



Resolución No. No 0762

27 SET. 2007

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0198 del 8 de febrero de 2007 y la Resolución E No. 07- 5 – 0052 del 12 de febrero de 2007, expedidas por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

LA SUBSECRETARIA JURÍDICA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En uso de sus facultades legales, en especial de las conferidas por los artículos 50 del Código Contencioso Administrativo, 36 del Decreto Nacional 564 de 2006 y 36 literal K del Decreto 550 de 2006 y

CONSIDERANDO

- I. Que el 20 de diciembre de 2006, mediante radicación 06-5-3423 el señor ALFONSO GARCÍA GALVIS en su calidad de representante legal de la sociedad ALTOS DE BELMONTE I LTDA, solicitó licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el predio ubicado en la AK 1 No. 78-86, barrio Rosales de la localidad de Chapinero.
- II. Que el 8 de febrero de 2007, el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C. expidió la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva No. LC 07-5-0198, para el predio ubicado en la AK 1 No. 78-86, manzana A lotes 1,2,3,4,5 y 6, de la Urbanización El Rosal II Etapa, Localidad de Chapinero.
- III. Que el 12 de febrero de 2007 mediante la Resolución E No. 07-5-0052, el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C. corrigió *“la parte resolutive del texto de la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0198 en cuanto a que los lotes objeto de la Licencia son el 1,2,3,4,5 y 6 de la manzana A del plano de loteo 151/4-2 de la Urbanización El Rosal II Etapa y el lote 16 de la manzana C del plano de loteo 151/4-1 de la Urbanización El Rosal.”*
- IV. Que el 15 de febrero de 2007, la señora AMANDA ZAPATA SILVA en su calidad de representante legal de la Sociedad ADMIASEO LTDA., firma que ejerce la administración del EDIFICIO EL PEDREGAL ubicado en la Carrera 1 A Este No. 78-73 y que se constituyó como parte en el trámite referido mediante comunicación del 29 de enero de 2007 (folio 343), se notificó personalmente de la Resolución E No. 07-5-0052 del 12 de febrero de 2007.
- V. Que el 22 de febrero de 2007, mediante radicación 0706 el doctor JORGE PINILLA COGOLLO en su calidad de apoderado del EDIFICIO EL PEDREGAL I y II PH, interpuso recurso de Reposición y en subsidio de Apelación contra la Licencia de Construcción No.

[Firma]



Continuación de la Resolución No. _____

No 0762
No 0762 27 SET. 2007

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0198 del 8 de febrero de 2007 y la Resolución E No. 07- 5 – 0052 del 12 de febrero de 2007, expedidas por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

LC 07-5-0198 del 8 de febrero de 2007 y la Resolución E No. 07- 5 – 0052 del 12 de febrero de 2007, exponiendo los siguientes argumentos:

"(...)

1. EN CUANTO A LA ACREDITACIÓN DE LOS REQUISITOS SUSTANCIALES PARA QUE SEA VIABLE LA EXPEDICIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:

Las normas urbanísticas exigen como condición sine qua non para el otorgamiento de la Licencia de Construcción el que se presente un estudio de suelos y análisis de cimentación del proyecto que se busca amparar con la Licencia de Construcción, en este caso los propietarios del proyecto ALTOS DE BELMONTE ETAPA I presentaron el mismo estudio de suelos que le sirvió de soporte a la Licencia de Construcción expedida por la Curaduría Urbana No.4 y revocada por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital en virtud de la Resolución No. 00953 del 12 de octubre del 2006 confirmada por la Resolución No. 0024 del 9 de enero del 2007 expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, de lo anterior se infiere que el estudio de suelos aportado para soportar la petición de licencia no se adecua al nuevo proyecto, pues mientras el proyecto anterior contemplaba la construcción de cuatro (4) torres entre seis (6) y ocho (8) pisos de altura a nivel del terreno y dos (2) sótanos por el costado oriental de la Carrera 1 este, el nuevo proyecto cuya licencia se impugna mediante este recurso plantea tres (3) torres cada una con seis (6) pisos de altura y cuatro (4) sótanos, es decir estamos hablando de dos proyectos distintos, de otra parte en el proyecto cuya licencia se revoco (sic) los accesos se darían por la Carrera 1 Este, al costado oriental de este lote donde se encuentran los dos sótanos el nivel inferior de los sótanos por el costado oriental era de (-5.9 m) en el proyecto actual es (-13,20 m) de otra parte en el proyecto anterior el nivel inferior de las torres por el costado occidental es de (-13,4 m) mientras que el nivel inferior de las torres por el costado occidental en el proyecto radicado ante la Curaduría Urbana No. 5 es de (-19.8 m); de lo anterior se infiere que los niveles de referencia tanto inferior como superior planteados en el estudio de suelos que se aportó (sic) el 20 de diciembre y que sustenta la petición de licencia no coincide con los planos aportados y aprobados con la licencia, es decir, el constructor no ha cumplido con la presentación de un estudio de suelos idóneo y adecuado al proyecto constructivo radicado el 20 de diciembre de 2006 amparado con la licencia de construcción No. LC 07 - 5 - 0198 del 8 de febrero de 2007 impugnado con este escrito.

En ese orden de ideas y teniendo en cuenta que no existe levantamiento topográfico del predio tenemos que el nivel cero (0) que nos sirve para determinar las alturas máximas permitidas y el nivel inferior de los sótanos resulta totalmente incierto, en consecuencia salta a la vista esta omisión y la ausencia de este requisito sustancial en el trámite de la Licencia de Construcción.

2. EN CUANTO AL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS: Es de claridad meridiana que la norma urbanística aplicable al predio amparado por la

28



No 0762

27 SET. 2007

Continuación de la Resolución No.

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0198 del 8 de febrero de 2007 y la Resolución E No. 07- 5 - 0052 del 12 de febrero de 2007, expedidas por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

licencia de construcción es la establecida en el Decreto No. 075 de marzo 20 de 2003 a través del cual se reglamenta la unidad de planeamiento zonal UPZ No. 88/97 el Refugio Chico - Lago ubicada en la localidad de Chapinero y se expedieron las fichas reglamentarias de los sectores.

El predio al cual se le concedió la Licencia de Construcción esta localizado en el sector normativo No. 13 cuya área de actividad permitida es residencial con tratamiento de consolidación urbanística, así mismo, se tiene que el subsector de edificabilidad aplicable al predio es el 13-A en el cual la altura máxima permitida es de seis (6) pisos, en consecuencia, la altura plateada (sic) no debe superar la máxima altura permitida en pisos habitables, sin embargo, la descripción efectuada por la firma proyectista permite concluir que el proyecto sobrepasa ampliamente la altura máxima permitida para el subsector edificabilidad 13 A en el cual se localiza el proyecto de la UPZ No. 88/97, si revisamos detenidamente los planos no tenemos unas torres de seis (6) pisos si no de doce (12) pisos en el caso de la plancha No. 15 y de nueve (9) pisos en el caso de la plancha No. 16,

(...)

En este proyecto el nivel cero - cero (0 -0) resulta incierto e indefinido y lo que se observa son prima facie cuatro pisos de garajes que comparten el área del respectivo piso con apartamentos de vivienda, lo que implica repartición de estacionamientos en varios pisos y no descomposición en niveles como lo establece la norma, de tal manera que se está violando flagrantemente la UPZ No. 88/97, tanto en cuanto alturas y pisos permitidos como en cuanto a los parqueaderos, Como lo señalé anteriormente en los pisos subterráneos y no subterráneos, por cuanto una parte de dichos pisos esta por debajo del nivel, del terreno y la otra parte por encima del nivel se localizaron estacionamientos y espacios habitables con lo cual no solamente pretermitieron la norma urbanística en materia de altura y de pisos habitables sino también en materia de estacionamientos en razón a que los repartieron en varios pisos y no a través del mecanismo de descomposición de niveles como lo establece la UPZ No. 88/97"

De otra parte, si analizamos la Plancha No. 16 corte 3-3 escala 1:200 se observa que existe una zona, comunal cubierta por debajo del nivel cero (0) del terreno que por lo tanto afecta alturas y viola normas urbanísticas, en particular, el Decreto 075 de 2003 que establece que los seis (6) pisos permitidos son a partir del nivel cero hacia arriba, mediante este mecanismo engañoso se alteran las limitaciones de altura y se obtienen unos pisos dedicados a zona comunal cubierta y a vivienda por debajo del nivel (0) del terreno obteniendo a través de este artificio una Licencia de Construcción que ampara más pisos de los que la norma urbanística permite; así mismo en la Plancha No. 15 corte 2-2 escala 1:200 es fácil determinar que existen tres (3) pisos por debajo de la cota cero (0) con lo que nuevamente se incurre en flagrante violación de la UPZ No. 88/97 regulada por el Decreto 075 de 2003 en cuanto a alturas máximas y pisos permitidos por cuanto en la realidad los seis (6) pisos se vuelven doce (12) pisos



Continuación de la Resolución No. No 0762 17 SET. 2007

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0198 del 8 de febrero de 2007 y la Resolución E No. 07- 5 - 0052 del 12 de febrero de 2007, expedidas por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

y para colmo de males se destinan cuatro (4) pisos subterráneos para garajes lo que esta terminantemente prohibido por la UPZ No. 88/97 que no admite repartición de estacionamientos en varios pisos como se observa en el plano, ya que la norma urbanística solo permite descomposición del piso destinado a estacionamientos en varios niveles.

De lo anterior se infiere una transgresión clara de las normas urbanísticas, en particular del Decreto 075 de 2003 que reglamenta el otorgamiento de Licencias de Construcción para el predio en cuestión.

3. EN CUANTO AL CUMPLIMIENTO DE OTRAS NORMAS: En determinadas circunstancias y de acuerdo a la naturaleza y características del proyecto constructivo se requieren de otros estudios para que el Curador Urbano pueda conceder la Licencia de Construcción, estos estudios que son condición previa para el trámite y aprobación de la licencia brillan por su ausencia.

A continuación me permito describir los estudios que exigen las normas en orden ha-(sic) viabilizar el otorgamiento de la licencia de construcción:

a. ESTUDIO DE TRÁFICO Y MOVILIDAD DEL SECTOR: tratándose la Carrera 1 Este de una vía residencial, secundaria y cerrada es apenas claro que un proyecto arquitectónico con cerca de 200 parqueos afecta sustancialmente la movilidad y la velocidad de desplazamiento del sector y puede llegar a generar un embotellamiento estructural y crónico en la zona, por tal razón la Ley 769 de 2002 prevé que en estos casos debe realizarse un estudio de tráfico que no se ha presentado en el caso sub - lite.

b. UN ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL: El código de recursos naturales y medio ambiente y la normatividad ambiental que regula los cerros de Bogotá exige a los proyectos de construcción que se van a desarrollar en la zona de los cerros orientales de Bogotá un estudio de impacto ambiental teniendo en cuenta que se trata de una reserva, ecológica de la ciudad y que es una zona no consolidada geológicamente que por consiguiente puede presentar eventuales fallas geológicas, este estudio tampoco se presento(sic),

c. ESTUDIO DE SEGURIDAD: Como es de conocimiento público sobre la Carrera 1 Este existe un talud de donde se desprenden permanentemente rocas que ponen en peligro la estabilidad de la zona y la integridad de sus habitantes, este talud ha sido protegido a través de mallas que tienen un efecto parcial en la prevención de posibles desastres y tragedias, sobre el particular la dirección de prevención y atención de emergencias ha expresado que el sector donde se localiza el predio de la Carrera 1 No. 78 - 80 se encuentra en una zona de amenaza media y alta por fenómenos de remoción en masa, de tal manera que se requiere manejar condiciones de seguridad mínimas para garantizar la integridad del personal de obra y de los transeúntes en la zona de influencia del proyecto, demanda el DEPAE- que es necesario realizar estudios geotécnicos y de cimentación para la construcción los cuales deben contemplar una evaluación de estabilidad de las intervenciones y el diseño de las medidas de estabilización correspondientes, las sobrecargas generadas por las edificaciones adyacentes particularmente para, el



