



Resolución No. No 0549

10 JUL. 2007

Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. 07-4-0104 del 25 de enero de 2007 expedida por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D. C.

**EL SUBSECRETARIO JURÍDICO DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN
DISTRITAL AD HOC**

Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 50 del Código Contencioso Administrativo, 36 numeral 2º del Decreto Nacional 564 de 2006, 36 literal k) del Decreto Distrital 550 de 2006, y el Decreto Distrital 215 de 2007 y

CONSIDERANDO

I.- Que la sociedad **PROMOTORA QUINTA AVENIDA S. A.**, con Nit No. 900.025.103-3, representada legalmente por el señor **JOSE CARLOS MATAMALA** identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.250.758, solicitó Licencia de Construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva sobre el predio localizado en la Carrera 5 No. 72 – 38 (antigua Calle 72 No. 4-54/64) de esta ciudad, según consta en el Acta de radicación expediente No. 06-4-2218 del 17 de noviembre de 2006.

II.- Que mediante la Resolución 07-4-0104 del 25 de enero de 2007, la Curadora urbana No 4 concedió licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para el Centro Comercial Zonal denominado QUINTA AVENIDA y demolición total de las edificaciones existentes, del predio ubicado en la KR 5ª No 72-38 y/o CL 72 Bis N° 4 -54/64, de la Alcaldía Local de Chapinero.

III. Que contra la Resolución 07-4-0104 del 25 de enero de 2007 se interpusieron los recursos de reposición y apelación por diferentes personas naturales y jurídicas, los cuales, de conformidad con el artículo 29 del Código Contencioso Administrativo, se acumulan de oficio, teniendo en cuenta que se relacionan con la misma actuación.

IV. Que no obstante acumularse los recursos interpuestos, se hará una breve referencia a cada uno de ellos en los siguientes términos:

Recurso de reposición radicado el 6 de febrero de 2007 en la Curaduría Urbana No. 4, presentado por el señor **WILLIAM MEJÍA B**, en calidad de tercero interesado residente en la Carrera 5 No. 72 – 76 – Apartamento 1402 de esta ciudad.

Recurso de Reposición y en subsidio Apelación interpuesto por la Firma CAVELIER ABOGADOS el 6 de febrero de 2007.



Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. 07-4-0104 del 25 de enero de 2007 expedida por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D. C.

El doctor **EMILIO FERRER**, obrando como representante legal de la firma **CAVELIER ABOGADOS**, administradora del Edificio Siski, interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación a efecto de que se revoque en su totalidad la Resolución 07-4-0104 del 25 de enero de 2007, y en consecuencia se niegue la licencia de construcción.

Fundamenta sus recursos en las siguientes consideraciones:

1. Funciones de la Curadora Urbana.

Si bien es cierto que dentro de los deberes del Curador Urbano contenidos en la Ley 810 de 2003 y el Decreto Nacional 564 de 2006 se le otorga el de (sic) velar por el cumplimiento de dichas normas, no se puede desconocer que también debe cumplir con la Constitución Política, con las leyes de la República, y con toda aquella norma de superior jerarquía respecto de aquellas normas expedidas en municipios o distritos. Es una violación a nuestro ordenamiento constitucional que una persona que ejerce función pública, como es un curador urbano, afirme que la función del Curador Urbano consiste únicamente en verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el municipio o distrito, dando a entender que se abstiene a aplicar la ley, lo que en efecto ocurre en este caso.

En el presente caso la Curadora viola la Constitución Política por cuanto no acata la ley, específicamente el artículo 101 de la Ley 696 de 2002, Código Nacional de Tránsito, lo cual conlleva a la violación del artículo 4 de la Constitución Política.

(...)

La Resolución aquí impugnada debe ser revocada pues con su expedición se violó el artículo 4 de la Constitución Política, al no acatar la ley, en particular con lo establecido en el artículo 101 de la Ley 969 de 2002 (Código Nacional de Tránsito), como lo veremos a continuación.

2. APROBACIÓN POR PARTE DE LA AUTORIDAD DE TRÁNSITO

La Resolución No. RES 07-40104 de enero 25 de 2007 es violatoria del Artículo 101 de la Ley 696 de 2002 (Código Nacional de Tránsito)

El artículo 101 de la Ley 696 de 2002, en su inciso 20 establece:

"(.) Los proyectos de edificación que causen modificaciones al sistema de tránsito o se constituyan en un polo importante generados de viajes tales como parques de diversiones, centros comerciales, estadios, centros culturales y otros, deberán tener la aprobación del organismo de tránsito de la jurisdicción(. . .)". (el subrayado es mío)

Señora Curadora, en la página 36 de la Resolución NO. RES 07-4 0104, incurre nuevamente en el error de limitar sus funciones estrictamente a la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes en el municipio o distrito. Bajo esa perspectiva ignora la disposición del artículo 101 arriba transcrito que le obliga a exigir la aprobación del organismo de tránsito al expedir licencia de construcción para cualquier proyecto de edificación de centro comercial. (...)

Resulta irónico aferrarse a la necesidad de cumplir las normas urbanísticas y de edificación vigentes, tales como el Decreto Distrital 190 de 2004 y del Decreto 075 de 2003-UPE, cuando al tiempo está violando normas de superior jerarquía y de obligatorio cumplimiento, es decir el artículo 101 del



Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. 07-4-0104 del 25 de enero de 2007 expedida por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D. C.

Código Nacional de Tránsito. Le reitero nuevamente que el Artículo 101 del Código Nacional de Tránsito de ninguna manera entra en conflicto con las materias urbanísticas. El Decreto 190 de 2004 del Alcalde Mayor de Bogotá reglamenta el Plan de Ordenamiento Territorial y la Ley 769 de 2002 regula normas de tránsito a nivel nacional. La norma de superior jerarquía impone una obligación. (...)

La Resolución No. RES 07-4-0104 de enero 24 de 2007 debe ser revocada pues para su expedición no se tuvo en cuenta la aplicación de un mandato proveniente de una Ley de la República de obligatorio cumplimiento, Artículo 101 de la Ley 696 de 2002.

3. AISLAMIENTO LATERAL CONTRA EL EDIFICIO SISKI

La Resolución No. RES 07-4-0104 de enero 24 de 2007 es violatoria del acápite a) del Artículo 13 del Decreto 159 de 2004.

El Artículo 13, en acápite a) del Decreto 159 de 2004 del Alcalde Mayor de Bogotá, establece la exigencia de aislamientos laterales de la siguiente manera:

*" (...) Se **exigen** a partir del nivel de la **placa superior del primer piso**, o a partir del nivel de empate con los volúmenes construidos de las edificaciones colindantes permanentes, sin sobrepasar la línea del aislamiento posterior".*

Así mismo, establece condiciones a dicho aislamiento en función de la altura de la edificación, así:

*"Sus dimensiones mínimas se determinan en función de la altura que alcance la edificación a **partir del primer piso o del nivel de empate**, según sea el caso, así: (...) De 4 a 6 pisos: 4.00 metros, De 7 a 8 pisos: 5.00 metros (...)"*

La Resolución aquí impugnada debe ser revocada pues se incumplió con lo dispuesto en el acápite a) del Artículo 13 del Decreto 159 de 2004.

4. VIABILIDAD TÉCNICA DEL PROYECTO

EL proyecto de edificación puesto a consideración de la Curadora Urbana No. 4 mediante radicado No. 064-2218 ya fue objeto de análisis por parte de la Secretaría de Tránsito y Transporte de Bogotá, quien determinó la no viabilidad técnica de la implementación del centro comercial propuesto y objeto de este recurso.

5. ESTACIONAMIENTO DE BICICLETAS

La Resolución No. RES 07-4-0104 de enero 24 de 2007 es violatoria de lo dispuesto en el párrafo 2 del artículo 5 del Decreto 159 de 2004.

El párrafo 2 del artículo 5 del Decreto 159 de 2004 establece:

"Para todos los usos, por cada 2 estacionamientos exigidos (privados y de visitantes) se deberá prever un cupo para estacionamiento de bicicletas, los cuales se localizarán dentro del área privada del predio excluyendo el antejardín."



10 JUL. 2007

Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. 07-4-0104 del 25 de enero de 2007 expedida por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D. C.

En el proyecto de edificación para centro comercial de la referencia se previeron doce (12) estacionamientos privados, noventa y tres (93) estacionamientos para visitantes, lo cual da un total de ciento cinco (105) estacionamientos públicos y privados. Siendo así, se debieron prever un total de 53 cupos para bicicletas y no 40 como lo hizo el solicitante y lo aprobó la Curadora.

El anterior incumplimiento es suficiente para que la señora Curadora hubiere rechazado la licencia, de construcción. (...)

Recurso de Apelación interpuesto por la Sociedad de Mejoras y Ornato de Bogotá el 23 de febrero de 2007.

El doctor **JUAN LUIS MORENO**, obrando como Director Ejecutivo y Representante Legal de la **SOCIEDAD DE MEJORAS Y ORNATO DE BOGOTÁ**, interpuso recurso de apelación a efecto de que se revoque la resolución 07-4-0104 del 25 de enero de 2007, y en consecuencia sea rechazada la solicitud de licencia, por cuanto es contraria a las leyes que rigen la materia.

Fundamenta su recurso en las siguientes consideraciones:

1. NO EXISTE LA APROBACIÓN DEL ORGANISMO DE TRANSITO DE LA JURISDICCIÓN (SECRETARIA DE TRÁNSITO Y TRANSPORTE) EXIGIDA POR EL CÓDIGO NACIONAL DE TRÁNSITO.

*El Código Nacional de Tránsito, Ley 769 de 2002, señala en el segundo párrafo del Artículo 101 que, "Los **proyectos** de edificación que causen modificaciones al sistema de tránsito o se constituyan en un polo importante generador de viajes tales como parque de diversiones, centro comerciales, estadios, centros culturales y otros, deberán tener la aprobación del organismo de tránsito de la jurisdicción" (subrayados y negrillas fuera de texto).*

La Curadora Urbana N° 4 señala que el POT es norma especial y posterior, lo que haría que el señalado artículo no fuese aplicable. Manifiesta, igualmente, que la norma eventualmente se aplicaría "en el momento de la ejecución de las obras y posterior a la expedición de la licencia de construcción" del Centro Comercial. Esta afirmación la hace en respuesta al derecho de petición elaborado por la doctora Adriana Montealegre radicado en la Curaduría con el número 21912.

(...)

En este sentido es necesario señalar que la Curadora al aplicar las normas desconoce principios fundamentales del derecho. El Plan de Ordenamiento Territorial (Decreto 190 de 2004) es un instrumento jurídico adoptado por Decreto Extraordinario del Alcalde Mayor de Bogotá, es decir es un instrumento de planeamiento urbano (en los términos de la ley 388 de 1.997) que tiene la jerarquía jurídica de un Acuerdo Distrital. El código Nacional de Tránsito regula, como su nombre lo indica, una materia completamente diferente —pero complementaria— del ordenamiento urbano. Este, de otra parte, se encuentra vigente y por tener jerarquía superior a los Acuerdos Distritales, no puede ser derogado por el (sic) las normas distritales.

(...)

De otra parte es necesario señalar que si bien es cierto que el artículo 101 del Código Nacional de Tránsito se refiere a "Normas para realizar trabajos en vía pública", no puede argumentarse



Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. 07-4-0104 del 25 de enero de 2007 expedida por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D. C.

que “la aprobación del organismo de tránsito de la jurisdicción” sólo se refiera al momento de ejecutar las obras y a la eventual afectación de éstas a la vía pública.

Esta interpretación es contraria al texto mismo del mencionado párrafo: En efecto éste dice que la señalada aprobación se requiere cuando se trate de “proyectos de edificación”. En estricto sentido sólo **hay proyecto de edificación** cuando la misma se encuentra en proceso de diseño y previo a la obtención de Licencia. Una vez obtenida la Licencia no hay tal proyecto de edificación, sino un derecho a construirla. Mucho menos existe el señalado “proyecto de edificación” cuando éste ya se encuentra en obra. En ese caso se trata de una licencia en ejecución o de una obra en curso. Tampoco puede denominarse así cuando la edificación está concluida.

(...)

ES EVIDENTE QUE EL MOMENTO PARA OBTENER LA APROBACIÓN ES ANTES DE LA EXPEDICIÓN DE LA LICENCIA.

Además de desconocer el claro precepto legal que obligaba a acatar un concepto emitido por la autoridad de tránsito de Bogotá, la Curadora urbana N° 4 también desatiende el mandato contenido en el artículo 54 del Plan Maestro de Movilidad, el cual fue expedido en desarrollo y como mandato de la norma urbana.

En efecto el artículo 54 del Decreto 319 de 2006, en su párrafo final señala que “Las mismas medidas serán aplicables a uso comercial vecinal y zonal, cuando genere algún tipo de impacto en la movilidad”

(...)

De conformidad con las normas transcritas, el análisis de las mismas y los alcances de los hechos y las decisiones administrativas adoptadas por la autoridad de tránsito, es necesario que como conclusión del presente recurso de apelación no solamente se revoque la decisión adoptada por la Curadora urbana N° 4, sino que en su lugar se rechace la solicitud de licencia para un centro comercial en ese predio.

2. BAJO UNA MISMA LICENCIA SE AMPARAN DOS PROYECTOS DISTINTOS: UNO EN MEDIO MAGNÉTICO Y OTRO IMPRESO. NO COINCIDEN LOS PLANOS RADICADOS EN MEDIO IMPRESO Y MEDIO DIGITAL.

La Curaduría debió archivar el expediente por tratarse de una solicitud para dos proyectos distintos, que presentan áreas, dimensiones, índices y amoblamientos, que no coinciden entre una versión y otra y cuya diferencia es considerable. Si se tratase de un mismo proyecto, por ningún motivo deben existir diferencias entre las versiones impresa y digital. Si corresponden a un solo proyecto, la comprobación debe arrojar los mismos resultados.

La utilidad y correspondencia de la copia magnética, está sustentada por el **parágrafo 2 del Artículo 19 del Decreto 564 de 2006**: La “copia magnética” de que trata este artículo solo será exigible en los municipios y distritos con población superior a los 30.000 habitantes en su cabecera urbana y tendrá por finalidad permitir al curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias, que revise mediante la utilización de sistemas técnicos la información consignada en los planos sometidos a su consideración. (Subrayados y negrillas fuera de texto).

(...)



Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. 07-4-0104 del 25 de enero de 2007 expedida por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D. C.

Solicitud de revocatoria de la licencia y de rechazo de la petición del solicitante. De conformidad con el análisis de los planos digitales y magnéticos, el cual arrojará claras diferencias de áreas entre lo escrito en medio magnético y en los planos y en la comprobación de las áreas reales del proyecto, al revisar ésta propiedad en las polilíneas del mismo, es necesario que con base en este segundo argumento, y como conclusión del presente recurso de apelación, se revoque la decisión adoptada por la Curadora Urbana N° 4.

3. EL ÁREA NETA DE VENTAS REAL DEL PROYECTO ES DE 2009.08 M2 Y NO 1982.21, COMO SE ASEGURA EN LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y COMO ESTÁ ESCRITO EN LOS PLANOS.

En el proyecto no se contabilizan todas las áreas que deberían ser tomadas como área neta de ventas. Uno de los aspectos más graves del mencionado desacuerdo entre los documentos digitales y los impresos, tiene que ver con las dimensiones del centro comercial contabilizables como área neta de ventas.

(...)

Las inconsistencias que no fueron detectadas por la Curaduría Urbana N° 4, tienen que ver con la **no inclusión de zonas** que corresponden a área neta de ventas.

En efecto **no se contabilizan** las áreas correspondientes al corredor de circulación privada para **los cajeros automáticos** en el tercer piso equivalente a 7,17 m2. Estas áreas no pueden ser tomadas como equipamiento comunal privado puesto que no puede ser usada sino por los propietarios de los locales que conforman los cajeros automáticos.

Tampoco se contabilizan como área neta de ventas las jardineras del local 4-02, las cuales no pueden ser contadas como equipamiento comunal privado puesto que no están al servicio exclusivo de los propietarios, como lo exige la norma. Por encontrarse dentro de este local comercial serán propiedad exclusiva de su dueño. De otra parte y como se demostrará en el punto en que se trata del mobiliario (Punto N° 12) estas jardineras serán usadas para instalar mesas de ese mismo local comercial. Las jardineras que se dejaron de contabilizar equivalente a 18,65 m2.

