



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CUARTO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**

Bogotá D.C., 16 de septiembre de 2020

REFERENCIA: 11001-33-34-004-2015-00054-00
CONTROVERSIA: NULIDAD
DEMANDANTES: BOGOTÁ D.C. - SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
DEMANDADA: MARÍA ESTHER PEÑALOZA LEAL
TERCERO INTERESADO: JHON FREDY GALINDO VARGAS
ASUNTO: SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El Juzgado Cuarto Administrativo de Bogotá D.C. profiere en este medio de control la sentencia de primera instancia, como lo establece el artículo 187 de la Ley 1437 de 2011¹, por no advertir causales de nulidad y encontrar cumplidas las etapas del proceso.

I. SÍNTESIS DE LAS ACTUACIONES PROCESALES SURTIDAS

1. DEMANDA

1.1. PRETENSIONES DE LA DEMANDA

La parte actora solicitó:

“III. PRETENSIONES

En virtud de los hechos y fundamentos que se exponen en los acápite siguientes de esta demanda, solicito a usted, se sirva ordenar lo pertinente conforme a lo aquí pedido.

PRIMERA: Declarar la NULIDAD DE LA "LICENCIA DE CONSTRUCCION, No. 12 - 3 - 0989 del 31 de julio de 2012, otorgada en las modalidades de obra nueva y demolición total para el predio urbano, estrato o uso: 6, localizado en la TV 4C 89 35 (ACTUAL), para una edificación en dos (2) sótanos, antejardín elevado y 12 pisos sobre la vía a la Calera y semisótano y cuatro (4) pisos por la peatonal transversal 5 para diez (10) unidades de vivienda, otorgada por la entonces Curadora Urbana 3 (P) de Bogotá D.C.”

SEGUNDA: Como consecuencia de la anterior declaración, sírvase señor juez condenar en costas a la parte demandada.” (fol. 8 del cuaderno principal Nro.1, en adelante c. p.1).

1.2. ARGUMENTOS DE LA DEMANDA²

Señaló que la licencia demandada vulneró los rangos de volumetría en terrenos inclinados, establecidos en el artículo 31 del Decreto Distrital 736 de

¹ “Artículo 187. Contenido de la sentencia. La sentencia tiene que ser motivada. En ella se hará un breve resumen de la demanda y de su contestación y un análisis crítico de las pruebas y de los razonamientos legales, de equidad y doctrinarios estrictamente necesarios para fundamentar las conclusiones, exponiéndolos con brevedad y precisión y citando los textos legales que se apliquen. En la sentencia se decidirá sobre las excepciones propuestas y sobre cualquiera otra que el fallador encuentre probada...”

² La demanda obra a folios 2 a 26 y se reformó, entre otras cosas, para: “Aclarar que una de las normas violadas no es la Resolución 736 de 1872 (sic)” (fls. 340 a 351)

1993 y en el párrafo 5 del artículo 6 del Decreto 333 de 2010, toda vez que la altura de la obra superó la de las edificaciones laterales colindantes.

Manifestó que el permiso de construcción Nro. 12 - 3 - 0989 del 31 de julio de 2012, contravino el tamaño de medios de ventilación e iluminación, consagrado en el párrafo 2 del artículo 4 del Decreto 333 de 2010 y en el numeral B. 4.2.4. del Acuerdo 20 de 1995, debido a que el proyecto aprobado contempló habitaciones de uso residencial por debajo de la línea natural del terreno sin ventanas para su ventilación, iluminación y seguridad o cuyas dimensiones eran menores a las exigidas por la normativa.

Sostuvo que la licencia de construcción en comento vulneró lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 84 del Decreto 736 de 1993 y en el numeral 4 del artículo 5 del Decreto 0736 de 1972, esto es, las normas que regulan la dimensión de los aislamientos laterales.

Destacó que el acto acusado transgredió los artículos 58, 82 y 311 de la Constitución Política y los artículos 1 a 3 de la Ley 388 de 1997, pues desconoció los principios de planeación, organización y aprovechamiento del territorio contenidos, entre otros, en los planes de ordenamiento territorial, los planes parciales y los decretos reglamentarios de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ).

Manifestó que la licencia de construcción Nro. 12 - 3 - 0989 del 31 de julio de 2012 vulneró los artículos 1 y 74 del Decreto 1469 de 2010, en los que se definen las licencias urbanísticas y la naturaleza del curador urbano.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

2.1. MARÍA ESTHER PEÑALOZA LEAL³

Afirmó que la licencia demandada se expidió bajo el principio constitucional de buena fe y con observancia de las normas urbanísticas.

Refirió que los índices de altura y volumetría dispuestos para el uso unifamiliar no se aplica al caso concreto, dado que el Decreto 736 de 1993 liberó la densidad y, por tanto, se permitió el desarrollo de vivienda multifamiliar en el predio objeto de licencia.

Anotó que la altura de 1 a 3 pisos no se puede aplicar en la obra en cuestión, ya que se equiparó la estructura con las edificaciones colindantes permanentes que en promedio tienen 12 pisos.

Preciso que no empleó volumetría en terrenos inclinados (artículo 31 del Decreto 736 de 1993), por cuanto el proyecto se equiparó con las edificaciones colindantes "*para no generar culatas⁴ a las mismas*".

Expuso que el proyecto aprobado en la licencia cumple con lo establecido en el artículo 5 del Decreto 736 de 1972, sobre el tamaño de medios de ventilación e iluminación, en la medida en que los espacios habitables ubicados por debajo de la línea natural del terreno, señalados como

³ Fls. 308 a 335

⁴ "CULATA: Es el muro sin vista de una edificación que colinda lateral o posteriormente con propiedades vecinas" <http://www.alcaldiadepiedecuesta.gov.co/Transparencia/PlanesProgramasyProyectos/POT%20Anexo%201%20Glosario%20POT.pdf>

alcobas principales sobre el costado oriental (niveles -11.06, -8.11, -5.16, y -2.21) y occidental (niveles -8.11, -5.16 y -2.21), se encuentran en esos pisos por empate con las edificaciones colindantes permanentes.

Adujo que, de acuerdo con el plano arquitectónico 18 de 23, la alcoba principal sobre el costado oriental (niveles -11.06, -8.11, -5.16, y -2.21) cuenta con ventanas 1.90 m x 3.30 m, con vidrio translúcido y área de 5.89 M2 que corresponde a 1/8 de la alcoba principal, pero éstas no se evidenciaron “por error de dibujo en planta”.

