 14, USAQUÉN, ubicada en la localidad de USAQUÉN, dada la zonificación asignada al sector donde aquellos inmuebles se localizan: Sector Normativo No. 16, Manzana 11, Área de Actividad Central del Núcleo Fundacional de Usaquén. El tratamiento es el de conservación de sectores antiguos y su reglamentación específica, según el artículo 18 del Decreto 606 de 2001, incisos 2º y 3º, es la contenida en el artículo 11, fichas reglamentarias de la Plancha No. 4.

La ficha aplicable al sector contempla dos (2) situaciones fácticas: 1. Predios lindantes con Inmuebles de Interés Cultural, y predios no lindantes con bienes de Interés Cultural. Respecto de los primeros, **no se permiten englobes**, mientras que respecto de los segundos, **se permiten únicamente con un predio colindante lateral**.

(...)

Respecto del proyecto en cuestión, la propietaria de los predios solicitó licencia para tres (3) predios, lo cual no es posible: La norma permite el englobe urbanístico de máximo dos (2) lotes.

Por lo anteriormente expuesto, insistimos que el englobe de los predios 2 y 3 no es legalmente viable para efectos de la expedición de la licencia, por expresa prohibición legal. Al respecto el literal b. del artículo 12 del decreto dice lo siguiente:

(...)

De otra parte, dada la ubicación del predio donde se encuentra el Inmueble de Interés Cultural – Conjunto Residencial Santa Teresa, su frente y su colindancia con los predios materia del nuevo proyecto urbanístico y arquitectónico, por directa aplicación de la disposición legal transcrita, el anteproyecto correspondiente ha debido contemplar concepto previo favorable del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, el cual, de ninguna manera puede ser sustituido o reemplazado por los oficios que esa entidad expidió como respuesta a dudas que en su momento surgieron de parte del Curador Urbano No. 2 de Bogotá y que han sido el fundamento para la aprobación de la Licencia que se recurre. Menos aún, cuando dicho oficio contradice la norma aplicable y contenida en los decretos distritales aplicables al caso (606 de 2001 y 270 de 2005, respectivamente).

(...)

#### **C. ALTURA Y EMPATE EN ALTURA.**

La ley aplicable al sector contempla norma de altura para los predios colindantes con Bienes de Interés Cultural y los que no presentan esa característica. En el primer caso



05 JUN. 2007

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de construcción No. LC 06-5-01129 del 25 de agosto de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

*que es el que corresponde al que nos ocupa, teniendo en cuenta lo expresado en el punto A anterior, la altura permitida es la que contempla el Inmueble de Interés Cultural, es decir los **tres (3) pisos** que presenta el Conjunto Residencial Santa Teresa. En el segundo caso, si hipotéticamente también adoptáramos la posición de la no colindancia anotada, la altura permitida depende del sector al cual pertenezca el predio en estudio; en este caso, al área donde se ubican los inmuebles objeto de la licencia que se recurre, le ha sido asignado el subsector B, al cual la ficha en comento le asigna también los **tres (3) pisos** como altura permitida; a la vez en este caso la ficha se remite a la nota No. 1 que dice:*

*(...)*

*No existe así ninguna duda respecto de que la altura permitida por la norma y ficha aplicables al Subsector B donde se encuentran los predios cuyo proyecto ha sido aprobado por la Curaduría Urbana No. 5 mediante la expedición de la Licencia que se recurre, es la de tres (3) pisos. No hay lugar en este caso a la aplicación de la transición que trae la Nota 1 dado que todos los predios involucrados hacen parte del mismo Subsector B aludido.*

*(...)*

*.... el inmueble que tanto el D.A.P.D. como la Curaduría Urbana entienden como "edificación permanente" no se encuentra identificada o plasmada en el plano del Decreto 270 de 2005, así como tampoco en el plano que contempla la ficha reglamentaria de edificabilidad aplicable. Así mismo, es importante que respecto de esta edificación vecina, se determine y valide si cumple o no con las licencias que en su momento le (Sic) fuera expedida.*

*(...)*

*... el Decreto 270 de 2005, norma aplicable a este caso, en su plancha reglamentaria se refiere a la figura de "empate" al reglamentar el tema de la paramentación /aislamiento y para ello alude a la Nota 2 de la ficha, establece lo siguiente:*

*"Para el manejo del paramento 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 intervenciones deberán dar continuidad a las fachadas planteando empate estricto con su colindantes permanentes en un desarrollo mínimo de 3.50 mts sobre la línea de fachada y/o, dando continuidad a los antejardines existentes.*

*En ningún caso se pueden generar culatas contra predios de carácter permanente, los cuales están definidos en le (sic) artículo 14, del Decreto 159 de 2004. En caso en que existan deberán tratarse con los mismos materiales de acabado de fachada" (subrayado propio).*

*Lo anterior significa que tanto el concepto del D.A.P.D. como la Curaduría Urbana No. 5 que lo acoge para aprobar el proyecto cometido (Sic) a su consideración, aplican en forma ilegal y por ende arbitraria, la figura del empate a la altura y no al paramento de fachada, tal como la ley lo contempla, pues **la figura del empate no se relaciona ni***



Continuación de la Resolución No. No 0 4 2 0 05 JUN. 2007

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de construcción No. LC 06-5-01129 del 25 de agosto de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

*encuentra regulación alguna en el aparte de la norma y de la ficha que rige para el tema de alturas.*

*Pero es que además la Curaduría Urbana No. 5, mediante la Licencia que se recurre, aprobó el empate en altura no sólo respecto del predio colindante con la supuesta edificación permanente, sino del predio colindante con aquel. En gracia de discusión, si la ciudad acoge la interpretación y aplicación de la ley en materia de empate en altura que han adoptado las autoridades distritales anotadas en este caso, tendríamos como resultado el que varios de los propietarios de los predios de la misma manzana 11 tendrían derecho a englobar sus inmuebles y solicitar empate en altura de los mismos, generándose la gravísima situación urbanística de la TOTALIDAD del frente de la manzana 11 con una altura de siete (7) pisos. Esta hipótesis se ilustra con el plano anexo, el cual muestra la situación eventual descrita en la cual se aparecería este absurdo urbanístico en un sector de conservación de la ciudad como el que nos ocupa: (...) Insistimos en que la figura del empate está regulada en la norma para efectos de los paramentos de fachada.*

*(...)*

*4º La Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D.C. al expedir la Licencia recurrida, interpretó y aplicó en forma contraria lo dispuesto en la ley en materia de altura, aprobando una altura superior a los tres (3) pisos permitidos por la norma y permitiendo empate en altura de siete (7) pisos, no sólo con el predio lindante, sino con el siguiente, cuando la norma no lo (Sic) contempla empates a nivel de altura sino a nivel de paramento de fachada. (...)"*

Con fecha 30 de noviembre de 2006, el doctor **LUIS RICARDO PAREDES MANSFIELD**, mediante la radicación No. 1-2006-44501 del 30 de noviembre de 2006, presentó un escrito ante el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, ahora Secretaría Distrital de Planeación, reiterando los argumentos anteriores y, manifestando que procedía a sustentar el recurso de apelación.

IV. Que igualmente las señoras **CONSTANZA MORALES MAIR**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 41.512.861 de Bogotá y **MARIA MARCELA PÉREZ MONTERO**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 41.750.752, actuando en calidad de vecinas colindantes interpusieron los recursos de reposición y en subsidio de apelación contra la referida licencia, fundamentándolos con argumentos similares a los expuestos por el doctor **PAREDES MANSFIELD**.

V. Que la señora **LEONOR MARTINEZ DE RODRIGUEZ**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 41.348.836 de Bogotá, actuando como Representante Legal del EDIFICIO USACÁ, interpuso los recursos de reposición y en subsidio apelación contra la licencia de construcción No. LC.06-5-1129 del 25 de agosto de 2006, los cuales fueron rechazados por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, mediante la Resolución No. E-5-0537 del 26 de octubre de 2006.

VI.- Que la señora **LEONOR MARTÍNEZ DE RODRÍGUEZ**, interpuso ante el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, recurso de queja y, este fue resuelto



05 JUN. 2007

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de construcción No. LC 06-5-01129 del 25 de agosto de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

favorablemente por este Despacho, mediante la Resolución No. 0098 del 6 de febrero de 2007, disponiendo en consecuencia, estudiar de fondo el recurso de apelación, en el que, adicionalmente a lo planteado por el doctor **LUIS RICARDO PAREDES MANSFIELD**, la recurrente **hizo algunos reparos referidos al estudio de suelos, por considerarlo no ajustado** a la norma técnica colombiana sismorresistente NSR98.

VII. Que la Curaduría Urbana No. 5 mediante la Resolución E No. 06-5-0536 del 26 de octubre de 2006 negó el recurso de reposición presentado por el Doctor **LUIS RICARDO PAREDES MANSFIELD**, y demás recurrentes, considerando lo siguiente:

"(...)

**A. Respecto al concepto previo del anteproyecto y debido proceso**

(...)

*Este requisito no era exigible en el presente caso, teniendo en cuenta que los predios objeto de la solicitud no se consideran colindantes con inmuebles de interés cultural, en los términos establecidos en el Decreto 606 de 2001 y por tanto no le son aplicables las disposiciones contenidas en esta reglamentación, como tampoco era procedente la consulta que propone el impugnante se realizara por parte del Curador Urbano sobre este tema ante dicha entidad.*

(...)

**B. Respecto a la colindancia de los pedios (Sic) con inmueble de interés cultural.**

(...)

*.... para que pueda predicarse que un inmueble es colindante con otro de interés cultural el lindero que deben compartir es el lateral de los dos predios, y en este entendido, los predios licenciados no se consideran colindantes con un inmueble de interés cultural ya que comparten solamente el lindero posterior con el inmueble de interés cultural localizado en la Cl 117 6-55, teniendo en cuenta que este predio cuenta con tres (3) frentes a espacios públicos. Es decir, que el lindero que comparte el inmueble de interés cultural con los predios objeto de la solicitud es el posterior de estos y no el lateral según la norma citada.*

*Vista la manzana catastral No. 008407 11 correspondiente a la manzana 11 del centro fundacional de Usaquén, se puede establecer que efectivamente los predios objeto de la intervención tienen frente sobre la KR 6 y es su lindero posterior el que se comparte con el inmueble de interés cultural denominado Conjunto Residencial Santa Teresa, por lo tanto, se aplican las normas establecidas en el Decreto 270 de 2005 y no las del Decreto 606 de 2001. Para que estos inmuebles pudiesen reputarse como colindantes con inmueble de interés cultural, debían compartir su lindero lateral con el lindero lateral de aquél, situación que no se presenta en este caso.*

*Aunado a lo anterior, mediante concepto 2-2005-31621 del 16 de diciembre de 2005 la Gerencia de Patrimonio y Renovación Urbana de la Subdirección de Planeamiento y*



Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de construcción No. LC 06-5-01129 del 25 de agosto de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

*Ordenamiento Urbano del Departamento Administrativo de Planeación Distrital señaló que los predios ubicados en la KR 6 116 07, KR 6 116 41 y KR 6 116 17 colindan con el lindero posterior del inmueble de interés cultural ubicado en la CL 117 6 55, y por tanto no se puede considerar colindante con inmueble de interés cultural de acuerdo con el Decreto 606 de 2001.*

*Por esta razón no es cierto como afirman algunos de los recurrentes que para efectos de aplicar las disposiciones contenidas en el Decreto 606 de 2001 basta con que el inmueble de interés cultural comparta alguno de sus linderos lateral o posterior con otro u otros predios, puesto que no tiene cabida esta clase de interpretación cuando el legislador definió con total certeza y sin lugar a equívocos que un colindante con inmueble de interés cultural es aquél con el que comparte un lindero lateral común. Cosa distinta sucedería si en la norma se hubiese establecido que la colindancia hacía referencia a cualquiera de sus linderos, pero esto no fue lo que se dispuso, razón por la cual no le es dado al intérprete hacer distinciones en donde el legislador no las hizo.*

*(...)*

#### **C. Respecto a la altura del proyecto**

*Si bien la altura básica permitida es de 3 pisos de conformidad con la ficha reglamentaria, la altura propuesta se ajusta a lo dispuesto en la nota número 2 de la Plancha 4 de la UPZ 14 Usaquén, en la que se establece: "...Las nuevas intervenciones deberán dar continuidad a las fachadas planteando empate estricto con sus colindantes permanentes en un desarrollo mínimo de 3.50 metros sobre la línea de fachada...". En concordancia con lo anterior la nota número 1 señala que en ningún caso está permitido generar culatas.*

*El inmueble localizado en la KR 6 116 55/53/51 cuenta con Licencia de Construcción No 0011457 expedida el 9 de abril 1991 por la Secretaría de Obras Públicas, mediante la cual se aprobó una edificación de siete (7) pisos, semisótano y sótano, razón por la cual se considera edificación permanente respecto de la cual se debe plantear (Sic) empate estricto establecido en la UPZ 14 (Usaquén). En esa medida la citada construcción no puede considerarse ilegal al sobrepasar la altura básica permita (Sic) establecida en el Decreto 270 de 2005 de tres (3) pisos, por cuanto las solicitudes de licencia se estudian a la luz de las normas vigentes en el momento de su radicación sin que éstas puedan aplicarse de manera retroactiva.*

*Adicionalmente en el último inciso del oficio No 2-2005-31621 del 16 de diciembre de 2005 expedido por la Gerencia de Patrimonio y Renovación Urbana de la Subdirección de Planeamiento y Ordenamiento Urbano del Departamento Administrativo de Planeación Distrital se estableció: " (...) la obra nueva en los predios de la referencia debe empatarse estrictamente con el colindante permanente de siete (7) pisos (...)" De acuerdo con la manzana catastral del sector, la edificación a la que se refiere el concepto (Sic) la ubicada en la KR 6 116 55/53/51.*

*Respecto al empate estricto, es del caso traer a colación la definición que trae el artículo 2 literal d del Decreto 159 de 2006, ya que las disposiciones contenidas en este Decreto se encuentran incluidas en las Unidades de Planeamiento Zonal reglamentadas con*