27 SET. 2007

No 0762

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0198 del 8 de febrero de 2007 y la Resolución E No. 07- 5 - 0052 del 12 de febrero de 2007, expedidas por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

talud localizado en el costado oriental del predio, en donde se presenta una pendiente casi vertical, una altura superior a los 10 metros y edificaciones adyacentes de más de ocho (8) niveles, así mismo la dirección de prevención y atención de emergencias de la secretaria de Gobierno de la ciudad de Bogotá en el capítulo de conclusiones y recomendaciones del concepto técnico No. CT - 4582 establece para este predio que teniendo en cuenta los antecedentes se recomienda realizar y actualizar los estudios geotécnicos y de cimentaciones mencionados, así como los diseños de las obras en función de las condiciones actuales del terreno y del proyecto, en particular, la probabilidad de falla en los anclajes que sostienen temporalmente los muros en el costado oriental del predio debe ser evaluada a corto plazo con el fin de formular oportunamente las medidas correctivas o preventivas necesarias para garantizar la estabilidad del predio y del entorno durante el proceso contractivo y durante la vida útil del proyecto, es claro que dichos estadios en función de las condiciones actuales del terreno y del proyecto no se han realizado y que por consiguiente no se garantizan unas condiciones mínimas de seguridad en la ejecución del proyecto, de tal manera que si de esta situación irregular se derivara una tragedia que comprometa vidas humanas la responsabilidad civil y penal se daría en cabeza del constructor y de la Curaduría Urbana que irresponsablemente concedió la licencia.

d. ILEGALIDAD EN EL TRAMITE DE LA LICENCIA: El constructor y propietario del predio ALTOS DE BELMONTE I LTDA., obtuvo en la Curaduría Urbana No. 4 la Licencia de Construcción No. LC 04 - 4 - 0861 del 30 de junio del 2004 expedida por el Curador Urbano No. 4 de Bogotá, esta licencia fue revocada mediante Resolución No. 00953 del 12 de octubre del 2006 por el Departamento de Planeación Distrital revocatoria que fue confirmada en virtud de la Resolución No. 0024 de 9 de enero de 2007 expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, sin embargo el propietario del predio radicó solicitud de licencia de construcción para el mismo predio y para el mismo proyecto el día 20 de diciembre de 2006: en consecuencia, cuando radicó la solicitud ante la Curaduría Urbana No. 5 el predio estaba amparado con una licencia de construcción aún vigente porque la revocatoria a la misma no se encontraba en firme, es decir, nos encontrábamos ante una licencia de construcción vigente y una solicitud de licencia paralela para el mismo proyecto, lo que evidencia una irregularidad en el trámite por cuanto no era procedente radicar nueva solicitud de licencia de construcción cuando aún la expedida por la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá estaba produciendo plenos efectos jurídicos, de lo anterior se colige que estamos frente a un trámite de licencia abiertamente ilegal cuyo resultado es el otorgamiento de una licencia de construcción contraria a derecho que por tal razón, debe ser revocada, más teniendo en cuenta que la jurisprudencia ha sido reiterativa en el sentido de que "los actos administrativos que crean derechos o situaciones subjetivas, particulares y concretas deben ser revocados cuando media el silencio administrativo positivo o cuando se han obtenido por medios ilegales o fraudulentos."

Si bien es cierto, esa Curaduría al responder las observaciones formuladas por la señora AMANDA ZAPATA SILVA expresó que el hecho que determinada licencia de construcción haya sido revocada en sede gubernativa o declarada su nulidad por el Juez administrativo, no impide que el titular del acto administrativo



No 0762
No 0762

27 SET. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0198 del 8 de febrero de 2007 y la Resolución E No. 07-5-0052 del 12 de febrero de 2007, expedidas por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

revocado o anulado acuda nuevamente ante la administración con el fin de adelantar el trámite correspondiente; es pertinente aclarar a la Curaduría que la nueva petición de licencia no puede radicarse ni tramitarse si no una vez esté en firme la revocatoria de la licencia anterior.

En orden a resaltar la conducta del constructor me permito informarle que a la ingeniera LIGIA TAMAYO propietaria del Apartamento 302 del Edificio EL PEDREGAL y a la señora AMANDA ZAPATA SILVA, Administradora del mismo Edificio les ha enviado comunicaciones a través de sus abogados donde las amenaza si continúan interfiriendo ante la Curaduría urbana, y les advierte que les ha formulado una denuncia penal por pretender que no se vulneren sus derechos, situación que a mi juicio se enmarca dentro de la definición del tipo penal denominado constreñimiento ilegal.

Dada la manifiesta ilegalidad del trámite la aplicación del principio de buena fe debe operar en beneficio de la administración para proteger el interés público, pues en este caso la actuación fraudulenta con la que se dio origen y desarrollo a la actuación de la Curaduría rompe la confianza legítima que sustenta la presunción de legalidad del acto expedido bajo tales circunstancias, sobre el particular ha indicado el concejo (sic) de estado que en aquellos casos en que el constructor se lucre y beneficie con la expedición de una licencia de construcción que si bien esta amparada por la presunción de validez resulta manifiestamente ilegal, las autoridades públicas no están llamadas a reparar los perjuicios provenientes de la suspensión de sus efectos por cuanto en este caso no se genera un daño antijurídico, por cuanto la confianza de los constructores solo goza de protección jurídica cuando resulta legítima, esto es, cuando el beneficiario del acto administrativo actúa de tal forma que su conductas u omisiones sean merecedoras de la confianza, pues se fundamentaron en hechos inequívocos de validez ofrecidos al estado y no omitieron el conocimiento de las circunstancias que resultaban determinantes en la decisión administrativa.

(...)"

VI. Que el 3 de abril de 2007 mediante Resolución E No. 07-5-0158 del 3 de abril de 2007, el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C. resolvió negar las peticiones formuladas en el recurso de reposición interpuesto, sustentándose en las siguientes consideraciones:

"(...)"

A. Respecto a la acreditación de los requisitos sustanciales para que sea viable la expedición de la licencia de construcción

Con relación al estudio de suelos, al comparar el plano de localización de los sondeos y el plano de localización arquitectónica, se observa que cada una de las perforaciones realizadas en el terreno está bien distribuida en el lote, como lo indica el título H de la NSR-98. Así mismo y mediante ensayos de laboratorio presentados también en el estudio, se identificó el perfil estratigráfico y las características físico mecánicas del suelo de fundación y con ellas se dieron las



Continuación de la Resolución No. _____

No 0762 27 SET. 2007

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0198 del 8 de febrero de 2007 y la Resolución E No. 07- 5 – 0052 del 12 de febrero de 2007, expedidas por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

recomendaciones de diseño de la cimentación y de estabilidad tanto de la obra como de las construcciones vecinas.

En el recurso se anota la existencia de algunas discrepancias con el proyecto arquitectónico y se argumenta que no fue modificado el estudio de suelos. Sin embargo, éste no se modificó pues no es necesario hacerlo ya que el estudio es válido también para este proyecto, como se establece en los siguientes puntos:

1. La altura de excavación máxima de 13.0 m en el costado oriental sigue siendo la misma en este proyecto (13.2 m). En carta del 10 de febrero de 2006, que hace parte del estudio de suelos presentado para este trámite, suscrita por LUIS FERNANDO OROZCO INGENIEROS DE SUELOS, se informa como es el manejo del terreno con esta altura de excavación.

2. La magnitud real de las cargas del proyecto es igual a la prevista en el estudio de suelos. En el estudio se menciona un peso, en proyección máximo de 9.9 T/m^2 , y el peso real de estos edificios es de 9.0 T/m^2 por lo cual el estudio se ajusta en un todo al proyecto; igualmente la carga máxima de la columna más pesada es la carga prevista en el estudio. Pero además, los suelos son rocosos (conglomerados de gran dureza), como se indica en la Pág. 5, literal d. del estudio: "d. A continuación y de manera errática, aparecen en todos los sondeos gravas gruesas y bloques de arenisca. Como se mencionó antes estos materiales son de gran dureza y tienen una gran capacidad de soporte." por lo cual las recomendaciones de cimentación son y tienen que ser las mismas. Es decir, son válidas las recomendaciones del Estudio de Suelos y Análisis de Cimentación - Proyecto Altos de Belmonte I Etapa I LFO 4250 de noviembre de 2003, presentado por LUIS FERNANDO OROZCO INGENIEROS DE SUELOS.

3. Igualmente no hay razón alguna para que existan variaciones en las recomendaciones de construcción de sótanos (altura máxima 13.2 m), excavación de caissons, suelo de apoyo, manejo de aguas, zonificación sísmica (el lote es el mismo) y demás detalles del informe.

4. El proyecto total incluyendo la segunda etapa, está conformado por cuatro torres. El hecho de que para este trámite se incluyan solo tres de estas cuatro torres no inválida el estudio.

Por las razones expuestas, el recurrente carece de fundamento en su pretensión.

B. Respecto al cumplimiento de las normas urbanísticas

Como bien se indica, el predio objeto de la Licencia, está localizado en el Sector Normativo No 13 de la UPZ No. 88/97, El Refugio/Chico-Lago. Corresponde

76



No 0762 27 SET. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0198 del 8 de febrero de 2007 y la Resolución E No. 07- 5 – 0052 del 12 de febrero de 2007, expedidas por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

a un Área de Actividad Residencial, con Tratamiento de Consolidación Urbanística, Subsector de Edificabilidad 13 -A, con altura permitida de seis (6) pisos, sótanos, semisótano y por norma común a todos los tratamientos establecida en el Decreto 075 de 2003, Art. 7, numeral 2, piso no habitable como altura adicional a los seis pisos, si este se destina por lo menos el 60% a estacionamientos, instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado. Además, en terreno inclinado el área correspondiente a este piso puede descomponerse en varios niveles.

De acuerdo a la ficha normativa, las alturas definidas como permitidas se aplican para los volúmenes que sobresalen en todos los puntos sobre el nivel natural del terreno y sobre cada una de las fachadas. Dichas alturas a su vez no deben superar la máxima altura permitida en pisos habitables, y adicionalmente el semisótano y un piso no habitable. Esta condición se evalúa en el proyecto presentado, encontrándose que cumple en un todo con la norma mencionada.

El proyecto se desarrolla en un lote de terreno inclinado, lo que lleva a tener en un mismo nivel pisos habitables y no habitables, los cuales se contabilizaron según la destinación que se les definió, verificando siempre que no se sobrepasara la altura permitida en pisos descrita anteriormente. Igualmente la norma urbanística establece que el área correspondiente al piso no habitable puede descomponerse en varios niveles, lo cual para el caso del primer piso y el cálculo de índice de ocupación es la que se tiene en cuenta en el proyecto. Esta descomposición de los niveles del primer piso no habitable se observa claramente en el plano No. 1 cuadro de ÍNDICES y su correspondiente gráfico y corresponde a los niveles -13.20, -9.90, -6.60, -3.30 y 0.00. La condición de utilizar como mínimo el 60% del área del piso que se destine a estacionamientos, instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado no es para todos los pisos no habitables, sino para el 1er. piso no habitable que es el que se puede descomponer en varios niveles en el caso de terrenos inclinados. Los demás pisos de estacionamientos, sótanos, semisótanos, etc. se pueden plantear libremente según los requerimientos del proyecto.

Cabe aclarar que la norma urbanística no establece el nivel 0,0 como parámetro para la medición de pisos permitidos, por el contrario se refiere en todo caso como ya se explicó anteriormente, a las alturas en todos los puntos sobre el terreno y sobre cada una de las fachadas. El nivel 0.0 es simplemente un parámetro para el proceso constructivo y no como condicionante para la medición de alturas permitidas. Por ser este de libre ubicación se entiende así que el nivel 0,0 para efectos normativos es cualquier punto sobre el nivel natural del terreno.