Aseguró que, aunque para el predio se permite equiparar la altura con las edificaciones colindantes laterales de 12 pisos, se aplican las normas volumétricas para 1 a 3 pisos, que prevén que el aislamiento debe ser de 3 metros si no hay vista directa sobre los precios vecinos y de 5 metros si la hay, parámetros con los que cumple el proyecto.

2.2. TERCERO CON INTERÉS - JHON FREDY GALINDO VARGAS⁵

A través de curador ad litem designado por el Despacho, este indicó que se acoge al contenido de la solicitud de la Licencia de Construcción y demolición Nro. LC 12-3-0989 del 31 de Julio de 2012, al permiso de construcción y a las Resoluciones Nros. 1495 del 7 de diciembre de 2012 y 0429 del 18 de abril de 2013, mediante las cuales se decidieron los recursos de apelación interpuestos contra el acto administrativo demandado confirmándolo integralmente.

3. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

3.1. PARTE DEMANDANTE

El apoderado de BOGOTÁ D.C. - SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT presentó alegaciones finales el 23 de mayo de 2019 (fls. 603 a 605 del c. p.), en las que reiteró los argumentos de la demanda.

3.2. PARTE DEMANDADA

La apoderada de María Esther Peñaloza Leal presentó sus alegatos de conclusión dentro del término correspondiente, esto es, el 24 de mayo de 2019 (fls. 606 a 609), en los que reiteró los argumentos de la contestación.

Agregó que los argumentos objeto de debate son eminentemente técnicos y no existe un dictamen pericial en el proceso que ilustre al fallador, de tal suerte que la parte demandante no cumplió con su carga de aportar las pruebas idóneas para demostrar los argumentos que fundamentan las pretensiones de la demanda.

3.3. TERCERO CON INTERÉS Y MINISTERIO PÚBLICO

Guardaron silencio en esta oportunidad.

4. ACTUACIÓN PROCESAL

4.1.- La demanda se radicó el 28 de enero de 2015, siendo asignada a este Juzgado (fl. 279), quien admitió el medio de control el 12 de marzo de 2015

⁵ Fls. 381 a 383

y ordenó vincular en calidad de tercero con interés al señor John Fredy Galindo Vargas, propietario del predio objeto de la licencia de construcción Nro. 12-3-0989 de 31 de julio de 2012 (fl. 284).

4.2.- El 30 de junio de 2015 la entidad accionada presentó contestación a la demanda (fls. 308 a 335) y el 16 de julio de 2015 la parte actora allegó reforma la demanda (fls. 340 a 351).

4.3.- El 25 de septiembre de 2015 el Despacho ordenó emplazar al tercero con interés (fl. 366).

4.4.- El 18 de noviembre de 2015 el curador ad litem del señor John Fredy Galindo Vargas tomo posesión ante este Juzgado (fls. 377 y 378).

4.7.- El 20 de mayo de 2016 este Juzgado admitió la reforma de la demanda (fl. 387) y el 13 de enero de 2017 ordenó informar a la comunidad sobre la existencia del proceso (fl. 401), lo cual se cumplió a finales de ese mismo mes (fls. 407 a 409).

4.5.- En la audiencia inicial llevada a cabo el 22 de agosto de 2017 se resolvieron las excepciones propuestas por las partes, decisión que fue objeto de apelación (fls. 431 a 436).

4.6.- En providencia del 30 de octubre de 2018, el Tribunal Administrativo de Cundinamarca dispuso declarar probada la excepción de "falta de legitimación en la causa por pasiva" propuesta por la señora Ana María Cadena Tobón. En lo demás se mantuvo la decisión de primera instancia (fls.4 al 10 del cuaderno de actuación del Tribunal).

4.8.- El 26 de febrero de 2019 se continuó con la audiencia inicial (fls. 453 a 459) y el 13 de mayo de 2019 se llevó a cabo la audiencia de pruebas, en la que se corrió traslado a las partes para que presentaran alegatos (fls. 596 a 602).

5. HECHOS PROBADOS

5.1. El 11 de mayo de 2012, el señor John Freddy Galindo Vargas, en calidad de propietario del predio ubicado en la transversal 4C Nro. 89-35 de la urbanización Chicó Alto, manzana 17, lote 8⁶, a través de tercero autorizado, solicitó ante la Curaduría Urbana 3 de Bogotá D.C. la expedición de una licencia de construcción en la modalidad de obra nueva con demolición total para el mencionado inmueble.

5.2. El 31 de julio del 2012 la curadora urbana 3 otorgó la licencia urbanística de construcción y demolición total Nro. LC12-3-0989, en la modalidad de obra nueva para uso de vivienda multifamiliar, en favor del señor John Freddy Galindo Vargas (fl.102), decisión que se le notificó personalmente en la misma fecha (fl. 103).

5.3. La licencia de construcción No. 12-3-0989 del 31 de julio de 2012, quedó ejecutoriada el 17 de agosto de 2012, y tenía vigencia hasta el 17 de agosto de 2014, con la posibilidad de ser prorrogada por una sola vez por un plazo adicional de 12 meses contados a partir de la fecha de ejecutoria.⁷

⁶ fls. 10-11 y 32.

⁷ Dicho hecho se tuvo por cierto en la fijación del litigio realizada en audiencia inicial de 26 de febrero de 2019 (fls. 453-458).

5.4. En relación con la precitada licencia urbanística, el 19 de diciembre de 2017 el Juzgado 39 Administrativo del Circuito Judicial de Bogotá D.C. emitió sentencia de primera instancia dentro de la acción popular Nro. 110013337039201500060-02, en la que actuaron como demandados la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. – Secretaría Distrital de Planeación, el propietario de la obra y la arquitecta María Esther Peñalosa Leal.

Dicha acción se fundó en la vulneración de, entre otros, el derecho colectivo a *“la realización de las construcciones, edificaciones y desarrollos urbanos respetando las disposiciones jurídicas, de manera ordenada, y dando prevalencia al beneficio de la calidad de vida de los habitantes”*, con ocasión de la expedición de la licencia de construcción Nro. LC12-3-0989 del 31 de julio del 2012 (fls. 527 a 560).

5.6. El 13 de febrero de 2018, el Juzgado 39 Administrativo del Circuito Judicial de Bogotá D.C. expidió sentencia complementaria de primera instancia dentro de la acción popular Nro. 110013337039201500060-02 (fls. 562 a 566).

5.4. El 21 de junio de 2018 el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, Sección Primera, Subsección A, emitió sentencia de segunda instancia dentro de la acción popular Nro. 110013337039201500060-02 (fols. 495 a 523 y 567 a 584).

6. PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER

¿Si la licencia de construcción Nro. 12-3-0989 del 31 de julio de 2012 que expidió la Curadora Urbana 3 (P) de Bogotá D. C. es nula por incurrir en una violación de las normas urbanísticas y superiores en las que debía fundarse? (fls. 453 a 459).

II. CONSIDERACIONES

1. DE LA CAUSAL DE INFRACCIÓN DE LAS NORMAS EN QUE DEBÍA FUNDARSE EL ACTO ADMINISTRATIVO

El Consejo de Estado determina la infracción de las normas en que debe fundarse el acto administrativo como una causal de nulidad bajo tres supuestos: i) falta de aplicación, ii) aplicación indebida o, iii) interpretación errónea.

En lo que tiene que ver con la falta de aplicación, la referida Corporación ha señalado:

*“Según la doctrina judicial del Consejo de Estado, **ocurre la primera forma de violación, esto es, la falta de aplicación de una norma, ya porque el juzgador ignora su existencia, o porque a pesar de que conoce la norma, tanto que la analiza o sopesa, sin embargo, no la aplica a la solución del caso. También sucede esa forma de violación cuando el juez acepta una existencia ineficaz de la norma en el mundo jurídico, pues no tiene validez en el tiempo o en el espacio.***

*En los dos últimos supuestos, el juzgador puede examinar la norma pero **Cree, equivocadamente, que no es la aplicable al asunto que resuelve, evento en el cual se está ante un típico caso de violación por falta de***

aplicación, no de interpretación errónea, en razón de que la norma por no haber sido aplicada no trascendió al caso.

Se presenta la segunda manera de violación directa, esto es, por aplicación indebida, cuando el precepto o preceptos jurídicos que se hacen valer se usan o se aplican a pesar de no ser los pertinentes para resolver el asunto que es objeto de decisión. El error por aplicación indebida puede originarse por dos circunstancias: 1.- Porque el juzgador se equivoca al escoger la norma por inadecuada valoración del supuesto de hecho que la norma consagra y 2.- Porque no se establece de manera correcta la diferencia o la semejanza existente entre la hipótesis legal y la tesis del caso concreto.

Y, finalmente, se viola la norma sustancial de manera directa, cuando ocurre una interpretación errónea. Sucede cuando el precepto o preceptos que se aplican son los que regulan el asunto por resolver, pero el juzgador los entiende equivocadamente, y así, erróneamente comprendidos, los aplica. Es decir, ocurre cuando el juzgador le asigna a la norma un sentido o alcance que no le corresponde (...)"⁸ (Negrilla y subraya fuera de texto).

De lo anterior se colige que, la falta de aplicación de las normas se da en aquellos eventos en los cuales la autoridad administrativa desconoce la norma o sabiéndola no la aplica a determinado asunto, por considerar que es ineficaz o que no debe emplearse en el caso particular.

De otra parte, la aplicación indebida se presenta en aquellos eventos en los cuales la autoridad aplica una disposición prevista en el ordenamiento que no es apropiada para resolver el asunto que se debate, debido a que la norma no corresponde con el supuesto de hecho, o no se determina de forma adecuada la pertinencia que debe existir entre la norma y la teoría del caso.

Ocurre una interpretación errónea cuando la autoridad aplica acertadamente los preceptos que regulan la materia, pero al realizar el proceso mental de entendimiento le otorga un significado contrario al asignado por el legislador o el productor de la norma.

2. DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

El artículo 99 de la Ley 388 de 1997⁹, señala que la licencia urbanística constituye un acto administrativo de carácter particular y concreto, que debe ser expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente.

El numeral 2 del artículo en cita establece que el otorgamiento de las licencias de construcción conlleva el cumplimiento de la normativa establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial, planes parciales, los planes especiales de manejo y protección y las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan.

⁸ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso - Administrativo, Sección Cuarta, Consejero Ponente: Hugo Fernando Bastidas Bárcenas, Bogotá, D.C., 15 de marzo de 2012, radicado Nro.: 25000-23-27-000-2004-92271-02(16660) **citada a su vez por la Sección Primera de esa misma Corporación el 4 de agosto de 2016**, Medio de Control: Nulidad Simple, Consejero Ponente: Guillermo Vargas Ayala, radicado Nro.: 11001-0324- 000-2003-00501-01, actor: Antonio Barrera Carbonell y otro, accionado: Ministerio de Hacienda y Crédito Público, Ministerio de la Protección Social (Ministerio del Trabajo), Ministerio de Comunicaciones (Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones) y Departamento Administrativo de la Función Pública.

⁹ "Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones".

Dichas prescripciones se replican en el artículo 1° del Decreto 1469 de 2010¹⁰, por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas, el reconocimiento de edificaciones, la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones.

El Artículo 2 ibidem determina la existencia de cinco clases de licencias, dependiendo del objetivo de la obra y la finalidad del procedimiento, a saber: (i) urbanización; (ii) parcelación; (iii) subdivisión; (iv) construcción; y, (v) intervención y ocupación del espacio público. La autoridad competente para expedir las primeras cuatro, cuando en el municipio o distrito se cuente con la figura, es el curador urbano.

La licencia de construcción fue definida por el artículo 7 del Decreto 1069 de 2004, como la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia.

En dicho documento se concreta de manera específica el uso, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Entre las modalidades de la licencia de construcción se encuentran la obra nueva y la demolición.

De conformidad con la norma en mención, la obra nueva es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total. Por su parte, la demolición es la autorización para derribar total o parcialmente una o varias edificaciones existentes en uno o varios predios y deberá concederse de manera simultánea con cualquier otra modalidad de licencia de construcción.

3. CASO CONCRETO

El demandante pretende que se anule la licencia urbanística Nro. 12 - 3 - 0989 del 31 de julio de 2012. Los reparos en torno a este acto surgen al considerar que en ese permiso se aprobó una obra sin cumplir con varias especificaciones normativas.

Entre las normas que la parte accionante aduce que fueron desconocidas con ocasión del acto demandado se encuentran los artículos 5 numeral 4 del Decreto 736 de 1972, 31 y 84 numeral 2 del Decreto 736 de 1993, 4 parágrafo 2 y 6 parágrafo 5 del Decreto 333 de 2010, 58, 82 y 311 de la Constitución Política, 1 y 74 del Decreto Nacional 1469 de 2010, 1 a 3 de la Ley 388 de 1997 y B.4.2.4. del Acuerdo 20 de 1995.