Tampoco se cuenta el área que ocupa el muro divisorio entre locales 4-01 y 4-02, muro que como se demostrará en el mismo punto en que se trata del mobiliario (punto N° 12) desaparecería para conformar un solo local para servicios alimentarios. El área del muro es equivalente a 0,82 m2.

Las áreas que se dejaron que no fueron tenidas en cuenta al expedir la Licencia de Construcción suman un total de 26,64 m2, lo que determina que el proyecto, contrario a lo que está escrito en los planos digitales e impresos, pero que no guarda relación con la comprobación digital de las áreas al revisar ésta propiedad de las polilíneas, asciende no a 1982, 21 m2 sino a 2009,08 m2, (...)

Solicitud de revocatoria de la licencia.

De conformidad con el análisis de los planos digitales y magnéticos, el cual arrojará claras diferencias de áreas entre lo escrito en medio magnético y en los planos y pone en evidencia la no contabilización de 264,64 metros de área neta de ventas, es necesario que con base en éste tercer motivo y como conclusión del presente recurso de apelación se revoque la decisión adoptada por la Curadora Urbana N° 4.



10 JUL. 2007

Continuación de la Resolución No. No 0549

Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. 07-4-0104 del 25 de enero de 2007 expedida por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D. C.

4. EN EL PREDIO NO PUEDE CONSTRUIRSE UN CENTRO COMERCIAL DE ESCALA URBANA, YA QUE SOLO SE PERMITE EN EJES DE LA MALLA VIAL ARTERIAL V-2 Y V-3.

Tal y como quedó demostrado en el análisis precedente, el área neta de ventas del proyecto es de 2009,08 m², por lo que de conformidad con el plan de Ordenamiento Territorial, contenido en el Decreto 190 de 2004, se trata de un centro comercial de escala urbana y no zonal como equivocadamente se señala en la licencia de construcción y como lo plantearon los promotores del proyecto.

Los usos comerciales urbanos, de conformidad con el POT y el Decreto 075 de 2003, norma con base en la cual se expidió la Licencia de construcción que se recurre, sólo pueden instalarse en predios que estén ubicados sobre la malla vial arterial. Los ejes viales sobre los cuales se ubica el proyecto, calle 72 con carrera 5, no forman parte de la malla vial arterial y sus dimensiones no corresponden con el ancho mínimo exigido para las vías V-2 y V-3.

(...)

Solicitud de revocatoria de la licencia.

Como conclusión de las normas transcritas y por el hecho de que a pesar de que en contra de lo que está escrito en la Licencia de Construcción, en los planos digitales y en la copia impresa del mismo, se trata de un centro comercial de carácter urbano (de conformidad con la comprobación del área arrojada como propiedades de las polilíneas), es indispensable que se revoque la decisión adoptada por la Curadora Urbana N° 4.

5. EN EL EXPEDIENTE NO EXISTE EL ESTUDIO DE TRÁNSITO EXIGIDO POR EL ARTÍCULO 187 DEL DECRETO 190 DE 2004 PARA PROYECTOS COMERCIALES DE ESCALA URBANA.

Como quedó dicho, según la verificación de áreas, por medio de las propiedades de las polilíneas, como lo ordena el parágrafo 2 del artículo 19 del decreto 564 de 2006, en los Archivos "14- PI, 14-P2, 14-P3 y 14-P4", se confirma que el área neta de ventas asciende a 2009.08 m², lo que determina que el proyecto sobrepasa el área máxima de la escala zonal y sus dimensiones corresponden a un centro comercial de escala urbana.

Para todos los usos comerciales de Escala Urbana se requiere según el Artículo 187 del Decreto 190 de 2004 un estudio de tránsito:

"Todo proyecto de equipamiento y de comercio de escala metropolitana y urbana, deberá estar sustentado en un estudio de tránsito que contenga los análisis rigurosos de la situación con y sin proyecto y de los impactos que genera sobre la movilidad circundante inmediata y de las zonas de influencia". (Subrayados y negrillas fuera de texto).

Como quedó dicho también en el primer punto ese estudio es exigido también por el artículo 54 del Plan Maestro de Movilidad, independientemente de la escala del centro comercial.

(...)

Solicitud de revocatoria de la licencia.

La Curadora Urbana N° 4, no debió expedir la respectiva Licencia y en este caso debe ser revocada la resolución, por no haber presentado nunca en el expediente de trámite de la misma, el respectivo estudio de tránsito requerido y exigido por el Artículo 187, del Decreto 190 de 2004 y por el artículo 54 del decreto 319 de 2006, para proyectos comerciales de cualquier escala: vecinal, zonal, urbana y metropolitana.



Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. 07-4-0104 del 25 de enero de 2007 expedida por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D. C.

6. NO EXISTE EL PLAN DE IMPLANTACIÓN RESPECTIVO, UNA VEZ COMPROBADO QUE EL CENTRO COMERCIAL ES DE ESCALA URBANA.

No existe el Plan de implantación exigido por el Artículo 347, del Decreto Distrital 190 de 2004, para proyectos comerciales de escala urbana.

La comprobación de la escala real del eventual centro comercial, arroja un total de **2009,08 m²**, como lo demuestran claramente los documentos anexos que sustentan las comprobaciones realizadas por la Sociedad de Mejoras y Ornato de Bogotá y como está clara y profusamente explicado en el presente documento.

Dicho plan de implantación es exigido por el **Artículo 347 del Decreto 190 de 2004**: "1.Comercio Metropolitano y Urbano. El desarrollo del comercio metropolitano, de más de 6.000 M2 de área de ventas, y el Urbano con área de ventas de más de 2000 m2 y hasta 6000 m2, se sujetará a un Plan de Implantación (...) El comercio urbano se permite en ejes de la malla arterial V-2 y V-3, cumpliendo las condiciones definidas en el Cuadro anexo N° 2. "Clasificación de usos del suelo". (Subrayados y negrillas fuera de texto).

Solicitud de revocatoria de la licencia.

La Curadora Urbana N° 4, no debió expedir la respectiva Licencia y en este caso debe ser **revocada la resolución**, dada esta nueva irregularidad y debido a que el proyecto Quinta Avenida viola el citado artículo.

7. NO CUMPLE CON EL AISLAMIENTO LATERAL MÍNIMO EXIGIDO CONTRA EL EDIFICIO SISKY.

El proyecto del centro comercial no cumple con las dimensiones mínimas de aislamiento lateral exigidas por el artículo 13 literal a del Decreto 159 de 2003, que reglamenta lo siguiente:

"En sectores de tipología aislada (...) Se **exigen** a partir del nivel de la placa superior del primer piso, o a partir del nivel de empate con los volúmenes construidos de las edificaciones colindantes permanentes, sin sobrepasar la línea del aislamiento posterior (...) De 7 a 8 pisos: 5.00 metros" (...) "Nota 1: Salvo en los casos en los cuales la ficha reglamentaria señale una disposición diferente".

(...)

Solicitud de revocatoria de la licencia.

La Curadora Urbana N° 4, no debió expedir la respectiva Licencia sin verificar que el aislamiento contra el edificio Siski, el ubicado al oriente del predio, tuviese cinco metros, como dimensión mínima. En consecuencia debe ser revocada la resolución, dada esta nueva irregularidad y debido a que el proyecto Quinta Avenida viola el citado artículo.

8. ERRORES EN EL MANEJO DEL ASCENSOR DE CARGA.

Tanto en los planos impresos como en medio magnético se presentan inconsistencias en el funcionamiento del ascensor de carga.



Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. 07-4-0104 del 25 de enero de 2007 expedida por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D. C.

En los sótanos y en la planta del primer piso las puertas se encuentran hacia el lado sur del proyecto. Por el contrario en los pisos 2, 3 y 4 la apertura es hacia el costado norte.

Si bien es cierto que existen ascensores que permiten este tipo de doble puerta, los diseños arquitectónicos parecen no responder a los mismos, pues en las plantas correspondientes a los sótanos 1 y 2 y al primer piso, los contrapesos se encuentran en el costado opuesto de la puerta. Igualmente en las plantas superiores, los contrapesos se encuentran en el costado sur, es decir en un ducto que no existe o que está interrumpido.

(...)

Solicitud de revocatoria de la licencia.

La Curadora Urbana N° 4, no debió expedir la respectiva Licencia sin ordenar la corrección en los diseños constructivos del ascensor y sin verificar que las cargas generadas en el muro estructural, sean adecuadamente resueltas en las memorias de cálculo del proyecto estructural, condición que no se aprecia en el expediente. En consecuencia debe ser revocada la resolución, dada esta nueva irregularidad.

9. CAMBIOS EN LA SECCIÓN ELEMENTO ESTRUCTURAL, UBICADA EN LOS EJES B-6.

Este elemento estructural cambia su sección transversal a partir del primer piso, pasando de una sección cuadrada de 0.60 mts x 0.60 mts (sótanos), a 0.60 mts x 1.15 mts (piso 1 a piso 4). En este caso no está claro en las memorias de cálculo, ni en los planos estructurales, como dicho elemento contrarresta los momentos producidos por el cambio de la sección. Ante esto, en el expediente presentado y en los documentos radicados durante el proceso de expedición de la licencia, la Curaduría Urbana N° 4 no exigió a los propietarios del proyecto la corrección de estas inconsistencias de tal manera, que se presentara claramente la solución a estos esfuerzos

(...)

Solicitud de revocatoria de la licencia.

En consecuencia debe ser revocada la resolución, debido a que el expediente no contiene las memorias de cálculo y los diseños puntuales que permitan resolver el tipo de esfuerzos y momentos planteados por el cambio de sección.

10. DISEÑO ESTRUCTURAL DE LA COLUMNA UBICADA SOBRE EL EJE 5 ENTRE EJES D-B.

Esta columna va desde el sótano inferior hasta contrapiso del segundo nivel y se ubica entre dos memorias de cálculo y en los planos estructurales, no se contempla ningún tipo de cimentación para este elemento. Es evidente que la columna produce cargas adicionales a la viga de cimentación y por lo tanto dicha viga requeriría de un diseño de refuerzos para soportar la transmisión de estas cargas. En el expediente nunca se consignaron observaciones irregularidades estructurales ni modificaciones relacionadas con del proyecto.

(...)

Solicitud de revocatoria de la licencia.

En consecuencia debe ser revocada la resolución, debido a que el expediente no contiene las memorias de cálculo y los diseños puntuales que permitan resolver las cargas que ésta columna transmite.

11. DISEÑO DEL MURO ESTRUCTURAL ENTRE EJES 2-3 Y E-D.



Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. 07-4-0104 del 25 de enero de 2007 expedida por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D. C.

El diseño de este elemento en los niveles 1, 2 y 3, corresponde a un muro estructural. Sin embargo, en los sótanos se perfora para permitir la modulación de los parqueaderos y su funcionamiento. Esta irregularidad debió ser tomada en cuenta ya que se evidencia una clara disminución en la eficiencia estructural de este muro, tanto para soportar correctamente las cargas en los pisos superiores, como su capacidad y eficiencia en los sótanos donde se reduce la sección considerablemente, lo que puede generar momentos de vuelco y esfuerzos de corte en los elementos.

(...)

Solicitud de revocatoria de la licencia.

En consecuencia debe ser revocada la resolución, debido a que el expediente no contiene las memorias de cálculo y los diseños puntuales que permitan resolver los momentos de vuelco y los esfuerzos de corte por la ruptura del muro estructural.

12. OBSERVACIONES ESTRUCTURALES COLUMNA TIPO 5.

La columna ubicada en los ejes estructurales 4—E, presenta un cambio drástico en su sección, ya que su dimensión se reduce y cambia de forma. En los niveles de sótano y de primer piso, es una columna rectangular de 1.70 x 0.60 mts, mientras que en el segundo nivel, disminuye su dimensión a 1.10 x 0.60 mts y presenta curvatura en sus extremos más angostos.

La situación crítica se presenta cuando en el tercer nivel se convierte de nuevo en la columna de 1.70 x 0.60 mts, que venía de los niveles de sótano y piso 1.

(...)

Solicitud de revocatoria de la licencia.

En consecuencia debe ser revocada la resolución, debido a que el expediente no contiene las memorias de cálculo y los diseños puntuales que permitan resolver los momentos y los esfuerzos generados por el cambio de sección y de forma de ésta columna.

13. EL PROYECTO NO CUMPLE CON EL PORCENTAJE MÍNIMO DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO PARA EL PRIMER PISO.

En los planos impresos el equipamiento comunal para el primer nivel equivale a 464.64 m², es decir el 63.6% de los 697.63 m² que según el cuadro se proponen.

Sin embargo, la revisión de las plantas arquitectónicas tanto en medio magnético como en el archivo digital, mediante la comprobación del área con base en las propiedades de las polilíneas, arrojan resultados que difieren sustancialmente de los datos del cuadro de equipamiento comunal privado del plano A- 101.

El proyecto no cumple con la definición que hace el Artículo 4, del Decreto Distrital 159 de 2004, que señala que: "El equipamiento comunal privado está conformado por las áreas de propiedad privada al servicio de los copropietarios. Para efectos del cálculo del equipamiento comunal privado, no se contabilizarán las áreas correspondientes a circulación vehicular, cuartos de máquinas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares, así como los corredores y demás zonas de circulación cubierta, necesarias para acceder a las unidades privadas. El equipamiento comunal privado debe tener acceso directo desde áreas comunes y por lo menos el 50 % deberá ubicarse en el primer piso". (Subrayados y negrillas fuera de texto).

(...)

Solicitud de revocatoria de la licencia.



Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. 07-4-0104 del 25 de enero de 2007 expedida por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D. C.

En consecuencia debe ser revocada la resolución 07-4-0104, debido a que el proyecto no cumple con el porcentaje del 50% de equipamiento comunal privado, exigido en el primer piso y se proponen zonas de equipamiento en el cuarto piso que no serán utilizadas como tal.

14. AL ENCENDER EL LAYER “_MOB” QUE INICIALMENTE SE ENCUENTRA “CONGELADO” O “INMOBILIZADO” EN LOS ARCHIVOS 14 P1, 14 P2 Y 14 P4 DEL MEDIO DIGITAL, SE OBSERVA OTRA ORGANIZACIÓN ARQUITECTÓNICA Y DE AMOBLAMIENTO DEL CUARTO NIVEL.

En la versión digital —allegada por los promotores al expediente mediante comunicación del 5 de enero de 2007— que corresponde al expediente 06-4-2218 y que es aprobada mediante resolución 07-4-0104 de enero 25 de 2007, aparece oculto por medio de la función “freeze” el layer “_MOB” en el archivo 14-P4. Esta función hace que a quien consulta el plano digital le quede imposible visualizar esa capa de información en la pantalla.

Al encender en el archivo 14-P4 el layer “_MOB”, se puede encontrar que el cuarto nivel del proyecto está amoblado y distribuido arquitectónicamente de una manera muy distinta a la que se presentó en los planos impresos.

(...)

De otra parte es necesario señalar que la licencia otorgada mediante resolución 07-4-0104 de enero 25 de 2007 aprueba en el cuarto nivel cinco “unidades de servicios alimentarios”, pero al “movilizar” o “descongelar” el layer “_MOB” se observa que solamente se trata de tres (3) “unidades de servicios alimentarios” por lo que se pone una vez más en evidencia que la licencia otorgada ampara dos proyectos completamente diferentes.

Solicitud de revocatoria de la licencia.

Al confirmar las anteriores afirmaciones, una vez se revise en la forma indicada los archivos magnéticos que forman parte de la Licencia de Construcción debe ser revocada la resolución 07-4-0104, debido a que el proyecto contenido en la copia magnética es diferente al contenido en los planos impresos, a que el área neta de ventas supera en 275,04 m² el máximo permitido para centros comerciales de escala zonal y a que no cuenta con cinco, sino con tres locales para venta de servicios alimentarios.

15. NI EN EL EXPEDIENTE NI EN LA RESOLUCIÓN APROBADA, LA CURADURÍA URBANA No. 4, RESPONDIÓ LAS OBSERVACIONES INTERPUESTAS POR LA SOCIEDAD DE MEJORAS Y ORNATO DE BOGOTÁ, COMO PARTE INTERESADA EN LA EXPEDICIÓN DE LA LICENCIA.