No 0 4 2 0

05 JUN. 2007

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

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de construcción No. LC 06-5-01129 del 25 de agosto de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

*posterioridad a la fecha de entrada en vigencia del mismo. La norma reza: "Empate contra edificaciones colindantes: Adosamiento permitido de las áreas que se proyecta construir contra los volúmenes construidos de las edificaciones permanentes colindantes".*

*De los elementos de la definición se puede deducir que el empate no está referido únicamente al paramento de fachada tal como consideran los recurrentes, al citar una disposición contenida en el Decreto 1025 de 1987, sino que también involucra los volúmenes construidos de las edificaciones colindantes permanentes, situación dentro de la cual se puede catalogar el inmueble localizado en la KR 6 116 55/53/51, puesto que como se indicó, cuenta con licencia de construcción aprobada por la autoridad competente en su momento. En estas condiciones, durante el estudio de la solicitud se verificó la existencia de dicha autorización, sin que pueda atribuírsele al Curador Urbano la competencia para determinar si la citada edificación se ajusta a lo autorizado mediante la licencia de construcción, pues esta actividad corresponde al ejercicio del control urbanístico, radicado en cabeza de la Alcaldía Local.*

*Así las cosas, no es posible dar paso a la interpretación de una de las recurrentes acerca del empate estricto de los predios objeto de la solicitud solamente con la fachada del Edificio Usacá de 7 pisos y no con la altura, pues cuando la norma incluye el volumen de la edificación colindante, indudablemente se está refiriendo a la altura de la misma porque la fachada está presente en la totalidad de la altura, razón por la cual estos dos conceptos no pueden desligarse.*

*Por las razones anteriores, es claro que la edificación que se pretende construir puede obtener la altura planteada de 7 pisos al autorizarse el empate estricto con la edificación que tiene esta misma altura y no de 3, puesto que no es colindante con inmueble de interés cultural tal como se dejó claro. En consecuencia, no le asiste razón a los recurrentes.*

**D. Respecto al englobe de los predios**

*La reglamentación urbanística aplicable a los predios objeto de la solicitud es la contenida en el decreto 270 de 2005, por medio del cual se reglamenta la UPZ No 14 (Usaquén), y dentro de esta (Sic) el predio se encuentra ubicado en el subsector normativo 16, de edificabilidad B y de usos II, correspondiente al centro fundacional de Usaquén (manzana 11).*

*En la plancha No. 4 de la UPZ No. 14, correspondiente a las fichas reglamentarias de edificabilidad para la manzana 11, se establece respecto al englobe de predios no colindantes con inmuebles de interiores (Sic) cultural, que se permite únicamente con un predio colindante lateral, disposición esta (Sic) que de por sí desvirtúa las afirmaciones realizadas por los recurrentes en torno a la prohibición de englobe de predios en la manzana 11 del sector normativo 16 del Decreto 270 de 2005.*

*En el concepto 2-2005-31621 del 16 de diciembre de 2005 expedido por la Gerencia de Patrimonio y Renovación Urbana de la Subdirección de Planeamiento y Ordenamiento Urbano del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, respecto al englobe de predio (Sic) se reiteró lo señalado en la ficha reglamentaria y adicionalmente se dispuso: "...Por lo tanto, a la luz de la norma vigente, el englobe de los tres (3) predios en mención no está permitido y solamente es viable el englobe de*





Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de construcción No. LC 06-5-01129 del 25 de agosto de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

dos (2) predios que colinden lateralmente, en cuyo caso cada uno de ellos conservará su norma específica" (subrayas fuera de texto).

La solicitud presentada se ajusta a las disposiciones contenidas en el Decreto 270 de 2005 y al concepto citado, puesto que contempla únicamente el englobe de los predios 9 y 10 de la manzana 11 del centro fundacional de Usaquén ubicados en la KR 6 116 41 y la KR 6 116 17 los cuales comparten un lindero común lateral, tal como puede apreciarse en la manzana catastral No. 008407 11. Este englobe fue realizado mediante Escritura Pública 438 de fecha 31 de marzo de 2006, otorgada en la Notaría 16 del Círculo de Bogotá y registrada en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20483216.

El lote No 1 ubicado en la KR 6 116 09 cuenta con su propio folio de matrícula inmobiliaria identificado con el número 50N-20043102.

El límite señalado en las normas respecto al englobe de 2 inmuebles únicamente, no establece de suyo la restricción para el desarrollo de un proyecto en 2 o (Sic) más predios de conformidad con lo dispuesto en el artículo 29 del Decreto 564 de 2006, por lo cual no es cierto que la construcción deba abarcar un solo lote. Adicionalmente, el Decreto 270 de 2005 no establece ninguna prohibición respecto al desarrollo de un proyecto en 2 o más predios, sin que sea válido afirmar que la nueva construcción debe limitarse solo a los predios englobados y que extenderla a otro inmueble constituye un segundo englobe, puesto que es posible llevar a cabo la construcción de una sola unidad arquitectónica en más de un predio, sin que por este motivo pierdan su individualidad, siguen siendo los mismos, pero asociados a un solo proyecto, a diferencia del englobe cuya finalidad es que cada uno de los inmuebles deje de lado su individualidad y a través de un acto jurídico se transformen en uno solo, con nueva identidad, situación que no se verifica por el solo hecho de asociarse para un fin común.

Cuando el Curador Urbano autoriza el desarrollo de un proyecto en 2 o más predios, no es cierto que esté avalando el englobe de los mismos, puesto que esta actuación solamente es posible ante un Notario, mediante escritura pública debidamente registrada, con el cumplimiento de las formalidades señaladas en el Decreto 1250 de 1970, además que es esta la única manera que existe de realizar un englobe, sin que tenga soporte alguno la afirmación respecto a la presencia de englobes urbanísticos, que hasta ahora el ordenamiento jurídico no ha regulado. En estas condiciones, no puede confundirse el planteamiento arquitectónico de un proyecto en varios predios con el englobe de los mismos y en este contexto es inexacta la afirmación de los recurrentes respecto a que la Curaduría entiende que los predios englobados jurídicamente se entienden englobados en materia urbanística, puesto que debe entenderse que siempre que la norma se refiere al englobe de predios, éste es jurídico.

(...)

Si bien es cierto que el literal b del artículo 12 del Decreto 270 de 2005, al regular el tema de englobe para los predios ubicados en el sector 16, dispuso que al englobar los predios cada uno debe mantener su normativa específica, esta disposición no



No 0 4 2 0

05 JUN. 2007

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

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de construcción No. LC 06-5-01129 del 25 de agosto de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

*contradice la aprobación realizada mediante el acto administrativo que se impugna, por cuanto los predios englobados se encuentran ubicados en el mismo subsector, lo que quiere decir que la normatividad aplicable a ellos es la misma y no varía con ocasión del englobe. Esta norma adquiere mayor relevancia cuando efectivamente los predios englobados se encuentran en diferentes sectores, cuya reglamentación es disímil, evento en el cual, cada uno debe mantener su norma, pero este no es el caso.*

*Por lo anterior queda claro que la solicitud presentada no contraviene las disposiciones contenidas en el Decreto 270 de 2005 ni en el concepto citado en lo relacionado con el englobe de predios, reiterando además que este sí está permitido por no tratarse de predios colindantes con inmuebles de interés cultural, razón por la cual no se evidencia la contradicción a las normas señalada por los recurrentes.*

*Finalmente, se reitera que como los predios objeto de la solicitud no son colindantes con un inmueble de interés cultural, en los términos establecidos en el artículo 18 del Decreto 606 de 2001, mal podía el Curador Urbano exigir al titular de la solicitud un anteproyecto que no estaba obligado a presentar, con mayor razón cuando la autoridad competente para aprobar tal anteproyecto se pronunció diciendo que los predios consultados no revestían el carácter de colindantes con inmueble de interés cultural, descartando de plano con esta afirmación la necesidad de realizar dicho trámite.*

(...)"

VIII. Que en cumplimiento de lo dispuesto en el auto del 30 de noviembre de 2006, la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación decidió solicitar a la Subdirección de Planeamiento Urbano, mediante el memorando No. 3-2006-08543 del 6 de diciembre de 2006, emitir el correspondiente concepto técnico en relación con los aspectos objeto de debate, dependencia que lo expidió mediante el memorando 3-2007-01173 del 14 de febrero de 2007.

IX. Que el doctor **OSCAR DAVID ACOSTA IRREÑO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.488.482, portador de la Tarjeta Profesional de Abogado No. 71.238, expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado de la sociedad constructora **QUINTA ROSALES S.A.**, según poder conferido por su representante legal, Sr. **HERNANDO JOSÉ CALA LÓPEZ**, el 20 de febrero de 2007 intervino dentro de la actuación, para solicitar que se le corriera traslado del concepto técnico No 3-2007-01173 del 14 de febrero de 2007, a lo cual se procedió el mismo día.

IX. Que el 27 de febrero de 2007, el doctor **OSCAR DAVID ACOSTA IRREÑO**, radicó en la Subsecretaría Jurídica un escrito de objeciones al concepto técnico, el cual fue remitido mediante el memorando 3-2007-01588 del 1 de marzo de 2007, a la Subsecretaría de Planeación Territorial de la SDP, para que la misma procediera a su estudio y análisis, expidiendo un concepto definitivo.

X. Que la Subsecretaría de Planeación Territorial de la SDP, finalmente emitió su concepto mediante los memorandos Nos. 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, en los siguientes términos:



05 JUN. 2007

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de construcción No. LC 06-5-01129 del 25 de agosto de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

"(...)

**"I. LINDANCIA CON UN INMUEBLE DE INTERES CULTURAL:**

**CONCEPTO TECNICO :**

Habiéndose dado lectura a las objeciones realizadas por el Abogado Acosta al concepto técnico emitido por esta Subsecretaría mediante Memorando 3-2007-01318 de febrero 14 de 2007, se concluye que continúa existiendo confusión en los términos empleados para Bien de Interés Cultural, modalidad de Sector de Interés Cultural (SIC) e Inmueble de Interés Cultural (IIC), lo que generó errores en la aplicación de la norma para el Proyecto aprobado mediante la Licencia de Construcción objeto del Recurso en proceso de resolverse.

Teniendo en cuenta lo anterior, esta Subsecretaría considera conveniente reiterar lo siguiente:

(...)

En lo que respecta al listado anexo al **Decreto 606/2001** "Por medio del cual se adopta el inventario de algunos Bienes de Interés Cultural, se define la reglamentación de los mismos y se dictan otras disposiciones", **dentro de la Unidad de Planeamiento Zonal – UPZ 014 de Usaquén, se encuentran declarados Bienes de Interés Cultural**, los siguientes:

(...)

La zona sombreada señala claramente el listado de los predios o inmuebles declarados Bienes de Interés Cultural que forman parte del Sector de Interés Cultural – Núcleo Fundacional de Usaquén, que **NO SON INMUEBLES DE INTERES CULTURAL (IIC)**. El resto de predios o inmuebles del cuadro anterior son los **Inmuebles de Interés Cultural (IIC) que siempre se encuentran localizados por fuera del Sector de Interés Cultural** – Núcleo Fundacional de Usaquén y que se localizan en los barrios Usaquén, Ginebra, San Gabriel Norte, Santa Ana Oriental y Santa Ana Occidental, entendidos como áreas consolidadas de Bogotá.

Dentro de este listado se observan **21** predios o inmuebles declarados **Bienes de Interés Cultural, modalidad de Sector Interés Cultural (SIC) – Núcleo Fundacional, Categorías de Conservación Tipológica e Integral** respectivamente y, 14 predios o inmuebles declarados **Inmuebles de Interés Cultural (IIC), Categorías de Conservación Tipológica, Integral y Monumental** respectivamente. Si bien es cierto los **Inmuebles de Interés Cultural (IIC) se encuentran localizados dentro de la Unidad de Planeamiento Zonal – UPZ 014 Usaquén, no forman parte del Núcleo Fundacional de Usaquén, declarado Sector de Interés Cultural** por el Plan de Ordenamiento Territorial. También se puede observar que **dentro del Núcleo Fundacional de Usaquén** (que por disposición del Decreto 270/2005 tiene asignado el SECTOR NORMATIVO 16) **no se encuentra localizado ningún Inmueble de Interés Cultural (IIC).**



Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de construcción No. LC 06-5-01129 del 25 de agosto de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

En lo concerniente a la afirmación del Abogado Acosta respecto a que "Del anterior cuadro se concluye que los inmuebles en las categorías de: 1) conservación monumental, 2) conservación integral, 3) conservación tipológica y 4) restitución pueden estar dentro o fuera de sectores de interés cultural, y que las categorías de: 5) reestructuración y 6) Obra Nueva sólo pueden estar **dentro de los sectores de interés cultural**. Por esta razón, cuando los **inmuebles** están **dentro de sectores de interés cultural** se consideran bienes o inmuebles en sectores de interés cultural (Art. 380 del POT) y cuando están fuera de ellos pero no están aislados se denominan inmuebles de interés cultural localizados en **áreas consolidadas** y cuando **están fuera de los sectores de interés cultural y están aislados** se llaman **Inmuebles de interés cultural localizados en áreas no consolidadas**" (Artículos 125 numeral 2 y 379 numeral 2 del POT).

Nótese que según el artículo 380 del POT las categorías de: 1) conservación monumental; 2) conservación integral; 3) conservación tipológica; 4) reestructuración; 5) restitución y 6) Obra nueva únicamente se aplican a inmuebles y no a sectores de interés cultural". Observado el anterior fragmento de los predios o inmuebles que forman parte del Decreto 606/2001, esta Subsecretaría considera equivocada la apreciación del Abogado Acosta, teniendo en cuenta que las Categorías Tipológica e Integral (incluso podría hablarse de la Monumental – y en ocasiones las de Restitución Parcial y Total), se aplican tanto en **Inmuebles de Interés Cultural (IIC)** que siempre se localizan por fuera de los Sectores de Interés Cultural (en áreas consolidadas y no consolidadas), como para los predios o inmuebles declarados **Bienes de Interés Cultural en la modalidad de Sectores de Interés Cultural**, que siempre se localizan dentro de los Sectores de Interés Cultural denominados Antiguos y de Desarrollo Individual. Dentro de estos sectores siempre se encontrarán predios o inmuebles a los que les pueden ser asignadas las Categorías de Reestructuración o de Obra Nueva y que por obvias razones no conforman parte del listado anexo No. 1 del Decreto 606/2001.