Para el caso del corte mencionado en el recurso, correspondiente a la plancha No. 16 corte 3-3, existe una zona comunal cubierta, la cual, con respecto a la línea natural del terreno sobresale como piso no habitable. Analizando este corte, observamos claramente que sobre cualquier punto del terreno no sobresalen



27 SET. 2007

Continuación de la Resolución No. Nº 0762

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0198 del 8 de febrero de 2007 y la Resolución E No. 07- 5 - 0052 del 12 de febrero de 2007, expedidas por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

más pisos de los que la norma permite, puesto que la edificación se va escalonando con respecto al terreno, identificándose en un mismo nivel con un número diferente de piso. Y se hace de esta manera para explicar la forma en que se aplica la norma.

Además, como bien lo dice el recurrente en su escrito, el proyecto "... plantea tres (3) torres cada una con seis (6) pisos de altura y cuatro (4) sótanos,..." con esta afirmación se hace evidente que el proyecto cumple con la norma. No obstante, más adelante, se contradice cuando menciona torres de doce y nueve pisos.

De otro lado la norma urbanística no establece límites con respecto al número de sótanos, pues estos se plantean de acuerdo a las condiciones técnicas del terreno. No es cierto que la UPZ prohíba pisos subterráneos para estacionamientos.

Las anteriores consideraciones se fundamentan en el gráfico indicativo que contiene el Decreto 159 de 2004 en su anexo No 1, respecto al manejo de alturas en terreno inclinado.

En virtud de los argumentos expuestos, podemos concluir lo siguiente:

- 1. En ninguna parte del proyecto hay más de seis pisos habitables.*
- 2. En los planos No. 15 y No. 16 a los que hace referencia el recurrente, hay seis pisos habitables respecto al terreno inclinado y en ningún caso se plantean más de seis pisos habitables.*
- 3. El hecho de que en un mismo nivel haya estacionamientos y apartamentos- lo cual es permitido por la norma- no quiere decir que por esta razón todo el piso se deba considerar habitable, pues su destinación lo define el uso efectivo que dentro del proyecto se plantea. Por otro lado los estacionamientos están ubicados por debajo del nivel del terreno, en los sótanos.*
- 4. La norma no reglamenta ni se refiere al nivel 0.00 como punto de referencia para la aplicación de la misma. La norma plantea el terreno como punto de referencia para ser aplicada. De hecho en ninguna parte del texto de la norma se hace mención al nivel 0.00.*
- 5. No es cierto que el nivel 0.00 sea incierto e indefinido como lo asegura el recurrente, pues tanto este nivel como todos los demás niveles que se anotan en los planos del proyecto, están claramente ubicados y relacionados en todas las planchas que forman parte del mismo.*

Por todo lo anterior no le asiste razón al recurrente en sus apreciaciones.



No 0762

27 SET. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0198 del 8 de febrero de 2007 y la Resolución E No. 07- 5 - 0052 del 12 de febrero de 2007, expedidas por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

C. Respecto al cumplimiento de otras normas Estudio de tránsito y movilidad

En relación con el estudio de tránsito y movilidad es preciso observar que el artículo 187 del Decreto 190 de 2004, señala que 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. El estudio de tránsito deberá ser aprobado por la Secretaría de Tránsito de Bogotá o la entidad Distrital que haga sus veces."

Por su parte el numeral 3 del artículo 182 del citado decreto dispone que:

(...)

De conformidad con las normas transcritas, se concluye que el Plan de Ordenamiento Territorial señala que los estudios de tránsito para la implantación de ~~nuevos usos de comercio~~ siempre se exigen cuando se trata de usos comerciales clasificados como de escala metropolitana o 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 anterior en el presente caso, al tratarse de **un proyecto de vivienda**, no se puede exigir la presentación de un estudio de tránsito aprobado por la Secretaría de Tránsito y Transporte de Bogotá para expedir la licencia de construcción.

Así mismo, respecto a la aplicación del artículo 101 del Código Nacional de Tránsito adoptado mediante la Ley 769 de 2002, éste se encuentra ubicado en el título III capítulo VIII Código Nacional de Tránsito que regula lo relacionado con los **trabajos eventuales en vía pública** y dispone lo siguiente:

(...)

De la lectura del artículo anterior resultan varias conclusiones a saber:

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 éste se aplica para realizar trabajos en vía pública y no para la expedición de la licencia de construcción.

2. Los proyectos a que hace referencia el Código Nacional de Tránsito, no se refieren a **proyectos de vivienda** por cuanto la norma dice que se trata de proyectos tales como " **parques de diversiones, centros comerciales, estadios, centros culturales y otros.**"



27 SET. 2007

Continuación de la Resolución No. No 0762

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0198 del 8 de febrero de 2007 y la Resolución E No. 07- 5 – 0052 del 12 de febrero de 2007, expedidas por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

3. En ninguna parte del artículo se indica que la obtención de la autorización es prerequisite 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 prerequisite 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)

4. Ni 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 sea requisito previo la aprobación del proyecto por parte del organismo de tránsito correspondiente

Por lo expuesto, quedan desvirtuadas las afirmaciones que hace el recurrente respecto a la exigibilidad del estudio de tránsito y movilidad para la aprobación del proyecto denominado Altos de Belmonte I.

Estudio de impacto ambiental

En primer lugar, vale la pena destacar que por medio de la Resolución 0463 del 14 de abril de 2005, el Ministerio del Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial redimitó la reserva forestal protectora del bosque oriental de Bogotá, adoptó su zonificación y reglamentación de usos y estableció las determinantes para el ordenamiento y manejo de los cerros orientales de Bogotá.

Visto el plano No. 2 escala 1:10.000 que se anexa a la resolución 0463 de abril 14 de 2005, la Urbanización El Rosal II Etapa, del cual hace parte el predio objeto de la solicitud, no está señalada dentro de la franja de adecuación, constituida por aquellas áreas excluidas de la reserva forestal, ni hace parte del área de reserva forestal protectora de los cerros orientales de Bogotá, razón por la cual no es cierta la afirmación de el impugnante en este sentido.

Respecto a la aprobación del estudio de impacto ambiental para el proyecto denominado Altos de Belmonte I, el Artículo 20 del Decreto 1220 de 2005 dispone...

(...)

128



Continuación de la Resolución No. _____

No 0752

27 SET. 2007

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0198 del 8 de febrero de 2007 y la Resolución E No. 07- 5 - 0052 del 12 de febrero de 2007, expedidas por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

En este entendido, la licencia ambiental solo es exigible en los casos expresamente señalados en el artículo 9 ibídem, sin que la obtención de la licencia de construcción para un predio destinado al uso de vivienda se enmarque dentro de las actividades allí descritas.

En estas condiciones, es claro que la licencia de construcción para uso residencial no constituye una de las actividades que requieran de licencia ambiental y por tanto no es cierto que para la aprobación de la misma se requiera la obtención de un estudio de impacto ambiental previo a la expedición de la licencia de construcción.

De otra parte, en el evento que la construcción de vivienda estuviera incluida como una actividad que requiere de licencia ambiental, en el presente caso, según lo establece el numeral 2 del Artículo 99 de la Ley 388 de 1997, tampoco requeriría de licencia por cuanto la citada norma establece:

(...)

La aprobación de los aspectos ambientales dentro del proceso de adopción del POT quedó regulada por el parágrafo 6 del Artículo 1 de la Ley 507 de 1999, que al respecto señala

(...)

En el presente caso el POT de Bogotá, fue expedido por el Alcalde Mayor mediante el Decreto Distrital 619 de 2000, el contó con la concertación efectuada entre el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) y el Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente (DAMA), la cual concluyó con la expedición por parte de ésta última entidad de la Resolución 1748 del 10 de diciembre de 1999 en la cual se declaró concertado y aprobado el proyecto de POT en los aspectos exclusivamente ambientales comprendidos dentro del perímetro urbano.

De otra parte, la revisión del POT fue adoptada por el Alcalde Mayor de Bogotá mediante el Decreto 469 de 2003, el cual igualmente fue concertado por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital con las autoridades ambientales según consta en las actas de concertación suscritas el 22 y 25 de agosto de 2003.

Así las cosas, teniendo en cuenta que la UPZ 88/97, norma urbanística aplicable al predio objeto de la solicitud, constituye reglamentación del Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el Decreto 619 de 2000 y revisado por el Decreto 469 de 2003, y que el mismo fue concertado con la autoridad ambiental, es claro que para la aprobación de la licencia de construcción no es



No 0762 27 SET. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0198 del 8 de febrero de 2007 y la Resolución E No. 07-5-0052 del 12 de febrero de 2007, expedidas por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

exigible un estudio de impacto ambiental, por cuanto de conformidad con la normatividad vigente ese estudio solo se exige dentro de trámites de licencia ambiental, razón por la cual quedan desvirtuadas las afirmaciones del recurrente.

Estudio de seguridad

El estudio de seguridad no se requiere dentro de los documentos que debe exigir la Curaduría Urbana para la expedición de la licencia de construcción y tampoco se conoce donde está reglamentado.

Pero además, con relación al estudio de amenaza y riesgo que es probablemente a lo que se refiere el recurso, es importante aclarar lo siguiente:

1. El terreno se encuentra en zona de amenaza media, por lo cual se adelantaron todos los trámites pertinentes para garantizar la seguridad de éstos y de los terrenos vecinos durante la construcción y durante la vida del proyecto.
2. Se hicieron los estudios de suelos requeridos y se diseñaron las obras necesarias para garantizar la estabilidad.
3. La documentación fue analizada por la Dirección de Atención y Prevención de Emergencias de Bogotá DPAE en virtud de la solicitud realizada por la Curaduría Urbana No. 5 y mediante concepto técnico CT-4582 de 2006, se afirmaron que "identificadas las condiciones físicas de la zona y evaluada la susceptibilidad de la misma a presentar procesos de inestabilidad, no es necesario realizar la Fase II estudio detallado por el fenómeno de remoción en masa".

Por lo tanto, la DPAE avaló el proyecto basado en la información recibida y en la visita realizada por ellos al terreno. Esto indica que el proyecto garantiza la estabilidad de los terrenos.

Otro punto en el recurso es el del talud localizado en el costado oriental del predio, en donde se presenta una pendiente casi vertical, una altura superior a los 10 metros y edificaciones adyacentes de más de ocho (8) niveles. Para comprender este aspecto se puede citar el concepto técnico de la DPAE donde se señala:

"El predio de la carrera 1 No. 78-80, se encuentra en la actualidad fuertemente intervenido mediante cortes y explanaciones; específicamente hacia el costado oriental se encuentra un corte de aproximadamente 12 metros de altura, en el cual se han adelantado obras de contención consistentes en pantallas ancladas".

La recomendación de la DPAE sobre este punto en particular se desprende de las cartas enviadas por el ingeniero Luis Fernando Orozco que fueron aportadas



Continuación de la Resolución No. _____

No 0762 27 SET. 2007

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0198 del 8 de febrero de 2007 y la Resolución E No. 07- 5 - 0052 del 12 de febrero de 2007, expedidas por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

también por la Curaduría Urbana para que fueran tenidas en cuenta en el concepto.

Es así como en el aparte 3. Antecedentes la DPAE indica:

"En el sector donde se encuentra el predio de la Carrera 1 No. 78-80, no se encontraron antecedentes de procesos de inestabilidad reportados en el Sistema de Información para la Gestión del Riesgo- SIRE. La Curaduría Urbana No. 5, radicó en las oficinas de la DPAE, el día 12 de diciembre de 2006, tres documentos que corresponden a comunicaciones dirigidas a GARCÍA GALVIS ARQUITECTOS, por parte del ingeniero LUIS FERNANDO OROZCO de la firma LFO- INGENIEROS DE SUELOS LTDA. Las comunicaciones mencionadas se refieren al área del proyecto y su desarrollo; una de ellas fue dirigida el 10 de febrero de 2006 y las otras dos dirigidas el 1 de diciembre de 2006.

En la comunicación del 10 de febrero de 2006 se describe un marco físico del proyecto en donde se afirma textualmente que **"no existen problemas de inestabilidad de taludes en el terreno"**, se indica que "se ha adelantado en el sector un cuidadoso manejo y conducción de los alcantarillados de aguas negras y lluvias" y adicionalmente se describen las medidas de estabilización de taludes propuesta por el consultor, en particular en el numeral 4 de la comunicación, se explica que para el talud localizado en el costado oriental del predio "se propone la construcción de una estructura de contención consistente en muros en concreto proyectado y anclajes soportados en los suelos estables por detrás de cualquier posible superficie de falla".