La Sociedad de Mejoras y Ornato de Bogotá, dentro del proceso de expedición de la respectiva licencia, radicó el 26 de Diciembre de 2006 con el número 21935, una petición respetuosa en la que se solicita suspender el proceso de expedición de la Licencia, hasta tanto no sean resueltas unas observaciones de la Sociedad.

(...)

Teniendo en cuenta que el citado documento se encuentra dentro del expediente 06-4-2218 y no dentro de los expedientes desistidos, en ningún momento se debió expedir la Resolución 07-4-0104 por medio de la cual se concede la Licencia de Construcción, sin absolver los cuestionamientos y reparos presentados por la Sociedad de Mejoras y Ornato de Bogotá.

(...)



Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. 07-4-0104 del 25 de enero de 2007 expedida por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D. C.

Solicitud de revocatoria de la licencia.

Que se constate que en la Licencia no se dio respuesta a las "objeciones y observaciones" presentadas por la Sociedad el 26 de Diciembre de 2006 con el número de radicación 21935. Una vez constatado que "en el acto que decida sobre la solicitud", es decir que en la Resolución N° Res. 07-4-0104 no se resolvieron dichas objeciones y observaciones, a la Secretaría de Planeación Distrital no le quedará más camino que revocar la señalada resolución.

16. OTRAS VIOLACIONES LEGALES.

(...)

La Curadora Urbana N° 4, antes de expedir la Licencia de Construcción debió verificar que el proyecto, entre otros:

- "Permita el desarrollo de los objetivos sociales, económicos y de construcción de infraestructura para la satisfacción de las necesidades de la población",
- Contribuya a "mejorar equitativamente la calidad de vida de las generaciones presentes y futuras",
- Contribuya a "crear un medio seguro",
- Contribuya al "desarrollo integral del ser humano, a nivel individual y colectivo, en lo físico, lo social y lo económico", y
- Evite "el deterioro físico y funcional y la marginalidad ambiental, económica y social"

En criterio de la Sociedad de Mejoras y Ornato de Bogotá tampoco ha debido expedirse la Licencia de Construcción del centro Comercial Quinta Avenida pues va en contravía del interés público en la medida en que causaría impactos negativos graves a nivel socio económico, ambiental y funcional. Veamos:

- En efecto su construcción generaría un polo de atracción de público en vehículos y a pié, por medio de una malla vial a punto de colapsar, lo que acarrearía a su vez que los altos índices de mortandad causada por accidentes vehículo-peatón (15 muertos entre las calles 72 y 78 con carrera 7 en los años 2.003 y 2.004 según la información suministrada por la Secretaría de Tránsito de Bogotá) que se dan a una cuadra del pretendido Centro Comercial —en el cruce de la carrera 7 con Avenida Chile- aumentarían.
- La masiva afluencia de público presionaría igualmente a generar nuevos riesgos para la seguridad de las personas en una zona de la ciudad en la que hay masiva presencia de embajadas y bienes y personas fuertemente amenazadas.
- La afluencia de público al eventual Centro Comercial Quinta Avenida generaría presiones sobre usos, regulados o no del espacio público en el entorno del centro Comercial.

A. ENUMERACIÓN DE ALGUNAS DE LAS NORMAS VIOLADAS

La Licencia expedida, entre otras, viola las siguientes normas:

- Ley 400 de 1997 — Código colombiano de Sismoresistencia.
- Ley 769 de 2002, Artículo 101. Código Nacional de Tránsito.
- Decreto Nacional 564 de 2.006, Artículos 1°, 18, 19 y 25
- Decreto Distrital 075 de 2.003 Por medio del cual se adoptan las UPZ's Chicó-Lago y El Refugio



Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. 07-4-0104 del 25 de enero de 2007 expedida por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D. C.

- Decreto 159 de 2.004:
 - Artículo 2°;
 - Artículo 4°;
 - Artículo 5°, parágrafo 2°;
 - Artículo 10;
 - Artículo 12, numerales 1° y 4° del literal c);
 - Artículo 13
- Decreto 190 de 2.004
 - Artículo 1°, numeral 7
 - Artículo 7
 - Artículo 43
 - Artículo 347
 - Cuadro anexo N° 2
- Decreto 319 de 2006, Plan Maestro de Movilidad, artículo 54.

Recurso de reposición y en subsidio apelación interpuesto por la señora Libia Monroy Valencia.

La señora **LIBIA MONROY VALENCIA**, obrando como representante legal de las Torres 1, 3 y 4 de la Agrupación de Vivienda Conjunto Residencial Castillo Camacho, interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación contra la resolución 07-4-0104 del 25 de enero de 2007.

Fundamenta sus recursos en las siguientes consideraciones:

1. **Aislamientos laterales.** El aislamiento lateral que es tomado desde el nivel de piso fino de la placadle primer piso ($N + 0.00$) sobre la totalidad del plano de la fachada aislada (Decreto 075, art 7, num.8ª, nota 1), no cumple ya que el nivel superior del plano de la fachada es de 18.80mts de acuerdo al plano No. A – 302 Fachada 2, y solo podría ser de 18.00 mts. (...)
2. **Índice de ocupación.** Aunque desafortunadamente no aparece estrictamente definido en ningún Decreto, tradicionalmente se entiende por ocupación no solamente el área ocupada por el primer piso, sino adicionalmente todas las áreas de los pisos superiores cuya protección se salga de la ocupada por el primer piso. (...)
3. **Índice de Construcción.** Aunque el proyecto cumple con relación a este indicador, la suma total de las áreas que se deben contabilizar como área construida no corresponde a la establecida en el proyecto. (...)
4. **Aislamiento contra el predio de interés cultural.** Aunque la curaduría realiza una interpretación particular con respecto a la norma establecida en el Decreto 606, es conveniente solicitar el concepto a la Secretaría de Planeación con el fin de que sea la máxima autoridad competente la que dirima la duda que se presenta sobre este tema.
5. **Escala del Centro Comercial.** Aunque la Curaduría insiste en la total coincidencia entre el archivo magnético y los planos en papel, de acuerdo a la revisión realizada, que se grafican en las imágenes anexadas (sic) anteriormente, existen ligeras variaciones al establecer los



No 0549

10 JUL. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. 07-4-0104 del 25 de enero de 2007 expedida por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D. C.

polígonos del área vendible, tal y como lo he manifestado en las anteriores observaciones presentadas ante esa curaduría.

- 6 y 7. *El plan de movilidad contenido en el Decreto 316 de 2006 es una norma posterior y especial que adiciona el POT y en especial los artículo 187 del Decreto 190 del 2004 (Compilación POT) y el artículo 182 del mismo y por lo tanto es una norma que se debe aplicar por cuanto de manera especial regula la movilidad en el sector a que se refiere la licencia recurrida.*

V. Que mediante escrito radicado en la Curaduría Urbana No. 4, el personero de Bogotá, doctor **HERMAN ARIAS GAVIRIA, presentó coadyuvancia del recurso de apelación interpuesto por la Sociedad de Mejoras y Ornato contra la Resolución No. 07-4-0140 del 25 de enero de 2007.**

Fundamenta su coadyuvancia en las siguientes consideraciones:

1. *La Resolución No 07-4-0104 del 25 de enero de 2007, expedida por la Curadora Urbana No 4°, mediante la cual se concede licencia de construcción para el proyecto de construcción Quinta Avenida, no observa lo establecido en el inciso segundo del artículo 101 de la ley 769 de 2002, que dispone: "Los proyectos de edificación que causen modificaciones al sistema de tránsito o se constituyan en un polo importante generador de viajes tales como parques de diversiones, centros comerciales, estadios, centros culturales y otros, deberán tener la aprobación del organismo de tránsito de la jurisdicción. "*

Este Despacho, contrario a lo manifestado por la Curadora Urbana No 4 en el sentido que en ninguna parte del artículo 101 de la ley 769 de 2002 "se indica que la obtención de la aprobación es prerequisite para la expedición de licencias de construcción.", considera, que si bien es cierto la norma de orden superior no señala expresamente que para la expedición de la licencia de construcción se debe obtener la aprobación del organismo de tránsito, no es menos cierto que al exigirla para un proyecto de construcción de los allí señalados, está condicionando la expedición de la licencia de construcción a la obtención de dicha aprobación, como quiera que es a través de la licencia de construcción que se materializa un proyecto de construcción.

(...)

Al ser el artículo 101 de la ley 769 de 2002 norma de carácter general expedida por el legislador con ámbito de aplicación en el territorio nacional, resulta de obligatorio cumplimiento en todo proyecto de construcción siempre que de conformidad con el inciso segundo del artículo ya citado, cause modificaciones al sistema de tránsito o se constituya en un polo importante generadores de viajes, como son, entre otros, los centros comerciales, razón por la cual en todo caso se debe obtener la aprobación del organismo de tránsito de la respectiva jurisdicción, máxime si se tiene en cuenta que esta norma nacional no hace diferencia alguna entre proyectos de escala metropolitana, urbana, o zonal al momento de hacer exigible el estudio de movilidad. En tal sentido, o contraría las disposiciones urbanísticas contenidas en el Decreto 190 de 2002, sino por el contrario las complementa al contemplar una exigencia que en materia de movilidad busca hacer prevalecer el interés general sobre el particular, principio constitucional que a su vez debe regir todas las actuaciones en materia de ordenamiento territorial.

2. *De otra parte, en la Resolución No 07-4-0104 del 25 de enero de 2007, la Curadora Urbana No 4 Arquitecta Nohora Cortés Cuellar señala que de conformidad con el artículo 182 y el artículo 187 del Decreto 190 de 2004, Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C, "los estudios de tránsito para la implantación de nuevos usos de comercio siempre se exigen cuando se trata de*



Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. 07-4-0104 del 25 de enero de 2007 expedida por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D. C.

usos comerciales clasificados como de escala metropolitana y urbana y cuando sean de escala zonal siempre y cuando el acceso a los mismos se haga desde vías de la malla vial arterial" (...), por lo que concluye que: "en el presente caso, al tratarse de un proyecto comercial de escala zonal que no tiene acceso desde vía de la malla vial arterial, la suscrita curadora no puede exigir la presentación de un estudio de tránsito aprobado por la Secretaría de Tránsito y Transportes de Bogotá para expedir la licencia de construcción. "

VI. Que la Curadora Urbana No. 4, mediante Resolución 07-4-0481 del 12 de abril de 2007 negó las peticiones formuladas en los recursos de reposición interpuestos por los señores **WILLIAM MEJIA B., EMILIO FERRERO** como representante de la firma CAVELIER ABOGADOS que es Administradora del Edificio SISKI y por la señora **LIBIA MONROY VALENCIA** en su condición de representante legal de las Torres 1,3 y 4 de la denominada Agrupación de Vivienda Conjunto Residencial Castillo Camacho, con fundamento en los siguientes argumentos:

"(...) GENERALIDADES DE LAS NORMAS APLICABLES A LA LICENCIA, MOTIVOS DE INCONVENIENCIA PARA LA APROBACIÓN DEL PROYECTO Y FUNCIONES DEL CURADOR URBANO.

En relación con las reflexiones de carácter general y de movilidad esgrimidas por el recurrente WILLIAM MEJIA B. que hacen inconveniente el proyecto objeto de recurso, es necesario reiterar lo manifestado en la Resolución 07-4-0104 del 25 de enero de 2007, en la cual se dijo que conforme lo señalan las leyes 388 de 1997, 810 de 2003 y el Decreto 564 de 2006, el Curador Urbano es un particular encargado de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en los municipios y distritos pero no es autoridad de planeación que cree, expida, reglamente o defina la normatividad urbanística que se aplica a los diferentes sectores del territorio municipal o distrital.

En consecuencia, las licencias no son reglamentaciones urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial ni de otras normas o disposiciones legales aplicables a un determinado sector que le permitan discrecionalmente a los curadores urbanos definir si la ejecución de un determinado proyecto es o no conveniente para un sector, pues esta es una decisión que se tomó al expedirse la reglamentación correspondiente y al Curador tan solo le queda aplicar la función de aplicar las normas vigentes. Por esta razón los artículos 1, 4, 5, 6, 7 y 11 del Decreto 564 de 2006 disponen que las licencias son autorizaciones para la ejecución de obras las cuales se expiden de acuerdo con lo definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, las normas urbanísticas que los desarrollen y complementen y las demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional. Lo anterior no admite duda al leer textualmente los citados artículos que a la letra dicen:

"Artículo 1°. Licencia urbanística. Es la autorización previa, expedida por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, para adelantar obras de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios; de construcción, ampliación, adecuación, reforzamiento estructural, modificación, demolición de edificaciones, y para la intervención y ocupación del espacio público, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional." (Negrilla fuera de texto)



Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. 07-4-0104 del 25 de enero de 2007 expedida por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D. C.

“Artículo 5°. Licencia de parcelación. Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías e infraestructura que garanticen la autoprestación de los servicios domiciliarios que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad agraria y ambiental aplicable a esta clase de suelo. (Negrilla fuera de texto)

“Artículo 6°. Licencia de subdivisión y sus modalidades. Es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo.” (Negrilla fuera de texto)

“Artículo 7°. Licencia de construcción y sus modalidades. Es la autorización previa para desarrollar edificaciones en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad que regule la materia.” (Negrilla fuera de texto)

Artículo 11. Licencia de intervención y ocupación del espacio público. Es la autorización previa para ocupar o para intervenir bienes de uso público incluidos en el espacio público, de conformidad con las normas urbanísticas adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente.”

De acuerdo con lo anterior, en la Resolución 07-4-0104 del 25 de enero de 2007 se citaron los artículos 3 y 5 de la ley 388 de 1997, 332 del Decreto Distrital 190 de 2004 y 1 del Decreto Distrital 075 de 2006, para sustentar la licencia, por cuanto el artículo 3 habla de la función pública del urbanismo, el artículo 5° señala que los aspectos de conveniencia o inconveniencia se consideran al reglamentar los diferentes sectores de la ciudad, el artículo 332 del POT indica todos los aspectos que deben tener las normas urbanísticas y en el artículo 1° del Decreto 075 de 2003 se consignaron las políticas que orientaron las decisiones de planificación urbana del sector específico en que se ubica el predio objeto de licencia, todo lo cual concluyó en que las reglamentaciones urbanísticas permitieron la localización de usos comerciales en el sector donde se ubica el predio objeto de la solicitud. Por esta razón así la suscrita curadora urbana en éste caso considerara que el proyecto sometido a su consideración es conveniente o inconveniente, no puede con base en su criterio expedir o no la licencia sino que debe ceñirse estrictamente a la aplicación de las normas urbanísticas que definió la ciudad.

(...)

Respecto del argumento que pretende demostrar que no era procedente el otorgamiento de la licencia por cuanto para la época de su expedición se estaban revisando los aspectos normativos de movilidad e infraestructura vial del sector en que se ubica el predio contenidos en el Decreto 075 de 2003 (UPZ Refugio/Chicó – Lago), es preciso manifestar que este argumento no puede ser considerado como válido para revocar la licencia, por cuanto de un lado para la época en que se expidió la licencia no había cambiado la normativa urbanística ya que el Decreto 075 de 2003 fue modificado por el Decreto 059 del 14 de febrero de 2007 publicado en la Gaceta de Urbanismo y construcción No. 463 del 26 de febrero de 2007 y la licencia se expidió el 25 de enero de 2005 (Es decir un mes antes del cambio de la norma) y de otra parte según el parágrafo del artículo 15 del Decreto 564 de 2006, si hubiera cambiado la normatividad urbanística para la época en que se expidió la licencia, la solicitud licencia se debía resolver con la norma vigente del



Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. 07-4-0104 del 25 de enero de 2007 expedida por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D. C.

momento de la radicación, es decir el Decreto 075 de 2003, por cuanto la solicitud había sido presentada en debida forma.

Por lo anterior no le asiste razón alguna al recurrente WILLIAM MEJIA B. según los argumentos contenidos en los numerales 11.1, 11.5, 11.6, 11.7, 11.9, y 11.10 de esta resolución.