Así, en primer lugar, el Despacho debe determinar si dichas disposiciones resultaban aplicables al proyecto objeto de la licencia urbanística No. 12 - 3 - 0989 del 31 de julio de 2012, para luego establecer si la accionada las inobservó a la hora de expedir dicho acto administrativo.

¹⁰ Compilado por el Decreto 1077 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

En ese contexto, conviene recordar que la licencia urbanística Nro. LC12-3-0989 (fl. 102), fue otorgada para el predio ubicado en la transversal 4C Nro. 89-35, lote 8 de la manzana 17 de la urbanización Chicó Alto de la Localidad de Chapinero. Dicha licencia se expidió en las modalidades de obra nueva y demolición total y para uso de vivienda multifamiliar.

Del oficio de 24 de julio de 2008, emitido por el Curador 5 de Bogotá D.C. (fls. 55-60), se extrae que los predios ubicados en la TV 4C 89-35 están clasificados dentro de un área de actividad residencial, zona residencial neto, dentro de la Unidad de Planeamiento Zonal No. 88/97 Chico Lago / El Refugio. Igualmente, que dicha UPCZ se encuentra dentro del tratamiento de consolidación modalidad urbanística y conservación especial ambiental categoría continuidad de la norma, identificada con código CRE CN.

El tratamiento asignado a la UPZ en mención fue reiterado en los oficios Nos. 2-2009-36883 de 7 de julio de 2009 (fls. 33-34), emitido por la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá D.C. y 2-2010-24327 de 30 de mayo de 2010, expedido por la Directora de Norma Urbana del Distrito (fls. 52-54).¹¹

Sobre el tratamiento de consolidación urbanística, el artículo 369 del Decreto 190 de 2004¹², señala lo siguiente:

“Artículo 369. Normas para la modalidad de Consolidación Urbanística (artículo 358 del Decreto 619 de 2000).

Los predios localizados en zonas con tratamiento de consolidación urbanística deberán mantener las características del barrio sobre aislamientos, alturas, retrocesos, antejardines y demás elementos volumétricos, así como sus condiciones de estacionamientos y equipamientos comunales. La edificabilidad de dichos predios es resultante de la aplicación de la norma original o la que expida el Departamento Administrativo de Planeación Distrital mediante ficha normativa dirigida a mantener las condiciones urbanísticas y ambientales de la zona.

Parágrafo. Se entiende por norma original la reglamentación con fundamento en la cual se desarrolló inicialmente o se consolidó la urbanización, agrupación o conjunto que se encuentre vigente a la fecha de publicación del presente Plan.” (Subrayas del Despacho)

Dicha norma fue reiterada en sentido similar por el artículo 17 del Decreto 159 de 2004¹³, subrogado por el artículo 6 del Decreto 333 de 2010¹⁴. De otra parte, el artículo 1º del Decreto 736 de 1993¹⁵, modificado por el artículo 2 del Decreto Distrital 1210 de 1997¹⁶, señala lo siguiente:

“Artículo 1º.- Finalidad del tratamiento especial de conservación urbanística. El tratamiento especial de conservación urbanística cumple la finalidad, mediante la adopción de normas específicas, de regular

¹¹ De igual manera así se extrae de la plancha 3 del Decreto 059 de 2007. http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/edificabilidadpermitida_43.pdf

¹² Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003. Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

¹³ "Por el cual se adoptan normas urbanísticas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal". Vigente para el momento de la expedición de la licencia, como quiera que fue derogado solo hasta con ocasión del Decreto 86 de 22 de febrero de 2016.

¹⁴ "Por el cual se modifica parcialmente el Decreto Distrital 159 del 21 de mayo de 2004 y se dictan otras disposiciones"

¹⁵ Por el cual se asigna y reglamenta el Tratamiento Especial de conservación urbanística en las áreas urbanas y se dictan otras disposiciones

¹⁶ por el cual se asigna el tratamiento de Conservación Urbanística a unas áreas de la ciudad y se modifica el decreto 736 de 1.993.

*adecuadamente el desenvolvimiento de las actividades urbanas, de las áreas que poseen valores urbanísticos, arquitectónicos, ambientales y de identidad urbana, **en orden a garantizar la permanencia y recuperación de dichos valores, en edificaciones o zonas o conjuntos de edificios y su entorno.***

Para efectos de la aplicación de las normas del presente Decreto se adoptan las siguientes categorías de conservación urbanística.

(...)

3a. Continuidad de Norma:

Es la categoría orientada a mantener las normas originales que generan desarrollos homogéneos en cuanto a usos, volumetría y espacio público.

Cumplen una adecuada función dentro de la estructura urbana, garantizando la consolidación en el tiempo de las diferentes áreas de la ciudad.

En esta categoría se permiten las demoliciones de las edificaciones para ser reedificadas con sujeción a las normas originales y las precisiones establecidas en el presente Decreto.

(...)"(Negrillas del Despacho)

Lo hasta aquí expuesto indica que, para efectos de la expedición de la licencia urbanística demandada debieron tenerse en consideración las normas originales que regulan la zona en donde se encuentra ubicado el predio, esto es, la urbanización Chicó Alto.

De las documentales obrantes en el proceso¹⁷ y de la consulta realizada por el Despacho en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá D.C.¹⁸, es posible concluir que la urbanización Chicó Alto de la UPZ Chicó/Lago – El Refugio, se encuentra regulada por el Decreto Distrital 736 de 1972¹⁹ y las modificaciones contenidas en el Acuerdo 6 de 1990²⁰, así como por el Acuerdo 20 de 1995²¹ -en lo que no esté reglado en las primeras-.

Igualmente, dado que lo relacionado con consolidación urbanística y la conservación está reglamentado por los Decretos 736 de 1993, 159 de 2004, 059 de 2007²² y 333 de 2010, tales pautas rigen sobre la UPZ Chicó/Lago – El Refugio en razón a que le fue otorgado dichos tratamientos de protección.

En ese orden, tales disposiciones le resultan aplicables al predio localizado en la transversal 4C Nro. 89-35, lote 8 de la manzana 17 de la urbanización Chicó Alto. A dicha conclusión también arribó el Tribunal Administrativo de Cundinamarca en la sentencia de segunda instancia proferida dentro de la acción popular No. 110013337039201500060-02²³.

¹⁷ Oficio de 12 de febrero de 1976, expedido por la Unidad de Desarrollo Urbanístico de Bogotá D.C. (fl. 37), entre otros.