Finalmente, en la comunicación del 10 de febrero de 2006, se afirma de manera textual que "El proyecto no creará problemas de inestabilidad y por el contrario aportará positivamente a la estabilidad de los terrenos en sus alrededores"

Ilegalidad en el trámite de la licencia

Para este Despacho es claro que no pueden coexistir licencias de construcción para obra nueva en las que cada una apruebe un proyecto diferente para una misma área o espacio de un lote, pues los actos administrativos serían contradictorios.

En este caso, el trámite de la licencia de construcción que nos ocupa se inició por solicitud de la Sociedad Altos de Belmonte I Ltda., radicada el 20 de diciembre de 2006.

Dos meses antes, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital había expedido la Resolución No. 00953 del 12 de octubre de 2006 que revocó de manera directa la Licencia de Construcción número 04 - 4 - 0861 del 30 de junio de 2004, decisión confirmada por la Resolución 0024 del **09 de enero de**



No 0762

27 SET. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0198 del 8 de febrero de 2007 y la Resolución E No. 07- 5 – 0052 del 12 de febrero de 2007, expedidas por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

2007, la cual quedó en firme el 31 de enero de 2007. fecha de desfijación del edicto que la notificaba.

Con anterioridad al 31 de enero de 2007, el suscrito Curador mediante la Resolución No. 07-5 -0014 del 18 de enero de 2007, había reconocido la renuncia, presentada por la Sociedad Altos de Belmonte I Ltda., de los derechos de carácter particular y concreto contenidos en la Licencia número 04 - 4 - 0861 del 30 de junio de 2004 expedida por el Curador Urbano No. 4 de Bogotá.

Así las cosas, para el 8 de febrero de 2007, fecha en que el suscrito Curador expidió la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0198 no existía licencia alguna para el predio.

En efecto, no sólo la Licencia de Construcción 04 - 4 - 0861 del 30 de junio de 2004 había desaparecido de la vida jurídica, por cuanto desde el 31 de enero de 2007 quedó en firme la decisión de revocatoria adoptada por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, sino, además, debido a que la renuncia había sido reconocida.

De otra parte y respecto a la situación descrita sobre la actuación del constructor frente a los habitantes y administradora del edificio El Pedregal, es del caso aclarar que las relaciones entre los mismos constituyen situaciones de carácter particular que deben ser dirimidas en otras instancias y sobre las cuales el Curador Urbano no tiene ingerencia (sic), por cuanto no son objeto de estudio o pronunciamiento dentro del trámite de la solicitud de licencia ni de la decisión de los medios de impugnación contra la misma.

En virtud de las consideraciones planteadas con relación a los motivos de inconformidad propuestos por el recurrente se concluye que no le asiste razón al solicitar la revocatoria de la Licencia de Construcción, como en efecto se ha de declarar.

(...)"

VII. Que el 18 de mayo de 2007, mediante oficio con radicación SDP 1-2007-20186 el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C. remitió el expediente 06-5-3423 del cual hace parte la licencia de construcción LC 07-5-0198, con el objeto de que se surtiera el recurso de apelación.

VIII. Que el 23 de mayo de 2007 la Subsecretaría Jurídica mediante Auto decidió solicitar a la Subsecretaría de Planeación Territorial de esta entidad y a la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias DPAE- concepto sobre los aspectos de orden técnico objeto de controversia en el recurso interpuesto por el doctor JORGE PINILLA COGOLLO.



No 0762 27 SET. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0198 del 8 de febrero de 2007 y la Resolución E No. 07- 5 – 0052 del 12 de febrero de 2007, expedidas por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

IX. Que el 31 de mayo de 2007 el Director de Trámites Administrativos solicitó a la Subsecretaría de Planeación Territorial un pronunciamiento específico sobre cada una de las consideraciones técnicas expuestas en el recurso subsidiario de apelación interpuesto por el Doctor JORGE PINILLA COGOLLO en contra de la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0198 del 8 de febrero de 2007 y de la Resolución E No. 07- 5 – 0052 del 12 de febrero de 2007.

X. Que el 1 de junio de 2007, el Director de Trámites Administrativos solicitó a la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias DPAE- un concepto técnico sobre las argumentaciones expuestas por el Doctor JORGE PINILLA COGOLLO en el recurso de reposición y en subsidio apelación en contra de la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0198 del 8 de febrero de 2007 y de la Resolución E No. 07- 5 – 0052 del 12 de febrero de 2007, específicamente respecto del literal c del punto 3, en el cual se hacen algunos señalamientos sobre el riesgo existente en el sector donde se localiza el predio de la AK 1 No. 78-86.

XI. Que el 7 de junio de 2007 y el 10 de julio de 2007, el doctor JORGE PINILLA COGOLLO presentó argumentos adicionales al recurso de reposición y en subsidio apelación formulado contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0198 del 8 de febrero de 2007 y la Resolución E No. 07- 5 – 0052 del 12 de febrero de 2007.

XII. Que el 27 de julio de 2007 la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias DPAE- mediante oficio con radicado 1-2007-31119 emitió concepto técnico en los siguientes términos:

"(...)

- En el marco de lo establecido en la resolución 227 de 2006, expedida por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias - DPAE, la Curaduría Urbana No. 5 solicitó a esta entidad el día 12 de diciembre de 2006 un Concepto Técnico sobre el estado de riesgo en que se encuentra el predio localizado en la Avenida Circunvalar o Avenida Carrera 1 No. 78 – 80, con el fin de definir la necesidad de adelantar estudios detallados de amenaza y riesgo por remoción en masa. En la mencionada solicitud la Curaduría Urbana, advirtió que en el sitio, ya se habían adelantado algunas obras de contención y anexó una documentación que incluía algunas comunicaciones dirigidas por la firma LFO – INGENIERÍA DE SUELOS Ltda., que se entiende, son los responsables de los diseños geotécnicos y de estabilidad del predio.

- En respuesta a la solicitud mencionada, la DPAE emitió el Concepto Técnico CT – 4582 en el que se concluye y recomienda los (sic) siguiente:

"Considerando los aspectos observados y evaluados en este concepto técnico se considera que para el proyecto de construcción propuesto, en el predio localizado en la Carrera 1 # 78 -80, NO SE



No 0762

27 SET. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0198 del 8 de febrero de 2007 y la Resolución E No. 07- 5 – 0052 del 12 de febrero de 2007, expedidas por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

REQUIERE adelantar la FASE II del estudio detallado de amenaza y riesgo por remoción en masa, de acuerdo con lo establecido en la Resolución 227 de 2006; no obstante, esto no exime al constructor responsable del cumplimiento del resto de la normatividad vigente (Norma Sismo Resistente – Código de Construcción – Resolución de Legalización, etc.). Dado que en el predio de la Carrera 1 # 78 -80 se encuentran avanzados los procesos constructivos y particularmente las obras de estabilización y cimentación, la DPAE asume que dichas obras responden a “Estudios Geotécnicos y de Cimentaciones” (de acuerdo con la Norma Colombiana de Construcciones Sismoresistentes NSR – 98), en los cuales se han contemplado - durante la evaluación de estabilidad de las intervenciones y el diseño de las medidas de estabilización correspondientes, los empujes generados por condiciones morfológicas, los esfuerzos inducidos por eventos sísmicos y las sobrecargas generadas por las edificaciones adyacentes.

De acuerdo con lo anterior y teniendo en cuenta los antecedentes, en cuanto a las comunicaciones dirigidas por la firma LFO – INGENIERÍA DE SUELOS Ltda., se recomienda revisar y actualizar los estudios geotécnicos y de cimentaciones mencionados, así como los diseños de las obras, en función de las condiciones actuales del terreno y del proyecto. En particular, la probabilidad de falla en los anclajes que sostienen temporalmente los muros en el costado oriental del predio, debe ser evaluada a corto plazo con el fin de formular oportunamente las medidas correctivas o preventivas necesarias para garantizar la estabilidad del predio y del entorno durante el proceso constructivo y durante la vida útil del proyecto. Finalmente, teniendo en cuenta la magnitud del proyecto y los antecedentes descritos en el presente concepto, se recomienda durante el proceso de construcción implementar un Plan de Monitoreo que tenga en cuenta las distintas etapas constructivas, de tal manera que si se advierten problemas de inestabilidad se puedan tomar los correctivos necesarios; estas medidas a su vez permitirán manejar condiciones de seguridad mínimas, para garantizar la integridad del personal de obra y los transeúntes en la zona de influencia del proyecto.”

- *El Concepto Técnico CT – 4582, fue remitido a la Curaduría Urbana No. 5, el día 15 de enero de 2007 con el oficio de respuesta RO – 20855, de los cuales anexo copia, junto con copia del radicado FOPAE 2006ER13397 en el que la Curaduría Urbana solicita el mencionado Concepto Técnico.*

Con respecto a lo expresado por el Doctor Jorge Pinilla Cogollo, le informo que, las recomendaciones realizadas en el Concepto Técnico CT – 4582, se hicieron en atención a que se advertían condiciones de riesgo potencial, si no se continuaban las obras que garantizaran la estabilidad de los muros de contención y los anclajes que ya se habían construido y de las cuales se entiende que deben tener un soporte técnico adecuado, el cual dadas las circunstancias ameritaba ser revisado



No 0702

27 SET. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0198 del 8 de febrero de 2007 y la Resolución E No. 07- 5 - 0052 del 12 de febrero de 2007, expedidas por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

bajo las condiciones actuales, con el fin de evaluar si era necesario tomar medidas adicionales para garantizar la estabilidad del predio y del entorno durante el proceso constructivo y durante la vida útil del proyecto; sin embargo, ésta Entidad, no ejerce funciones de Ente de Control, ni verifica el cumplimiento de la Norma Colombiana de Diseño y Construcción Sismo Resistente (NSR - 98) y por ende la Curaduría Urbana no informó a la DPAE, si se acogieron las recomendaciones del Concepto Técnico CT - 4582.

En cualquier caso, de acuerdo con lo establecido en los artículos 15 y 16 del Decreto Distrital 332 de 2004, las entidades o personas públicas o privadas cuyas actividades puedan dar lugar a riesgos públicos deben hacer análisis de riesgo e implementar las medidas de mitigación necesarias según los análisis efectuados, conforme a lo establecido en los mencionados artículos y responderán por las consecuencias de no haber efectuado dichos análisis o de haberlos hecho de manera deficiente o las derivadas de la no adopción de los planes de contingencia y de las medidas de prevención, mitigación o estabilización.

XIII. Que el 9 de agosto de 2007, la Subsecretaría de Planeación Territorial mediante memorando con radicación 3-2007-06096 emitió concepto técnico en los siguientes términos:

"(...)

MARCO NORMATIVO

El predio se encuentra localizado en la Urbanización El Rosal II Etapa, en la UPZ 88/97 EL REFUGIO / CHICO - LAGO, cuya norma vigente al momento de radicación de la licencia era el decreto 075 de 2003, Sector Normativo 13, Código del Sector de Edificabilidad A, Código del Sector de Uso I, Área de Actividad Residencial, Zona Residencial Neta, con Tratamiento de Consolidación Urbanística.

Según el sector de Edificabilidad 13 y el subsector A, el proyecto debe cumplir con las siguientes características:

Índice Máximo de Ocupación	0.7
Índice Máximo de Construcción	3.0
Numero de pisos permitidos	6
Tipología	Aislada
Antejardín	5 metros

CONCEPTO TECNICO

- Con respecto a la norma urbanística aplicable y el cumplimiento de la altura máxima permitida:

El proyecto se ajusta a la norma de pisos aplicables según Decreto 059 de 2007(sic) reglamentario de la UPZ 88/97, EL REFUGIO / CHICO - LAGO, por cuanto se



No 0762 27 SET. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0198 del 8 de febrero de 2007 y la Resolución E No. 07- 5 - 0052 del 12 de febrero de 2007, expedidas por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

verificó el cumplimiento con el artículo 12 del Decreto 159 de 2004, el cual señala que: "En todos los puntos de corte sobre el terreno y sobre cada una de las fachadas, la altura planteada no debe superar la máxima altura permitida en pisos, señalada en la correspondiente ficha reglamentaria. Los elementos de remate de puntos fijos sobre el nivel del último piso, tales como tanques y cuartos de máquinas con una altura máxima de 3.80 metros, no serán contabilizados como piso."