De otra parte, sobre las demás razones de inconveniencia presentadas por el señor WILLIAM MEJIA B. debidas a que en su concepto la construcción del proyecto generarán trancotes sobre la carrera 5ª, propagación de usos comerciales en zonas residenciales y vías vecinales así como a la falta de parqueaderos en el sector, la suscrita Curadora reitera lo manifestado en la Resolución 07 – 4 – 0104 del 25 de enero de 2007 en la que se advirtió que la función del Curador Urbano al expedir una licencia se circunscribe a la verificación de que los proyectos sometidos a su consideración se ajusten a las normas urbanísticas expedidas por los municipios y distritos así como a las contenidas en las demás leyes y normas expedidas por las diferentes ramas del poder público. Por ello al no sustentarse violación alguna de las normas aplicadas a la licencia para este despacho no son de recibo los argumentos expuestos por el citado señor en los numerales 11.2, 11.3 y 11.4 de la presente resolución.

APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 101 DEL CÓDIGO NACIONAL DE TRÁNSITO, DEL PLAN MAESTRO DE MOVILIDAD y EXIGIBILIDAD DEL ESTUDIO DE TRÁNSITO.

APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 101 DEL CÓDIGO NACIONAL DE TRÁNSITO.

Respecto de la aseveración hecha por la firma CAVELIER ABOGADOS según la cual en la Resolución No. 07 – 4 – 0104 del 25 de enero de 2007, se dice que lo único que puede hacer la suscrita Curadora en cumplimiento de sus funciones es verificar que los proyectos sometidos a su consideración cumplan con las normas urbanísticas y de edificación que expida el distrito sin atender la Constitución Política y las demás leyes de la Republica, violación que según el recurrente se concretó en la falta de aplicación del artículo 101 del Código Nacional de Tránsito, me permito manifestar:

En la parte final de la página 24 de la Resolución No. 07 – 4 – 0104 del 25 de enero de 2007 se expresa: "Que analizados los argumentos señalados anteriormente y teniendo en cuenta que los mismos se repiten en su contenido en varias comunicaciones, para efectos de su análisis y respuesta se han organizado temáticamente conforme se expone a continuación:"

- OBSERVACIONES DE CONTENIDO GENERAL
- OBSERVACIONES AL PROCEDIMIENTO SURTIDO
- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO
- AISLAMIENTOS LATERALES.
- AISLAMIENTO CONTRA EL PREDIO DE INTERÉS CULTURAL.
- ÍNDICE DE OCUPACIÓN.
- ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN.
- ESCALA DEL CENTRO COMERCIAL.
- OBSERVACIONES DE DISEÑO.
- EQUIPAMIENTO COMUNAL.
- MOVILIDAD, ESTUDIO DE TRÁNSITO Y APROBACIÓN POR PARTE DE LA SECRETARÍA DE MOVILIDAD.
- MOVILIDAD DEL SECTOR



Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. 07-4-0104 del 25 de enero de 2007 expedida por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D. C.

- EXIGIBILIDAD DEL ESTUDIO DE TRÁNSITO PARA EXPEDIR LA LICENCIA.
- APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 101 DEL CÓDIGO NACIONAL DE TRÁNSITO.

En el primer capítulo denominado OBSERVACIONES DE CONTENIDO GENERAL se dijo:

"Los argumentos expuestos por los vecinos y por los terceros interesados que se agrupan bajo este capítulo no se refieren a la aplicación específica de las normas urbanísticas en relación con el proyecto objeto de análisis, sino a diferentes circunstancias y consideraciones que en su criterio lo hacen inconveniente como son: i) Los problemas de inseguridad y vendedores ambulantes que se producen por la implantación de este tipo de proyectos; ii) las decisiones de planificación urbana contenidas en las normas urbanísticas; iii) el hecho de permitir el uso de comercio en el predio siendo que este se ubica en un sector de vocación residencial; iv) el posible impacto que el proyecto generará sobre la movilidad del sector; v) el aumento de los impactos por el funcionamiento de otros usos existentes en el sector; vi) el posible deterioro de la calidad de vida de los residentes y su desplazamiento hacia otros sectores y la vii) competencia del curador para improbar proyectos por las razones anotadas.

Analizados los anteriores argumentos, es preciso aclarar cuál es la función del curador urbano para tomar decisiones sobre los anteriores aspectos. Para el efecto debemos remitirnos a la definición de Curador Urbano contenida en el artículo 9 de la Ley 810 de 2003 que dispone:

"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 (...) 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." (Negrilla fuera de texto)

El anterior mandato fue retomado por el Decreto Nacional 564 de 2006 por el cual se reglamentan las disposiciones relativas entre otros aspectos a las licencias urbanísticas y a la función pública que desempeñan los curadores urbanos. Los artículos 65 y 66 del citado decreto definen la función del curador en los siguientes términos:

"Artículo 65. Curador urbano. El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole."

"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." (Negrilla fuera de texto)

De acuerdo con las anteriores normas se puede concluir que el Curador Urbano no tiene ninguna competencia para definir aspectos de conveniencia o inconveniencia de los proyectos que se someten a su consideración, ya que lo único que puede hacer es verificar que los mismo cumplan con las normas urbanísticas y de edificación que expidan los municipios y distritos. Es decir, la conveniencia o no de la implantación de un determinado uso, de la vocación que deben tener los sectores de la ciudad, la seguridad ciudadana, la movilidad de la ciudad y demás, son temas que escapan de la órbita de funciones asignadas a los curadores urbanos, pues se repite que solo



Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. 07-4-0104 del 25 de enero de 2007 expedida por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D. C.

podemos pronunciarnos sobre el cumplimiento estricto de las normas urbanísticas lo cual se hace a través de la expedición de licencias.

(...)

Para el caso concreto, las normas urbanísticas aplicables al predio objeto de análisis están contenidas entre otras reglamentaciones por el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Capital compilado en el Decreto Distrital 190 de 2004, por la reglamentación específica del sector como lo es el Decreto 075 de 2003 - UPZ Refugio Chicó Lago, por el Decreto 159 de 2004 que adopta normas urbanísticas comunes a la reglamentación de las diferentes unidades de planeamiento zonal y que se aplica cuando existen vacíos o temas que no estén regulados de manera específica por las UPZ correspondiente, por el Decreto 606 de 2001 ya que el predio objeto de análisis colinda con un bien de interés cultural y por las demás normas que reglamentan los aspectos de sismoresistencia, amenazas y riesgos y otros temas específicos para el proyecto que estén contenidos en las demás normas vigentes. bajo estas disposiciones se debe circunscribir la actuación de la suscrita curadora para resolver la solicitud de licencia objeto de análisis. (Subrayado, negrilla fuera de texto)

De la transcripción hecha, se puede ver con claridad y sin lugar a dudas que la suscrita Curadora Jamás dijo que para la expedición de licencias las únicas normas que la obligaban eran las normas urbanísticas expedidas por el Distrito Capital y que por ello se abstenía de aplicar el artículo 101 del Código Nacional de Tránsito como lo argumenta la firma CAVELIER ABOGADOS. Al contrario, en el capítulo denominado "APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 101 DEL CÓDIGO NACIONAL DE TRANSITO" se hizo un análisis detallado de la aplicabilidad del citado artículo para efectos de la expedición de la licencia objeto de estudio en el cual se concluyó:

- "1. El capítulo VIII en que se ubica el artículo regula lo relacionado con las intervenciones en vía pública y el artículo 101 en específico se titula "NORMAS PARA REALIZAR TRABAJOS EN VÍA PÚBLICA, lo cual permite concluir que este se aplica para realizar trabajos en vía pública y no para la expedición de la licencia de construcción.
2. En ninguna parte del artículo se indica que la obtención de la aprobación es prerrequisito para la expedición de licencias de construcción. Por el contrario el inciso tercero del mismo artículo establece claramente que para solicitar la autorización o permiso por parte de la autoridad de tránsito es prerrequisito presentar la licencia correspondiente, es decir la licencia de construcción. Es así como éste inciso dispone: "Toda persona de derecho público o privado interesada en realizar alguna intervención en la vía pública pondrá en conocimiento de la autoridad de tránsito local la licencia que se le conceda para tal propósito, el lugar de la intervención y su duración estimada con una antelación no inferior a ocho (8) días, para que ésta le autorice y tome las medidas oportunas para mitigar el impacto que en la circulación pueda producir la intervención..." (Negrilla fuera de texto)
3. En las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, ni en los Decretos 564 de 2006 y 4397 de 2006, ni en el propio artículo 101 del Código Nacional de Tránsito, se establece que para la expedición de licencias urbanísticas es requisito previo la aprobación del proyecto por parte del organismo de tránsito correspondiente." (Subrayado y negrilla fuera de texto)

De otra parte a diferencia de lo argumentado por la firma CAVELIER ABOGADOS, la suscrita Curadora se ajustó estrictamente a los artículos 6 y 121 de la Constitución Política que disponen que los particulares pueden hacer todo lo que no este prohibido por la ley, mientras que los funcionarios públicos tan solo pueden hacer lo que estrictamente les exige la constitución y la ley.



Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. 07-4-0104 del 25 de enero de 2007 expedida por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D. C.

Y en este caso, al exigirse en el Código Nacional de Tránsito la aprobación de los centros comerciales por parte de la autoridades de tránsito dentro del título III que habla de las normas de comportamiento de tránsito - Capítulo VII trabajos eventuales en vía pública - Art. 101 Normas para realizar trabajos en vía pública, se colige que dicha aprobación es exigible en un escenario diferente al de la expedición de la licencia, por lo cual la suscrita curadora no esta autorizada para hacer tal exigencia dentro del trámite de licencia.

Así las cosas no se desconoció en momento alguno la aplicabilidad de las normas constitucionales y legales vigentes como lo señala la firma CAVELIER ABOGADOS sino que por el contrario sí se analizó con detalle la aplicabilidad del artículo 101 del Código Nacional de Tránsito. Por lo anterior no le asiste razón alguna a los argumentos expuestos sobre el particular por el señor WILLIAM MEJÍA B., contenidos en el numeral 11.8 de este acto así como a los esgrimidos por la firma CAVELIER ABOGADOS consignados en los numerales 12.1, 12.2. y 12.4 de esta resolución.

PLAN MAESTRO DE MOVILIDAD

El artículo 6 del Decreto 319 de 2006 (Plan Maestro de Movilidad) dispone: "Las medidas aquí contenidas deberán aplicarse dentro de la jurisdicción del Distrito Capital, por todos los actores del Sistema, de carácter público o particular. De igual manera, deberán ser observadas por la autoridad distrital, cuando el Distrito interactúe con otros entes municipales, regionales departamentales y nacionales." (Subrayado y negrilla fuera de texto)

El artículo 162 del Decreto 190 de 2004, define la Estructura del Sistema de Movilidad señalando que esta conformado por:

- 1) El Subsistema vial;*
- 2) EL Subsistema de Transporte, y*
- 3) El Subsistema de Regulación y control del Tráfico.*

A su vez, el Subsistema de Transporte esta compuesto por:

- a) El sistema de transporte Masivo Metro: Primera Línea Metro (Art. 188 y 189 del Decreto 190 de 2004)*
- b) EL Sistema Integrado de Corredores Troncales y Rutas Alimentadoras (Art. 190 del Decreto 190 de 2004)*
- c) EL sistema de ciclorutas (Artículos 191 y 192 del Decreto 190 de 2004)*
- d) El Tren de cercanías (Artículo 193 del Decreto 190 de 2004)*
- e) Red de estacionamientos públicos. (Artículos 194 a 199 del Decreto 190 de 2004)*
- f) Terminales de buses interurbanos. (Artículo 200 del Decreto 190 de 2004).*

El Capítulo VI del Título II del libro I del Decreto 319 de 2006, reglamenta el denominado "Ordenamiento de Estacionamientos", es decir esta reglamentado la red de estacionamientos públicos que hacen parte del sistema de movilidad.

El artículo 46 que esta ubicado dentro del citado capítulo VI del Plan Maestro de Movilidad preceptúa:

"Destinatarios del Plan de Ordenamiento de Estacionamientos. Se aplicarán las disposiciones a todo estacionamiento abierto al público, a los dotacionales vinculados a cualquier uso donde se



Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. 07-4-0104 del 25 de enero de 2007 expedida por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D. C.

permita el ingreso al público, a los destinados a los vehículos de transporte público individual, a las zonas de espacio público destinadas a estacionamiento en razón de cesión obligatoria, a los estacionamientos de propiedad pública Distrital, ya sea que funcionen como unidades económicas independientes, en conjunto, o como parte de intercambiadores modales, al estacionamiento en vía y a toda otra actividad de estacionamiento en el Distrito Capital.”
(Subrayado fuera de texto)

Luego el artículo 54 que también hace parte del citado capítulo establece:

“Obligaciones en movilidad, de la industria y comercio metropolitano y urbano. El cargue y descargue en establecimientos que se clasifiquen bajo el uso industrial y comercial de escala metropolitana y urbana deberán darse dentro del mismo establecimiento conforme la normatividad vigente, y estará sujeto a la intervención de la Secretaría de Tránsito y Transporte, para tomar medidas que disminuyan el impacto sobre la movilidad del sector.

Para las escalas metropolitana y urbana, deberá solicitarse la elaboración de estudios de demanda y atención de usuarios, que demuestren que el espacio para la atención de la demanda de acceso vehicular al inmueble o desarrollo garantiza la acumulación de vehículos dentro del predio y que su operación no produce colas de vehículos sobre las vías públicas en las horas de más alta demanda. Dichos estudios deberán ser revisados por el solicitante del permiso, a demanda de la Secretaría de Tránsito y Transporte, de manera tal que se garantice que con su funcionamiento no se producirán colas de vehículos sobre la vías públicas en las horas de más alta demanda; siendo ello requisito fundamental para mantener vigente el permiso de operar dicho estacionamiento.

Las mismas medidas serán aplicables a uso comercial vecinal y zonal, cuando genere algún tipo de impacto en la movilidad.” (Negrilla fuera de texto)

De acuerdo con lo anterior se concluye que las normas del Plan Maestro de Movilidad se aplican a la red de estacionamientos por cuanto ellos son los que hacen parte del sistema de movilidad según se ha demostrado y no a las cuotas de estacionamientos que son propias de los diferentes usos que se aprueban en una licencia. Es decir, en el caso de los comercios metropolitanos, urbanos, zonales y vecinales, siempre se exigirá la aprobación por parte de la Secretaría de Movilidad del estudio de demanda y atención de usuarios cuando se pretenda aprobar un uso de estacionamiento público en un centro comercial, lo cual es diferente a la exigencia de las cuotas de estacionamientos propias del uso o para el funcionamiento del uso. Por esta razón el cuadro anexo No. 2 del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá clasificó el servicio de parqueaderos dentro de la categoría de servicios personales de escala urbana diferenciándolo de los usos de comercio. Por ello la parte final del artículo 54 del Decreto 319 de 2006, dispone que la aprobación de los estudios de demanda y atención de usuarios es un requisito para “...mantener vigente el permiso de operar dicho estacionamiento.”, es decir el estacionamiento al público.

Aclarado lo anterior, en el presente caso, al revisar el texto de la licencia se comprueba que en la misma la suscrita curadora no aprobó ningún uso de estacionamiento o parqueadero. Por esta razón el artículo 5 de la Resolución 07 – 4 – 0104 del 25 de enero de 2007 dispone:



Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. 07-4-0104 del 25 de enero de 2007 expedida por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D. C.

"ARTICULO 5º. DEL PROYECTO ARQUITECTONICO Y ESTRUCTURAL

Se aprueba el proyecto arquitectónico y estructural de QUINTA AVENIDA CENTRO COMERCIAL, el cual consta de una edificación en cuatro (4) niveles, con altura equivalente a 8 y 7 pisos según lo establecido en el artículo 7, numeral 2 del Decreto 075 de 2003 y artículo 12 del Decreto 159 de 2004, para una unidad de comercio zonal con 29 locales de comercio y 5 unidades de servicios alimentarios, con doce (12) estacionamientos privados y noventa y tres (93) estacionamientos para visitantes, que incluyen dos (2) para discapacitados y prevé 36 cupos para bicicletas, así como áreas de equipamiento comunal previstas en los planos que se aprueban.

USO Conforme al POT: Comercio y servicios alimentarios de escala zonal. "(Subrayado y negrilla fuera de texto)

Según lo expuesto, no le asiste razón a los argumentos expuestos la señora LIBIA MONROY VALENCIA contenidos en los numerales 13.6 y 13.7 de esta resolución.