En lo que respecta a lo objetado por el Abogado Acosta en torno a la "**CLASIFICACION DEL CONJUNTO SANTA TERESA COMO INMUEBLE DE INTERES CULTURAL BAJO LA CATEGORIA DE CONSERVACION TIPOLOGICA**", en la que afirma que:

"Mediante el Decreto Distrital 619 del 28 de julio de 2000, el Alcalde Mayor de Bogotá adoptó el POT de Bogotá. En el numeral 4 del artículo 70 del citado decreto (posteriormente derogado por el artículo 286 del Decreto 469 de 2003) se dispuso:

1. Que de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 70 del Decreto Distrital 619 de 2000, **el inventario de los inmuebles de Interés Cultural** se mantiene vigente, por el término de un año, contado a partir de la entrada en vigencia del Decreto Distrital 619 de 2000."

Es conveniente reiterar que cuando se citan textualmente fragmentos de norma, éstos deben realizarse de forma textual sin acomodar a conveniencia términos que allí NO SE CITAN. En este caso, el numeral 4 del Artículo 70 del Decreto 619/2000 determinaba textualmente lo siguiente:



Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de construcción No. LC 06-5-01129 del 25 de agosto de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

4. Inmuebles de Interés Cultural: De conformidad con lo previsto en el régimen de transición, se mantiene el inventario actual sobre los inmuebles de conservación por el término máximo de un (1) año contado a partir de la entrada en vigencia del presente Plan."

En este caso el término de inmuebles de conservación correspondía al Acuerdo 6/90, que establecía el Tratamiento de Conservación Arquitectónica que fue reglamentado por el Decreto 215 de marzo 31 de 1997 en cuyo listado anexo se incluyeron todos los predios localizados en Bogotá que ameritaban ser protegidos por sus valores arquitectónicos (sin distingo de individualidad o de localización en Sectores por cuanto el Acuerdo 6/90 no lo establecía así). Este término empleado por el POT de Inmuebles de Interés Cultural fue bastante amplio y posiblemente no fue el más indicado para referirse a todos los tipos de Bienes de Interés Cultural. No obstante lo anterior, lo dispuesto en el Artículo 70 numeral 4 y los artículos 124, 125, 379 y 380 del Decreto 619/2000, fue reglamentado y ampliamente aclarado con la expedición del Decreto 606 de julio 26 de 2001.

Con respecto al interés del Abogado Acosta de resaltar la utilización de los términos de inmueble de interés cultural o bien de interés cultural dentro del Artículo 12 del Decreto 270/2005, reglamentario de las intervenciones en el Sector de Interés Cultural – Núcleo Fundacional de Usaquén, esta Subsecretaría considera importante resaltar que la utilización del término INMUEBLE se hace de manera genérica, teniendo en cuenta que de acuerdo al significado establecido por el Diccionario de la Real Academia Española de la Lengua, este hace referencia a "(Del lat. *Immobilis*, casa, edificio para habitar. Bienes Inmuebles: Tierras, edificios, caminos, construcciones y minas, junto con los adornos a artefactos incorporados, así como los derechos a los cuales atribuye la ley esta consideración". Las modalidades de INMUEBLE DE INTERES CULTURAL (IIC) y SECTORES DE INTERES CULTURAL (SIC) – ANTIGUOS, es amplia y claramente definida en los artículos citados anteriormente tanto del Plan de Ordenamiento Territorial como del Decreto 606/2001.

Por consiguiente la afirmación del Abogado Acosta en torno a que:

- 5) "Que los términos inmueble y bien de interés cultural son sinónimos, por cuanto el artículo 124 del POT dispone que "El patrimonio construido está conformado por los Bienes de Interés Cultural tales como sectores, inmuebles..." y porque el artículo 2 del Decreto 606 de 2001 señala que "Los inmuebles contenidos en el inventario a que alude el artículo precedente (Es decir los del Anexo No. 1) quedan declarados como Bienes de Interés Cultural del Distrito Capital,"

No es correcta, teniendo en cuenta que como se aclaró anteriormente, dentro del listado anexo No. 1 al Decreto 606/2001 existen predios o inmuebles "(Del lat. *Immobilis*, casa, edificio para habitar. Bienes Inmuebles: Tierras, edificios, caminos, construcciones y minas, junto con los adornos a artefactos incorporados, así como los derechos a los cuales atribuye la ley esta consideración".), declarados Inmuebles de Interés Cultural (IIC) que se encuentran localizados en áreas consolidadas y no consolidadas de la ciudad, siempre por fuera de los Sectores de Interés Cultural (SIC) y predios o inmuebles "(Del lat. *Immobilis*, casa, edificio para habitar. Bienes Inmuebles: Tierras, edificios, caminos, construcciones y minas, junto con los adornos a artefactos incorporados, así como



Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de construcción No. LC 06-5-01129 del 25 de agosto de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

los derechos a los cuales atribuye la ley esta consideración".), declarados Bienes de Interés Cultural en la modalidad de Sector de Interés Cultural (SIC), siempre localizados en los denominados Sectores Antiguos (núcleos fundacionales) o en los Sectores de Interés Cultural con desarrollo individual. La aplicación del término de lindancia es diferente tanto para los unos como para los otros y éste será un tema que se aclarará más adelante.

Teniendo en cuenta todo lo anterior y lo establecido en el listado anexo No. 1 del Decreto 606/2001, se concluye que dicho listado se encuentra conformado por una serie de predios o inmuebles con valores arquitectónicos, que incluyen predios o inmuebles que por encontrarse aislados y localizados en áreas consolidadas y no consolidadas de la ciudad son declarados Inmuebles de Interés Cultural (IIC), que en los Sectores de Interés Cultural existen predios o inmuebles declarados Bienes de Interés Cultural, en la modalidad de Sector de Interés Cultural (SIC) y el predio de la Calle 117 No. 6-55, esquina (14 interiores), conocido como Conjunto Santa Teresa, se encuentra declarado Bien de Interés Cultural, en la modalidad de Sector Interés Cultural, Categoría de Conservación Tipológica, según lo dispuesto por el listado anexo al Decreto 606 de julio 26 de 2001. El citado predio se encuentra localizado dentro del Sector de Interés Cultural – Núcleo Fundacional de Usaquén y no por fuera de éste. Por tal motivo, en el listado anexo del Decreto 606/2001 (que se encuentra totalmente vigente) **NO TIENE ASIGNADA LA MODALIDAD DE IIC – Inmueble de Interés Cultural.**

Por consiguiente, esta Subsecretaría considera acertada la apreciación del Abogado Acosta, cuando dentro de las objeciones realizadas al concepto técnico inicial afirma:

- 6) "Que al estar el Conjunto Santa Teresa en esa lista del Anexo No. 1 del Decreto 606 de 2001 en un **inmueble declarado como bien de interés cultural – categoría de conservación tipológica** – ubicado en la Localidad de Usaquén – núcleo fundacional de Usaquén y **no un sector de interés cultural** como lo afirma el concepto técnico."

No obstante lo anterior, es conveniente aclarar que esta Subsecretaría no afirmó en el concepto técnico inicial que el Conjunto Santa Teresa era un Sector de Interés Cultural. El **Sector de Interés Cultural – Núcleo Fundacional de Usaquén**, lo conforma el conjunto de predios o inmuebles con valor urbano (que no forman parte del listado anexo No. 1 del Decreto 606/2001) y con valor arquitectónico (que forman parte del listado anexo No. 1 del Decreto 606/2001 y dentro del cual se encuentra el citado Conjunto), **declarado como tal por el Artículo 126 del Decreto 190 de 2004 – PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**, y que por sus condiciones amerita ser protegido mediante la normativa especial dispuesta en el artículo 12 del Decreto 270/2005.

Prueba de todas las aclaraciones anteriores es que el **ARTÍCULO 12. NORMAS PARA EL TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN, SECTOR 16 DE INTERÉS CULTURAL ANTIGUO**, determina textualmente que "El sector No. 16 de esta Unidad de Planeamiento Zonal está regido por el Tratamiento de Conservación, modalidad Sector de Interés Cultural Antiguo y contiene Bienes de Interés Cultural con categorías de Conservación Integral y Conservación Tipológica, y predios cuyo valor urbano está dado por el contexto del sector."



Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de construcción No. LC 06-5-01129 del 25 de agosto de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

Con lo anterior, esta Subsecretaría confía en que haya quedado claro que no existe razón alguna para que el Conjunto Santa Teresa deba ser tomado (normativamente hablando), como un Inmueble de Interés Cultural (IIC), ya que afirmar esto, iría en contra de lo reglamentado por el Decreto 606 de julio 26 de 2001 "Por medio del cual se adopta el inventario de algunos Bienes de Interés Cultural, se define la reglamentación de los mismos y se dictan otras disposiciones", que realiza una diferenciación bastante clara de las modalidades y categorías de intervención de los predios que conforman el Anexo No. 1 del citado decreto.

En lo referente al tema de la COLINDANCIA de los predios pertenecientes a la Licencia de Construcción objeto de Recurso con respecto al predio de la Calle 117 No. 6-55, esquina (14 interiores), conocido como Conjunto Santa Teresa, predio o inmueble declarado Bien de Interés Cultural, en la modalidad de Sector Interés Cultural (SIC), Categoría de Conservación Tipológica, según lo dispuesto por el listado anexo al Decreto 606 de julio 26 de 2001, esta Subsecretaría conceptúa lo siguiente:

Con respecto a las afirmaciones del Abogado Acosta referente a:

- 2) "Que la lindancia con el inmueble o bien de interés cultural se define por el aislamiento lateral y no por el posterior, ya que así lo señala expresamente el numeral 3) del literal d) del artículo 12 del Decreto 270 de 2005" y,
- 8) "Que independientemente de que en cualquier caso existiera una distinción semántica entre inmueble de interés cultural y bien de interés cultural, en el presente caso y para la aplicación de las normas del sector 16 no tendría ninguna relevancia, por cuanto el numeral 3) del literal d) del artículo 12 del Decreto 270 de 2005 dispone 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 dicho bienes de interés cultural, además del cumplimiento integral de las demás disposiciones del sector normativo". Es decir las normas del sector normativo 16 subsector B manzana 11, aplicables a predios lindantes con bienes de interés cultural, solamente se aplican a aquellos predios que linden lateralmente con dicho predio y no a los que lindan posteriormente como lo afirma el concepto técnico que se objeta."

Para efectos de la aplicación de la norma de desarrollo del Sector Normativo 16 y según lo dispuesto por el Artículo 12 del Decreto 270/2005, en el Sector de Interés Cultural (Sector Normativo 16), no se discrimina si la lindancia debe ser lateral o posterior. El termino (Sic) de lindancia lateral solamente se establece para efectos de la obligatoriedad en la obtención de concepto favorable por parte del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, previo a la expedición de la respectiva Licencia de Construcción, a través de un Anteproyecto presentado para tal fin.

Como soporte de lo anterior, el artículo 12 del Decreto 270/2005, establece textualmente lo siguiente:

3. Las intervenciones en predios que linden lateralmente con un bien de interés cultural, serán evaluadas en materia de volumetría, aislamientos y empates en



Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de construcción No. LC 06-5-01129 del 25 de agosto de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

relación con dicho bienes de interés cultural, además del cumplimiento integral de las demás disposiciones del sector normativo.

**PARÁGRAFO 1.** Para todos 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 Julio 26 de 2001, y por las normas que lo modifiquen y/o complementen." Nótese que en este último aspecto **NO SE DISCRIMINA** la lindancia lateral y dado que la norma va dirigida para todos los predios que conforman el Sector de Interés Cultural – Núcleo Fundacional de Usaquén, la aplicación de las normas para el desarrollo de los mismos debe realizarse tanto para predios lindantes laterales como para predios lindantes posteriores de los predios o inmuebles declarados Bienes de Interés Cultural por el Decreto 606/2001. De igual forma, la ficha de edificabilidad establece parámetros para el desarrollo de predios LINDANTES CON BIENES DE INTERES CULTURAL y NO LINDANTES CON BIENES DE INTERES CULTURAL. En este aspecto el término de LINDANCIA es general, es decir que aplica para predios lindantes laterales y posteriores con los Bienes de Interés Cultural y no se especifica la lateralidad, cuya obligatoriedad aplica únicamente para los casos en que deben ser evaluados en materia de volumetría, aislamientos y empates en relación con dicho bienes de interés cultural las intervenciones propuestas y que para el efecto requieren presentar Anteproyectos para obtener concepto favorable por parte del Departamento Administrativo de Planeación Distrital o la entidad competente, previo a la expedición de la Licencia de Construcción.

En lo que respecta a las afirmaciones del Abogado Acosta referente a:

- 3) "Que los bienes de interés cultural y sus lindantes se rigen en los aspectos no contemplados en la UPZ por el Decreto 606 de 2001", y
- 8) "Que el párrafo 1 del artículo 12 del Decreto 270 de 2005 dispone que para todos los casos no regulados por la UPZ para el sector 16 se aplica el Decreto 606 de 2001, por lo cual en este caso, se debe aplicar el artículo 18 del citado Decreto 606 el cual señala que para que un predio sea colindante debe tener un lindero lateral común,"

Esta Subsecretaría las considera acertadas, teniendo en cuenta que así lo afirma el PARAGRAFO del artículo 12 del Decreto 270/2005 y que el Decreto 606/2001 contiene normas que reglamentan las intervenciones en los Bienes de Interés Cultural y sus predios lindantes como tales. No obstante lo anterior, el **Artículo 18 del Decreto 606/2001**, que reglamenta el **Capítulo (Sic) V PREDIOS COLINDANTES CON INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL NO APLICA** para el caso objeto de este concepto, en virtud de que ya quedó claro que el Conjunto Santa Teresa corresponde a un predio o inmueble declarado Bien de Interés Cultural en la modalidad de Sector de Interés Cultural – Núcleo Fundacional de Usaquén, Categoría de Conservación Tipológica según lo dispuesto por el Decreto 606/2001. No es un Inmueble de Interés Cultural (IIC).