Encontramos que el proyecto se encuentra dividido en 4 bloques asociados a la inclinación del terreno; de esta manera cada bloque cumple con la altura exigida de 6 pisos.

Cabe anotar que el plano de Corte 2-2, no representa adecuadamente la profundidad del dibujo, por cuanto no se dibujan con intensidades de línea requerida, los elementos cercanos respecto de los mas lejanos; el resultado puede producir un efecto visual que lleve a pensar que se trata de una edificación de 12 pisos, lo cual no corresponde con los hechos, por cuanto cada uno de los bloques de 6 pisos se encuentran separados tanto en sus planos de fachada como sobre los niveles del terreno, debido a su inclinación. En efecto, el bloque perteneciente a la unidad 1 se inicia en el nivel 0.00 que corresponde al acceso sobre la Carrera 1 Este y el bloque perteneciente a la unidad 3 el cual se localiza contiguo hacia el occidente, se desarrolla entre el nivel 0.00 y desciende hasta el nivel -19.80. Por otra parte el terreno va desde el nivel mas bajo -32.07 hasta el nivel 0.00 sobre la Carrera 1 Este.

- Con respecto a la exigibilidad de un estudio de tráfico.

El estudio de tráfico se exige únicamente para los proyectos de equipamiento y comercio, según lo establecido en el Artículo 187 del Decreto 190, el cual transcribimos:

Artículo 187. Estudios 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. El estudio de tránsito deberá ser aprobado por la Secretaría de Tránsito de Bogotá o la entidad Distrital que haga sus veces."

- Con respecto al Estudio de impacto ambiental.

Por ubicarse en suelo urbano por fuera de la Reserva Forestal Bosque Oriental de Bogotá, no existe restricción ambiental alguna para su desarrollo. El concepto de estudios de impacto ambiental no se prevé en el POT para su aplicación a los procesos de construcción en suelo urbano.

- Con respecto al estudio de suelos:



Continuación de la Resolución No. _____

No 0702 27 SET. 2007

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0198 del 8 de febrero de 2007 y la Resolución E No. 07- 5 - 0052 del 12 de febrero de 2007, expedidas por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

El correspondiente estudio técnico ha sido asumido por un ingeniero de la Subsecretaría y será remitido próximamente.

CONCLUSIÓN SOBRE NORMA URBANÍSTICA

*En conclusión la Licencia de Construcción LC 07-5-0198 del 8 de Febrero de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5, cumple con las disposiciones vigentes según la norma urbanística del Distrito Capital.
(...)"*

XIV. Que el 16 de agosto de 2007, la Subsecretaría de Planeación Territorial mediante memorando con radicación 3-2007-06312 complementó el concepto técnico emitido el 9 de agosto de 2007 en cuanto a la verificación del estudio de suelos, así:

"(...)

Las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente "NSR-98", establecen en el literal A.1.3.2., el procedimiento de los Estudios Geotécnicos, que a su texto dice:

"A.1.3.2. Estudios Geotécnicos- Debe realizarse una exploración del subsuelo en el lugar en que se va construir la edificación. El alcance de la exploración y el programa de ensayos de laboratorio se establecen en el título H – Estudios Geotécnicos. El ingeniero Geotecnista debe elaborar un informe en el cual relacione la exploración y los resultados obtenidos en el laboratorio, se den las recomendaciones que debe seguir el ingeniero estructural en el diseño de la cimentación y obras de contención, la definición de los efectos sísmicos locales, los procedimientos constructivos que debe emplear el constructor, y los aspectos especiales a ser tenidos en cuenta por el supervisor técnico. En el reporte se deben indicar los asentamientos esperados, su variabilidad en el tiempo y las medidas que deben tomarse para no afectar adversamente las construcciones vecinas. El reporte debe ser firmado, o rotulado, por un ingeniero civil facultado para este fin de acuerdo con la ley 1400 de 1997."

Una vez revisado el estudio de suelos y análisis de cimentación, presentado para el proyecto Altos de Belmonte Etapa I, se encontró lo siguiente:

- No existe concordancia entre la descripción del proyecto presentado ante la Curaduría urbana y el que se detalla en el estudio de suelos. Mientras en el estudio de suelos presentado se menciona que "el proyecto arquitectónico contempla la construcción de cuatro torres que contarán entre seis y ocho pisos de altura a nivel del terreno y dos sótanos por el costado oriental de la carrera Primera Este", la solicitud presentada ante la Curaduría Urbana No. 5 mediante Formulario Único Nacional No. 6488 señala en el numeral 11 "EDIFICABILIDAD" que el proyecto corresponde a un (1) edificio de seis (6) pisos habitables, un (1) piso no habitable y cuatro (4) sótanos.*



No 0762 27 SET. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0198 del 8 de febrero de 2007 y la Resolución E No. 07- 5 – 0052 del 12 de febrero de 2007, expedidas por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

- Mediante oficio 2007EE347 del 1 de enero de 2007 la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias, conceptuó entre otros aspectos los siguientes:

- Teniendo en cuenta el Concepto CT-4582, la DPAE concluye que desde el punto de vista de riesgo por remoción en masa, para la construcción del proyecto "Altos de Belmonte I", localizado en la Carrera 1 # 78 – 80 de la Localidad de Chapinero, **NO SE REQUIERE** adelantar la **FASE II** del estudio detallado de amenaza y riesgo por remoción en masa, de acuerdo con lo establecido en la Resolución 227 de 2006; no obstante, esto no exime al constructor responsable del cumplimiento del resto de la normatividad vigente (Norma Sismo Resistente – Código de Construcción – Resolución de Legalización, etc.).

Así mismo, el citado concepto determina que dado que en el predio de la Carrera 1 # 78 – 80 se encuentran avanzados los procesos constructivos y particularmente las obras de estabilización y cimentación, **se recomienda revisar y actualizar los estudios geotécnicos y de cimentación, así como los diseños de las obras,** en función de las condiciones actuales del terreno y del proyecto encontradas en la visita, esta recomendación no fue atendida y el estudio presentado corresponde a condiciones anteriores del terreno y del proyecto.

De igual manera, el citado concepto establece que los estudios geotécnicos y de cimentación que se hayan adelantado para la construcción, de acuerdo con la norma NSR – 98, debieron contemplar en la evaluación de estabilidad de las intervenciones y el diseño de las medidas de estabilización correspondientes, las sobrecargas generadas por las edificaciones adyacentes; particularmente para el talud localizado en el costado oriental del predio, en donde se presenta una pendiente casi vertical, una altura superior a los 10 metros y edificaciones adyacentes de mas de ocho niveles, situación que no se evidencia en el estudio de suelos presentado.

- No se presenta el procedimiento detallado para determinar el número mínimo de sondeos y profundidad, de acuerdo con lo establecido en el literal H.3.2.3. de las Norma Colombianas de Diseño y construcción Sismo Resistente NSR-98.
- No concuerdan los datos de profundidad de los sondeos relacionados en las tablas "Resumen Ensayos de Laboratorio" y los presentados en el oficio aclaratorio radicado el 22 de enero de 2007.

De acuerdo con los aspectos señalados anteriormente, el caso requiere la elaboración de un nuevo estudio de suelos y análisis de cimentación acorde al proyecto arquitectónico presentado, ajustado a las recomendaciones realizadas por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias y cumpliendo con lo establecido por las Norma Colombianas de Diseño y construcción Sismo Resistente NSR-98, para este tipo de estudios.

(...)"



No 0762

27 SET. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0198 del 8 de febrero de 2007 y la Resolución E No. 07- 5 – 0052 del 12 de febrero de 2007, expedidas por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

XV. Que el 5 de septiembre de 2007, el Director de Trámites Administrativos solicitó al Subsecretario de Planeación Territorial mediante Memorando No. 3-2007-06898 una complementación del concepto técnico emitido mediante memorando 3-2007-06096 del 09/08/07 en los siguientes aspectos:

"(...)

1) *La indeterminación del nivel 0.0 y su trascendencia para efectos del cálculo de la altura máxima permitida.*

2) *La descomposición en niveles de los estacionamientos.*

"(...)"

XVI. Que el 11 de septiembre de 2007, el doctor ALFONSO VALDIVIESO SARMIENTO con C.C 19.084.380 y tarjeta profesional de abogado No. 11294 del C.S. de la J. en su calidad de apoderado de la sociedad ALTOS DE BELMONTE I, según poder otorgado el 10 de septiembre de 2007, solicitó copias del expediente contentivo del trámite del recurso de apelación contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0198 del 8 de febrero de 2007.

XVII. Que el 13 de septiembre de 2007, el doctor ALFONSO VALDIVIESO SARMIENTO mediante escrito con radicado 1-2007-39506, remitió la comunicación del 12 de septiembre de 2007 suscrita por el Ingeniero LUIS FERNANDO OROZCO, relacionada con aspectos relevantes del trámite de la referencia- Licencia de Construcción LC-07-5-0198 de febrero 8 de 2007 y simultáneamente, solicitó fuese tenida en cuenta dentro de la presente actuación.

XVIII. Que el 13 de septiembre de 2007, el Director de Trámites Administrativos remitió al Subsecretario de Planeación Territorial mediante Memorando No. 3-2007-07193 el informe elaborado por el Ingeniero LUIS FERNANDO OROZCO, solicitándole un pronunciamiento sobre cada una de las precisiones realizadas por el citado profesional.

XIX. Que el 21 de septiembre de 2007 el Subsecretario de Planeación Territorial mediante Memorando No. 3-2007-07436, emitió un alcance al concepto emitido el 15 de agosto de 2007, referido al estudio de suelos y documentación soporte, en los siguientes términos

"(...)

A continuación se presenta el concepto de cada uno de los puntos que se mencionan en el citado memorando:



No 0762

27 SET. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0198 del 8 de febrero de 2007 y la Resolución E No. 07- 5 – 0052 del 12 de febrero de 2007, expedidas por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

- En cuanto al punto 1 del concepto emitido por **LOF Ingenieros de Suelos LTDA** en el que se pronuncia respecto de la no concordancia entre la descripción del proyecto presentado ante la Curaduría Urbana y el que se detalla en el estudio de suelos, por cuanto el proyecto arquitectónico contempla la construcción de 8 pisos de altura al nivel del terreno y dos sótanos por el costado oriental de la Carrera 1 Este, mientras que la solicitud presentada ante la Curaduría Urbana No. 5, señala que el proyecto corresponde a un edificio de seis pisos habitables, un piso no habitable y cuatro sótanos. Al respecto, el citado concepto aclara que "no se efectuaron cambios al estudio de suelos luego que se realizara ésta descripción del proyecto, pues el estudio se refiere a la totalidad del proyecto Altos de Belmonte I, se trate éste de un solo edificio de mayor dimensión como está previsto en los planos, o cuatro torres..."Adicionalmente, la altura de excavación máxima prevista en el costado oriental por nuestro estudio de suelos es de 13 m de altura. llámense estos sótanos o pisos del edificio."

Efectivamente, la diferencia de concepto entre la descripción del proyecto del estudio de suelos LFO 4250 de 24 de Noviembre de 2003 y el proyecto definitivo con trámite LC 06-5-3423, se dilucida con la información gráfica de los planos Arquitectónicos No. 15 y 16, Cortes 1-1, 3-3 y en especial 2-2, y el fuste esquemático de columnas del proyecto estructural plano E-200, sobre los cuales se determinan y mantienen alturas de excavación, implantación y cortes para sótanos y placas aéreas con respecto al nivel 0.00 ubicado en el costado oriental del edificio. Para formalizar este aspecto es preciso que se incluya una descripción del proyecto que corresponda con la información presentada ante la Curaduría Urbana, de manera tal que se defina que el proyecto corresponde a un (1) edificio de seis (6) pisos habitables, un (1) piso no habitable y cuatro (4) sótanos.