OBJECIONES A LAS APLICACIÓN DE LA NORMATIVIDAD URBANÍSTICA QUE INCLUYE LOS AISLAMIENTOS LATERALES Y LOS AISLAMIENTOS CONTRA EL BIEN DE INTERÉS CULTURAL, ÍNDICES DE OCUPACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN, ESCALA DEL CENTRO COMERCIAL Y EXIGENCIA DE BICICLETEROS.

AISLAMIENTOS LATERALES

AISLAMIENTO CONTRA EL PREDIO DEL COSTADO ORIENTAL (EDIFICIO SISKI)

En relación con la altura del proyecto por el costado oriental, es preciso tener en cuenta que el literal b) del numeral 2 del artículo 7 del Decreto 075 de 2003, señala que la altura máxima de un piso no puede sobrepasar de 3.80 metros y en que en caso de sobrepasar la misma, "los niveles que superen esta altura se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno por cada 3.00 metros."

En el presente caso, en el plano A-202 aprobado, se verifica que el proyecto plantea por el costado oriental cuatro niveles que tienen las siguientes alturas:

- 1) Nivel 1: 3.80 Mts.
- 2) Nivel 2: 4.20 Mts.
- 3) Nivel 3: 4.20 Mts.
- 4) Nivel 4: 5.30 Mts.

De acuerdo con lo anterior para definir el número de pisos que tiene cada uno de los niveles se debe dar aplicación al literal b del numeral 2 del artículo 7 transcrito anteriormente así:

- 1) Nivel 1: 3.80 Mts. Equivale a 1 piso
- 2) Nivel 2: 4.20 Mts. Equivale a 2 pisos
- 3) Nivel 3: 4.20 Mts. Equivale a 2 pisos
- 4) Nivel 4: 5.30 Mts. Equivale a 2 pisos

Total Pisos 7 pisos.

Teniendo en cuenta que el predio sobre el cual se desarrolla el proyecto es un lote esquinero, únicamente tiene aislamientos laterales, por lo cual para definir la dimensión de los mismos es preciso dar aplicación al sub numeral 1) del literal a) del numeral 8 del artículo 7 del decreto 075 de 2003 que señala:



Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. 07-4-0104 del 25 de enero de 2007 expedida por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D. C.

- "Se exigen a partir del nivel de la placa superior del primer piso, o a partir del nivel de empate con los volúmenes construidos de las edificaciones colindantes permanentes.."

- "Sus dimensiones mínimas se determinan en función de la altura que alcance la edificación a partir del primer piso o del nivel de empate, según sea el caso así:

De 1 a 3 pisos: 3.00 metros

De 4 a 6 pisos: 4.00 metros

De 7 a 8 pisos: 5.00 metros

De 9 a 10 pisos: 7.00 metros

De 11 o más pisos: 9.00 metros" (Negrilla fuera de texto)

En el caso materia de debate, al revisar el plano No. A-202 aprobado en la licencia de construcción, se verifica que por el costado oriental, el proyecto se aísla a partir de la placa superior del primer piso, y a partir de esa placa (techo del primer piso) teniendo en cuenta que existen 3 niveles equivalentes a 6 pisos, se aísla en la dimensión exigida por el sub numeral 1) del literal a del numeral 8 del artículo 7 del Decreto 075 de 2003. Es preciso anotar que la norma es clara al definir que los aislamientos se cuentan en función de la altura de la edificación a partir del primer piso y no en función de la altura total de la edificación, como lo expone el recurrente WILLIAM MEJÍA B. Por esta razón los aislamientos no se cuentan teniendo en cuenta la altura total que alcanza el proyecto por cada uno de sus costados sino por la altura a partir de la placa superior del primer piso por cada uno de los costados.

La manera como se calculan los aislamientos ya fue definida para este predio por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital en el literal D.- "CONSIDERACIONES DEL DESPACHO" de la Resolución No. 00608 del 29 de junio de 2006, en la cual estableció que en este caso los aislamientos se aplican de la forma como se explicó anteriormente.

Por lo anterior no le asiste razón alguna a las observaciones formuladas por el señor WILLIAM MEJÍA B., en el numeral 12.3 de esta resolución y a la señora LIBIA MONROY VALENCIA, contenidas en el numeral 13.1 de este acto.

AISLAMIENTO CONTRA EL INMUEBLE DE INTERÉS CULTURAL.

El Art. 18 del Decreto 606 de 2001, dispone que "los predios colindantes con Inmuebles de Interés Cultural se rigen por las normas sobre usos y edificabilidad establecidos por la norma específica del sector en que se localicen, con excepción de lo definido para ellos, de manera particular, en el presente Decreto."

En éste sentido, es importante aclarar que sí bien es cierto que el artículo 26 del citado decreto dispone 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", su inciso final señala que "Las Intervenciones en predios colindantes con los inmuebles clasificados como de Conservación Integral (como lo es la embajada de Suecia) o Conservación Tipológica, localizados en los sectores objeto de esta reglamentación, requieren concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, en relación con la volumetría, aislamientos y empates con el predio de conservación, hasta tanto se expida la reglamentación específica del sector."



10 JUL. 2007

Continuación de la Resolución No. No 0549

Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. 07-4-0104 del 25 de enero de 2007 expedida por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D. C.

Como se puede ver, la obligación de obtener concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación Distrital sólo se exige en aquellos casos en los cuales no se haya expedido la norma específica o reglamentación del sector en el que se ubica, lo cual no sucede en el presente caso ya que dicha reglamentación fue adoptada por medio del Decreto distrital 075 de 2003 (UPZ No. 88/97 el Refugio / Chico - Lago), de manera que los usos, edificabilidad y demás normas constructivas aplicables al predio al cual se concedió la licencia son las de la UPZ, con las particularidades definidas por el Decreto 606 de 2001.

Como se dijo en la resolución impugnada "El aislamiento correspondiente a las dos terceras partes de la altura propuesta es aplicable única y exclusivamente aplicable a las eventuales licencias de ampliación que se soliciten para el inmueble de interés cultural y no para el predio objeto de ésta licencia.

Del mismo modo establece el Decreto 606 de 2001, Capítulo Dos "INTERVENCIÓN EN LOS INMUEBLES DE CONSERVACIÓN INTEGRAL Y CONSERVACIÓN TIPOLOGICA" artículo 10 y siguientes, que dichas normas aplican únicamente para aquellos inmuebles denominados DE CONSERVACIÓN INTEGRAL Y CONSERVACIÓN TIPOLOGICA y no para sus predios vecinos, mal haría esta curaduría en aplicar normas y conceptos urbanísticos de otros predios al predio objeto de solicitud.

Por otro lado, el mismo Decreto en su capítulo V, artículo 18 y siguientes, consagra las normas urbanísticas y arquitectónicas que deben aplicarse para los predios colindantes con inmuebles de interés cultural y en relación con los aislamientos, en su artículo 19, consagra: "En las edificaciones que se desarrollen en predios colindantes con Inmuebles de Interés Cultural se puede optar por el empate o el aislamiento de éstos.

(...)

Con base en lo expuesto efectivamente el proyecto presentado prevé en aislamiento de 7 mts exigido por el mencionado Decreto."

Por las razones dadas la suscrita Curadora no comparte los argumentos expuestos por la señora LIBIA MONROY VALENCIA en el numeral 13.4 de esta resolución.

INDICE DE OCUPACIÓN

El concepto de Índice de ocupación esta definido en el Glosario del POT de la siguiente manera: "Índice de Ocupación. Cuociente que resulta de dividir el área construida del primer piso por el área total de un predio...." Como se puede ver, Índice de ocupación sí hace referencia al área que se puede ocupar en primer piso exclusivamente.

En el presente caso el Índice de ocupación que se permite en el sector normativo 18, Subsector A, donde se encuentra localizado el proyecto es de 0.6, es decir que para este proyecto específicamente el Índice de ocupación resultante se obtiene de multiplicar el área del lote por el Índice de ocupación mencionado, así:

Área del Lote	Índice de Ocupación	Máximo permitido:
(1857.08 Mts 2) X	0.6=	1.114.23 Mts 2



Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. 07-4-0104 del 25 de enero de 2007 expedida por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D. C.

El Índice de ocupación propuesto es de 1099.66 mts², correspondiente al área del primer piso, es decir que el mencionado índice de ocupación cumple con lo exigido por la norma urbanística.

Por lo anterior este despacho no comparte la observación formulada por el señor WILLIAM MEJIA B. Contenida en el numeral 13.2 de esta resolución.

La manera como se calcula este índice de ocupación fue definida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital en el numeral 1 de los "ARGUMENTOS DEL DESPACHO" de la Resolución 00608 del 29 de junio de 2006.

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN.

De acuerdo con el literal a del numeral 1 del artículo 7 del Decreto 075 de 2003, el área total construida para efectos de aplicar el índice de construcción correspondiente a la suma de la superficie de todos los pisos excluyendo: azoteas, áreas duras sin cubrir o techar, instalaciones mecánicas, puntos fijos, estacionamientos en sótanos, semisótano y en hasta un piso como máximo.

En el presente caso el índice máximo de construcción permitido para el predio objeto de solicitud tal como lo establece la UPZ Chico/ Refugio Decreto 075 de 2004, sector normativo 18, subsector A, es de 4.5, lo cual corresponde al resultado de multiplicar el área del lote (1857.08) por el índice en mención, así:

Área Lote	Índice de construcción permitido	Máximo permitido
1857.08 X	4.5 =	8.356.86 m ²

El índice de construcción propuesto es de 2.878.41 m², correspondiente al 1.55,

Por lo expuesto no se haya razón al argumento expuesto por la señora LIBIA MONROY contemplado en el numeral 13.3. de esta resolución.

ESCALA DEL CENTRO COMERCIAL. Esta Curaduría efectuó la revisión juiciosa del medio magnético aportado por el solicitante de la licencia y la confrontó contra los planos impresos y una vez verificadas las poli líneas del mismo se precisó que las áreas presentadas en los planos y en el medio magnético coinciden en su totalidad, presentando un área de ventas de 1982.21 m² una vez descontadas la estructura, las zonas de estacionamientos, equipamiento comunal, instalaciones mecánicas, puntos fijos, y circulaciones. Por lo tanto se trata de un comercio de escala zonal. Inclusive en el presente expediente el medio magnético contiene constancia del lugar en donde están las polilíneas, la cual coincide perfectamente entre los planos impresos y el medio magnético.

Por lo anterior no se haya razón alguna al argumento de la señora LIBIA MONROY VALENCIA contenido en el numeral 13.5 de esta resolución.

ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS

En relación con los cupos de bicicletas, el parágrafo 2 del artículo 5 del Decreto 159 de 2004, señala que "Para todos los usos, por cada 2 estacionamientos exigidos (privados y de visitantes) se deberá prever un cupo para estacionamiento de bicicletas, los cuales se localizarán dentro del área privada del predio excluyendo el antejardín."



10 JUL. 2007

Continuación de la Resolución No. No 0549

Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. 07-4-0104 del 25 de enero de 2007 expedida por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D. C.

Al revisar el cuadro anexo No. 4 del Decreto 190 de 2004, se encuentra que la exigencia de estacionamientos para el comercio zonal en zona de demanda A es la siguiente:

Privado	1 x 250 m ²
Visitante	1 x 30 m ²

Si se tiene en cuenta que el proyecto tiene un área vendible es de 1982.21 M² la exigencia de estacionamientos es la siguiente:

Privados	7
Visitantes	66
<hr/>	
Total estacionamientos exigidos	73

Si se tiene en cuenta que la norma dispone que por cada 2 estacionamientos exigidos se debe plantear un cupo de bicicletas se tiene que el proyecto solo tiene obligación de cumplir con 36 estacionamientos para bicicletas, pues la cuota solo se calcula sobre los exigidos y no sobre los propuestos.

Por lo anterior no es de recibo el argumento del señor WILLIAM MEJÍA B., consignado en el numeral 12.5 de esta resolución.

VI.- Que mediante comunicación con número de radicación SDP 1-2007-14558 del 13 de abril de 2007, el doctor JUAN LUIS MORENO CARREÑO, director ejecutivo y representante legal de la Sociedad de Mejoras y Ornato de Bogotá, formuló recusación en contra del Secretario Distrital de Planeación y contra de sus subalternos, dentro del trámite del recurso de apelación de la referencia.

Que con anterioridad a la formulación de la recusación, la Subsecretaría Jurídica de Planeación Distrital mediante auto de fecha 3 de abril de 2007, decidió sobre la solicitud de práctica de las pruebas. Sin embargo las mismas no se practicaron debido a la recusación que formulara la Sociedad de Mejoras y Ornato de Bogotá (recurrente) en contra del Secretario Distrital de Planeación, así como todos los funcionarios que hayan participado en la sustentación de las opiniones legales proferidas en relación con la licencia urbanística concedidas para resolver el recurso de apelación interpuesto por dicha Sociedad en contra de la licencia urbanística Resolución No. 07-4-014 de enero 25 de 2007 expedida por la Curadora Urbana No. 4 de la ciudad.

VII. Que mediante comunicación 1-2007-23639 de la Secretaría Distrital de Planeación del 16 de mayo de 2007, el Contralor de Bogotá, D. C., (A.F.), doctor OSCAR ALBERTO MOLINA GARCÍA, radicó ante el Despacho del Alcalde Mayor de Bogotá, D. C., control fiscal de advertencia por presuntas irregularidades en el otorgamiento de la licencia de Construcción No. Resolución 07-4-0104 del 25 de enero de 2007, detectando la eventual ocurrencia de las siguientes presuntas irregularidades:



Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. 07-4-0104 del 25 de enero de 2007 expedida por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D. C.

1. Falta de aprobación por parte de la entonces, Secretaría de Tránsito y Transporte, del proyecto de edificación CENTRO COMERCIAL QUINTA AVENIDA.
2. Falta de revisión por parte de la Secretaría de Tránsito y Transporte de Bogotá del estudio de Demanda y Atención de Usuarios exigido en el artículo 54 del decreto 319 de 2006.
3. Mayores áreas netas de ventas a las aprobadas por al Curadora Urbana No. 4
4. Incumplimiento con la dimensión mínima del aislamiento lateral exigida por las normas.
5. Irregularidades relacionadas con la inobservancia de Normas Colombianas de diseño y construcción sismo resistentes NSR-98.

VIII. Que mediante Decreto Distrital No. 215 del 25 de mayo 2007, el Señor Alcalde Mayor de Bogotá D.C., resolvió la solicitud de impedimento formulada a su Despacho por el Señor Secretario Distrital de Planeación Doctor Arturo Fernando Rojas Rojas, aceptando la recusación formulada y designando como Subsecretario Jurídico Ad - Hoc al doctor Germán Darío Rodríguez, director del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público.

IX. Que mediante radicación del DADEP 2007ER7706 del 29 de mayo de 2007, la Secretaría Distrital de Planeación trasladó el expediente administrativo con el fin de que se expida la decisión que en derecho corresponda, a propósito de los recursos subsidiarios de apelación presentados contra la Resolución RES 07 - 4- 0104 del 25 de enero de 2007, expedida por la Curadora Urbana No. 4.

X. Que mediante radicación del DADEP 2007ER8000 del 4 de junio de 2007, el señor PEDRO GÓMEZ BARRERO, en calidad de Presidente de la sociedad PEDRO GÓMEZ Y CÍA S. A., presentó comunicación con copia al Alcalde Mayor y al Secretario de Planeación Distrital (sic), en los siguientes términos:

"Una investigación realizada a petición nuestra por una empresa especializada en captar opinión de la Gente y varias reuniones de análisis celebradas con amigos residentes del Barrio Rosales, nos confirman que los habitantes de este barrio no quieren dentro de él un centro comercial, posición que respetamos y acogemos.

En consecuencia, atentamente comunicamos a Usted nuestra decisión de no construir el centro comercial denominado Quinta Avenida y desistir de la Licencia No. 07-4-0104 de enero 25 de 2007 otorgada por la Curaduría Cuarta de Bogotá."

Es importante precisar en este punto que de conformidad con el Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá el 16 de enero de 2007, la sociedad Pedro Gómez y Cía S. A., figura como representante legal (gerente) de la sociedad Promotora Quinta Avenida S. A.



Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. 07-4-0104 del 25 de enero de 2007 expedida por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D. C.

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

Entra el Despacho a decidir los recursos de apelación interpuestos contra la Resolución No. 07-4-0104 del 25 de enero de 2007 proferida por la Curadora Urbana No. 4, previas las siguientes consideraciones:

1. Requisitos de oportunidad y procedencia para la interposición del recurso de apelación.

Revisado el expediente se observa 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 señala:

"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".