Tomando como base el numeral m) del Artículo 2 del Decreto 159/2004, con respecto al Bien de Interés Cultural conocido como Conjunto Santa Teresa (que no es Inmueble de Interés Cultural (IIC) como ya quedó aclarado anteriormente), el lindero posterior del predio o inmueble 1 localizado en esquina de la Carrera 6 No. 116-07 /09 linda con





Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de construcción No. LC 06-5-01129 del 25 de agosto de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

el lindero lateral de éste, el lindero posterior del predio o inmueble medianero 2 de la Carrera 6 No. 116-17, linda con el lindero lateral de éste y finalmente el lindero posterior del predio o inmueble medianero de la Carrera 6 No. 117-41, linda con el lindero lateral del citado Bien de Interés Cultural.

Teniendo en cuenta que el Conjunto Santa Teresa es un Bien de Interés Cultural, en la modalidad de Sector de Interés Cultural (SIC) y no es un Inmueble de Interés Cultural (IIC), como ya quedó plenamente establecido con anterioridad, la lindancia o no lindancia lateral tiene relevancia únicamente al momento de determinar la obligatoriedad o no de presentar un Anteproyecto ante el Departamento Administrativo de Planeación Distrital. Se trate de un lindero lateral o un lindero posterior contra el Bien de Interés Cultural, 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 INTERES CULTURAL.**

Con respecto a la afirmación del Abogado Acosta en lo referente a que:

"La no colindancia de los predios fue definida por la propia Gerencia de Patrimonio del Departamento Administrativo de Planeación Distrital mediante oficio No. 2-2005-31621 del 16 de diciembre de 2005 en el cual al darle respuesta a la consulta formulada por la Curadora Urbana No. 2 de la época Dra. Brianda Reniz Caballero respecto de los predios que precisamente hoy son objeto de licencia manifestó:

"Revisada la manzana catastral no. 840711 se verificó que los predios en consulta **colindan con el lindero posterior** del inmueble de Interés Cultural de (sic) ubicado en la calle 117 No. 6-55, esquina y por lo tanto según lo estipulado en el artículo 18 del Decreto 606 de 2001, **no son predios colindantes y su intervención se rige por la norma del sector en que se localizan, esto es, el Decreto 270 del 1º de agosto de 2005**".

Por lo anterior está equivocado el concepto técnico al expresar que en este caso la norma habla de lindancia es general y aplica tanto a linderos laterales **como a linderos posteriores**, característica que se presenta de manera independiente en los 3 predios referidos, por cuanto el artículo 12 del Decreto 270 de 2005 exige para ese sector que la lindancia sea lateral de la misma manera como lo establece el artículo 18 del Decreto 606 de 2001", esta Subsecretaría reitera que teniendo en cuenta que el Conjunto Santa Teresa **NO ES UN INMUEBLE DE INTERES CULTURAL (IIC), no aplica el artículo 18 del Decreto 606 de 2001** como se explico anteriormente y que **EXISTE LINDANCIA** entre los tres predios citados anteriormente y el Conjunto Santa Teresa, predio o inmueble declarado Bien de Interés Cultural, en la modalidad de Sector de Interés Cultural (SIC) por el Decreto 606/2001. Por tal motivo reitera que existiendo lindancia con el Bien de Interés Cultural, para el desarrollo de los tres predios debe darse aplicación de la normativa establecida por la Ficha Normativa de Edificabilidad para los **PREDIOS LINDANTES CON BIENES DE INTERES CULTURAL** y no la de predios no lindantes con bienes de interés cultural, como afirma en sus objeciones el Abogado Acosta.

Finalmente, con respecto a las objeciones del Abogado Acosta en las que afirma que:



Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de construcción No. LC 06-5-01129 del 25 de agosto de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

*"El concepto del Comité Técnico Asesor de Patrimonio solamente es exigible en los casos expresamente señalados por la norma sin que sea posible realizar consideraciones distintas a las que la misma norma ha establecido. Por lo cual no puede generarse una carga subjetiva adicional al titular de la Licencia respecto a la obligatoriedad en la obtención de un concepto previo en razón al impacto que genera el proyecto en el sector.*

*Sin perjuicio de lo anterior, en todo caso Constructora Quinta Rosales como propietaria de los predios ubicados en la carrera 6 No. 116-07, 116-17 y 116-41 sobre los cuales se expidió la licencia apelada, mediante la radicación No. 1-2005-36149 del 4 de octubre de 2005 **presentó un anteproyecto para que fuera evaluado** por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital y ese mismo departamento, mediante comunicación con radicado No. 2-2005-26614 del 20 de octubre de 2005, **devolvió la documentación e indicó que no requería de la aprobación de anteproyecto** y dispuso que el trámite debía adelantarse ante una Curaduría Urbana. El anterior oficio no es un simple concepto, sino por el contrario es un acto administrativo que resolvió una petición presentada por la Constructora Quinta Rosales que produjo efectos jurídicos cual fue la expedición de la licencia de construcción por parte del Curador Urbano No. 5 de Bogotá",*

*Una vez aclarado el tema de la lindancia, esta Subsecretaría considera que el concepto emitido por la Gerencia de Patrimonio y Renovación Urbana mediante el oficio 2-2005-26614 de octubre 20 de 2005 es acertado al afirmar que "...el anteproyecto de intervención en los predios no requiere concepto previo de este Departamento, y el trámite de expedición de la licencia de construcción debe realizarlo directamente en cualquiera de las **Curadurías Urbanas, en donde verificarán el cumplimiento de las normas establecidas por la UPZ No. 14, Usaquén**". Lo anterior teniendo en cuenta que como se definió anteriormente este aspecto si esta condicionado a la lindancia lateral como lo establece el numeral 3) del literal d) del artículo 12 del Decreto 270 de 2005.*

## **"II. DETERMINACION DE LA VIABILIDAD DEL ENGLOBE APROBADO.**

*En este sentido, esta Subsecretaría considera innecesario controvertir las objeciones realizadas por el Abogado Acosta en torno al englobe de los tres (3) predios, en virtud de que el tema del englobe fue plenamente aclarado en el Memorando 3-2007-01318 y de que teniéndose plenamente establecido que el **Conjunto Santa Teresa** corresponde a un predio o inmueble declarado **Bien de Interés Cultural, en la modalidad de Sector de Interés Cultural (SIC), categoría de Conservación Tipológica por el Decreto 606/2001** y no a un Inmueble de Interés Cultural (IIC) y, que los predios localizados en la Carrera 6 No. 116-07/09/17/41 **LINDAN con BIEN DE INTERES CULTURAL**, razón por la cual la **normativa aplicable** para el desarrollo de los predios es la establecida por la Ficha de Edificabilidad del Subsector 16-B, para los **PREDIOS CON VALOR URBANO, LINDANTES CON BIENES DE INTERES CULTURAL**, en la cual claramente se establece que **NO ES PERMITIDO EL ENGLOBE**.*



Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de construcción No. LC 06-5-01129 del 25 de agosto de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

**"III. DETERMINACION DE LA VIABILIDAD DE LA ALTURA APROBADA.**

En este aspecto, teniéndose plenamente establecido que el Conjunto Santa Teresa corresponde a un predio o inmueble declarado **Bien de Interés Cultural, en la modalidad de Sector de Interés Cultural (SIC)**, categoría de Conservación Tipológica por el Decreto 606/2001 y no a un Inmueble de Interés Cultural (IIC) y, que los predios localizados en la Carrera 6 No. 116-07 / 09 / 17 / 41 **LINDAN** con BIEN DE INTERES CULTURAL, la **normativa aplicable** para el desarrollo de manera individual (teniendo en cuenta que lindan con Bien de Interés Cultural y no es permitido su englobe) es la establecida para los **PREDIOS CON VALOR URBANO, LINDANTES CON BIENES DE INTERES CULTURAL**, que establece textualmente lo siguiente:

"Manzanas 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16	PREDIOS CON VALOR URBANO	
Condiciones Generales	Lindantes con Bienes de Interés Cultural	No lindantes con Bienes de Interés Cultural
Englobe	No se permite	Se permite. Únicamente con un predio colindante lateral
Índice Máximo de Ocupación	0,7	0,7
Altura Permitida (Pisos)	La del Bien de Interés Cultural Nota 2.	Subsector B. 3 pisos Nota 1.
Paramentación / Aislamiento Lateral (Mts)	Empate estricto con el Bien de Interés Cultural – Nota 2.	Nota 2
Aislamiento Posterior (Mts)	3,00 mts. Nota 3.	3,00 mts. Nota 3
Antejardín Mínimo (Mts)	No se exige Nota 4.	No se exige Nota 4
Cerramiento	Nota 5	Nota 5
Sótano	Se permite Nota 6	Se permite Nota 6

Teniendo en cuenta lo establecido para este tipo de predios por la Ficha de Edificabilidad aplicable a las manzanas 7,8,10,**11**,13,14 y 16 del Sector Normativo 16, Subsector de Edificabilidad 16-B, la altura permitida para cada predio en forma individual en **PISOS TOTALES** es la del Bien de Interés Cultural. La altura de las casas que conforman el Conjunto Santa Teresa es de aproximadamente tres (3) pisos, que concuerda con la altura dispuesta por la norma para el resto de predios que se encuentran dentro del área delimitada para el Subsector de edificabilidad 16-B.

En esta misma ficha de igual forma se puede establecer que el Semisótano no se plantea como permitido (Nota E de las NOTAS GENERALES PARA EDIFICABILIDAD de la Plancha No. 4 del Decreto 270/2005), a diferencia del Sótano que sí se permite explícitamente en la ficha normativa, siempre y cuando se de cumplimiento a la nota 6) que determina para los predios lindantes con Bienes de Interés Cultural que "El sótano



Continuación de la Resolución No. No 0420 05 JUN 2007

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de construcción No. LC 06-5-01129 del 25 de agosto de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

debe aislarse mínimo 5,00 mts. del paramento de construcción del Bien de Interés Cultural.(...)"

De acuerdo con lo establecido por la **NOTA No. 1 ESPECIFICA PARA EDIFICABILIDAD** de la **Plancha 4 del Decreto 270/2005**, "La altura permitida se refiere a pisos totales a desarrollar y está definida para cada subsector de edificabilidad de la siguiente manera:

Subsector A	6 pisos
Subsector B	3 pisos
Subsector C	4 pisos

Los predios que estén ubicados entre subsectores con diferentes alturas, se deberá plantear una transición de las mismas respondiendo las condiciones particulares de cada manzana y sus colindantes. En ningún caso se deberán generar culatas ni servidumbres de vista. El aislamiento mínimo para estos casos será de mínimo 4.00 mts. desde el nivel de terreno."

Por su parte, La **NOTA 2 ESPECIFICA PARA EDIFICABILIDAD** de la **Plancha 4 del Decreto 270/2005** determina que "Para el manejo del paramento 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 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.

En ningún caso se pueden generar culatas contra predios de carácter permanente, los cuales están definidos en el Artículo 14, del Decreto 159 de 2004. En caso en que existan deberán tratarse con los mismos materiales de acabado de la fachada." (El subrayado es nuestro).

La **Nota 3 ESPECIFICA PARA EDIFICABILIDAD** de la **Plancha 4 del Decreto 270/2005** establece textualmente lo siguiente:

"Aislamiento Posterior:

Los aislamientos se regulan por las siguientes dimensiones, según la altura que el predio desarrolle:	Altura	Posterior (mts.)
	1 a 3 pisos	3,00 mts.
	4 a 6 pisos	4,00 mts.

El aislamiento posterior se exige a partir del nivel de terreno y no puede ser cubierto.

En predios esquineros, el aislamiento posterior corresponde a un patio en la esquina interior del predio, con lado mínimo a la siguiente dimensión.

Altura	Lado mínimo (metros)
1 a 3 pisos:	3.00 mts.
4 a 6 pisos:	4.00 mts.



Continuación de la Resolución No. No 0420 05 JUN. 2007

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de construcción No. LC 06-5-01129 del 25 de agosto de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

*Se debe buscar la posibilidad de empatar los aislamientos de nuevos proyectos con los ya existentes de edificaciones permanentes y no se deben generar culatas"*

*La altura aprobada mediante la Licencia de Construcción objeto del Recurso, sobrepasa incluso la altura máxima de seis (6) pisos, permitida únicamente en el Subsector 16 A, localizado a lo largo de la Avenida Carrera 7. Para los predios lindantes con Bienes de Interés Cultural localizados en la manzana 11 del Subsector 16 B, se permite como altura máxima la del Bien de Interés Cultural (3 pisos). Por otra parte, la manzana 11 se localiza en su totalidad en el Subsector 16 B, razón por la cual no aplica la posibilidad de plantear una transición con otros subsectores al presentarse diferentes alturas dentro de las construcciones que la conforman.*

*En este orden de ideas, esta Subsecretaría considera conveniente reiterar que el Subcapítulo 4. Tratamiento de Conservación del Decreto 190/2004, en sus Artículos 378. Definición, 382. Normas Generales para el Tratamiento de Conservación y Artículo 383. Normas particulares para los sectores e inmuebles de interés cultural, respectivamente, determinan textualmente lo siguiente:*

*(...)*

*Teniendo en cuenta los lineamientos establecidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, la Normativa establecida por el Decreto 270/2005 para el Sector de Interés Cultural Antiguo que contiene Bienes de Interés Cultural con categorías de Conservación Integral y Conservación Tipológica, y predios cuyo valor urbano está dado por el contexto del sector, propende por la "conservación, mantenimiento y recuperación de las edificaciones, junto con sus condiciones arquitectónicas y urbanísticas, al igual que al mejoramiento de las condiciones de habitabilidad y uso de los predios del sector", en relación con aspectos como los valores urbanos y arquitectónicos a conservar entre los que se encuentran el Paisaje Urbano, trazado urbano y estructura del espacio público, perfil de las calles y fachadas.*

*En este orden de ideas la ficha reglamentaria de edificabilidad para el Subsector 16-B, manzana 11, determina de manera específica para los predios con valor urbano, lindantes con Bienes de Interés Cultural que la ALTURA PERMITIDA (en pisos) es la del Bien de Interés Cultural, que para el caso que nos ocupa es el Conjunto Santa Teresa, conformado por 14 casas aisladas entre sí y con respecto a los linderos del predio y, cuya altura hasta la parte más alta de la construcción (cubrera) es de tres (3) pisos.*

*Por lo anterior y teniendo en cuenta que ya quedó establecido que los tres predios no pueden englobarse, éstos sólo pueden desarrollar de manera independiente la altura máxima permitida de tres (3) pisos TOTALES y sótano. Las notas E Y F de la respectiva Ficha reglamentaria de edificabilidad, determinan que NO SE PERMITEN NI LOS SEMISOTANOS NI LOS VOLADIZOS.*

*El Proyecto plantea un Semisótano que en planos se denomina primer piso comunal (entendiendo por semisótano la edificación o parte de ella, parcialmente subterránea, en la que ninguna de las fachadas sobresale más de 1.50 mts. del nivel natural del terreno) y*



No 0 4 2 0 0 5 JUN. 2007

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

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de construcción No. LC 06-5-01129 del 25 de agosto de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

**voladizos** (entendiendo por **voladizos** aquellos elementos arquitectónicos que sobresalen de una pared o superficie) por todas las fachadas del inmueble.