¹⁸ <http://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/norma-urbana/normas-urbanisticas-vigentes/upz/unidad-de-planeamiento-zonal-no-97-chico-lago>

¹⁹ por medio del cual se modificó el Decreto 1207 de 1971 y se reglamenta la Urbanización Chicó Alto".

²⁰ Por medio del cual se adopta el Estatuto para el Ordenamiento Físico del Distrito Especial de Bogotá, y se dictan otras disposiciones.

²¹ Por el cual se adopta el Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá, se fijan sus políticas generales y su alcance, se establecen los mecanismos para su aplicación, se fijan plazos para su reglamentación prioritaria y se señalan mecanismos para su actualización y vigilancia.

²² Por el cual se actualiza a la normatividad vigente la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) No.88 y 97, EL REFUGIO y CHICÓ LAGO.

²³ "Pues bien, para la Sala, en primer lugar, se observa que la norma aplicable al predio situado en la Transversal 4C No. 89-35 de la Urbanización "Chicó Alto" de la UPZ "Chicó/Lago – El Refugio, es el **Decreto Distrital 0736 de 27 de abril de 1972** "por medio del cual se modificó el Decreto 1207 de 1971 y se reglamenta la Urbanización Chicó Alto", en tanto bajo la referida normativa se efectuó el desarrollo urbanístico de la zona en la que se ubica el predio objeto de controversia y, entre otros aspectos, se estableció el uso, las normas generales de alturas, volumetría y aislamiento; y le fue

REFERENCIA: 11001-33-34-004-2015-00054-00
CONTROVERSIA: NULIDAD
DEMANDANTES: BOGOTÁ D.C. - SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
DEMANDADA: MARÍA ESTHER PEÑALOZA LEAL
TERCERO INTERESADO: JHON FREDY GALINDO VARGAS
ASUNTO: SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Así las cosas, el Decreto 736 de 1972 (fls. 39-44), señala lo siguiente en cuanto a las alturas y aislamientos:

“(…)
ARTÍCULO QUINTO.- NORMAS GENERALES:

1.- ALTURAS

Unifamiliar: uno a tres (1 a 3) pisos.

Para Multifamiliares: Tendrán un mínimo de dos (2) pisos y un máximo equivalente a la resultante de la correcta aplicación de los índices y aislamientos sin sobrepasar dos (2) veces el ancho de la vía.

(…)”

Por su parte, el parágrafo 5 del artículo 6 del Decreto Distrital 333 de 2010, prevé que, en los sectores regulados por el tratamiento de consolidación urbanística, cuando por efecto de la correcta aplicación de normas anteriores se presenten diferentes alturas en las edificaciones de una manzana, se podrá equiparar la altura con la correspondiente a U11a (sic) de las edificaciones colindantes laterales, siempre y cuando no se supere la altura predominante de la manzana.

Para los fines de dicha norma, se entiende por altura predominante la que resulte de promediar la altura de las edificaciones permanentes existentes en la manzana correspondiente.

En el presente caso, la licencia Nro. LC12-3-0989 (fl.102), aprobó lo siguiente en relación con alturas y volumetría:

“CURADORA URBANA 3 (P)
 ARQ. MARÍA ESTHER PEÑALOZA LEAL…”

FECHA DE EXPEDICIÓN	DE	FECHA DE EJECUTORIA	DE	VIGENCIA HASTA
31 JUL 2012		17 AGO 2012		17 AGO 2014

La Curadora Urbana Nro. 3 (P) de Bogotá D.C., María Esther Peñaloza Leal, en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de Julio 18 de 1997 y su Decreto reglamentario 1469 de 2010, y en consecuencia del alcance y características de la solicitud radicada bajo la referencia

RESUELVE

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL en el predio urbano, estrato o uso:6, localizado en la dirección TV 4 C 89 35 (ACTUAL) / TV 5 89 35 (ANTERIOR) - chip: AAA0093 EDRJ - Matrícula Inmobiliaria: 50C163884 de la localidad 2 de Chapinero - **Para una edificación en dos (2) sótanos, antejardín elevado y 12 pisos sobre la vía a la Calera y semisótano** y cuatro (4) pisos por la peatonal transversal 5 para diez (10) unidades de vivienda (no vis) con 33 cupos de parqueo de los cuales 30 cupos son privados (10 en sistema duplicador) y 3 de visitantes, incluido 1 de minusválidos. Plantea 5 cupos para bicicletas. Propietario: JOHN FREDY GALINDO VARGAS, Identificación: 79852461. Constructor responsable: SANDRA PATRICIA CASTELLANOS (Identificación: 46678476, Matrícula: A250520004667 8476). Urbanización: CHICO ALTO, Manzana: 17 Lote (s): 8, con las siguientes características básicas:

4.EDIFICABILIDAD				
4.1. VOLUMETRÍA				
a.	No PISOS HABITABLES			10 y 4
b.	ALTURA MAX EN METROS			43,75 Y 12,53
c.	SÓTANOS			2

asignado el Tratamiento de Consolidación Urbanística, situación frente a la cual ninguna de las partes presentó oposición; así como en sus modificaciones previstas en el Acuerdo 6 de 1990 y en los Decretos 736 de 1993, 159 de 2004, 059 de 2007 y 333 de 2010.” (Negrilla de texto original)

REFERENCIA: 11001-33-34-004-2015-00054-00
CONTROVERSIA: NULIDAD
DEMANDANTES: BOGOTÁ D.C. - SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
DEMANDADA: MARÍA ESTHER PEÑALOZA LEAL
TERCERO INTERESADO: JHON FREDY GALINDO VARGAS
ASUNTO: SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

...	
d. No. EDIFICIOS	1
...	
e. ÁREA BAJO CUBIERTA INCL.	No
...	

Ahora bien, según lo señalado por la misma accionada en la contestación de la demanda, el proyecto objeto de la licencia en cita se equipará con las edificaciones colindantes laterales, cuya altura máxima es 12 niveles y concuerda con la predominante en la manzana 17. Para el caso, según la ex curadora, las edificaciones colindantes son las siguientes:

- Por el costado oriental, el edificio Balcones del Chicó Alto, desarrollado en los lotes 9 y 10 de la manzana 17, con nomenclatura TV 4C No. 89-55 y licencia de construcción No. 5890 de 27 de julio de 1989, modificada mediante licencia No. 0651 de 2 de octubre de 1991, con las cuales se aprobó un total de 3 pisos, semisótano, sótano y altillo sobre la TV 5 y 11 pisos sobre la carrera 6 para un total de 11 niveles.
- Por el costado occidental, el edificio Altamira Palace I Etapa, desarrollado en los lotes 4, 5, 6 y 7 de la manzana 17 con nomenclatura KR 6 No. 98-02 / TV 4C 88-55/75, con licencia de construcción No. 8198 de 7 de septiembre de 1994, aprobada para un sótano, semisótano, más un piso sobre la vía a la Calera; y, semisótano más 3 pisos sobre el paramento de la vía peatonal, los cuales conforman un total de 12 niveles en forma escalada en la pendiente natural del terreno.