De conformidad con el artículo 36 del Decreto Nacional 564 de 2006, son procedentes los recursos de apelación contra los actos que resuelven las solicitudes de licencia. Dispone la norma:

"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".

2. Análisis de los argumentos de fondo planteados en los recursos.

Como ya se indicó en los numerales III y IV de la parte considerativa, de conformidad con lo establecido en el artículo 29 del Código Contencioso Administrativo, se acumulan de oficio los tres recursos de apelación presentados en contra de la resolución 07-4-0104 proferida por la Curaduría Urbana No. 4, y se resolverán agrupando los temas en común.

1. Exigibilidad del estudio de tránsito y del estudio de demanda y atención de usuarios. Aplicación del Código Nacional de Tránsito y del Plan Maestro de Movilidad de Bogotá D. C.



Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. 07-4-0104 del 25 de enero de 2007 expedida por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D. C.

Los recurrentes coinciden en afirmar que no existe la aprobación del organismo de tránsito de la jurisdicción (Secretaría de Tránsito y Transporte) exigida por la Ley 769 de 2002 (Código Nacional de Tránsito Terrestre), así como la inobservancia de la Curadora No. 4 de las normas contenidas en el Plan Maestro de Movilidad de Bogotá, D. C.

El artículo 101 del Código Nacional de Tránsito establece lo siguiente:

ARTÍCULO 101. NORMAS PARA REALIZAR TRABAJOS EN VÍA PÚBLICA. Siempre que deban efectuarse trabajos que alteren la circulación en las vías públicas, el interesado en tal labor obtendrá en forma previa la autorización correspondiente de la autoridad competente y señalizará el sitio de labor mediante la colocación de señales preventivas, reglamentarias e informativas que han de iluminarse en horas nocturnas.

Los proyectos de edificación que causen modificaciones al sistema de tránsito o se constituyan en un polo importante generados (sic) de viajes tales como parques de diversiones, centros comerciales, estadios, centros culturales y otros, deberán tener la aprobación del organismo de tránsito de la jurisdicción.

Toda persona de derecho público o privado interesada en realizar alguna intervención en la vía pública pondrá en conocimiento de la autoridad de tránsito local la licencia que se le conceda para tal propósito, el lugar de la intervención y su duración estimada con una antelación no inferior a ocho (8) días, para que ésta le autorice y tome las medidas oportunas para mitigar el impacto que en la circulación pueda producir la intervención, pudiendo, si así lo amerita la índole de la labor, restringir o suspender el tránsito por la vía, disponiendo su traslado a trayectos alternos, y señalizándola de acuerdo con las restricciones que determine la autoridad competente. Una vez terminada la intervención, es responsabilidad de la persona de derecho público o privado, el retiro de todos los dispositivos de control de tránsito utilizados, so pena de ser multado por la autoridad de tránsito competente.

En los eventos previstos en los incisos anteriores el interesado deberá presentar junto con su solicitud un plan de señalización y desvíos, que debe ser aprobado por la autoridad competente.

PARÁGRAFO. El Ministerio de Transporte determinará, los elementos y los dispositivos de señalización necesarios en las obras de construcción. (subraya fuera de texto)

Si bien el artículo 101 de la Ley 769 de 2002 se encuentra en el Título III "Normas de comportamiento", Capítulo VIII "Trabajos eventuales en vía pública", no puede circunscribirse su aplicación al título del mismo. Si se observa, el inciso segundo del artículo en comento establece que los proyectos de edificación que causen modificaciones al sistema de tránsito o se constituyan en un polo importante generados (sic) de viajes tales como parques de diversiones, **centros comerciales**, estadios, centros culturales y otros, **deberán tener la aprobación del organismo de tránsito de la jurisdicción.** (Negrillas fuera de texto)

Contrario a lo que manifiesta la Curadora Urbana No. 4 en la resolución recurrida, si bien en ninguna parte del artículo se indica que la obtención de la aprobación es prerrequisito para la expedición de licencias de construcción, la norma es clara y contundente en afirmar que si un proyecto de edificación causa modificación al sistema de tránsito o constituye un polo generador



Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. 07-4-0104 del 25 de enero de 2007 expedida por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D. C.

de viajes como los centros comerciales, el organismo de tránsito deberá emitir la aprobación correspondiente; desde luego esta aprobación debe ser anterior a la expedición de la licencia de construcción, pues escapa de toda lógica solicitar a la autoridad de tránsito su aprobación posterior.

Además debe observarse que la norma citada habla de proyecto de edificación no sólo de edificación. Luego a todas luces se está en presencia de un proyecto de edificación, cuando se tramita la licencia de construcción ante la Curaduría Urbana, y es ésta la oportunidad establecida para efectuar los estudios y aprobaciones previas.

Es claro entonces que se requiere la aprobación de la autoridad de tránsito, con anterioridad a la expedición de la licencia, si se presenta alguna de las circunstancias específicas del inciso segundo del artículo 101 de la Ley 769 de 2002, norma de carácter nacional y de obligatorio cumplimiento en todo el territorio nacional.

Diferente es la situación contemplada en el inciso tercero del citado artículo, en el cual es indispensable presentar la licencia ante la autoridad de tránsito local, con el objeto que la entidad autorice y tome las medidas oportunas para mitigar el impacto que en la circulación pueda producir la intervención, desde luego, y en el entendido que la licencia cumplió con las especificaciones y requisitos técnicos, estructurales, jurídicos y urbanísticos, para su aprobación.

En consonancia con lo anterior, el Decreto Distrital 319 del 15 de agosto de 2006, "por el cual se adopta el Plan Maestro de Movilidad para Bogotá Distrito Capital, que incluye el ordenamiento de estacionamientos, y se dictan otras disposiciones", establece en su artículo 54:

"Artículo 54 Obligaciones en movilidad, de la industria y comercio metropolitano y urbano. El cargue y descargue en establecimientos que se clasifiquen bajo el uso industrial y comercial de escala metropolitana y urbana deberán darse dentro del mismo establecimiento conforme la normatividad vigente, y estará sujeto a la intervención de la Secretaría de Tránsito y Transporte, para tomar medidas que disminuyan el impacto sobre la movilidad del sector.

Para las escalas metropolitana y urbana, deberá solicitarse la elaboración de estudios de demanda y atención de usuarios, que demuestren que el espacio para la atención de la demanda de acceso vehicular al inmueble o desarrollo garantiza la acumulación de vehículos dentro del predio y que su operación no produce colas de vehículos sobre las vías públicas en las horas de más alta demanda. Dichos estudios deberán ser revisados por el solicitante del permiso, a demanda de la Secretaría de Tránsito y Transporte, de manera tal que se garantice que con su funcionamiento no se producirán colas de vehículos sobre la vías públicas en las horas de más alta demanda; siendo ello requisito fundamental para mantener vigente el permiso de operar dicho estacionamiento.

Las mismas medidas serán aplicables a uso comercial vecinal y zonal, cuando genere algún tipo de impacto en la movilidad." (subraya fuera de texto)



Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. 07-4-0104 del 25 de enero de 2007 expedida por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D. C.

Igual análisis merece la ubicación del artículo 54 del Decreto Distrital 319 de 2006. Veamos: el artículo 54 se encuentra en el Capítulo VI "Ordenamiento de Estacionamientos – Estrategias"; Título II. "Del Subsistema de Transporte"; Libro II "De los Subsistemas en Particular": Como ya se indicó, las normas no solo deben circunscribirse al capítulo o título en el que se inserten en el respectivo ordenamiento, cuando éstas contienen regulaciones relacionadas con otros temas, como ocurre en la norma en comento.

Si bien el título del presente capítulo se refiere al ordenamiento de estacionamientos, no por ese sólo hecho se puede desconocer su aplicación para otros casos, como el que nos ocupa, máxime cuando el artículo 54 señala **Obligaciones en movilidad, de la industria y comercio metropolitano y urbano**, cuando por la actividad que se ejerza, su implementación constituya un impacto en la movilidad del sector.

El inciso segundo del artículo 54 indica que para las escalas metropolitana y urbana se deberá solicitar la elaboración de estudios de demanda y atención a usuarios, en el que se demuestre que la operación de industria y comercio metropolitano y urbano no producirán colas de vehículos sobre las vías públicas en las horas de más alta demanda. A reglón seguido establece el mismo artículo que **las mismas medidas serán aplicables a uso comercial vecinal y zonal, cuando genere algún tipo de impacto en la movilidad**:

La Secretaría de Tránsito y Transporte, según oficio ST-07-4-57576-06 dirigido al Departamento Administrativo de Planeación Distrital, y ST-07-4-55381-06 dirigido al solicitante del estudio, señala lo siguiente:

"Analizado el estudio de demanda y atención de usuarios para el estacionamiento del centro comercial Quinta Avenida ubicado en la carrera 5 No. 72 – 38 y no obstante el cumplimiento del interesado en lo referente al alcance y contenido del estudio de tránsito, una vez verificadas las condiciones de la zona de influencia del proyecto, así como las características y morfología de la vialidad circundante, en especial teniendo en cuenta los niveles de servicio y capacidad que tienen actualmente las vías e intersecciones del sector, tales como la carrera 5, carrera 7, calles 72 y calle 74; esta Subsecretaría considera no viable técnicamente, en este sector, la implementación de un nuevo generador de tráfico de la magnitud del proyecto de las características presentadas." (Negrilla fuera de texto)

Igualmente, mediante oficio ST-07-03-92810-06 la Secretaría de Tránsito y Transporte respondió la solicitud de aclaraciones pedida por la Curadora Urbana No. 4 en los siguientes términos:

"El concepto emitido por esta Subsecretaría está basado en las características previstas en el estudio de tránsito en lo relacionado a tráfico generados y atraídos, y las condiciones de operación (movilidad) de la red vial circundante; es decir, temas de tránsito y transporte, tal como se expresó claramente en el oficio ST-07-04-57576-06: "...una vez verificadas las condiciones de la zona de influencia del proyecto, así como las características y morfología de la vialidad circundante, en especial teniendo en cuenta los niveles de servicio y capacidad que tienen actualmente las vías e intersecciones del sector, tales como la carrera 5, carrera 7, calles 72 y calle 74; esta Subsecretaría considera no viable técnicamente, en este sector, la implementación



Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. 07-4-0104 del 25 de enero de 2007 expedida por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D. C.

de un nuevo generador de tráfico...". De igual manera se ratifica lo concerniente a que el estudio de tránsito presentado en esta entidad cumplió con todos los requerimientos exigidos en cuanto a su alcance y contenido."(...)

Es así, que verificados los conceptos expedidos por la entonces Secretaría de Tránsito y Transporte, se observa que efectivamente se presentó ante esa entidad para su aprobación el estudio de demanda y atención de usuarios para el estacionamiento del centro comercial Quinta Avenida ubicado en la carrera 5 No. 72 – 38, concepto que debió tener en cuenta la Curaduría Urbana No. 4 al momento de aprobar o negar el proyecto puesto a su consideración.

Adicionalmente, el artículo 46 del citado del Plan Maestro de Movilidad preceptúa:

"Destinatarios del Plan de Ordenamiento de Estacionamientos. Se aplicarán las disposiciones a todo estacionamiento abierto al público, a los dotacionales vinculados a cualquier uso donde se permita el ingreso al público, a los destinados a los vehículos de transporte público individual, a las zonas de espacio público destinadas a estacionamiento en razón de cesión obligatoria, a los estacionamientos de propiedad pública Distrital, ya sea que funcionen como unidades económicas independientes, en conjunto, o como parte de intercambiadores modales, al estacionamiento en vía y a toda otra actividad de estacionamiento en el Distrito Capital." (Subrayado fuera de texto)

Quiere decir lo anterior que las disposiciones del Plan de Ordenamiento de Estacionamientos se aplicarán también a los dotacionales vinculados a cualquier uso donde se permita el ingreso público, como es el caso de los centros comerciales.

La construcción de cualquier centro comercial en la ciudad, demanda una serie de estudios que garanticen que no ocasionará impactos negativos a la movilidad y al acceso, entre otros. No puede pretenderse que con la sola reglamentación de la UPZ del sector, la cual fija los parámetros urbanísticos y reglamenta los usos del suelo, se pueda autorizar su construcción sin verificar otras determinantes que sólo son posibles identificar con la ubicación del predio en particular, y la interrelación con su entorno.

En consecuencia, no es de recibo para este despacho el argumento esgrimido por la Curadora Urbana No. 4 según el cual, *el curador urbano no tiene ninguna competencia para definir aspectos de conveniencia o inconveniencia de los proyectos que se someten a su consideración, ya que lo único que puede hacer es verificar que los mismo (sic) cumplan con las normas urbanísticas y de edificación que expidan los municipios y distritos.*

Como lo manifestó la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado en el concepto 1643 de 2005, *"los curadores cumplen una función pública que se rige por los principios de la función administrativa de que trata el artículo 209 superior¹ y los actos relacionados con el*

¹ Artículo 209.- C. P. La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones.



Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. 07-4-0104 del 25 de enero de 2007 expedida por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D. C.

otorgamiento de licencias de urbanización y de construcción, son actas administrativos que deben expedirse de conformidad con las normas urbanísticas y las disposiciones del Código Contencioso Administrativo, y en lo no previsto en normas especiales."

Precisamente y si sólo fuese esa la responsabilidad competencial del Curador "*verificar que los mismo (sic) cumplan con las normas urbanísticas y de edificación que expidan los municipios y distritos*" es menos entendible la inobservancia del Plan Maestro de Movilidad que se encontraba vigente para la fecha de solicitud de la licencia de construcción².

Es importante precisar que el curador urbano es el ejecutor por excelencia de las normas urbanísticas del orden nacional, municipal y/o distrital por lo tanto, no le es dable inaplicar normas de carácter nacional cuyo contenido es definitivamente urbanístico, así como tampoco desconocer los instrumentos de gestión y planeación que desarrollan los municipios y/o distritos en virtud de su propio PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL –norma urbana por excelencia-, so pretexto de la aplicación de manera exclusiva como en el presente caso, de los Decretos Distritales 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá); 075 de 2003 (UPZ Refugio Chicó Lago); 159 de 2004 (norma urbana común); 606 de 2001 (bienes de interés cultural) y las normas sobre sismoresistencia.

Adicionalmente, los curadores urbanos deben otorgar las licencias urbanísticas (entre ellas las licencias de construcción), con sujeción al Plan de Ordenamiento Territorial, a los planes parciales y a las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan³, razón por la cual la Curaduría Urbana No. 4 tenía la obligación de acoger las normas urbanísticas contenidas en el Plan Maestro de Movilidad (Decreto Distrital 319 de 2006).

La aplicación de una norma específica en cada caso concreto no es óbice para que además se apliquen de manera completa e integral las normas urbanísticas expedidas en desarrollo del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito. Desde la misma Constitución Política incluso en innumerables fallos de las altas cortes se ha hecho evidente que la aplicación de la norma y la interpretación de la misma, debe hacerse teniendo en cuenta lo que se ha denominado "*BLOQUE DE LEGALIDAD*"⁴ y el PRINCIPIO DE INTERPRETACIÓN SISTEMÁTICA, que ha sido más que un llamado a aplicar de manera integral la norma, un llamado a reconocer que

Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. La Administración Pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señale la Ley.

² La solicitud de Licencia fue radicada el 17 de noviembre de 2006 y el Plan Maestro de Movilidad de Bogotá, D. C., fue expedido el 15 de agosto de 2006.

³ En los términos del numeral 2º del artículo 99 de la Ley 388 de 1997.

⁴ "*...En este sentido, tratándose de cualquier aproximación al análisis de legalidad en nuestros ordenamientos, se ha de entender, siempre y en todo lugar, que estamos no sólo ante el respeto y acatamiento de la ley en sentido estricto, sino de la totalidad del sistema normativo a cuya cabeza, según nuestra costumbre institucional, se encuentra la Constitución Política. Por lo anterior, no es extraño hablar en nuestro medio del principio de sometimiento al bloque de legalidad...*" Sentencia C-330 del 28 de marzo de 2001 de la Corte Constitucional. Magistrado Ponente Alvaro Tafur Galvis.



Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. 07-4-0104 del 25 de enero de 2007 expedida por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D. C.

existen principios y valores de orden superior que priman sobre el mero principio de legalidad visto en sentido lato.

En este sentido, tiene completa relevancia el concepto de integración sistemática, desarrollado por la Corte Constitucional:

"El asunto que en esta oportunidad se presenta a consideración de la Corte es un buen ejemplo de aquellos casos en los que el proceso mediante el cual se pretende aplicar una norma de derecho, ha de hacerse mediante la integración sistemática de diversos preceptos que regulan un mismo evento. De nada sirve el ejercicio de interpretación que se reduce a los límites de una sola disposición –v.gr. el artículo acusado–, cuando la adecuada comprensión de dicho precepto depende de la integración de artículos contenidos en otras regulaciones. El ordenamiento jurídico presenta con frecuencia normas incompletas, cuyo contenido y finalidad deben articularse junto a otras reglas; sólo de este modo es posible superar supuestas incongruencias al interior de un orden normativo"⁵.

En relación con la función administrativa, el Consejo de Estado ha sido enfático en afirmar: *ha de entenderse por principio de legalidad la necesaria conformidad de sus actos con el ordenamiento jurídico en general, y con el que le da fundamentación en especial. En este sentido, se puede observar un doble proceso de sometimiento de los órganos administrativos al derecho; el primero implicaría un acatamiento inmediato al conglomerado normativo y de principios que rigen de manera amplia y particular el actuar del engranaje estatal; el segundo sería la sumisión, de igual modo inmediata y obligatoria, a las normas y reglas que ella misma ha elaborado en ejercicio de sus competencias.* (Sentencia C-330 del 28 de marzo de 2001. Magistrado Ponente Alvaro Tafur Galvis).

En adición a lo anterior es también eje de nuestro ordenamiento constitucional y legal, el PRINCIPIO DE LA PREVALENCIA DEL DERECHO SUSTANCIAL SOBRE EL DERECHO FORMAL y así mismo el INTERÉS GENERAL SOBRE EL PARTICULAR, lo que no puede entenderse como un llamado a la arbitrariedad sino como una consecuencia lógica del ESTADO SOCIAL DE DERECHO.

Por otro lado, vale la pena mencionar que el artículo 26 del Decreto Nacional 564 de 2006 establece la obligatoriedad en cabeza del curador urbano de revisar el proyecto desde el punto de vista técnico, jurídico, estructural, urbanístico y arquitectónico.

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.*

⁵ Sentencia C-569 del 17 de mayo de 2000 de la Corte Constitucional. Magistrado Ponente Carlos Gaviria Díaz.



Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. 07-4-0104 del 25 de enero de 2007 expedida por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D. C.

El curador debe aplicar en su totalidad e integridad las normas urbanísticas de orden nacional, municipal y distrital, que le permitan expedir conforme a la Ley las licencias urbanísticas que tenga bajo su estudio.

Lo anterior, en consonancia con lo establecido en el inciso 4º del artículo 49 del Decreto - Ley 2150 de 1995 (Estatuto Antitrámites), según el cual: *"A partir de los seis meses siguientes a la vigencia de este Decreto, los municipios y distritos con población superior a 100.000 habitantes deberán encargar la expedición de las licencias de urbanización y construcción a curadores urbanos, quienes estarán obligados a dar fe acerca del cumplimiento de las normas vigentes aplicables en cada caso particular y concreto."*

En igual sentido se pronunció la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado manifestando:

*"Con el fin de descongestionar las oficinas de planeación municipales el Decreto Ley 2150 de 1995 por el cual se reformaron normas, procedimientos y trámites en la administración pública, incorporó por primera vez al derecho urbano la figura del curador urbano, que es un particular encargado de dar fe acerca del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en los distritos o municipios y de expedir las licencias de urbanismo o de construcción a solicitud de parte."*⁶

Si bien es cierto las licencias no son reglamentaciones urbanísticas, si se constituyen en autorizaciones para la ejecución de obras, y deben ser expedidas de conformidad con lo definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, las normas urbanísticas que los desarrollen y complementen y las demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional o territorial.

CONCLUSIÓN.

Este Despacho considera que si bien el Decreto Nacional 564 de 2006 no establece como requisito la presentación del *estudio de tránsito*, ni del *estudio de demanda y atención de usuarios*, no es posible desconocer que en normas de superior jerarquía, como lo es la Ley 769 de 2002, así como en normas urbanísticas de carácter distrital que desarrollan el Plan de Ordenamiento Territorial, como lo es el Plan Maestro de Movilidad de Bogotá D. C. - Decreto Distrital 319 de 2006, existe una normatividad urbanística que no fue acatada por la Curaduría Urbana No. 4 al momento de expedir la licencia de construcción No. 07-4-0104 del 25 de enero de 2007.

Es así que las normas urbanísticas deben aplicarse de manera integral (nacionales, municipales y/o distritales), sin pretender la aplicación de unas con la inobservancia de otras; lo contrario constituye un desconocimiento pleno del principio de legalidad que debe acompañar todas las actuaciones de la administración y de los particulares que ejercen funciones públicas, como es el caso de los curadores urbanos.

⁶ Concepto Radicación No. 1624 del 3 de febrero de 2005



No 0549

10 JUL. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. 07-4-0104 del 25 de enero de 2007 expedida por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D. C.

Vale la pena mencionar que en los términos del artículo 9º de la Ley 810 de 2003, el ejercicio de la curaduría urbana deberá sujetarse entre otras a las siguientes disposiciones: "(...) 6. *El alcalde municipal o distrital, o su delegado permanente, será la instancia encargada de vigilar y controlar el cumplimiento de las normas urbanísticas por parte de los curadores urbanos*".

Consecuencia de lo anterior, este Despacho encuentra acertados los argumentos expuestos por los recurrentes, así como las intervenciones de la Personería Distrital en el escrito de coadyuvancia y de la Contraloría Distrital en el control fiscal de advertencia.

2. Aplicación de la normatividad urbanística: área neta de ventas, escala del centro comercial, índices de ocupación y construcción, aislamientos laterales y aislamientos contra el bien de interés cultural, equipamiento comunal y estacionamientos de bicicletas.

2.1 DETERMINACION DEL AREA NETA DE VENTAS Y DEFINICION DE LA ESCALA DEL CENTRO COMERCIAL

Afirman los recurrentes que en el proyecto presentado y aprobado por la Curadora Urbana No. 4 no se contabiliza la totalidad de las áreas netas de ventas (que de acuerdo con el estudio realizado por los mismos arroja un total de 2.009,08 mts2), con lo cual se clasifica el Centro Comercial como de *Escala Zonal* cuando debe clasificarse como de *Escala Urbana* al superar los 2.000 mts2 de área neta de ventas, y por lo tanto le es exigible la aprobación de un Plan de Implantación, según las normas urbanísticas aplicables.

La Curadora Urbana No. 4 indica en la Resolución No. 07-4-0104 del 25 de enero de 2007, que el área de ventas es de 1.982,21 mts2, lo cual a su vez se encuentra consignado en el cuadro de áreas privadas por piso (Plano Arquitectónico A-101 que hace parte integral de la resolución recurrida).

Este Despacho realizó la verificación de las áreas netas vendibles del uso, tanto en el medio impreso como en el medio magnético, revisando el archivo que contiene las propiedades de las polilíneas, toda vez que coincide con el archivo correspondiente al proyecto arquitectónico sin polilíneas, estableciendo los siguientes resultados:

PRIMER NIVEL:

No. LOCAL	AREA NETA
Local 1-01	275.11 mts2
Local 1-02	29.32 mts2
Local 1-03	30.29 mts2
Local 1-04	30.98 mts2
Local 1-05	30.10 mts2
Local 1-06	51.49 mts2
Local 1-07	74.44 mts2
Local 1-08	37.39 mts2
Local 1-09	45.42 mts2
SUBTOTAL	604.54 mts2

SEGUNDO NIVEL:

No. LOCAL	AREA NETA
Local 2-01	42.43 mts2
Local 2-02	26.33 mts2
Local 2-03	26.41 mts2
Local 2-04	50.18 mts2
Local 2-05	31.60 mts2
Local 2-06	30.98 mts2
Local 2-07	30.10 mts2
Local 2-08	80.58 mts2
Local 2-09	92.17 mts2
Local 2-10	41.63 mts2
Local 2-11	53.64 mts2
SUBTOTAL	506.05 mts2



No 0549

10 JUL. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. 07-4-0104 del 25 de enero de 2007 expedida por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D. C.

TERCER NIVEL:

No. LOCAL	AREA NETA
Local 3-01	42.39 mts2
Local 3-02	26.25 mts2
Local 3-03	114.94 mts2
Local 3-04	33.30 mts2
Local 3-05	35.50 mts2
Local 3-06	30.85 mts2
Local 3-07	29.97 mts2
Local 3-08	64.61 mts2
Local 3-09	190.36 mts2
Local Cajeros (C1+C2+C3)	6.30 mts2
SUBTOTAL	574.47 mts2

CUARTO NIVEL:

No. LOCAL	AREA NETA
Local 4-01	52.72 mts2
Local 4-02	90.59 mts2
Local 4-03	73.23 mts2
Local 4-04	32.40 mts2
Local 4-05	48.23 mts2
SUBTOTAL	297.17 mts2

TOTAL AREA NETA VENDIBLE 1.982,23 mts2

Es decir, el cálculo de área neta de ventas aprobado por la Curaduría Urbana No. 4, no difiere sustancialmente con las áreas calculadas por éste Despacho y en todo caso, la diferencia encontrada no tiene incidencia en el resultado final para determinar el área neta de ventas, y por ende en la escala del Centro Comercial.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, es posible establecer que el Centro Comercial Quinta Avenida, aprobado por la Curaduría Urbana No. 4 por medio de la Resolución No. RES 07-4-0140 del 25 de Enero de 2007, no cuenta con un área de ventas superior a los 2.000 mts2., por lo cual se clasifica en la **ESCALA ZONAL**, de conformidad con el Cuadro Anexo No. 2: *CUADRO INDICATIVO DE CLASIFICACION DE USOS DEL SUELO*, contenido en el Decreto Distrital No. 190 de 2004 y, por lo tanto, no requiere de la aprobación de un Plan de Implantación.

De acuerdo con lo anterior, se concluye que no le asiste la razón a los argumentos de los recurrentes.

Sin perjuicio de lo anterior, y como ya se expuso, tanto el artículo 101 de la Ley 769 de 2002, como el artículo 54 del Plan Maestro de Movilidad de Bogotá D. C. – Decreto Distrital 319 de 2006, determinan que los proyectos que causen modificaciones al sistema de tránsito, o se constituyan en un polo importante generador de viajes tales como los centros comerciales, o generen algún tipo de impacto en la movilidad, requerirán tanto la aprobación del organismo de tránsito de la jurisdicción, como el estudio de demanda y atención de usuarios, sin hacer distinción en cuanto a la escala del centro comercial.

2.2 DE LOS INDICES DE OCUPACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN



Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. 07-4-0104 del 25 de enero de 2007 expedida por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D. C.

Indica uno de los recurrentes, en relación con el índice de ocupación, que el mismo no se encuentra definido en ningún Decreto y que se debe entender por ocupación no solamente el área ocupada por el primer piso sino también todas las áreas ocupadas y adicionales a éste piso.

En relación con el índice de construcción aprecia que el mismo se encuentra mal calculado y que deben tenerse en cuenta áreas de circulación, áreas vendibles, baños, salas de estar, muros y estructura y demás áreas.

Aprueba la Curadora Urbana No. 4, en el Cuadro General de Áreas contenido en el Plano A-101, los mencionados índices así:

AREA DEL LOTE:		1.857,08 mts2	
INDICE DE OCUPACION:	PROPUESTO	= 1.099,66	%=0.59
	MAX. PERMITIDO	= 1.114,23	%=0.60
INDICE DE CONSTRUCCION:	PROPUESTO	= 1.685,06	%=1.55
	MAX. PERMITIDO	= 8.356,72	%=4.50

El Anexo No. 4 contenido en el Plan de Ordenamiento Territorial, correspondiente al Glosario que establece definiciones que deben ser consideradas en la aplicación del mismo, define los índices motivo de la presente en los siguientes términos:

***“Índice de Ocupación.** Cuociente que resulta de dividir el área construida del primer piso, por el área total de un predio. Se expresa sobre área neta urbanizable o sobre área útil, según lo determine la norma urbanística.”*

***“Índice de construcción.** Cuociente que resulta de dividir el área total construida, por el área total del predio. Se expresa sobre área neta de urbanización o sobre área útil, según lo determine la norma urbanística.”*

***“Área construida.** Parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos. Excluye azoteas, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas y puntos fijos, el área de los estacionamientos y equipamientos comunales ubicadas en un piso como máximo, así como el área de los estacionamientos ubicados en semisótanos y sótanos.”* (Definición que retoma el Decreto 159 de 2004).

Para el caso que nos ocupa, los índices definidos en la Plancha No. 2: Fichas reglamentarias de edificabilidad y plano correspondiente, de la UPZ reglamentaria, son los siguientes:

Índice de Ocupación: 0.6
Índice de Construcción: 4.5

De lo cual se establece que los índices permitidos a aplicar en el proyecto, una vez calculadas el área del lote y el área total construida, definida anteriormente, corresponde a los siguientes:



Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. 07-4-0104 del 25 de enero de 2007 expedida por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D. C.

Área del Lote: 1.857,08
Área total construida: 7.547,15
Índice de Ocupación: $1.857,08 \text{ mts}^2 \times 0.6 = 1.114,24 \text{ mts}^2$
Índice de Construcción: $7.547,15 \text{ mts}^2 \times 4.5 = 33.962,17 \text{ mts}^2$

Es decir que los índices propuestos para el proyecto aprobado por la Curadora Urbana No. 4 se encuentran ajustados y cumpliendo con los máximos permitidos por la norma.

Por lo tanto no se encuentra razón fundamentada en los argumentos del recurrente.

2.3 DE LOS AISLAMIENTOS: LATERAL Y CONTRA EL PREDIO DE INTERES CULTURAL

Para los memorialistas, el proyecto no cumple con las dimensiones de aislamiento lateral exigidas por el literal a) del artículo 13 del Decreto 159 de 2003(sic), contra el Edificio Sisky. (Corregimos en el sentido de indicar que el mencionado Decreto Distrital fue expedido en el 2004).

Determinan, que el aislamiento se exige con base en una fórmula y que las dimensiones se definen con base en otra, y que por tratarse de un proyecto que contempla altura de 8 pisos distribuidos en 4 niveles, la dimensión a exigir debe ser de 5.00 mts.

Por otra parte, alegan que se ha debido solicitar el concepto favorable por parte del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, toda vez que el predio a desarrollar colinda con un Inmueble de Interés Cultural.

La Curadora Urbana No. 4, acepta el diseño de una edificación que contempla los siguientes aislamientos:

Aislamiento Lateral por el costado oriental, contra el Edificio Sisky: **4.00 mts** a partir del nivel de la placa superior del primer piso en la totalidad del plano de fachada.

Aislamiento Lateral contra el Inmueble de Interés Cultural: **7.00 mts** a partir del nivel del terreno.

Los aislamientos aprobados se confirman en los Planos Arquitectónicos A -101, A -104, A -105, A -106, A - 107, A - 108, A - 201, A - 202, A - 203, A - 204, A - 301 y A - 302, correspondientes de manera consecutiva a plantas, cortes y fachadas, coincidentes con el archivo magnético correspondiente.

Entra éste Despacho a estudiar la situación estableciendo que, para determinar el aislamiento lateral se deben tener en cuenta las siguientes consideraciones:



Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. 07-4-0104 del 25 de enero de 2007 expedida por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D. C.

a) La dimensión del aislamiento lateral se define en **función de la altura que alcance la edificación, a partir del primer piso.** (Decreto 075 de 2003 – Artículo 8, literal a- concordante con Decreto 159 de 2004 – Artículo 13, literal a-):

El proyecto presentado cuenta con siete (7) pisos distribuidos en cuatro (4) niveles, una vez determinada la altura en función de la aplicación del literal b) del numeral 2 del artículo 7 del Decreto 075 de 2003, concordante con el literal b) del artículo 12 del Decreto 159 de 2004. Es decir que para definir el aislamiento lateral se contabilizan seis (6) pisos, por cuanto el primer piso no se cuenta para el cálculo.

b) El aislamiento lateral **se exige a partir del nivel de la placa superior del primer piso.** (Decreto 075 de 2003 – Artículo 8, literal a) concordante con Decreto 159 de 2004 – Artículo 13, literal a)

Se confirma el nivel a partir del cual se exige el aislamiento lateral, esto es, la placa superior del primer piso, es decir que este piso no se cuenta para efectos de la dimensión del aislamiento lateral.