Por lo anterior, esta Subsecretaría reitera que en el proyecto aprobado por la Curaduría No. 5 mediante la **Licencia de Construcción No. LC 06-5-1129 expedida el día 25 de agosto del 2006,** no se está dando cumplimiento a lo dispuesto claramente por la ficha reglamentaria para la manzana 11 del Sector Normativo 16 del Decreto 270/2005.

Como complemento al tema de la altura es importante precisar lo relativo a Paramentación de fachada, el empate estricto y lo relativo a la aplicabilidad de nota 2 de la Ficha reglamentaria. Respecto a esto, es conveniente traer a colación las definiciones establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial para los siguientes términos:

**PARAMENTO:** Plano vertical que delimita la fachada de un inmueble, sobre un área pública o privada.

**ANTEJARDIN:** Área libre de propiedad privada, perteneciente al espacio público, comprendida entre la línea de demarcación de la vía y el paramento de construcción, sobre la cual no se admite ningún tipo de edificación.

La Ficha reglamentaria de edificabilidad para la manzana 11, establece en el tema de **Paramentación / Aislamiento Lateral,** que debe plantearse **empate estricto con el Bien de Interés Cultural** (Nota 2) y **no con otro tipo de edificaciones.**

La **NOTA 2** determina que "Para el manejo del **paramento 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 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.**

En ningún caso se pueden generar culatas **contra predios de carácter permanente,** los cuales están definidos en el Artículo 14, del Decreto 159 de 2004. En caso en que existan deberán tratarse con los mismos materiales de acabado de la fachada." (El subrayado es nuestro).

En lo referente a la aplicación del tema de paramentos y empates es importante aclarar que el **Decreto 159 de mayo 21 de 2004** "Por el cual se adoptan normas urbanísticas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal", determina lo siguiente:

(...)

Teniendo en cuenta lo anterior es claro que en la UPZ USAQUEN en lo respecta al tema de empate no define expresamente para el sector 16, subsector 16B de edificabilidad, el empate estricto contra edificaciones permanentes que no son Bienes de Interés Cultural. No obstante también es claro que las normas del Decreto 159 de 2004 anteriormente mencionadas definen con claridad en que **"la altura planteada no debe superar la máxima altura permitida en pisos, señalada en la**



Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de construcción No. LC 06-5-01129 del 25 de agosto de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

**correspondiente ficha reglamentaria” y que “En ningún caso los empates con construcciones vecinas permiten superar la altura reglamentaria”.**

(...)

Si bien es cierto, el edificio de siete pisos contra el cual fue planteado el empate estricto dispuesto en el oficio 2-2006-31621 de diciembre 16 de 2005, forma parte de un área regida por el Tratamiento de Conservación, el proyecto aprobado no le hubiera generado culata al desarrollar tres pisos; al contrario, es el edificio de siete pisos el que a pesar de que parte de una licencia de construcción expedida durante la vigencia de normas anteriores que permitían la altura en ese entonces aprobada, está generando una gran culata a los predios que conforman la manzana y el sector en general. La mitigación del impacto de la culata del citado edificio debe ser tratada con los mismos materiales de acabado de la fachada.

A este respecto y teniendo en cuenta las definiciones establecidas por el POT en torno a PARAMENTACION y ANTEJARDIN, esta Subsecretaría reitera que el empate estricto con colindantes permanentes en un desarrollo mínimo de 3,50 metros sobre la línea de fachada y/o dando continuidad a los antejardines existentes, hace referencia en planta y no en volumen, razón por la cual no puede entenderse en ningún momento que el empate estricto debe realizarse a nivel de la altura de la edificación del edificio de 7 pisos, incumpliendo la norma prevista para altura máxima permitida.

Finalmente, en lo que respecta al 4º punto expuesto por el Abogado Acosta en torno a lo siguiente:

**“IV. ALCANCE Y RESPONSABILIDAD LEGAL POR LAS ACTUACIONES Y CONCEPTOS EXPEDIDOS POR EL DEPARTAMENTO (Sic) ADMINISTRATIVO DE PLANEACION DISTRITAL EN ESTE CASO”**, esta Subsecretaría considera resaltar que si bien es cierto el DAPD NO APROBO EL ANTEPROYECTO y que la Curaduría Urbana No. 5 afirma que basó la expedición de la Licencia de Construcción en el concepto emitido a la Curadora Urbana No. 2 mediante oficio 2-2005-31621 de diciembre 16 de 2005, el Proyecto aprobado no fue estrictamente revisado por esa Curaduría teniendo en cuenta que fueron aprobados voladizos y semisótano NO PERMITIDOS POR LA NORMA DEL SECTOR.

#### **Conclusión**

Concluyendo el presente concepto técnico, se reitera que los predios 1, 2 y 3 de la manzana catastral 11 del código sector 008407 – USAQUEN, identificados con las nomenclaturas urbanas Carrera 6 No. 116-07 / 09, Carrera 6 No. 116-17 y Carrera 6 No. 116-41 respectivamente, tienen asignado el **TRATAMIENTO DE CONSERVACION DE SECTORES ANTIGUOS – Núcleo Fundacional de Usaquén, Área de Actividad Central, Sector Normativo 16, Subsector de Usos 16-II, Subsector de Edificabilidad 16-B, Manzana 11**, reglamentado por el Decreto 270 de agosto 11 de 2005, “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 14, USAQUÉN, ubicada en la



Continuación de la Resolución No. No 0420 05 JUN. 2007

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de construcción No. LC 06-5-01129 del 25 de agosto de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

Localidad de USAQUÉN". El Sector 16 está conformado por predios con valor arquitectónico (predios declarados Bienes de Interés Cultural, modalidad de Sector de Interés Cultural por el Decreto 606/2001) y predios cuyo valor urbano está dado por el contexto del sector (colindantes y no colindantes con los Bienes de Interés Cultural).

De acuerdo con lo establecido en la **plancha 4-Fichas reglamentarias de usos y edificabilidad correspondientes al Sector No. 16, "Centro Histórico de Usaquén" del Decreto 270/2005**, en el Sector Normativo 16, Subsector de Usos 16-II, se permiten los usos de **VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR**. El Sector normativo tiene asignado un SECTOR DE DEMANDA A para parqueaderos, para el cual se dispone la siguiente cuota de estacionamientos: Parqueaderos privados: 1 por cada vivienda; Parqueaderos para visitantes: 1 por cada 4 viviendas.

Los tres predios o inmuebles lindan con el predio o inmueble de la **Calle 117 No. 6-55, esquina (14 interiores), conocido como Conjunto Santa Teresa, declarado Bien de Interés Cultural, modalidad de Sector Interés Cultural (SIC) – Núcleo Fundacional, Categoría de Conservación Tipológica**, según lo dispuesto por el listado anexo al **Decreto 606 de julio 26 de 2001** "Por medio del cual se adopta el inventario de algunos Bienes de Interés Cultural, se define la reglamentación de los mismos y se dictan otras disposiciones".

Para el desarrollo de los predios localizados en el Sector 16 debe tenerse en cuenta la normativa general para el Tratamiento de Conservación, establecidas por el **Artículo 12 del Decreto 270/2005**. Según lo dispuesto por este Artículo, "Las normas para este sector están orientadas a la conservación, mantenimiento y recuperación de las edificaciones, junto con sus condiciones arquitectónicas y urbanísticas, al igual que al mejoramiento de las condiciones de habitabilidad y uso de los predios del sector

(...)"

De igual forma, teniendo en cuenta que los tres predios LINDAN con Bien de Interés Cultural, debe aplicarse la ficha reglamentaria de edificabilidad para el Subsector 16-B, manzana 11, establecida en la **Plancha 4 del Decreto 270/2004** para predios con valor urbano **LINDANTES CON BIENES DE INTERÉS CULTURAL**, que determina de manera específica lo siguiente:

"Manzanas 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16"	PREDIOS CON VALOR URBANO
Condiciones Generales	Lindantes con Bienes de Interés Cultural
Englobe	No se permite
Índice Máximo de Ocupación	0,7
Altura Permitida (Pisos)	La del Bien de Interés Cultural Nota 2.
Paramentación / Aislamiento Lateral (Mts)	Empate estricto con el Bien de Interés Cultural – Nota 2.
Aislamiento Posterior (Mts)	3,00 mts. Nota 3.
Antejardín Mínimo (Mts)	No se exige Nota 4.
Cerramiento	Nota 5
Sótano	Se permite Nota 6





Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de construcción No. LC 06-5-01129 del 25 de agosto de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

*En virtud de todo lo expuesto anteriormente fueron respondidas las objeciones realizadas por el Abogado Oscar Acosta al Memorando 3-2007-01318 del 14 de febrero de 2007 expedido por esta Subsecretaría dentro del trámite del Recurso de apelación interpuesto contra la licencia de construcción No. 06-5-01129 del 25 de agosto de 2006 expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá”.*

(...)

*Atendiendo lo expuesto por el Abogado ACOSTA en su objeción al Concepto Técnico No. 3-2007-01318 de febrero 14 de 2007, expedido dentro del trámite del Recurso de Apelación interpuesto contra la licencia de construcción 06-5-01129 del 25 de agosto de 2006 expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, en torno al tema de los semisótanos, esta Subsecretaría ratifica lo expuesto en los conceptos anteriormente emitidos mediante Memorandos 3-2007-01318 de febrero 14, 3-2007-02644 de abril 9 y 3-2007-03062 de abril 23 del año en curso,*

(...)

*Teniendo en cuenta lo anterior y lo descrito para los planos anteriormente relacionados, se puede establecer que con relación al nivel de acceso a los predios (Carrera 6) que corresponde al nivel + o – 0,00, la planta asumida en planos como PRIMER PISO COMUNAL es semienterrada o parcialmente subterránea y que el nivel efectivo que sobresale es de 1,50 ML., como lo muestran los planos arquitectónicos.*

*En la fachada principal (Plano 12/17) se observa con claridad el nivel de enterramiento de la planta que se asume como primer piso. La altura de las ventanas planteadas sobre la fachada principal (carrera 6) es correspondiente con el nivel de enterramiento del muro de fachada sobre la carrera 6. Este aspecto puede observarse en la fachada principal (plano 12/17) y corte B-B (plano 16/17): se plantean ventanas altas para iluminar el Salón comunal (que incluye cocineta) y el Apartamento 201 (estudio y depósito).*

*En virtud de lo anterior, y los niveles dispuestos para los sótanos 1 y 2 y primero y segundo pisos, se concluye que la planta denominada como **PRIMER PISO COMUNAL** corresponde a un **SEMISOTANO** que de acuerdo con la normativa vigente establecida para el **Sector normativo 16, denominado SECTOR DE INTERES CULTURAL – Núcleo Fundacional de Usaquén, NO ES PERMITIDO.***

*De acuerdo con las plantas, cortes y fachadas del Proyecto aprobado mediante la Licencia de Construcción expedida, se plantea un edificio con alturas escalonadas de siete (7) pisos (6 pisos y semisótano-que en cortes se denomina primer piso comunal) que empatan con el edificio de siete (7) pisos colindante localizado en la Carrera 6 No. 116-51 / 53 / 55 y cuatro (4) pisos (3 pisos y semisótano-que en cortes se denomina primer piso comunal) que rematan en esquina con la calle 116. De igual forma se plantean dos (2) sótanos. En Memorando 3-2007-03062 de abril 23 del año en curso, quedó plenamente establecido el incumplimiento de la normativa aplicable para ALTURAS por parte del proyecto aprobado mediante la Licencia de Construcción recurrida.*



Continuación de la Resolución No. No 0420

05 JUL 2007

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de construcción No. LC 06-5-01129 del 25 de agosto de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

Por otra parte, el Proyecto plantea voladizos (de acuerdo con el significado establecido por el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, el término voladizo corresponde a un elemento "que vuela o sale de lo macizo en las paredes o edificios"). El proyecto plantea voladizos de 0.87 ML que se repiten por todas las fachadas de la edificación propuesta. De acuerdo con la normativa vigente establecida para el Sector normativo 16, denominado SECTOR DE INTERES CULTURAL – Núcleo Fundacional de Usaquén, LOS VOLADIZOS NO SON PERMITIDOS.

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, esta Subsecretaría ratifica el concepto emitido mediante Memorando 3-2007-01318 de febrero 14 de 2007".