- El concepto de la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias, CT-4582, de fecha Diciembre 22 de 2006, resultado de la visita que efectuó esa entidad al lugar, no implica que se requiera la realización de estudios detallados fase II, para amenazas y riesgo por remoción en masa. Esa entidad recomienda la revisión y actualización de los estudios técnicos en función de las condiciones actuales del terreno y del proyecto, así como, analizar la probabilidad de falla en los anclajes que sostienen temporalmente los muros en el costado oriental del predio como parte del ejercicio de control y prevención de amenazas durante el proceso de construcción. No se encontraron los términos en los que se lleva a cabo esta revisión y actualización según la recomendación de la DPAE.

En relación con el análisis y evaluación de las sobrecargas (q) generadas por las edificaciones adyacentes, el Ingeniero de suelos manifiesta en su informe aclaratorio entregado mediante comunicación 3-2007-07193, que las presiones de tierras indicadas en el gráfico adjunto al estudio LFO 4250 contemplan la sobrecarga generada por los edificios vecinos. Revisada la información, para el análisis y evaluación de las sobrecargas (q) se presentan esquemas de diagramas básicos; sin embargo el valor efectivo de las sobrecargas (q) generadas por los edificios vecinos no aparece reportado.



No 0762

27 SET. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0198 del 8 de febrero de 2007 y la Resolución E No. 07-5-0052 del 12 de febrero de 2007, expedidas por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

- Respecto a la ausencia de procedimiento de cálculo para la cantidad y profundidad de sondeos, mediante la aclaración contenida en el documento adjunto al oficio 3-2007-07193, se presenta dicho procedimiento, acorde con los numerales H.3.2.3- Número mínimo de sondeos y H.3.2.4- Profundidad de los sondeos, por lo tanto se entiende resuelto este aspecto.
- Revisada nuevamente la información sobre la profundidad de los sondeos, se encontró que los datos de las tablas de resumen concuerdan con los perfiles estratigráficos. El informe LFO 4250 reporta ensayos de laboratorio de los sondeos 2, 7 y 8 y teniendo en cuenta que se exigen 6 sondeos, los tres resultados de ensayos corresponden al 50% mínimo exigido por la norma.

Conclusiones:

No se encontró que hubiera trasgresión de la NSR-98 en ninguno de los aspectos antes mencionados. Para una mejor comprensión se resume la conclusión de los temas analizados de la siguiente manera:

Los puntos 1 y 3 hacen referencia a aspectos formales y quedan aclarados.

Respecto del punto No.2, encontramos que en su primera parte se refiere a una recomendación de la DPAE, que forma parte de las exigencias que esa entidad señala para el seguimiento de condiciones de estabilidad de las construcciones, las cuales no necesariamente deben ser incorporadas a la Licencia de Construcción. No obstante las recomendaciones de la DPAE deben ser acatadas dentro del proceso de construcción para prevenir factores de riesgo, por lo que bien vale la pena que esta situación se ponga de presente al constructor, sobre quien recae las responsabilidades civiles.

En cuanto al tema de sobrecargas mencionado en el punto No.2, la información numérica adicional a la gráfica puede ser subsanada y no implica incumplimiento a la norma sismorresistente.

Tal como se mencionó en el punto 4 se cumple con el mínimo de sondeos en número de seis (6), con la profundidad requerida, y de estos se aportan tres (3) resultados de ensayos de laboratorio, de conformidad con la NSR-98.

(...)"

XX. Que el 21 de septiembre de 2007, mediante memorando No. 3-2007-07425 el Subsecretario de Planeación Territorial complementó el concepto técnico emitido el 9 de agosto de 2007, así:

"(...)"

"1. La indeterminación del nivel 0.00 y su trascendencia para efectos de cálculo de la altura máxima permitida."

24



Nº 0702 27 SET. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0198 del 8 de febrero de 2007 y la Resolución E No. 07- 5 – 0052 del 12 de febrero de 2007, expedidas por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

El nivel 0.00 se encuentra demarcado en el plano denominado corte 1-1 y 2-2 sobre el nivel de la calle 1 Este. Para efectos del cálculo de la altura máxima permitida es solamente un punto de referencia que relaciona el proyecto con el espacio público y por tanto, es su nivel de acceso.

Para comprender el proyecto es preciso entender que este se desarrolla en bloques denominados Unidad 1, Unidad 2 y Unidad 3 en el plano de localización.

Puesto que se trata de un terreno inclinado es preciso aludir a lo dispuesto en el artículo 12 del Decreto 159 de 2004, Literal A, el cual prevé que en todo tipo de terreno (plano o inclinado) en todos los puntos de corte sobre el terreno y sobre cada una de las fachadas, la altura planteada no debe superar la máxima altura permitida en pisos, señalada en la correspondiente ficha reglamentaria.

Es evidente que en terreno plano el nivel 0.00 se mantiene en toda su extensión, en tanto en terreno inclinado, esto no es así puesto que se trata de un plano inclinado; el ejercicio de verificación del cumplimiento de la máxima altura permitida consiste en examinar que sobre todas las fachadas y en todos los puntos de corte sobre el terreno, no se sobrepase la altura permitida, ejercicio que se adelantó según memorando 3-2007-06096 del 9 de Agosto de 2007 con el rigor requerido.

En cada bloque es posible verificar que en el punto de corte sobre el terreno, se contabilizan el número de pisos permitidos incluido un piso no habitable, tomando como referencia la línea de la pendiente natural del terreno; bajo esta se pueden plantear los sótanos requeridos sin ninguna limitación.

Ahora bien puesto que cada bloque se asienta sobre un corte horizontal de terreno diferente se presenta el hecho de que los sótanos previstos o diseñados por debajo de la pendiente del terreno, al proyectarse horizontalmente, emerjan sobre la pendiente natural del terreno y en el mismo nivel correspondan a pisos habitables de otro bloque; esto es propio de los terrenos inclinados y no implica incumplimiento de la norma en tanto se de aplicación estricta a la norma citada. Para ilustrar este tema conviene observar el gráfico sobre manejo de la altura en todo tipo de terreno que aparece como anexo del Decreto 159 de 2004 y que aquí se reproduce. (Ver anexo)

Por altura permitida se entiende el acatamiento integral del Artículo 12 del Decreto 154 de 2004 ya citado, en todos sus literales, los cuales aluden a: Altura máxima de las edificaciones, Altura máxima de piso, Reglas para el manejo de alturas; en este último se prevé 5 reglas básicas; en el numeral 2 se describen las características del piso no habitable; este numeral señala que en terreno inclinado, el área correspondiente a este piso puede descomponerse en varios niveles sin que haya superposición entre ellos, tema que pasamos a exponer.

"2. La descomposición en niveles de los estacionamientos."



No 0762 27 SET. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0198 del 8 de febrero de 2007 y la Resolución E No. 07- 5 – 0052 del 12 de febrero de 2007, expedidas por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

En el proyecto se observa que en el nivel de acceso, el cual corresponde al que se denomina como 0.00, está destinado a estacionamientos y equipamientos; este nivel se proyecta como terraza superior de la unidad 3 y en el mismo nivel se encuentran pisos habitables de otras dos unidades sobre las cuales hecho el ejercicio se verificó el cumplimiento de la altura máxima permitida.

El argumento del recurrente asimila lo señalado para el piso no habitable, como una exigencia aplicable por extensión, a los sótanos destinados a estacionamientos cuando estos coinciden en el mismo nivel con los pisos habitables de otra unidad o bloque, lo cual es una interpretación que se aparta del contenido de la norma, puesto que en la práctica esto implicaría que en terreno inclinado no se podrían plantear sótanos y en últimas, esto redundaría en la imposibilidad de construir en este tipo de terreno.

CONCLUSION

Tal como se señaló en nuestro oficio anterior y en la medida en que la presente respuesta es simplemente aclaratoria a lo expuesto por el recurrente, nos ratificamos en lo dicho en esa oportunidad, en el sentido de señalar que la Licencia de Construcción LC 07-5-0198 del 8 de Febrero de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5, cumple con las disposiciones vigentes según la norma urbanística del Distrito Capital.

(...)"

XXI. Que el 26 de septiembre de 2007, mediante memorando No. 3-2007-07545 el Subsecretario de Planeación Territorial dio alcance al concepto emitido mediante Memorando 3-2007-06096 del 9 de agosto de 2007 en los siguientes términos:

"(...)Tal como se señala en el Subtítulo "MARCO NORMATIVO": "El predio se encuentra localizado en la Urbanización El Rosal II Etapa, en la UPZ 88/97 EL REFUGIO / CHICÓ – LAGO, cuya norma vigente al momento de radicación de la licencia era el decreto 075 de 2003, Sector Normativo 13, Código del Sector de Edificabilidad A, Código del sector de uso I, Área de Actividad Residencial, Zona Residencial Neta, con tratamiento de Consolidación Urbanística. (...)" (Subrayado fuera de texto)

En consecuencia, la referencia que se encuentra en la parte intitulada "CONCEPTO TÉCNICO", al Decreto 059 de 2007, es una inconsistencia, por cuanto a la fecha de adopción de la licencia de Construcción de la referencia (febrero 8 de 2007) aún no había sido adoptado el último decreto citado, el cual data del 14 de Febrero de 2007.

No obstante el contenido del concepto no deja de ser válido, a pesar de la errada cita aludida, la cual se refiere a que el proyecto acata la norma de pisos aplicable, la cual no puede ser otra que la otorgada por el correspondiente sector normativo 13, Subsector A de edificabilidad y el artículo 7º del Decreto 075 de 2003.
(...)"



No 0762 27 SET. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0198 del 8 de febrero de 2007 y la Resolución E No. 07- 5 – 0052 del 12 de febrero de 2007, expedidas por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

XXII. Que el 26 de septiembre de 2007, mediante memorando No. 3-2007-07193 el Subsecretario de Planeación Territorial dio alcance al oficio 3-2007-07436 referente al análisis efectuado al estudio de suelos y documentación soporte en los siguientes términos:

"(...)

A continuación se aclara que en el punto 1, se mencionó que "para formalizar este aspecto es preciso que se incluya una descripción del proyecto que corresponda con la información presentada ante la Curaduría Urbana, de manera tal que se defina que el proyecto corresponde a un (1) edificio de seis (6) pisos habitables, un (1) piso no habitable y cuatro (4) sótanos." Esta expresión se dio en términos descriptivos que no implican la entrega de nueva documentación; dado que en el mencionado concepto igualmente se afirmó que "la diferencia de concepto entre la descripción del proyecto del estudio de suelos LFO 4250 de 24 de Noviembre de 2003 y el proyecto definitivo con trámite LC 06-5-3423, se dilucida con la información gráfica de los planos Arquitectónicos No. 15 y 16, Cortes 1-1, 3-3 y en especial 2-2, y el fuste esquemático de columnas del proyecto estructural plano E-200, sobre los cuales se determinan y mantienen alturas de excavación, implantación y cortes para sótanos y placas aéreas con respecto al nivel 0.00 ubicado en el costado oriental del edificio

Iguualmente, en las conclusiones se expresó que los puntos 1 y 3 hacían referencia a aspectos formales y quedaban aclarados.

(...)"

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

Conforme a lo anterior, este Despacho entrará a decidir el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0198 del 8 de febrero de 2007 y la Resolución E No. 07- 5 – 0052 del 12 de febrero de 2007 expedidas por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

1. Procedencia y oportunidad

El recurso de apelación interpuesto de manera subsidiaria por el doctor JORGE PINILLA COGOLLO, es procedente, en la medida que fue radicado dentro del término legal y con las demás formalidades y requisitos establecidos en los artículos 51 y 52 del Código Contencioso Administrativo.