Por lo tanto, la dimensión del aislamiento lateral exigido de conformidad con lo anterior, corresponde a 4.00 mts, teniendo en cuenta que a partir del nivel de la placa superior del primer piso se deben contabilizar los pisos que la superan, los cuales corresponden a 6 pisos.

Se observa que la norma aplicable tanto para definir la dimensión exigida como el nivel a partir del cual se debe plantear el aislamiento, es la misma consignada en el Decreto 075 de 2003 – Artículo 8, literal a) concordante con el Decreto 159 de 2004 – Artículo 13, literal a) y concluye que no son dos formulas diferentes.

Para confirmar lo anteriormente indicado, se extracta lo relativo al tema, en el Decreto 075 de 2003 – Artículo 8, literal a) concordante con el Decreto 159 de 2004 – Artículo 13, literal a):

“ (...)

Aislamientos Laterales:

En sectores de tipología aislada

Se exigen a partir del nivel de la placa superior del primer, piso, o a partir del nivel de empate con los volúmenes construidos de las edificaciones colindantes permanentes, sin sobrepasar la línea del aislamiento posterior.

Sus dimensiones mínimas se determinan en función de la altura que alcance la edificación a partir del primer piso o del nivel de empate, según sea el caso, así:

De 1 a 3 pisos: 3.00 metros



Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. 07-4-0104 del 25 de enero de 2007 expedida por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D. C.

De 4 a 6 pisos: 4.00 metros*

De 7 a 8 pisos: 5.00 metros

De 9 a 10 pisos: 7.00 metros

De 11 a 12 pisos: 9.00 metros

De 13 o más pisos: 1 / 3 de la altura." (Negrillas fuera de texto)

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, el proyecto aprobado cumple con el aislamiento lateral por el costado oriental contra el Edificio Sisky.

En relación con la exigencia de solicitar ante el Departamento Administrativo de Planeación Distrital un "concepto favorable", por ser el predio colindante con un predio de Interés Cultural, se advierte lo siguiente: en 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*, se menciona:

"ARTÍCULO 26º. INTERVENCIONES.

(...)

Las Intervenciones en predios colindantes con los inmuebles clasificados como de Conservación Integral o Conservación Tipológica, localizados en los sectores objeto de esta reglamentación, requieren concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, en relación con la volumetría, aislamientos y empates con el predio de conservación, hasta tanto se expida la reglamentación específica del sector". (Sublíneas fuera de texto)

Al respecto, la norma es clara en decir que el concepto favorable que se debe solicitar ante el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (hoy Secretaría Distrital de Planeación), será requisito hasta el preciso instante en que el sector en el cual se encuentra el predio se reglamente de manera específica, lo cual ocurrió con la expedición del Decreto Distrital 075 de marzo 20 de 2003 (Por el cual se reglamentó la UPZ No. 88/97, EL REFUGIO / CHICO – LAGO). Es decir, no es aplicable la exigencia del concepto favorable.

En consecuencia, para los argumentos indicados en éste aparte, no le asiste razón a los recurrentes.

2.4 DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

Argumentan los recurrentes que el proyecto presentado no cumple con el equipamiento comunal privado, por una parte en lo que respecta al porcentaje que se debe destinar en el primer piso, teniendo en cuenta el equipamiento propuesto, y de otra, porque en la totalidad de los pisos se contabilizan áreas que no deben ser contadas para efecto del cálculo del mismo.



Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. 07-4-0104 del 25 de enero de 2007 expedida por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D. C.

La Curadora Urbana No. 4 aprueba dentro del Cuadro General de Áreas (contenido en el Plano Arquitectónico A-101) un total de 697,63 mts² de equipamiento comunal propuesto, de los cuales 464,64 mts² se encuentran ubicados en el primer piso, e igualmente aprueba la distribución del equipamiento en los diferentes pisos. Así mismo, convalida los mínimos y máximos permitidos por la norma.

Este Despacho procede a estudiar la normatividad que en relación con el equipamiento comunal privado establece el artículo 4º del Decreto 159 de 2004, encontrando que el mismo determina que *"Los proyectos comerciales y de servicios empresariales y personales, ..., que contengan áreas comunes y / o sean sometidos al régimen de propiedad horizontal, deberán prever, con destino al equipamiento comunal privado, las áreas mínimas, en la proporción y con la destinación que se señala a continuación:* (Sublíneas fuera de texto).

	Porcentaje Mínimo	Porcentaje Máximo
a. Zonas verdes recreativas	40 %	85 %
b. Servicios comunales	15 %	60 %
c. Estacionamientos adicionales para visitantes	El porcentaje requerido en cada proyecto para completar el 100 % de la totalidad del equipamiento exigido".	

Por su parte, el literal a) del mencionado artículo 4º, indica que por lo menos el 50% deberá ubicarse en el primer piso, es decir, el 50% de las áreas mínimas requeridas para éste fin y calculadas sobre la base de 10 m² por cada 120 m² de construcción neta en el uso.

Entonces, al proceder al cálculo de acuerdo con las normas citadas, tenemos:

TOTAL AREA NETA VENDIBLE $1.982,23 \text{ mts}^2 \times 10 \text{ mts}^2 / 120 \text{ mts}^2 = 165,18 \text{ mts}^2$.

AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL MINIMA EXIGIDA = 165,18 mts².

MINIMA EXIGIDA EN PRIMER PISO = $165,18 \text{ mts}^2 / 50\% = 82,59 \text{ mts}^2$.

Al revisar, tanto en el medio impreso como en el medio magnético que contiene las propiedades de las polilíneas, se obtuvieron los siguientes resultados:

ZONAS VERDES Y RECREATIVAS:	395,87 MTS²
SERVICIOS COMUNALES:	312,34 MTS²
TOTAL EQUIPAMIENTO COMUNAL PROPUESTO:	708,21 MTS²
TOTAL EQUIPAMIENTO COMUNAL MINIMO EXIGIDO:	165, 18 MTS²

EQUIPAMIENTO PROPUESTO EN PRIMER PISO: 461,41 MTS²

EQUIPAMIENTO MÍNIMO EXIGIDO EN PRIMER PISO: 82,59 MTS²

De acuerdo con lo anterior, se observa que a pesar de encontrar diferencias con los cálculos aprobados por la Curadora Urbana No. 4, estas diferencias no inciden en el resultado final para



No 0549

10 JUL. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. 07-4-0104 del 25 de enero de 2007 expedida por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D. C.

determinar las áreas de equipamiento comunal, y que las áreas adicionales propuestas, en todo caso no serán contabilizadas, toda vez que la norma establece un mínimo y un máximo.

Por lo tanto, los recurrentes equivocadamente han dado aplicación a la norma consignada en el artículo 4º del Decreto 159 de 2004 y en consecuencia no asiste razón para aceptar el argumento.

2.5 DEL ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS

Cuestionan los recurrentes que los estacionamientos para bicicletas que han debido destinarse en el proyecto, corresponden a 53 cupos toda vez que el total de estacionamientos propuestos es de 105 (sumando privados y visitantes), incumpléndose el parágrafo 2 del artículo 5 del Decreto 159 de 2004.

La Curadora Urbana No. 4 aprueba dentro del Cuadro General de Parqueos (contenido en el Plano Arquitectónico A-101) un total de 40 cupos para bicicletas, distribuidos 20 en el sótano 2 y 20 en el sótano 1, de conformidad con los planos arquitectónicos A-102 y A-103.

Una vez estudiado el parágrafo 2º del artículo 5º del Decreto 159 de 2004, se establece que la exigencia de estacionamientos para bicicletas se calcula sobre la base de un (1) cupo por cada dos (2) estacionamientos **exigidos**, (bajo el entendido, en los términos del parágrafo 2 ibidem, que los exigidos corresponden a la sumatoria de los privados y los de visitantes) y no sobre los propuestos en el proyecto.

Por lo tanto, no le asiste razón al recurrente en lo que respecta a esta aplicación incorrecta de la norma.

2.6 DEL MEDIO MAGNETICO Y EL MEDIO IMPRESO

Esgrimen los recurrentes que la Licencia expedida ampara dos proyectos distintos, uno en medio magnético y otro en medio impreso y que los "layers" que se encuentran congelados indican otro proyecto distinto al ser activados.

Respecto de la no coincidencia entre el medio impreso y el digital, es importante tener en cuenta que el medio magnético no se constituye en un documento que se apruebe dentro del texto que resuelva la solicitud de la licencia, y que únicamente constituye un medio que sirve de apoyo para el estudio del proyecto sometido a consideración del Curador Urbano.

Lo que si es relevante para efectos legales son los planos impresos, los cuales se constituyen en el documento idóneo para ser exhibido ante las autoridades, y por ésta legalidad que adquieren, en caso de existir inconsistencias entre el proyecto presentado en los mismos y el contenido en el medio magnético, priman los primeros.



Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. 07-4-0104 del 25 de enero de 2007 expedida por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D. C.

Adicionalmente, se analizó que el proceso de revisión de los recurrentes sobre las propiedades de las polilíneas en el archivo que las contiene, no en todos los casos es preciso, si se tiene en cuenta que en algunos solamente se contabilizó el área que determinó la polilínea para el total del espacio (la cual refleja el perímetro del mismo), sin tener en cuenta que en el interior de algunos de ellos aparece una nueva que indica el área de elementos como las columnas, que han debido ser descontadas en el cálculo del área neta de ventas.

Por lo tanto, tampoco es aceptable que por el hecho de que al encender los layers que se encuentren inmovilizados, se aprecien características de distribución y diseño que no aparezcan en el medio impreso, se deba considerar que los planos impresos implican la aprobación de éstas propiedades de los elementos del Autocad, y en consecuencia no le es dable al recurrente inferir recusación alguna sobre las intenciones que a futuro tenga el solicitante de la licencia, de acuerdo a conveniencias económicas.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, éste Despacho no considera aceptable éste argumento utilizado por el recurrente y en consecuencia, los argumentos indicados, en nada invalidan el Acto Administrativo Resolución No. Res 07-4-0481 del 12 de Abril de 2007, toda vez que para todos los fines legales, el contenido de la licencia hace referencia a los planos impresos y no al medio magnético.

3. Como se indicó en el numeral X de la parte resolutive, el señor Pedro Gómez radicó una comunicación en la que informa su decisión de no construir el centro comercial denominado Quinta Avenida y desistir de la Licencia No. 07 – 4 – 0104 de enero 25 de 2007.

Al respecto este Despacho considera:

El inciso primero del artículo 30 del Decreto Nacional 564 de 2006 establece:

"Artículo 30. Desistimiento de solicitudes de licencia. El solicitante de una licencia urbanística podrá desistir de la misma mientras no se haya notificado el acto administrativo mediante el cual se aprueba o niega la solicitud presentada". (...) (Negritas Fuera del texto).

En consecuencia, sólo es posible desistir de la **solicitud** de licencia mientras no se haya notificado el acto administrativo que niega o aprueba la solicitud, esto es, la licencia urbanística que aprueba o niega la solicitud presentada.

Como quiera que el señor Pedro Gómez, en calidad de representante legal de Pedro Gómez y Cía S. A., sociedad que actúa como representante legal de Promotora Quinta Avenida S.A., (como se observa en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá), desiste de "la licencia", este Despacho no encuentra procedente en esta instancia tal "desistimiento", de conformidad con lo preceptuado por el artículo 30 del Decreto Nacional 564 de 2006, razón por la cual en el presente acto administrativo se dio curso a la decisión de los recursos interpuestos.



Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. 07-4-0104 del 25 de enero de 2007 expedida por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D. C.

En cuanto a la manifestación del señor Pedro Gómez de no construir el centro comercial denominado Quinta Avenida, este Despacho considera que, teniendo en cuenta que el artículo 29 del Decreto Nacional 564 de 2006⁷, establece que el otorgamiento de la licencia determina la adquisición de derechos de construcción y desarrollo, con la manifestación expresa de no construir el centro comercial está renunciando a los derechos de construcción que se generaron con la expedición de la Licencia 07-4-0104 del 25 de enero de 2007 de la Curaduría Urbana No. 4, situación que ya no tiene consecuencia alguna, atendiendo la decisión que se adoptará en esta instancia.

Por otro lado, y atendiendo el postulado constitucional de la prevalencia del interés general⁸, así como los principios del ordenamiento territorial, específicamente en cuanto a la *prevalencia del interés general sobre el particular*⁹, este Despacho encuentra que es el mismo representante legal de la sociedad quien, luego de una investigación realizada a su costa, determina *que los habitantes de este barrio no quieren dentro de él un centro comercial*, y que por supuesto su construcción atenta contra el principio citado¹⁰.

Lo anterior se suma a los planteamientos presentados por la Personería de Bogotá y la Contraloría Distrital que este Despacho acoge.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: Revocar la Licencia de Construcción No. 07 – 4 - 0104 del 25 de enero de 2007, proferida por el Curador Urbano No 4 de Bogotá D. C., con fundamento en los razonamientos aquí expuestos.

ARTÍCULO SEGUNDO. No aceptar el desistimiento formulado por el señor PEDRO GÓMEZ por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO: Notificar personalmente o en su defecto por edicto el presente acto administrativo a los recurrentes que se relacionan a continuación, conforme a lo dispuesto en el Código Contencioso Administrativo.

⁷ Artículo 29. *Efectos de la licencia.* De conformidad con lo dispuesto en el literal a. del artículo 5º del Decreto-ley 151 de 1998, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia. (...)

⁸ Artículo 1 de la Constitución Política

⁹ Artículo 2º.- Principios. El ordenamiento del territorio se fundamenta en los siguientes principios:

1. La función social y ecológica de la propiedad.
2. La prevalencia del interés general sobre el particular.
3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

¹⁰ En los términos de la comunicación radicada en el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, radicado 2007ER8000.



Continuación de la Resolución No. No 0549

10 JUL. 2007

Por la cual se deciden los recursos de apelación interpuestos contra la Licencia de Construcción No. 07-4-0104 del 25 de enero de 2007 expedida por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D. C.

- ◆ **EMILIO FERRER**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 438.019, en su calidad de representante legal de la firma **CAVELIER ABOGADOS**, administradora del Edificio Siski.
- ◆ **JUAN LUIS MORENO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.159.889 en su calidad de Director Ejecutivo y Representante Legal de la **SOCIEDAD DE MEJORAS Y ORNATO DE BOGOTÁ**.
- ◆ **LIBIA MONROY VALENCIA**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 41.748.788 en su calidad de representante legal de las Torres 1, 3 y 4 de la Agrupación de Vivienda Conjunto Residencial Castillo Camacho.

ARTÍCULO CUARTO. Notificar esta decisión al señor **JOSÉ CARLOS MATAMALA SEÑOR** identificado con cédula de ciudadanía N° 19'250.758-, en su calidad de representante legal de la sociedad **PROMOTORA QUINTA AVENIDA**

ARTÍCULO QUINTO. Notificar esta decisión al señor **PEDRO GÓMEZ BARRERO** identificado con cédula de ciudadanía N° 78.366, en su calidad de representante legal de la sociedad **PEDRO GÓMEZ Y COMPAÑÍA**.

ARTÍCULO SEXTO. Notificar esta decisión al doctor **HERMAN ARIAS GAVIRIA**, en su calidad de Personero de Bogotá, D. C.

ARTÍCULO SÉPTIMO.- Contra el presente acto administrativo no procede ningún recurso en la vía gubernativa.

ARTÍCULO OCTAVO.- La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

Dada en Bogotá D.C., a los

10 JUL. 2007

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.


GERMÁN DARÍO RODRÍGUEZ
Subsecretario Jurídico Ad-hoc
Secretaría Distrital de Planeación

Proyectaron
Parte Técnica
Proyectaron
Parte Jurídica
Revisaron

Aprobó

Gloria Gutierrez
Alberto Vela Prieto
Milena Guevara Triana
Giovanni Herrera C.
Gloria Edith Martínez S.
Carlos Andrés Tarquino B.
Germán Darío Rodríguez.