**XIV.-** Que debido a que en los conceptos técnicos expedidos por la Subsecretaría de Planeación Territorial, no se hizo pronunciamiento alguno en relación con los argumentos referidos al estudio de suelos, mediante el memorando No. 3-2007-03247 del 2 de mayo de 2007, se remitieron a la Subsecretaría de Planeación Territorial, los planos estructurales y arquitectónicos, lo mismo que la memoria de cálculo y el estudio de suelos, para que ésta emitiera el respectivo concepto técnico en relación con el tema.

**XV.-** Que mediante el memorando 3-2007-03474 del 8 de mayo, respecto a lo afirmado por la señora **LEONOR MARTINEZ DE RODRIGUEZ**, en relación con el estudio de suelos, la Subsecretaría de Planeación Territorial, informó lo siguiente:

"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 m de profundidad perforados con..."(sic)

"Con relación a lo anterior y teniendo en cuenta las características del suelo, del proyecto y en especial las condiciones mínimas establecidas en la NSR 98, las perforaciones deben hacerse por lo mínimo a mas de 18.0 metros."

Las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR-98, Ley 400 de 1997 y Decreto 33 de 1998, Tomo 4, Título H, Tabla H.3.1, H.3.2 y H 3.3 establecen lo siguiente para :

- **LOTE 1:** Área 375.48 M2, altura 4 pisos, según plano AG PL-01 PLANO DE LOCALIZACION.

La tabla H 3.1 Categoría de la edificación, por el área del lote (372.11 m2) y número de pisos (4 pisos); le designa **categoría Intermedia.**

La Tabla H 3.2 Complejidad del Proyecto, **II**

La Tabla H 3.3, Numero mínimo de sondeos, y profundidad sugerida, por unidad básica de construcción. **Numero mínimo de sondeos 4 y profundidad de los sondeos 20 metros.** Por lo anterior, el informe de suelos no cumple con la profundidad sugerida de la Tabla H.3.3.



Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de construcción No. LC 06-5-01129 del 25 de agosto de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

- **LOTE 2:** Área 673.45 M2, altura 7 pisos, según plano AG PL-01 PLANO DE LOCALIZACION.

La tabla H 3.1 Categoría de la edificación, por el área del lote (673.45 m2) y número de pisos (7 pisos); le designa **categoría Intermedia**.

La Tabla H 3.2 Complejidad del Proyecto, **II**

La Tabla H 3.3, Numero mínimo de sondeos, y profundidad sugerida, por unidad básica de construcción. **Numero mínimo de sondeos 4 y profundidad de los sondeos 20 metros.**

**Tabla H.3.1**

Categoría de la edificación - Edificios y Casas

Categoría Edificación	Edificios		Casas	
	Lote m <sup>2</sup>	No. Pisos	Lote Proyecto m <sup>2</sup>	No. de Unidades
Normal	100 a 250	< 4	< 1000	0 - 10
Intermedia	250 a 1000	4 - 7	1000 - 5000	10 - 100
Alta	1000 a 1500	8 - 14	5000 - 10000	100 - 500
Especial	> 1500	> 15	> 10000	> 500

**Tabla H.3.2**  
Complejidad del proyecto

Categoría Edificación	Variabilidad del Subsuelo		
	Baja	Media	Alta
Normal	I	I	II
Intermedia	II	II	III
Alta	III	III	III
Especial	III	IV	IV

**Tabla H.3.3**  
Número mínimo de sondeos,  $n_s$ , y profundidad sugerida, por unidad básica de construcción

Complejidad	Número mínimo de sondeos, $n_s$ , y profundidad de los mismos			
	Construcción de Edificios	Profundidad (m)	Construcción de Casas	Profundidad (m)
I	3	≥ 15	3	≥ 6
II	4	≥ 20	4	≥ 8
III	5	≥ 25	5	≥ 10
IV	6	≥ 30	6	≥ 15

Nota: Véase la ecuación H.3-1 para el número de repeticiones.

En concordancia la profundidad para los sondeos es la indicada en la Tabla H.3.3, la cual establece para el proyecto en estudio una profundidad sugerida de 20 metros. Por lo anterior, el informe de suelos no cumple con la profundidad sugerida de la Tabla H.3.3.

Respecto a los asentamientos probables y el diseño de taludes, el informe de suelos en el punto 5.2 Parámetros de diseño "f) El ingeniero de suelos aprobara el nivel de fundación de cada uno de los cimientos y eventualmente podrá requerirse una



No 0 4 2 0

05 JUN. 2007

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

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de construcción No. LC 06-5-01129 del 25 de agosto de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

*excavación mayor. En todo caso los elementos no tendrán por ningún motivo una profundidad inferior a dos veces el diámetro de la campana"*

*El informe de suelos, hace el análisis de asentamientos los cuales los incluye al final del informe y en el punto 9 y 10 del mencionado informe se indica el proceso técnico para hacer las excavaciones.*

*Igualmente, las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR-98, Ley 400 de 1997 y Decreto 33 de 1998, Tomo 4, Título H, determina lo siguiente sobre el cumplimiento y responsabilidad del estudio geotécnico:*

**H.1.1.2.2 - Cumplimiento y Responsabilidad** - El cumplimiento de estas normas básicas mínimas, no exime al ingeniero responsable de la ejecución del estudio geotécnico, de realizar todas las investigaciones y los análisis adicionales necesarios para garantizar un adecuado conocimiento del subsuelo, la estabilidad de la edificación, las construcciones vecinas y la infraestructura preexistente.

**XVI.-** Que mediante la radicación No. 1-2007-18447 del 8 de mayo de 2007, el doctor **LUIS RICARDO PAREDES MANSFIELD**, presentó un escrito manifestando su sorpresa por el hecho de habersele dado a conocer al apoderado del titular de la licencia, el informe técnico y, permitírsele objetarlo, sin que sus representados hayan tenido "conocimiento de decreto de oficio y práctica de prueba alguna en el caso que nos ocupa".

### RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

Corresponde a este Despacho decidir el recurso subsidiario de apelación interpuesto por el doctor **LUIS RICARDO PAREDES MANSFIELD**, quien actúa como apoderado especial de - **MAGDALENA LEON DE LEAL, IRMA GIL ANTORVEZA, MARIA MAGDALENA PARDO CELESTINI, LUIS SERRANO ESCALLON, GABRIEL MESA ZULETA, JOSÉ ALZATE ZULUAGA, RICARDO SAMPER CAMACHO, JORGE ALFREDO MELENDEZ, y JUAN MANUEL SALAZAR** -, contra la Licencia de Construcción No. 06-5-1129 del 25 de agosto de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá y, los recursos subsidiarios de apelación interpuestos por las señoras **MARIA MARCELA PÉREZ MONTERO, CONSTANZA MORALES MAIR y LEONOR MARTÍNEZ DE RODRÍGUEZ**, contra el mismo acto, a lo cual se procede, previas las siguientes consideraciones:

### OPORTUNIDAD

Revisado el expediente se observa, que la notificación de la Licencia de Construcción No. 06-5-1129 del 25 de agosto de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá y, la interposición de los recursos de reposición y subsidiarios de apelación, se realizó de la siguiente forma:



Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de construcción No. LC 06-5-01129 del 25 de agosto de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

RECURRENTES	FECHA DE NOTIFICACIÓN	FECHA DE INTERPOSICIÓN DE LOS RECURSOS
LUIS RICARDO PAREDES MANSFIELD Como APODERADO DE: MAGDALENA LEON DE LEAL IRMA GIL ANTORVEZA MARIA MAGDALENA PARDO CELESTINI LUIS SERRANO ESCALLON GABRIEL MESA ZULETA JOSÉ ALZATE ZULUAGA RICARDO SAMPER CAMACHO JORGE ALFREDO MELENDEZ JUAN MANUEL SALAZAR	25 de septiembre de 2006 (folio 146)	29 septiembre de 2006 (folio 173-195)
CONSTANZA MORALES MAIR	12 de septiembre de 2006 (folio 129)	19 de septiembre de 2006 (folios 263-285)
MARIA MARCELA PÉREZ MONTERO	12 de septiembre de 2006 (folio 138)	19 de septiembre de 2006 (folios 150-156)
LEONOR MARTÍNEZ DE RODRÍGUEZ	14 de septiembre de 2006 (folio 141)	21 de septiembre de 2006 (folios 1163-167)

Es decir, que los recursos fueron presentados por todos los recurrentes dentro de los términos previstos en el inciso 1º del artículo 51 del Código Contencioso Administrativo, que dice:

*"ART. 51.—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 la publicación, según el caso. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo".*

### PROCEDENCIA.

Los recursos de apelación, son procedentes de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 del Decreto Nacional Decreto Nacional 564 de 2006, que dice:

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

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

*Parágrafo. Los recursos de reposición y apelación deberán presentarse en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo".*

Entrando en el estudio y análisis de los recursos de apelación objeto de esta actuación, se observa que según los antecedentes atrás referidos, la discusión gira en torno de los siguientes temas:



Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de construcción No. LC 06-5-01129 del 25 de agosto de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

- La colindancia.
- El englobe
- La altura y empate en altura.
- El estudio de suelos presentado.

Como se puede apreciar a simple vista, los asuntos antes citados son ante todo de carácter técnico, por consiguiente, el Despacho fundamentará su decisión de manera primordial, en lo determinado en los conceptos técnicos emitidos para el caso, por parte de la Subsecretaría de Planeación Territorial de la SDP.

Hecha la precisión anterior, procedemos a estudiar los puntos mencionados, en el mismo orden:

#### A. LA COLINDANCIA.

1.- En este punto, el doctor **LUIS RICARDO PAREDES MANSFIELD** y los demás recurrentes, consideran que los inmuebles objeto de la Licencia de Construcción que se recurre comparten la totalidad de uno de sus lados con el Conjunto Residencial Santa Teresa, declarado como Bien de Interés Cultural, por lo que, por expresa disposición del artículo 18 del Decreto Distrital 606 de 2001, se entiende *"que hay COLINDANCIA ENTRE ELLOS... ateniéndose a la estricta definición de la expresión lateral, en el caso que se comenta, los dos predios **SI COMPARTEN UN LINDERO COMUN LATERAL**"*.

Así las cosas, al existir:

"(...)

*la colindancia a que se refiere el artículo 18 aludido, es dable aplicar el segundo inciso de la norma que hemos transcrito, el cual establece cómo los predios que colindan con un inmueble declarado de Interés Cultural, **se rige por la norma aplicable al sector**, en lo que a usos y edificabilidad se refiere. Pero si la interpretación del D.A.P.D. en su concepto, como de la Curaduría que la adopta es la de que comparte el lindero posterior del I.I.C., pues también es dable entonces la aplicación del tercer inciso del artículo 18 que demanda la aplicación de la norma que rige el sector. Pues bien, de lo anterior concluimos que dada dicha colindancia, es que, para la expedición de la licencia que se recurre se debió aplicar en debida forma, no solo el decreto 606 de 2001, sino la norma que regula la edificabilidad del sector.*

*El decreto 606 busca no solo la conservación de los inmuebles que han sido declarados como de Interés Cultural, sino del entorno donde ellos se ubican. El mismo Decreto 606 de 2001 establece en su artículo 26 que "todo tipo de obra propuesto para los inmuebles objeto de la presente reglamentación, requiere de un anteproyecto aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, previo concepto del Comité Técnico Asesor de Patrimonio, como requisito previo a la solicitud de licencia ante la Curaduría Urbana (...)"*



No 0 4 2 0

05 JUN. 2007

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

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de construcción No. LC 06-5-01129 del 25 de agosto de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

2.- El Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C., por su parte, al resolver el recurso de reposición, mediante la Resolución E No. 06-5-0536 del 26 de octubre de 2006, estima que, para que un inmueble se considere colindante con otro de Interés Cultural:

"(...)

*... el lindero que deben compartir es el lateral de los dos predios, y en este entendido, los predios licenciados no se consideran colindantes con un inmueble de interés cultural ya que comparten solamente el lindero posterior con el inmueble de interés cultural localizado en la CI 117 6-55, teniendo en cuenta que este predio cuenta con tres (3) frentes a espacios públicos. Es decir, que el lindero que comparte el inmueble de interés cultural con los predios objeto de la solicitud es el posterior de estos y no el lateral según la norma citada.*

(...)

*Por esta razón no es cierto como afirman algunos de los recurrentes que para efectos de aplicar las disposiciones contenidas en el Decreto 606 de 2001 basta con que el inmueble de interés cultural comparta alguno de sus linderos lateral o posterior con otro u otros predios, puesto que no tiene cabida esta clase de interpretación cuando el legislador definió con total certeza y sin lugar a equívocos que un colindante con inmueble de interés cultural es aquél con el que comparte un lindero lateral común. Cosa distinta sucedería si en la norma se hubiese establecido que la colindancia hacía referencia a cualquiera de sus linderos, pero esto no fue lo que se dispuso, razón por la cual no le es dado al intérprete hacer distinciones en donde el legislador no las hizo".*

3.- La Subsecretaría de Planeación Territorial de la SDP, por su parte, conceptúa que "(...) .... la **NORMATIVIDAD VIGENTE** aplicable a los predios 1, 2 y 3 de la manzana catastral 11 del código sector 008407 – USAQUEN, identificados con las nomenclaturas urbanas **Carrera 6 No. 116-07 / 09, Carrera 6 No. 116-17 y Carrera 6 No. 116-41** respectivamente, es la establecida por el **Decreto 270 de agosto 11 de 2005**, que les asigna el **TRATAMIENTO DE CONSERVACION DE SECTORES ANTIGUOS – Núcleo Fundacional de Usaquén, Área de Actividad Central, Sector Normativo 16, Subsector de Usos 16-II, Subsector de Edificabilidad 16-B, Manzana 11, Ficha normativa para PREDIOS LINDANTES CON BIENES DE INTERES CULTURAL**, (...)". (Sublíneas fuera de texto).