En sentencia de 19 de diciembre de 2017, proferida dentro de la acción popular Nro. 110013337039201500060-02, el Juzgado 39 Administrativo de Bogotá D.C., señaló que la altura del proyecto Rodano se puede equiparar a la de las edificaciones colindantes, lotes 7 (edificio Altamira Palace) y 9 (Balcones de Chicó Alto), los cuales tienen en total 12 y 11 niveles, respectivamente²⁴ (fls. 527 a 560). Por su parte, en sentencia de 21 de junio de 2018, el Tribunal Administrativo de Cundinamarca indicó que la altura predominante de la manzana 17 es de 12 pisos (fls. 495 a 523 y 567 a 584).

Así entonces, en atención a que el Decreto 333 de 2010 permite equiparar la altura a de los edificios ubicados a los laterales, sin que se supere la altura predominante de la manzana, la obra a realizarse dentro del predio ubicado en la TV 4C 89-35, de propiedad del señor John Fredy Galindo Vargas, puede tener un máximo de 12 niveles. Por lo tanto, en principio, la licencia otorgada para el efecto tuvo en cuenta correctamente las normas aplicables, como quiera que aprobó una altura máxima de 12 pisos.

No obstante, en la sentencia de 21 de junio de 2018, el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, afirmó lo siguiente sobre las alturas y volumetría:

²⁴ "(...) Revisado el material probatorio obrante en el expediente encuentra el despacho que el lote 7 corresponde al edificio Altamira Palace donde se autorizó sótano, semisótano, más un piso sobre la vía a la calera y semisótano más 3 pisos sobre el paramento de la vía peatonal (hoy vía vehicular), es decir, un total de 12 niveles de forma escalonada en la pendiente natural del terreno; y que respecto del lote 9º edificio Balcones del Chico Alto la Licencia de Construcción 0010057 autorizó 3 pisos, altillo, sótano y semisótano, es decir, un total de 5 pisos sobre la TV 4 (antes TV5), y 11 pisos, para un total de once niveles.

En ese orden, reitera el despacho que el proyecto Rodano puede equiparar la altura a la de los edificios vecinos en 12 pisos o niveles.

“(…) **a raíz de las modificaciones traídas por el Decreto 736 de 1993** se liberó la densidad y **se permitió equiparar la altura a la de los edificios colindantes**, la cual no puede superar los 12 pisos; sin embargo, **el proyecto aprobado no tuvo en cuenta la cubierta inclinada (nivel+12.53)** la cual, según el artículo 4 del Decreto 333 de 2010, cuenta como piso.

(…)

Se concluye que la Licencia de Construcción Nro. 12-3-0989 de 31 de julio de 2012, correspondiente al Proyecto Rodano, **excedió la altura permitida**, pues el nivel 13 + 12.53 sí debe contarse como piso, de conformidad con lo señalado en el literal c) del numeral 2º del artículo 4 del Decreto 333 de 2010” (fl. 516 parte posterior, 517 y 519) (Negrilla y subraya fuera de texto).

Con fundamento en lo anterior -y otras vulneraciones a los parámetros de construcción- el Superior Funcional resolvió conceder el amparo parcial de derecho colectivo a la “REALIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES Y DESARROLLO URBANOS **RESPETANDO LAS DISPOSICIONES JURÍDICAS**”, lesionado con ocasión de la expedición de la licencia urbanística cuya nulidad se pretende a través del presente medio de control.

El Despacho considera adecuado hacer énfasis en que la protección de un derecho colectivo a través de acción popular procede solo cuando se demuestran unas **trasgresiones sustanciales a su núcleo esencial**, como sucedió en el presente caso que se acreditó el incumplimiento de las obligaciones técnicas previstas en las normas urbanísticas aplicables al proyecto de construcción.

Lo anterior implicó que, en sede de dicha acción constitucional se realizara un estudio serio sobre la avenencia de la licencia a las disposiciones normativas de orden distrital que regulan los parámetros técnicos que aquí también se alegan como desconocidos, esto es, volumetría y altura, aislamientos y ventilación e iluminación.

Para el efecto, entre otras pruebas, se decretó y valoró, con audiencia de la ex curadora No. 3 María Esther Peñaloza Leal, un dictamen pericial que sirvió de fundamento técnico sobre el cumplimiento normativo de la licencia de construcción Nro. LC12-3-0989.

En el presente proceso, además de la referida sentencia, se encuentra que una vez verificados los planos arquitectónicos 16 a 19 allegados al expediente (fl. 259A), los cuales fueron aportados como insumo de la solicitud realizada por el señor Galindo Vargas y, por tanto, obran en el archivo de la licencia Nro. 12-3-0989 de 31 de julio de 2012, en efecto el proyecto contempla un piso que se denominó “cubierta ph nivel + 12,53”, donde se ubica la caldera, el cuarto de máquinas del ascensor, entre otros.

Dicha cubierta constituye un piso en los términos del literal c) del artículo 4 del Decreto 333 de 2010, que establece:

“Artículo 4. Subrogar el artículo 12 del Decreto Distrital 159 de 2004, el cual quedará así:

ALTURAS.

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

(…)

2. Reglas para el manejo de alturas.

(…)

c. **Todas las variaciones volumétricas como áreas bajo cubierta** inclinada, altillos, mansardas y mezanines, hacen parte de las áreas construidas incluidas en el índice de construcción y **se contabilizarán como piso.**"

Así las cosas, contando a partir del piso siguiente al sótano, esto es, el área de zonas comunes, el proyecto favorecido con la licencia Nro. 12-3-0989 de 31 de julio de 2012, tiene un estimado total de 13 pisos, lo cual excede la altura de las edificaciones colindantes y la predominante en la manzana 17, que es de 12 niveles.

En ese orden, este juzgado advierte que la precitada licencia urbanística desconoció el parágrafo 5 del artículo 6 del Decreto Distrital 333 de 2010, en la medida en que la obra aprobada supera la altura máxima que permitía esta norma.