No 0762

27 SET. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0198 del 8 de febrero de 2007 y la Resolución E No. 07- 5 – 0052 del 12 de febrero de 2007, expedidas por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

2. Consideraciones del Despacho

2.1 Respecto de la idoneidad del estudio de suelos y análisis de cimentación del proyecto:

Afirma el apelante, que el estudio de suelos aportado para soportar la petición de licencia no se adecua al nuevo proyecto, puesto que se presentó el mismo estudio de suelos que le sirvió de soporte a la Licencia de Construcción expedida por la Curaduría Urbana No.4 y revocada por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital. Por lo tanto, el constructor no ha cumplido con la presentación de un estudio de suelos idóneo y adecuado al proyecto constructivo radicado el 20 de diciembre de 2006 amparado con la licencia de construcción No. LC 07 - 5 - 0198 del 8 de febrero de 2007. Las razones en que se sustenta son las siguientes:

1. *Se trata de dos proyectos distintos porque el proyecto anterior contemplaba la construcción de cuatro (4) torres entre seis (6) y ocho (8) pisos de altura a nivel del terreno y dos (2) sótanos por el costado oriental de la Carrera 1 este y el nuevo proyecto plantea tres (3) torres cada una con seis (6) pisos de altura y cuatro (4) sótanos.*
2. *En el proyecto cuya licencia se revocó los accesos se darían por la Carrera 1 Este, al costado oriental de este lote donde se encuentran los dos sótanos. El nivel inferior de los sótanos por el costado oriental era de (-5.9 m) en el proyecto actual es (-13,20 m)*
3. *En el proyecto anterior el nivel inferior de las torres por el costado occidental es de (-13,4 m) mientras que el nivel inferior de las torres por el costado occidental en el proyecto radicado ante la Curaduría Urbana No. 5 es de (-19.8 m); y en consecuencia los niveles de referencia tanto inferior como superior planteados en el estudio de suelos que se aportó (sic) el 20 de diciembre y que sustenta la petición de licencia no coincide con los planos aportados y aprobados con la licencia en cuestión.*
4. *En la medida que no existe levantamiento topográfico del predio se tiene que el nivel cero (0) que sirve para determinar las alturas máximas permitidas y el nivel inferior de los sótanos resulta totalmente incierto.*

Al respecto, este despacho realiza las siguientes consideraciones con sustento en el concepto técnico emitido por la Subsecretaria de Planeación Territorial mediante Memorando 3-2007-07436 del 21 de septiembre de 2007:

En cuanto a la no concordancia entre la descripción del proyecto presentado ante la Curaduría Urbana y el que se detalla en el estudio de suelos, se encuentra que en efecto, mientras en el estudio de suelos presentado se menciona que "el proyecto arquitectónico contempla la construcción de cuatro torres que contarán entre seis y ocho pisos de altura a nivel del terreno y dos sótanos por el costado oriental de la carrera Primera Este", la Licencia de Construcción 07-5-0198 señala en el numeral 9 "EDIFICABILIDAD" que el proyecto corresponde a una (1) etapa de tres (3) edificios de seis (6) pisos habitables. Es



No 0762 27 SET. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0198 del 8 de febrero de 2007 y la Resolución E No. 07- 5 – 0052 del 12 de febrero de 2007, expedidas por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

decir, que existe una diferencia de concepto entre la descripción del proyecto del estudio de suelos LFO 4250 de 24 de noviembre de 2003 y el proyecto definitivo con trámite LC 06-5-3423.

No obstante lo anterior, la Subsecretaría de Planeación Territorial aclara en su concepto técnico del 21 de septiembre de 2007 y en el alcance realizado el 26 de septiembre de 2007, que se trata de una situación de índole formal y que no implica la entrega de nueva documentación. Se indica además que este punto se dilucida con la información gráfica de los planos Arquitectónicos No. 15 y 16, Cortes 1-1, 3-3 y en especial 2-2, y el fuste esquemático de columnas del proyecto estructural plano E-200, sobre los cuales se determinan y mantienen alturas de excavación, implantación y cortes para sótanos y placas aéreas con respecto al nivel 0.00 ubicado en el costado oriental del edificio.

Se trata entonces de una disconformidad que no es de orden sustancial, que no incide en el sentido de la decisión adoptada por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C, que no se concreta en un trasgresión por parte del proyecto aprobado, de la NSR 98 y que en consecuencia, atendiendo el principio de eficacia consagrado en el artículo 3º del Código Contencioso, no constituye causal suficiente para revocar la licencia de construcción recurrida.

Otro aspecto que tiene que ver con el tema de la actualización del estudio de suelos y cimentaciones es el referido al cumplimiento de las recomendaciones efectuadas por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias DPAE en el concepto técnico CT-4582 del 22 de diciembre de 2006, específicamente en cuanto a la revisión y actualización de los estudios técnicos en función de las condiciones actuales del terreno y del proyecto, así como al análisis de la probabilidad de falla en los anclajes que sostienen temporalmente los muros en el costado oriental del predio, como parte del ejercicio de control y prevención de amenazas durante el proceso de construcción. A este respecto, la Subsecretaría de Planeación Territorial concluye que estas son exigencias que la DPAE señala para el seguimiento de las condiciones de estabilidad de las construcciones, pero que *"no necesariamente deben ser incorporadas a la Licencia de Construcción"*.

Tal y como lo afirma la DPAE en su concepto técnico, la revisión y actualización de los estudios geotécnicos y de cimentaciones, así como de los diseños de obras, específicamente en cuanto a la posible falla de los anclajes que sostienen temporalmente los muros en el costado oriental del predio, son recomendaciones que se deben efectuar con el fin de formular oportunamente las medidas correctivas o preventivas necesarias para garantizar la estabilidad del predio y del entorno **"durante el proceso constructivo y durante la vida útil del proyecto (...)"**. De manera que, no se trata de observaciones técnicas que el Curador Urbano haya debido verificar en los estudios aportados, sino de análisis y evaluaciones a corto plazo que necesariamente deben ser contemplados durante el proceso de construcción del proyecto.

Es por lo anterior que la DPAE en el concepto técnico RO-24066 del 26 de julio de 2007, aclara que esa Entidad *"...no ejerce funciones de Ente de Control, ni verifica el*



Continuación de la Resolución No.

No 0762 27 SET. 2007

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0198 del 8 de febrero de 2007 y la Resolución E No. 07- 5 - 0052 del 12 de febrero de 2007, expedidas por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

cumplimiento de la Norma Colombiana de Diseño y Construcción Sismo Resistente (NSR 98) y por ende la Curaduría Urbana no informó a la DPAE, si se acogieron las recomendaciones de Concepto Técnico CT-4582."

La verificación del cumplimiento de la normas de sismo resistencia hace parte de la función pública del Curador Urbano, la cual en el presente caso fue cumplida a cabalidad, teniendo en cuenta que la Subsecretaría de Planeación Territorial en conclusión no encontró "que hubiera trasgresión de la NSR-98 en ninguno de los aspectos antes mencionados.."

Así las cosas, este despacho no acoge las argumentaciones del recurrente que cuestionan la idoneidad del estudio de suelos y cimentaciones presentado en el trámite de la licencia de construcción No. LC 07 - 5 - 0198 del 8 de febrero de 2007.

2.2.1 La norma aplicable

El predio ubicado en la AK.1 No. 78-86, manzana A lotes 1,2,3,4,5 y 6, de la Urbanización El Rosal II Etapa, Localidad de Chapinero, según concepto técnico de la Subsecretaría de Planeación Territorial del 26 de septiembre de 2007 se encuentra localizado dentro de la UPZ 88/97 EL REFUGIO CHICO LAGO, reglamentada por el Decreto Distrital 075 de 2003, "cuya norma vigente al momento de radicación de la licencia era el decreto 075 de 2003, Sector Normativo 13, Código del Sector de Edificabilidad A, Código del sector de uso I, Área de Actividad Residencial, Zona Residencial Neta, con tratamiento de Consolidación Urbanística.(...)"

Según el sector de Edificabilidad 13 y el subsector A, el proyecto debe cumplir con las siguientes características:

Índice Máximo de Ocupación	0.7
Índice Máximo de Construcción	3.0
Numero de pisos permitidos	6
Tipología	Aislada
Antejardín	5 metros

El Decreto 075 de 2003 "Por el cual se reglamentan las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 88 / 97, EL REFUGIO / CHICO - LAGO, ubicadas en la localidad de CHAPINERO, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto, así como la ficha de lineamientos para los Planes Parciales de Renovación Urbana y se incluyen nuevas áreas bajo este tratamiento" establece en su artículo 7 numeral 2, el manejo de alturas para todo tipo de terrenos, en los siguientes términos:



Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0198 del 8 de febrero de 2007 y la Resolución E No. 07- 5 – 0052 del 12 de febrero de 2007, expedidas por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

a) En todos los puntos sobre el terreno y sobre cada una de las fachadas la altura planteada no debe superar la máxima altura permitida en pisos habitables, y adicionalmente el semisótano y un piso no habitable.

(...)

c) Cualquier nivel destinado para usos de vivienda, comercio, servicios empresariales y personales, dotacionales e industriales se denomina habitable y se contabiliza como piso.

d) El piso que se destine a estacionamientos - con un mínimo de un 60% de su área -, y a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado, se denomina no habitable y no se contabilizará como piso dentro de la altura permitida. En terreno inclinado el área correspondiente a este piso puede descomponerse en varios niveles. (subrayado y negrilla fuera de texto)"

En el mismo sentido, el artículo 12 literal a) del Decreto Distrital 159 de 2004 "Por el cual se adoptan normas urbanísticas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal." establece que:

"(...)

ARTÍCULO 12. ALTURAS.

Las siguientes disposiciones sobre alturas rigen para todo tipo de terreno:

a) Altura máxima de las edificaciones.

En todos los puntos de corte sobre el terreno y sobre cada una de las fachadas, la altura planteada no debe superar la máxima altura permitida en pisos, señalada en la correspondiente ficha reglamentaria. Los elementos de remate de puntos fijos sobre el nivel del último piso, tales como tanques y cuartos de máquinas con una altura máxima de 3.80 metros, no serán contabilizados como piso.

(...)"

2.2.2 El manejo de las alturas en el proyecto aprobado

Al respecto, la Subsecretaría de Planeación Territorial una vez analizados los documentos técnicos, concluyó que el proyecto se ajusta a la norma de pisos aplicables según Decreto 075 de 2003 reglamentario de la UPZ-88/97¹ y artículo 12 del Decreto 159 de 2004, pues se verificó que en todos los puntos de corte sobre el terreno y sobre cada una de las fachadas, la altura planteada no supera la máxima altura permitida en pisos, es decir de seis (6) pisos.

Se observa además en el concepto técnico, que cada bloque cumple con la altura exigida de 6 pisos y que el plano de corte 2-2, no representa de manera adecuada la profundidad

¹ Mediante Memorando del 26 de septiembre de 2007, la Subsecretaría de Planeación Territorial aclaró que el Decreto 059 de 2007 no era aplicable en este caso, por cuanto a la fecha de adopción de la licencia de construcción, éste aun no había sido adoptado.



Continuación de la Resolución No. _____

No 0762

27 SET. 2007

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0198 del 8 de febrero de 2007 y la Resolución E No. 07- 5 – 0052 del 12 de febrero de 2007, expedidas por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

del dibujo por cuanto no se diferencian los elementos cercanos y los lejanos con intensidades de línea diferenciado, generando un efecto visual que hace parecer que se tratara de 12 pisos, lo cual no corresponde con la realidad, ya que cada uno de los bloques de 6 pisos se encuentran separados tanto en sus planos de fachada como sobre los niveles del terreno, debido a su inclinación. Efectivamente, el bloque perteneciente a la unidad 1 se inicia en el nivel 0.00 que corresponde al acceso sobre la Carrera 1 Este y el bloque perteneciente a la unidad 3 que se localiza contiguo hacia el occidente, se desarrolla entre el nivel 0.00 y descende hasta el nivel -19.80. Por otra parte el terreno va desde el nivel mas bajo -32.07 hasta el nivel 0.00 sobre la Carrera 1 Este.