Lo anterior, por cuanto, para efectos de la aplicación de lo dispuesto en el Artículo 12 del Decreto 270/2005, en el Sector de Interés Cultural (Sector Normativo 16), el término de "*lindancia lateral* solamente se establece para efectos de la obligatoriedad en la obtención de concepto favorable por parte del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, previo a la expedición de la respectiva Licencia de Construcción, a través de un Anteproyecto presentado para tal fin". En los demás aspectos, "(...) Se trate de un lindero lateral o un lindero posterior contra el Bien de Interés Cultural, 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 INTERES CULTURAL**". (Sublíneas fuera de texto).



Continuación de la Resolución No. No 0420 05 JUN. 2007

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de construcción No. LC 06-5-01129 del 25 de agosto de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

4.- En relación con lo antes planteado, el Despacho estima, lo siguiente:

a) De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto Distrital 270 de 2005, el Bien de Interés Cultural denominado Conjunto Residencial Santa Teresa y los inmuebles objeto de la licencia recurrida, se localizan en el Sector Normativo No. 16 de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 14, USAQUÉN. La norma citada, dispone:

*"ARTÍCULO 4. SECTORES NORMATIVOS DE LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 14 USAQUEN. Los sectores enumerados en el siguiente cuadro se identifican en la plancha No. 1 de este Decreto, en la sección denominada "Plano de localización de Sectores Normativos".*

(...)

SECTOR	ÁREA DE ACTIV	ZONA	TRATAMIENTO	OBSERVACIONES
16	ÁREA DE ACTIVIDAD CENTRAL	NÚCLEO FUNDACIONAL-USAQUEN	CONSERVACIÓN DE SECTORES ANTIGUOS	Artículo 11 y fichas reglamentarias (Plancha No.4) del presente decreto

b) El Sector Normativo No. 16 de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 14, USAQUÉN, en el cual se ubican los inmuebles objeto de la licencia recurrida y el Bien de Interés Cultural denominado Conjunto Residencial Santa Teresa, **se encuentra regulado de manera específica**, por el artículo 12 del Decreto 270 de 2005, que en el numeral 3 del literal d, **en relación con las intervenciones en predios que lindan lateralmente con un bien de interés cultural**, dispone:

*"3. **Las intervenciones en predios que lindan lateralmente** con un bien de interés cultural, serán evaluadas en materia de volumetría, aislamientos y empates en relación con dicho bienes de interés cultural, además del cumplimiento integral de las demás disposiciones del sector normativo". (Sublíneas y negrillas fuera de texto).*

c) La Subsecretaría de Planeación Territorial, en el concepto técnico, finalmente señaló:

(...)

*Tomando como base el numeral (Sic) m) del Artículo 2 del Decreto 159/2004, con respecto al Bien de Interés Cultural conocido como Conjunto Santa Teresa (que no es Inmueble de Interés Cultural (IIC) como ya quedó aclarado anteriormente), **el lindero posterior del predio o inmueble 1** localizado en esquina de la Carrera 6 No. 116-07 /09 linda con el lindero lateral de éste, **el lindero posterior del predio o inmueble medianero 2** de la Carrera 6 No. 116-17, linda con el lindero lateral de éste y finalmente el lindero posterior del predio o inmueble medianero de la Carrera 6 No. 117-41, linda con el lindero*





05 JUL 2007

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de construcción No. LC 06-5-01129 del 25 de agosto de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

*lateral del citado Bien de Interés Cultural". (Sublíneas y negrillas fuera de texto).*

Es decir, que los inmuebles objeto de intervención, no lindan lateralmente con el Bien de Interés Cultural denominado Conjunto Santa Teresa, por lo cual, para su intervención no requieren ser evaluados "... en materia de volumetría, aislamientos y empates en relación con dicho bienes de interés cultural".

d) Manifiestan los recurrentes que atendiendo la estricta definición de la expresión lateral a que se refiere el artículo 18 del Decreto Distrital 606 de 2001, existe colindancia entre los predios señalados en la licencia de construcción objeto del recurso de apelación y el Bien de Interés Cultural denominado Conjunto Residencial Santa Teresa, y que por lo mismo, se requiere de un anteproyecto aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, previo concepto del Comité Técnico Asesor de Patrimonio, como requisito para la solicitud de licencia ante la Curaduría Urbana.

El argumento antes mencionado, no es procedente debido a que la disposición citada por los interesados, **no es aplicable al caso**, ya que, los inmuebles señalados en la licencia de construcción recurrida, se ubican en el TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN DEL SECTOR 16 DE INTERÉS CULTURAL ANTIGUO de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 14, USAQUÉN – y la norma específica aplicable para efecto de determinar si se requiere evaluación, en relación con el Bien de Interés Cultural, es el numeral 3 del literal d del artículo 12 del Decreto 270 de 2005, como se anotó anteriormente, no el artículo 18 del Decreto Distrital 606 de 2001, citado por los recurrentes como sustento de sus planteamientos. Cabe anotar, que el mencionado artículo 18, hace parte del "CAPITULO V. PREDIOS COLINDANTES CON INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL" (IIC) y, no se refiere a los Bienes de Interés Cultural (BIC), ubicados en el Sector Cultural Antiguo Casco Fundacional como es el caso que nos ocupa.

Por otra parte, el artículo 18 del Decreto Distrital 606 de 2001, expresamente dice que "Para efectos de este Decreto, un predio colindante con un Inmueble de Interés Cultural, es aquel que comparte un lindero común lateral con éste" y, en esta oportunidad no se presenta dicha colindancia común lateral, razón por la cual, no opera lo relacionado con el anteproyecto mencionado por los recurrentes, que de acuerdo con lo señalado en el concepto técnico expedido por la Subsecretaría de Planeación Territorial de la SDP, para el caso de los Bienes de Interés Cultural (BIC), ubicados en el Sector Cultural Antiguo Casco Fundacional "(...) la lindancia o no lindancia lateral tiene relevancia únicamente al momento de determinar la obligatoriedad o no de presentar un Anteproyecto ante el Departamento Administrativo de Planeación Distrital..." y, en el presente evento, no siendo los predios objeto de la licencia recurrida lindantes lateralmente con el Bien de Interés Cultural denominado Conjunto Residencial Santa Teresa, para su intervención no requieren ser evaluados "... en materia de volumetría, aislamientos y empates en relación con dicho bienes de interés cultural".



Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de construcción No. LC 06-5-01129 del 25 de agosto de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

En relación con lo antes expresado, conviene señalar que la norma que regula la intervención en los **INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL (IIC)** ubicados en el **Sector Cultural Antiguo Casco Fundacional**, es el artículo 13 del Decreto Distrital 270 de 2005, no el artículo 18 del Decreto Distrital 606 de 2001, por lo cual, desde este punto de vista, tampoco son aplicables las normas citadas por los recurrentes, con el fin de establecer la obligatoriedad del mencionado anteproyecto.

e) Según señaló en el concepto técnico la Subsecretaría de Planeación Territorial, para efectos de determinar la correcta aplicación de las normas establecidas en la Ficha Normativa de Edificabilidad, en el caso que nos ocupa, se debe tomar en cuenta que los predios indicados en la Licencia de Construcción objeto del recurso, **son LINDANTES CON BIENES DE INTERÉS CULTURAL**, debido a que, para esta específica situación, "(...) Se trate de un lindero lateral o un lindero posterior contra el Bien de Interés Cultural, es claro que existe lindancia de los tres predios o inmuebles citados anteriormente, (...)". **La Subsecretaría de Planeación Territorial, concluye el tema de la lindancia, en los siguientes términos:**

"En este aspecto, teniéndose plenamente establecido que el Conjunto Santa Teresa corresponde a un predio o inmueble declarado **Bien de Interés Cultural, en la modalidad de Sector de Interés Cultural (SIC)**, categoría de Conservación Tipológica por el Decreto 606/2001 y no a un Inmueble de Interés Cultural (IIC) y, que los predios localizados en la Carrera 6 No. 116-07 / 09 / 17 / 41 **LINDAN** con BIEN DE INTERÉS CULTURAL, la **normativa aplicable** para el desarrollo de manera individual (teniendo en cuenta que lindan con Bien de Interés Cultural y no es permitido su englobe) es la establecida para los **PREDIOS CON VALOR URBANO, LINDANTES CON BIENES DE INTERÉS CULTURAL**, que establece textualmente lo siguiente:

"Manzanas 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16	PREDIOS CON VALOR URBANO	
Condiciones Generales	Lindantes con Bienes de Interés Cultural	No lindantes con Bienes de Interés Cultural
Englobe	No se permite	Se permite. Únicamente con un lateral
Índice Máximo de Ocupación	0,7	0,7
Altura Permitida (Pisos)	La del Bien de Interés Cultural Nota 2.	Subsector B. 3 pisos Nota 1.
Paramentación / Aislamiento Lateral (Mts)	Empate estricto con el Bien de Interés Cultural	Nota 2
Aislamiento Posterior (Mts)	3,00 mts. Nota 3.	3,00 mts. Nota 3
Antejardín Mínimo (Mts)	No se exige Nota 4.	No se exige Nota 4
Cerramiento	Nota 5	Nota 5
Sótano	Se permite Nota 6	Se permite Nota 6



Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de construcción No. LC 06-5-01129 del 25 de agosto de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

## B. ENGLOBE DE PREDIOS A NIVEL URBANÍSTICO.

En este punto los recurrentes estiman que el englobe de los predios 2 y 3, no es legalmente viable para efectos de la expedición de la licencia.

El concepto técnico, al determinar que para la correcta aplicación de las normas establecidas en la Ficha Normativa de Edificabilidad, se debía tener en cuenta que los predios indicados en la Licencia de Construcción objeto del recurso, **son LINDANTES CON BIENES DE INTERES CULTURAL**, concluyo que "la **normativa aplicable** para el desarrollo de los predios es la establecida por la Ficha de Edificabilidad del Subsector 16-B, para los **PREDIOS CON VALOR URBANO, LINDANTES CON BIENES DE INTERES CULTURAL**, en la cual claramente se establece que **NO ES PERMITIDO EL ENGLOBE**."

La ficha en comento, al efecto, señala:

"Manzanas 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16"	<b>PREDIOS CON VALOR URBANO</b>	
<b>Condiciones Generales</b>	<i>Lindantes con Bienes de Interés Cultural</i>	<i>No lindantes con Bienes de Interés Cultural</i>
<i>Englobe</i>	<u><b>No se permite</b></u>	<i>Se permite, únicamente con un lateral</i>

Por lo antes expuesto y, de conformidad con lo señalado en el citado dictamen, se tiene que el englobe de los lotes 2 y 3, realizado en el caso que nos ocupa, no era permitido, de acuerdo con la correcta aplicación de las normas establecidas en la Ficha Normativa de Edificabilidad del sector en donde se ubican los lotes mencionados.

## C. ALTURA Y EMPATE EN ALTURA.

Sobre este tema, los recurrentes afirman, que sin lugar a duda, para el caso objeto de estudio la altura permitida por la norma y ficha aplicables al Subsector B donde se encuentran los predios cuyo proyecto aprobó la Curaduría Urbana No. 5 mediante la Licencia que se recurre, **es la de tres (3) pisos**. Además, manifiestan que en este evento, no hay lugar a la aplicación de la transición que trae la Nota 1, debido a que todos los predios incluidos en la licencia recurrida, se encuentran en el Subsector B.

Por otra parte, consideran los interesados que al aprobar una altura de (7) pisos al proyecto en cuestión, se contradice lo que la ley aplicable señala en relación con los empates, utilizando en forma ilegal, *"la figura del empate a la altura y no al paramento de fachada, tal como la ley lo contempla, pues la figura del empate no se relaciona ni encuentra regulación alguna en el aparte de la norma y de la ficha que rige para el tema de alturas"*. Así, concluyen los libelista que:

*La Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D.C. al expedir la Licencia recurrida, interpretó y aplicó en forma contraria lo dispuesto en la ley en materia de altura, aprobando una altura superior a los tres (3) pisos permitidos por la norma y permitiendo empate en*



Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de construcción No. LC 06-5-01129 del 25 de agosto de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

*altura de siete (7) pisos, no sólo con el predio lindante, sino con el siguiente, cuando la norma no contempla empates a nivel de altura sino a nivel de paramento de fachada".*

El Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C., al decidir el recurso de reposición mediante la Resolución E No. 06-5-0536 del 26 de octubre de 2006, en relación con este tema expresó, que la altura y los empates aprobados se ajustan a la norma urbanística, debido a que, si bien es cierto la altura máxima permitida de conformidad con la ficha reglamentaria, es de 3 pisos, el inmueble localizado en la KR 6 116 55/53/51 cuenta con una edificación permanente, de siete (7) pisos, semisótano y sótano, los cuales fueron legalmente aprobados mediante licencia de construcción, lo que hace que el citado edificio se considere como una edificación permanente, respecto de la cual se debe plantear el empate estricto establecido en la UPZ 14 (Usaquén), ajustándose así a lo dispuesto en la nota número 2 de la Plancha 4 de la UPZ 14 Usaquén, en concordancia con lo señalado en la nota número 1, en el sentido de que, en ningún caso está permitido generar culatas.

Por tanto concluyó que, la edificación que se pretende construir, puede obtener la altura planteada de 7 pisos al autorizarse el empate estricto con la edificación que tiene esta misma altura y no de 3, puesto que no es colindante con inmueble de interés cultural. El empate, según el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C., no está referido únicamente al paramento de fachada, sino que también involucra los volúmenes construidos de las edificaciones colindantes permanentes. Además, en este punto se remitió al oficio No 2-2005-31621 del 16 de diciembre de 2005, expedido por la Gerencia de Patrimonio y Renovación Urbana de la Subdirección de Planeamiento y Ordenamiento Urbano del entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital en el que se señaló: "(...) la obra nueva en los predios de la referencia debe empatarse estrictamente con el colindante permanente de siete (7) pisos (...)".