Ahora bien, para el caso de la ventilación e iluminación se advierte que el Decreto 736 de 1972 no reglamentó dichos parámetros, por lo que ha de acudirse a lo establecido en el numeral 3 del artículo 1° del Decreto 333 de 2010, que señala:

"Artículo 1. Subrogar el artículo 3 del Decreto Distrital 159 de 2004, el cual quedará así:

DENSIDAD Y HABITABILIDAD.

(...)

3. Iluminación y ventilación: En las viviendas, solamente baños, cocinas, depósitos y espacios de servicio podrán ventilarse por ductos. Los demás espacios deben ventilarse e iluminarse directamente al exterior o a través de patios."

De igual manera, debe tenerse en consideración que lo señalado por el Acuerdo 20 de 1995²⁵, sobre el tamaño de los medios de ventilación e iluminación:

"ARTÍCULO B.4.2.4. Tamaño de los medios de ventilación e iluminación.

Las ventanas y puertas exteriores pueden utilizarse como medio de iluminación y ventilación natural, siempre y cuando el área del piso destinada para la iluminación sea mayor que el 8% del área del piso servido y por lo menos la mitad de esta área se destine para ventilación sin obstrucciones.

PARÁGRAFO B.4.2.4.1. *En el caso de que estas puertas y ventanas den a balcones terrazas o mezanines, el área de ellas debe ser mayor al 8% del área total del cuarto. El frente de estos balcones debe tener un área mínima de exposición directa al exterior equivalente al 75% del área de piso del balcón.*

ARTÍCULO B.4.2.5. Dispositivos alternos.

Alternativamente a los medios de iluminación y ventilación naturales descritos en este capítulo, pueden utilizarse medios tales como disposiciones capitales de ventanas, lumbreras, persianas, rejillas metálicas, bloques de celosía y otros, siempre y cuando provean un comportamiento equivalente, de acuerdo con los requisitos mínimos establecidos."

Este estrado judicial advierte que en el acto demandado obrante a folio 102 del expediente no se plasmó expresamente la información referente a la ventilación e iluminación del proyecto. Sin embargo, se encuentra que allí se estipuló lo siguiente:

²⁵ Por el cual se adopta el Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá, se fijan sus políticas generales y su alcance, se establecen los mecanismos para su aplicación, se fijan plazos para su reglamentación prioritaria y se señalan mecanismos para su actualización y vigilancia.

REFERENCIA: 11001-33-34-004-2015-00054-00
CONTROVERSIA: NULIDAD
DEMANDANTES: BOGOTÁ D.C. - SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
DEMANDADA: MARÍA ESTHER PEÑALOZA LEAL
TERCERO INTERESADO: JHON FREDY GALINDO VARGAS
ASUNTO: SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

“... La Curadora Urbana Nro. 3 (P) de Bogotá D.C., María Esther Peñaloza Leal, en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de Julio 18 de 1997 y su Decreto reglamentario 1469 de 2010, y en consecuencia del alcance y características de la solicitud radicada bajo la referencia

RESUELVE

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL en el predio urbano, estrato o uso: 6, localizado en la dirección TV 4 C 89 35 (ACTUAL) / TV 5 89 35 (ANTERIOR) - chip: AAA0093 EDRJ - Matrícula Inmobiliaria: 50C163884 de la localidad 2 de Chapinero –

[...]

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA
Plano Localización o Identificación / Certificación DPAE / Proyecto Arquitectónico/ Estudios de Suelos/Memoria de Cálculo/Planos Estructurales

Así las cosas, consultados los planos anexos a la licencia de construcción Nro. LC12-3-0989, no resulta claro si las dimensiones y características de las ventanas y espacios de ventilación cumplen con los requerimientos previsto por la normatividad anteriormente citada.

No obstante, en sentencia de primera instancia proferida dentro de la acción popular Nro. 110013337039201500060-02, el Juzgado 39 Administrativo de Bogotá, señaló:

“Por otra parte, la Administración aduce que existen alcobas principales por debajo de la línea natural que no tienen ventilación ni iluminación como es el caso del costado oriental los niveles -11.06, -8.11, -5.16 y -2.21 y que en otros casos, las ventanas tienen dimensiones menores al 1/8 del área del espacio del costado occidental en los mismos niveles. En este punto, el auxiliar de la justicia aseguró que las ventanas exigidas cumplen con el 8% exigida como mínimo del área del espacio servidor; y que para el caso de las habitaciones principales que se encuentran en los niveles mencionados, el perito expresó que se encuentran esos niveles por empate con los niveles de la edificación colindante edificio Balcones del Chicó, ubicado en la transversal 5 No. 89-55 y Transversal 4C No. 89-45/55, desarrollado en los lotes 9 y 10 de la manzana 17; igualmente, que los espacios habitables ubicados en los niveles -8.10, -5.16 y -2-21 sobre el costado sur, se encuentran en esos niveles por empate con el Edificio Altamira Palace (lotes 4, 5, 6 y 7 de la manzana 17), para no generar culatas. En cuanto a las ventanas dijo que si se encuentran estas ventanas con una dimensión de 1.90 metros x 3.10 metros con una parte de vidrio opalizado y otra con vidrio traslúcido, con basculante superior e inferior que permite la ventilación.”

Sobre el particular se advierte que, si bien los medios de ventilación e iluminación cumplen con las dimensiones mínimas y con ello, en principio, se garantiza el porcentaje de iluminación requerido, lo cierto es que las ventanas con vidrio opalizado no permiten la iluminación directa y, por tanto, la licencia de construcción Nro. 12 - 3 - 0989 del 31 de julio de 2012 contraviene lo dispuesto por el numeral 3 del artículo 1º del Decreto 333 de 2010 y en el numeral B.4.2.4. del Acuerdo 20 de 1995.

Finalmente, frente a los aislamientos el Decreto 736 de 1972 (fls. 39-44), señala lo siguiente:

“(…)
ARTÍCULO QUINTO.- NORMAS GENERALES:

(…)
4.- AISLAMIENTOS

a)- Antejardines:

Serán de 5.00 metros como mínimo sobre la carretera a la calera y 3.50 metros sobre las demás vías.

Sobre la zona verde no se exigirá antejardín, para el lote No. 20 de la manzana 17.

Sobre vías peatonales los antejardines tendrán un mínimo de 2.00 metros.

AISLAMIENTO POSTERIOR

5.00 metros mínimo para el uso unifamiliar y el equivalente a 1/3 de la altura con mínimo de 5.00 metros para multifamiliares.