De acuerdo a lo anterior no le asiste razón al memorialista cuando afirma la existencia de torres de nueve (9) y doce (12) pisos, pues se constató en los planos arquitectónicos que contienen el proyecto de construcción que ninguna de las torres supera la máxima altura permitida en pisos habitables.

Todo lo anterior permite concluir que en materia de manejo de alturas, el proyecto aprobado con la licencia de construcción No. LC 07-5-0198 del 8 de febrero de 2007 cumple con la normatividad urbanística vigente.

En cuanto a la indeterminación del nivel cero esgrimida por el libelista, debe aclararse que la norma urbanística no establece el nivel 0,0 como parámetro para la medición de pisos permitidos, sino que se refiere a la altura a partir de cada uno de los puntos de corte sobre el terreno y sobre cada una de las fachadas.

Así lo ratifica la Subdirección de Planeamiento Urbano en la complementación de concepto técnico realizada el 21 de septiembre de 2007 y la que manifiesta que *"El nivel 0.00 se encuentra demarcado en el plano denominado corte 1-1 y 2-2 sobre el nivel de la calle 1 Este. Para efectos del cálculo de la altura máxima permitida es solamente un punto de referencia que relaciona el proyecto con el espacio público y por tanto, es su nivel de acceso.."*(Subrayado y negrilla fuera de texto).

Se aclara además en el citado concepto técnico, que teniendo en cuenta que se trata de terreno inclinado *"el ejercicio de verificación del cumplimiento de la máxima altura permitida consiste en examinar que sobre todas las fachadas y en todos los puntos de corte sobre el terreno, no se sobrepase la altura permitida.."* Es decir, se trata del acatamiento del Artículo 12 del Decreto 154 de 2004.

En el caso sometido a análisis, se estableció que el ejercicio de verificación del cumplimiento de la altura máxima permitida se cumplió con el rigor requerido, puesto que en cada bloque es posible determinar *"que en el punto de corte sobre el terreno, se contabilizan el número de pisos permitidos incluido un piso no habitable, tomando como referencia la línea de la pendiente natural del terreno; bajo esta se pueden plantear los sótanos requeridos sin ninguna limitación.."*



27 SET. 2007

Continuación de la Resolución No. No 0762

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0198 del 8 de febrero de 2007 y la Resolución E No. 07- 5 – 0052 del 12 de febrero de 2007, expedidas por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

Ahora bien, precisamente por tratarse de terreno inclinado y al asentarse cada bloque sobre un corte horizontal de terreno diferente, ocurre que los sótanos previstos o diseñados por debajo de la pendiente del terreno, al proyectarse horizontalmente emergen sobre la pendiente natural del terreno y en el mismo nivel corresponden a pisos habitables de otro bloque. Esta situación según el concepto técnico de la Subsecretaría de Planeamiento Urbano *“es propio de los terrenos inclinados y no implica incumplimiento de la norma en tanto se de aplicación estricta a la norma citada..”*

Todo lo anterior permite concluir, que el proyecto arquitectónico aprobado por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C en la licencia de construcción No. LC 07-5-0198 del 8 de febrero de 2007, cumple en cuanto al manejo de alturas, con la normatividad urbanística vigente y en consecuencia, no prosperan las argumentaciones expuestas por doctor PINILLA COGOLLO cuestionando este aspecto.

2.2.3 La descomposición en niveles de los estacionamientos

En cuanto al argumento del impugnante en el cual controvierte la descomposición en niveles de los estacionamientos, la Subsecretaría de Planeación Territorial en su concepto técnico del 21 de septiembre de 2007 concluyó que *“ el recurrente asimila lo señalado para el piso no habitable, como una exigencia aplicable por extensión, a los sótanos destinados a estacionamientos cuando estos coinciden en el mismo nivel con los pisos habitables de otra unidad o bloque, lo cual es una interpretación que se aparta del contenido de la norma, puesto que en la práctica esto implicaría que en terreno inclinado no se podrían plantear sótanos y en últimas, esto redundaría en la imposibilidad de construir en este tipo de terreno.”*

En el caso concreto, el informe técnico encontró que el nivel de acceso, el cual corresponde al que se denomina como 0.00, está destinado a estacionamientos y equipamientos, nivel que se proyecta como terraza superior de la unidad 3 y en el cual, se encuentran pisos habitables de otras dos unidades sobre las cuales hecho el ejercicio *“se verificó el cumplimiento de la altura máxima permitida.”*

2.3 En cuanto al estudio de tráfico y movilidad del sector

Aduce el memorialista que el proyecto puede afectar sustancialmente la movilidad y la velocidad de desplazamiento del sector y por lo tanto, en virtud de lo establecido en la Ley 769 de 2002 requería de un estudio de tráfico.

Al respecto hay que afirmar, que la Ley 769 de 2002 en ninguna de sus disposiciones contempla la obligación de adelantar un estudio de tránsito como requisito previo para la obtención de licencias de construcción para proyectos de vivienda, como es el caso que nos ocupa, por lo cual el argumento del libelista en este punto no está llamado a prosperar.



No 0762 27 SET. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0198 del 8 de febrero de 2007 y la Resolución E No. 07- 5 – 0052 del 12 de febrero de 2007, expedidas por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

El Decreto Distrital 190 de 2004 (*por el cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003*) establece la obligación de los estudios de tránsito sólo para proyectos de equipamiento y de comercio de escala metropolitana y urbana. No existe ningún requerimiento en esta norma para proyectos de vivienda.

2.4 En cuanto al estudio de estudio de impacto ambiental

En este punto el doctor JORGE PINILLA COGOLLO, argumenta que se requería de un estudio de impacto ambiental debido a que el proyecto se encuentra en la zona de los cerros orientales de Bogotá, zona de reserva ecológica de la ciudad, no consolidada geológicamente que por consiguiente puede presentar eventuales fallas geológicas.

La Subsecretaría de Planeación Territorial confirma en su concepto técnico que el POT en ninguno de sus disposiciones contempla la aplicación de los estudios de impacto ambiental para los procesos de construcción en suelo urbano.

El predio objeto de licencia se encuentra ubicado en suelo urbano por fuera de la Reserva Forestal Bosque Oriental de Bogotá, por lo cual no existe restricción ambiental alguna para su desarrollo, como así lo certifica el Subsecretario de Planeación Territorial en su concepto 3-2007-06096.

2.5 En cuanto a las condiciones de riesgo del predio

A este respecto la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias emitió el concepto técnico No. CT 4582 del 22 de diciembre de 2006, el cual sirvió de sustento para la expedición de la licencia de construcción en cuestión, y en el cual se afirma que de acuerdo con el plano normativo No. 3 (Amenaza por remoción en masa) del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, el sector donde se localiza el predio, se encuentra en una zona de AMENAZA MEDIA y ALTA por procesos de remoción en masa.

En dicho estudio se concluye que *"Considerando los aspectos observados y evaluados...se considera que para el proyecto de construcción propuesto, en el predio localizado en la Carrera 1 No. 78-80, NO SE REQUIERE adelantar la FASE II del estudio detallado de amenaza y riesgo por remoción en masa, de acuerdo con lo establecido en la Resolución 227 de 2006.."*

De acuerdo a lo anterior y considerando que el concepto de la DPAE responde a la consulta elevada por la Curaduría Urbana No. 5 para determinar el nivel de riesgo existente en el predio y la necesidad de adelantar los estudios correspondientes, se encuentra que no era técnicamente necesario adelantar la FASE II del estudio detallado de amenaza y riesgo por remoción en masa.

No obstante lo anterior y como requisito a ser tenido en cuenta durante la fase constructiva, los titulares y los profesionales responsables deben evaluar en el corto plazo la probabilidad de falla en los anclajes que sostienen temporalmente los muros en el costado oriental del predio con el fin de formular oportunamente las medidas correctivas y



No 0762 27 SET. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0198 del 8 de febrero de 2007 y la Resolución E No. 07- 5 – 0052 del 12 de febrero de 2007, expedidas por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

preventivas necesarias para garantizar la estabilidad del predio y del entorno durante el proceso de construcción y durante la vida útil del proyecto, tal y como lo recomienda la DPAE en su concepto técnico.

Por lo anterior, no prospera el argumento esgrimido por el libelista en este punto.

2.6 En cuanto a la legalidad en el trámite de la licencia

En este punto argumenta el recurrente que se evidencia una irregularidad en el trámite por cuanto no era procedente radicar nueva solicitud de licencia de construcción cuando aún la expedida por la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá estaba produciendo plenos efectos jurídicos, de manera que la nueva petición de licencia no podía radicarse ni tramitarse si no una vez estuviera en firme la revocatoria de la licencia anterior.

A este respecto baste precisar, que lo que no está permitido y que resulta abiertamente ilegal es el hecho de que exista más de una licencia vigente y con idéntico objeto para un mismo predio, pero no la solicitud de licencia que se realiza estando vigente y en firme otro acto administrativo, máxime si se tiene en cuenta en el presente caso que:

- El 16 de enero de 2007, el señor ALFONSO GARCIA GALVIS en su calidad de representante legal de la sociedad ALTOS DE BELMONTE LTDA (folio 72), manifestó que renunciaba al contenido de la licencia de construcción No. 04-4-0861 del 30 de junio de 2004.
- El día 31 de enero de 2007², cobró firmeza la Resolución No. 00953 del 12 de octubre de 2006, por la cual se revocó la Licencia de Construcción No. LC 04-4-0861 del 30 de junio de 2004.

Siendo así las cosas y teniendo en cuenta que en el momento de expedición de la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0198 del 8 de febrero de 2007, no existía ninguna licencia de construcción vigente para el predio de la AK. 1 No. 78-86, este Despacho concluye que el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C obró en legal y debida forma al expedir la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0198 del 8 de febrero de 2007, así como la Resolución E No. 07-5-0052 del 12 de febrero de 2007.

En mérito de lo expuesto,

² Con el fin de notificar a los doctores ALFONSO VALDIVIESO SARMIENTO y LUIS ARMANDO PALOMA BERNAL de la Resolución No. 0024 del 09 de enero de 2007 “por la cual se decide un recurso de reposición presentado contra la Resolución No. 00953 del 12 de octubre de 2006, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital” se fijó edicto el 18 de enero de 2007 y se desfijó el 31 de enero de 2007, siendo ésta última la fecha de ejecutoria de la Resolución No. 00953 del 12 de octubre de 2006.



Continuación de la Resolución No. No 0762

27 SET. 2007

Por la cual se decide un recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0198 del 8 de febrero de 2007 y la Resolución E No. 07- 5 – 0052 del 12 de febrero de 2007, expedidas por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Negar las pretensiones del recurso de apelación interpuesto por el doctor JORGE PINILLA COGOLLO, contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0198 del 8 de febrero de 2007 y la Resolución E No. 07- 5 – 0052 del 12 de febrero de 2007 expedidas por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C., con fundamento en los razonamientos que anteceden.

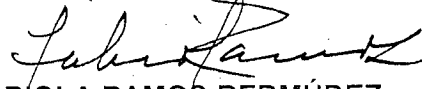
ARTÍCULO SEGUNDO: La sociedad titular de la licencia de construcción No. LC 07-5-0198 del 8 de febrero de 2007 y de la Resolución E No. 07- 5 – 0052 del 12 de febrero de 2007, así como los profesionales responsables del proyecto, deberán atender las recomendaciones efectuadas por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias DPAE en el concepto técnico 4582 del 22 de diciembre de 2006.

ARTÍCULO TERCERO: Notificar personalmente el contenido de esta Resolución a la representante legal de la Sociedad ADMIASEO LTDA., firma que ejerce la administración del EDIFICIO EL PEDREGAL o a su apoderado y al Titular de los actos administrativos impugnados, a quienes se les advierte que contra ella no procede ningún recurso.

27 SET. 2007

Dada en Bogotá D. C. a los

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


FABIOLA RAMOS BERMÚDEZ
Subsecretaria Jurídica

Proyectó: César Andrés Consuegra Rincón
Revisó: Jorge Enrique Ramírez - Director