En relación con el tema de la altura permitida y los empates, la Subsecretaría de Planeación Territorial, considerando como ya se anotó atrás, que "los predios localizados en la Carrera 6 No. 116-07 / 09 / 17 / 41 LINDAN con BIEN DE INTERES CULTURAL y, la normativa aplicable para el desarrollo de manera individual (teniendo en cuenta que lindan con Bien de Interés Cultural y no es permitido su englobe) es la establecida para los PREDIOS CON VALOR URBANO, LINDANTES CON BIENES DE INTERES CULTURAL", determinó lo siguiente, respecto del proyecto aprobado:

#### ALTURA.

"(...)

la ficha reglamentaria de edificabilidad para el Subsector 16-B, manzana 11, determina de manera específica para los predios con valor urbano, lindantes con Bienes de Interés Cultural que la ALTURA PERMITIDA (en pisos) es la del Bien de Interés Cultural, que para el caso que nos ocupa es el Conjunto Santa Teresa, conformado por 14 casas aisladas entre sí y con respecto a los linderos del predio y, cuya altura hasta la parte más alta de la construcción (cubrería) es de tres (3) pisos.

(...)



Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de construcción No. LC 06-5-01129 del 25 de agosto de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

La altura aprobada mediante la Licencia de Construcción objeto del Recurso, sobrepasa incluso la altura máxima de seis (6) pisos, permitida únicamente en el Subsector 16 A, localizado a lo largo de la Avenida Carrera 7. Para los predios lindantes con Bienes de Interés Cultural localizados en la manzana 11 del Subsector 16 B, se permite como altura máxima la del Bien de Interés Cultural (3 pisos). Por otra parte, la manzana 11 se localiza en su totalidad en el Subsector 16 B, razón por la cual no aplica la posibilidad de plantear una transición con otros subsectores al presentarse diferentes alturas dentro de las construcciones que la conforman.

(...)

Por lo anterior y teniendo en cuenta que ya quedó establecido que los tres predios no pueden englobarse, éstos sólo pueden desarrollar de manera independiente la altura máxima permitida de tres (3) pisos TOTALES y sótano. Las notas E Y F de la respectiva Ficha reglamentaria de edificabilidad, determinan que **NO SE PERMITEN NI LOS SEMISOTANOS NI LOS VOLADIZOS**.

El Proyecto plantea un **Semisótano** que en planos se denomina primer piso comunal (entendiendo por semisótano la edificación o parte de ella, parcialmente subterránea, en la que ninguna de las fachadas sobresale más de 1.50 mts. del nivel natural del terreno) y **voladizos** (entendiendo por voladizos aquellos elementos arquitectónicos que sobresalen de una pared o superficie) por todas las fachadas del inmueble.

Por lo anterior, esta Subsecretaría reitera que en el proyecto aprobado por la Curaduría No. 5 mediante la **Licencia de Construcción No. LC 06-5-1129 expedida el día 25 de agosto del 2006**, no se está dando cumplimiento a lo dispuesto claramente por la ficha reglamentaria para la manzana 11 del Sector Normativo 16 del Decreto 270/2005".

#### PARAMENTACIÓN

"Teniendo en cuenta lo anterior es claro que en la UPZ USAQUEN en lo respecta al tema de empate no define expresamente para el sector 16, subsector 16B de edificabilidad, el empate estricto contra edificaciones permanentes que no son Bienes de Interés Cultural. No obstante también es claro que las normas del Decreto 159 de 2004 anteriormente mencionadas definen con claridad en que **la altura planteada no debe superar la máxima altura permitida en pisos, señalada en la correspondiente ficha reglamentaria**" y que **"En ningún caso los empates con construcciones vecinas permiten superar la altura reglamentaria"**.

(...)

Si bien es cierto, el edificio de siete pisos contra el cual fue planteado el empate estricto dispuesto en el oficio 2-2006-31621 de diciembre 16 de 2005, forma parte de un área regida por el Tratamiento de Conservación, el proyecto aprobado no le hubiera generado culata al desarrollar tres pisos; al contrario, es el edificio de siete pisos el que a pesar de que parte de una licencia de construcción expedida durante la vigencia de normas anteriores que permitían la altura en ese entonces aprobada, está generando una gran culata a los predios que conforman la manzana y el sector en



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

No 0 4 2 0

05 JUN. 2007

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de construcción No. LC 06-5-01129 del 25 de agosto de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

*general. La mitigación del impacto de la culata del citado edificio debe ser tratada con los mismos materiales de acabado de la fachada.*

*A este respecto y teniendo en cuenta las definiciones establecidas por el POT en torno a PARAMENTACION y ANTEJARDIN, esta Subsecretaría reitera que el empate estricto con colindantes permanentes en un desarrollo mínimo de 3,50 metros sobre la línea de fachada y/o dando continuidad a los antejardines existentes, hace referencia en planta y no en volumen, razón por la cual no puede entenderse en ningún momento que el empate estricto debe realizarse a nivel de la altura de la edificación del edificio de 7 pisos, incumpliendo la norma prevista para altura máxima permitida".*

#### **D.- ESTUDIO DE SUELOS**

En relación con las inconsistencias planteadas por la señora **LEONOR MARTÍNEZ DE RODRÍGUEZ**, respecto del estudio de suelos, la Subsecretaría de Planeación Territorial, conceptúo que:

*"En concordancia la profundidad para los sondeos es la indicada en la Tabla H.3.3, la cual establece para el proyecto en estudio una profundidad sugerida de 20 metros. Por lo anterior, el informe de suelos no cumple con la profundidad sugerida de la Tabla H.3.3". (Sublíneas y negrillas fuera de texto).*

#### **E.- CONCEPTOS EMITIDOS POR EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN DISTRITAL**

En lo que tiene que ver con este tema, el Despacho estima, lo siguiente:

**1.- De conformidad con lo señalado en las disposiciones vigentes, la facultad y la función de interpretación y aplicación de la norma urbanística, frente a cada caso particular y concreto, corresponde de manera privativa al Curador Urbano.**

**La verificación del cumplimiento de la norma urbanística, se da a través del otorgamiento de la licencia, una vez el Curador Urbano ha revisado en su integridad el proyecto urbanístico objeto de solicitud, "desde el punto de vista técnico, jurídico, estructural, urbanístico y arquitectónico a fin de verificar el cumplimiento del proyecto con las normas urbanísticas, de edificación y estructurales vigentes".**

**La función y obligación de interpretación, verificación y aplicación de las normas urbanísticas a los casos concretos, no puede ser atribuida, sustituida o delegada, a una autoridad o entidad diferente.**



Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de construcción No. LC 06-5-01129 del 25 de agosto de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

En este sentido, las normas pertinentes, señalan:

- ❖ Ley 810 de 2003, mediante el cual *“ Por medio de la cual se modifica la Ley 388 de 1997 en materia de sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones ”.*

*“ Artículo 9°. El artículo 101 de la Ley 388 de 1997 quedará así:*

*Artículo 101. Curadores urbanos. El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanismo, construcción o demolición, y para el loteo o subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de parcelación, urbanización, edificación, demolición o de loteo o subdivisión de predios, en las zonas o áreas del municipio o distrito que la administración municipal o distrital le haya determinado como de su jurisdicción.*

*La curaduría urbana implica el ejercicio de una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el distrito o municipio, a través del otorgamiento de licencias de urbanización y de construcción*

*(...). ”.*

- ❖ Decreto Nacional 564 de 2006:

*“Artículo 26. De la revisión del proyecto. El curador urbano o la autoridad encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias, deberá revisar el proyecto objeto de solicitud, desde el punto de vista técnico, jurídico, estructural, urbanístico y arquitectónico a fin de verificar el cumplimiento del proyecto con las normas urbanísticas, de edificación y estructurales vigentes.*

*(...)*

*Artículo 66. Naturaleza de la función del curador urbano. El curador urbano ejerce una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, a través del otorgamiento de licencias de parcelación, urbanización, subdivisión y de construcción.*

*(...)*

*Artículo 68. Interpretación de las normas. En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de subdivisión, parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes.* Solamente en los casos de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación del municipio o distrito, *las cuales emitirán sus conceptos mediante*



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

No 0 4 2 0

05 JUN. 2007

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de construcción No. LC 06-5-01129 del 25 de agosto de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

*circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares". (Sublíneas y negrillas fuera de texto).*

2.- De acuerdo con lo señalado en el artículo 68 del Decreto Nacional 564 de 2006, la máxima relevancia que pueden tener los conceptos emitidos por las autoridades de planeación del municipio o distrito, es la de servir de "(...) de doctrina para la interpretación de casos similares", no para sustituir las normas legalmente aplicables.

Lo anterior, siempre y cuando, dichos conceptos **se emitan mediante circulares.**

3.- Los conceptos Nos. 2-2005-26614 del 20 de octubre de 2005 y 2-2005-31621 del 16 de diciembre de 2005, **no son circulares** y, por tanto, su alcance se enmarca en los términos del artículo 25 del Código Contencioso Administrativo, en cuanto el mismo dispone que:

***ARTÍCULO 25.** El derecho de petición incluye el de formular consultas escritas o verbales a las autoridades, en relación con las materias a su cargo, y sin perjuicio de lo que dispongan normas especiales.*

*Estas consultas deberán tramitarse con economía, celeridad, eficacia e imparcialidad y resolverse en un plazo máximo de treinta (30) días.*

***Las respuestas en estos casos no comprometerán la responsabilidad de las entidades que las atienden, ni serán de obligatorio cumplimiento o ejecución**".*  
(Sublíneas y negrillas fuera de texto).

## F.- CONCLUSIÓN

Según lo atrás referido, el proyecto urbanístico aprobado mediante la Licencia de Construcción No. L.C 06-5-1129 del 25 de agosto de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C., para el lote 1 de la Carrera 6 No. 116-07, y lotes 2 y 3 (englobados) de la Carrera 6 No. 116-17/41 de la Localidad de Usaquén de esta ciudad, **desde el punto de vista técnico no cumple con las normas urbanísticas aplicables**, por cuanto contempla un englobe de predios que no está permitido; el empate planteado contra la construcción vecina sobrepasa la altura máxima para el Subsector B, que es de 3 pisos y, el semisótano y los voladizos que se plantearon no están autorizados por la norma del sector.

Así las cosas, en el presente evento, técnicamente se ha establecido que la Licencia de Construcción No. L.C 06-5-1129 del 25 de agosto de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C., no se ajusta a lo exigido en las normas urbanísticas vigentes aplicables a los predios para los cuales fue expedida, por tanto, se impone su revocatoria.

No obstante lo expresado en precedencia, como el titular de la Licencia de Construcción No. L.C 06-5-1129 del 25 de agosto de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C, no ha





No 0 4 2 0

05 JUN. 2007

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

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de construcción No. LC 06-5-01129 del 25 de agosto de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

tenido la oportunidad de controvertir la totalidad de los argumentos del recurso aquí decidido, este Despacho considera procedente concederle a la Sociedad Constructora **QUINTAROSALES LTDA**, el recurso de reposición contra esta providencia.

En mérito de lo expuesto,

### RESUELVE:

**ARTICULO 1º. Reconocer** al doctor **LUIS RICARDO PAREDES MANSFIELD**, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.066.292 de Bogotá, portador de la Tarjeta Profesional de Abogado No. 14702 del Consejo Superior de la Judicatura, personería jurídica para actuar como apoderado especial de **MAGDALENA LEÓN DE LEAL**, C.C. No. 20.139.594 de Bogotá; **IRMA GIL ANTORVEZA**, C.C. No. 51.629.477 de Bogotá; **MARIA MAGDALENA PARDO CELESTINI**, C.C. No. 41.776.882 de Bogotá; **LUIS SERRANO ESCALLON**, C.C. No. 437.722 de Usaquén; **GABRIEL MESA ZULETA**, C.C. No. 79.389.215 de Bogotá; **JOSÉ ALZATE ZULUAGA**, C.C. No. 19.185.352 de Bogotá; **RICARDO SAMPER CAMACHO**, C.C. No. 79.986.930 de Bogotá; **JORGE ALFREDO MELENDEZ**, C.C. No. 79.155.438 de Bogotá y **JUAN MANUEL SALAZAR**, C.C. No. 19.117.403 de Bogotá.

**ARTICULO 2º. Reconocer** al doctor **OSCAR DAVID ACOSTA IRREÑO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.488.482, portador de la Tarjeta Profesional de Abogado No. 71.238, expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, personería jurídica para actuar en calidad de apoderado de la sociedad constructora **QUINTAROSALES S.A**, según poder conferido por su representante legal, señor **HERNANDO JOSÉ CALA LÓPEZ**, el 20 de febrero de 2007.

**ARTICULO 3º. Revocar** la Licencia de Construcción No. LC 06-5-1129 del 25 de agosto de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C., con fundamento en los razonamientos del Despacho.

**ARTICULO 4º. Notificar** el presente acto administrativo a:

- ❖ **MAGDALENA LEÓN DE LEAL, IRMA GIL ANTORVEZA, MARIA MAGDALENA PARDO CELESTINI, LUIS SERRANO ESCALLON, GABRIEL MESA ZULETA, JOSÉ ALZATE ZULUAGA, RICARDO SAMPER CAMACHO, JORGE ALFREDO MELÉNDEZ y JUAN MANUEL SALAZAR** o, a su apoderado, advirtiéndoles que contra la misma no procede ningún recurso de la vía gubernativa.
- ❖ **CONSTANZA MORALES MAIR, MARIA MARCELA PÉREZ MONTERO y LEONOR MARTÍNEZ DE RODRÍGUEZ**, haciéndoles saber que contra ésta no procede ningún recurso de la vía gubernativa.



Continuación de la Resolución No. No 0420 05 JUN. 2007

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de construcción No. LC 06-5-01129 del 25 de agosto de 2006, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

**ARTÍCULO 5º:** Notificar esta decisión al señor **HERNANDO JOSÉ CALA LÓPEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.137.144 de Bogotá D.C., como representante legal de la Sociedad Constructora **QUINTAROSALES LTDA**, o a su apoderado, informándoles que contra la misma procede el recurso de reposición, dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación personal o a la desfijación del edicto, según el caso.

Dada en Bogotá D.C., a los

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**FABIOLA RAMOS BERMÚDEZ**  
Subsecretaria Jurídica

Proyectó: Juan de J. Vega F.   
Revisó: Jorge Enrique Ramírez Hernández