Para los lotes con frente a dos (2) vías no se exigirá aislamiento posterior sino antejardines. Sin embargo, para los lotes 15 a 19 de la Manzana 17 se exigirá como aislamiento posterior sobre la vía peatonal.

AISLAMIENTOS LATERALES

PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR: Se exigirán a partir del segundo piso con un mínimo de 3.00 metros si no hay vista directa sobre los predios vecinos y 5.00 metros si los hay.

PARA MULTIFAMILIARES: Se exigirán aislamientos laterales en la siguiente forma:

Para las Manzanas 19 y 17 se contemplarán **en 1/6 de la altura a partir de 2o. piso con mínimo de 3.50 metros, cuando no exista vista directa sobre los predios vecinos o ¼ cuando exista dicha vista con mínimo de 5.00 metros.**

En todos los casos, deberá solucionarse el empate con las edificaciones vecinas ya existentes a fin de evitar las culatas que por razón de desnivel del terreno puedan presentarse.

(...)"

En la licencia Nro. LC12-3-0989 del 31 de julio del 2012 (fl.102) se aprobó lo siguiente en materia de aislamientos:

"CURADORA URBANA 3 (P)
 ARQ. MARÍA ESTHER PEÑALOZA LEAL..."

FECHA DE EXPEDICIÓN	FECHA DE EJECUTORIA	VIGENCIA HASTA
31 JUL 2012	17 AGO 2012	17 AGO 2014

La Curadora Urbana Nro. 3 (P) de Bogotá D.C., María Esther Peñaloza Leal, en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de Julio 18 de 1997 y su Decreto reglamentario 1469 de 2010, y en consecuencia del alcance y características de la solicitud radicada bajo la referencia

RESUELVE

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL en el predio urbano, estrato o uso:6, localizado en la dirección TV 4 C 89 35 (ACTUAL) / TV 5 89 35 (ANTERIOR) - chip: AAA0093 EDRJ - Matrícula Inmobiliaria: 50C163884 de la localidad 2 de Chapinero ..., con las siguientes características básicas:

4. EDIFICABILIDAD			
4.3.ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO	b. AISLAMIENTO	MTS	NIVEL
a. ANTEJARDIN	LATERAL	3,0	E
5,0 MTS POR CARR A LA CALERA	LATERAL	3,0 y 5,0	E
3,50 MTS POR LA TV 5	...		

De lo anterior se concluye que, el metraje aprobado como aislamiento de antejardines en las zonas que limitan con vías cumple con los requisitos mínimos previstos en el Decreto 736 de 1972, toda vez que corresponden a 5 metros en la franja colindante con la vía a la Calera y 3.50 en la contigua a la Transversal 5.

No obstante, se encuentra que los aislamientos laterales no cumplen con los parámetros determinados por el precitado Decreto, dado que, al tratarse de un proyecto de vivienda para uso multifamiliar, los mínimos son 3.50 y 5.00 metros y, en este caso, se plantearon medidas de 3.00 metros.

Así las cosas, el Despacho encuentra que le asiste razón a la parte demandante cuando planteó en el medio de control que el acto acusado quebrantó lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 5 del Decreto 0736 de 1972²⁶, esto es, las normas que regulan la dimensión de los aislamientos laterales.

Cabe señalar en este punto que, al expedirse el acto demandado pese al contravención de los parámetros técnicos estudiados contenidos en las normas de orden distrital, de paso se inobservaron preceptos generales de naturaleza nacional, como es el caso del artículo 1º del Decreto 1469 de 2010, que prevé que las licencias urbanísticas deben otorgarse siempre y cuando se cumplan las normas que regulan el sector.

En ese orden, este Despacho declarará la nulidad de la Licencia de Construcción No. 12 - 3 - 0989 del 31 de julio de 2012, dado que se emitió sin tener en cuenta los parámetros técnicos dispuestos en la normatividad urbanística distrital aplicable respecto de las alturas y volumetría, ventilación e iluminación y aislamientos laterales.

4. CONDENA EN COSTAS

En cuanto a la condena en costas, el artículo 188 de la Ley 1437 de 2011 establece que, salvo en los procesos en que se ventile un interés público, la sentencia dispondrá sobre la condena en costas.

Así las cosas, teniendo en cuenta que en este asunto se ventiló un interés público, como fue la expedición de la Licencia de Construcción No. 12 - 3 - 0989 del 31 de julio de 2012, este Despacho no hará pronunciamiento sobre condena en costas.

5. RENUNCIA DE PODER

Por reunir los requisitos establecidos en el artículo 76 del C.G.P., se acepta la renuncia al poder conferido por Bogotá D.C.-Secretaría Distrital del Hábitat, que presentó la abogada Karina Jaimes Chaparro (fols. 611 a 614), a quien previamente el Despacho le había reconocido personería para actuar en audiencia de pruebas del 13 de mayo de 2019 (fols. 596 a 598).

Por lo expuesto, el Juzgado Cuarto Administrativo de Oralidad del Circuito Judicial de Bogotá, Sección Primera, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley;

²⁶ "PARA MULTIFAMILIARES: Se exigirán aislamientos laterales en la siguiente forma: Para las manzanas 19 y 17 se contemplarán en 1/6 de la altura a partir del 2º piso con mínimo de 3.50 metros, cuando no exista vista directa sobre los predios vecinos o 1/4 cuando exista dicha vista con un mínimo de 5.00 metros según las normas citadas...".

REFERENCIA: 11001-33-34-004-2015-00054-00
CONTROVERSIA: NULIDAD
DEMANDANTES: BOGOTÁ D.C. - SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
DEMANDADA: MARÍA ESTHER PEÑALOZA LEAL
TERCERO INTERESADO: JHON FREDY GALINDO VARGAS
ASUNTO: SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR la nulidad de la Licencia de Construcción No. 12 - 3 - 0989 del 31 de julio de 2012, por lo expuesto en esta providencia.

SEGUNDO: ABSTENERSE de condenar en costas a la parte vencida, conforme a lo dispuesto en esta providencia.

TERCERO: ACEPTAR la renuncia al mandato presentada por la apoderada de Bogotá D.C.-Secretaria Distrital del Hábitat, Karina Jaimes Chaparro (fols. 611 a 614), conforme a lo expuesto.

CUARTO: DEVOLVER a la parte demandante los gastos ordinarios del proceso cuyo pago se ordenó en el auto admisorio, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 171 del CPACA.

QUINTO: Ejecutoriada la Sentencia, archívese el expediente, previas las anotaciones de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LALO ENRIQUE OLARTE RINCON
JUEZ

MYOL
Sentencia proceso ordinario Nro. ____