

Bogotá, febrero 21 de 2012

Señores:

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTIDÓS ADMINISTRATIVO
CIRCUITO JUDICIAL DE BOGOTÁ, D.C.
SECCIÓN SEGUNDA

Atención: ÁNGELA MILENA CASTAÑEDA ACOSTA
Carrera 7 No. 13-27, piso 6

Referencia:

JUICIO No. 110013331022201000108 00

Demandante: SOCIEDAD DE MEJORAS Y ORNATO DE BOGOTÁ, REYES
ASOCIADOS SA, ADMINISTRACIÓN EDIFICIO CARRERA QUINTA PROPIEDAD
HORIZONTAL

Cédula No. 860023928-9, 900085916-0, SD0000000060670

Término: diez (10) días

Demandada: ALCALDÍA LOCAL DE CHAPINERO Y OTROS

Perito encargado por la Universidad Nacional:

JUAN LUIS RODRÍGUEZ

El edificio Rosales 75 fue aprobado por la La Curaduría Urbana N° 4 de Bogotá D.C., representada legalmente por Nohora Cortés Cuellar, mediante la licencia No. 08-4-0019, el 8 de enero de 2008. Posteriormente, la curaduría aprobó dos modificaciones de licencia: la modificación No. 08-4-0019, en diciembre 17 de 2008; y la modificación No. 09-4-0019, en agosto 9 de 2010.

Las normativas particulares y general mediante las cuales se concedieron la licencia y sus modificaciones fueron:

- Decreto 075 de 2003 (normas para la UPZ Chicó - Lago - El Refugio)
- Decreto 159 de 2004 (normas comunes para todas las UPZ)
- Decreto 059 de 2007 (normas para la UPZ Chicó - Lago - El Refugio)

Los dos decretos que reglamentan las Unidades de Planeación Zonal, el 075 y el 059 están vigentes. El **Decreto 159 de 2004**, que establecía las normas comunes para todas las UPZ,

#

cambió por el **Decreto 333 de 2010**. Curiosamente, este último decreto fue promulgado el 9 de agosto de 2010, en la misma fecha de la segunda y última modificación de la licencia para Rosales 75. El objetivo de este nuevo decreto fue precisar el **Decreto 159 de 2004**, con el fin de aclarar dudas y corregir los aspectos que se prestaron para interpretaciones equívocas. Sin embargo, la segunda y última modificación de la licencia se aprobó con el decreto anterior, por lo cual el Decreto 333 de 2010 no se puede utilizar para argumentar a favor o en contra del caso en cuestión. Por eso la argumentación de este concepto se basa únicamente en el decreto vigente para la fecha de la licencia y sus modificaciones: el **Decreto 159 de 2004**, <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=13492>.

Por lo anterior, el análisis y las interpretaciones que presento a continuación dependen principalmente de lo que pude constatar empíricamente al contrastar el edificio *Rosales 75* como una realidad construida, hoy en día, con las normas del **Decreto 159 de 2004**. Mi concepto como perito depende entonces de lo que de ahora en adelante denominaré un *Hecho construido*.

Ahora bien después de analizar el edificio *Rosales 75* como *Hecho construido* y bajo las normas del **Decreto 159 de 2004**, presento el estudio de tres situaciones –ALTURA, RETROCESOS y ANTEJARDÍN– en las que argumento que el *Hecho construido Rosales 75* incurre, sin ambigüedad, por lo menos en tres infracciones a la normativa urbanística.

1. En ALTURA, presenta un piso adicional. La Curaduría aprobó una altura que contradice lo permitido por las normas.
2. En RETROCESOS, presenta la invasión de la totalidad del área destinada al antejardín de la calle 75, y la invasión parcial del área destinada al antejardín de la carrea 4. En este caso, aunque la Curaduría aprobó los retrocesos autorizados por las normas, los constructores ejecutaron una obra adicional, en contravía con la autorización que les concedía la licencia.
3. En ANTEJARDIN, presenta una sobreelevación de parte del antejardín de la calle 75. La Curaduría aprobó un antejardín que incumplen lo permitido por las normas. Adicionalmente, el Constructor ejecutó una obra adicional, en contravía con la autorización que les concedía la licencia.

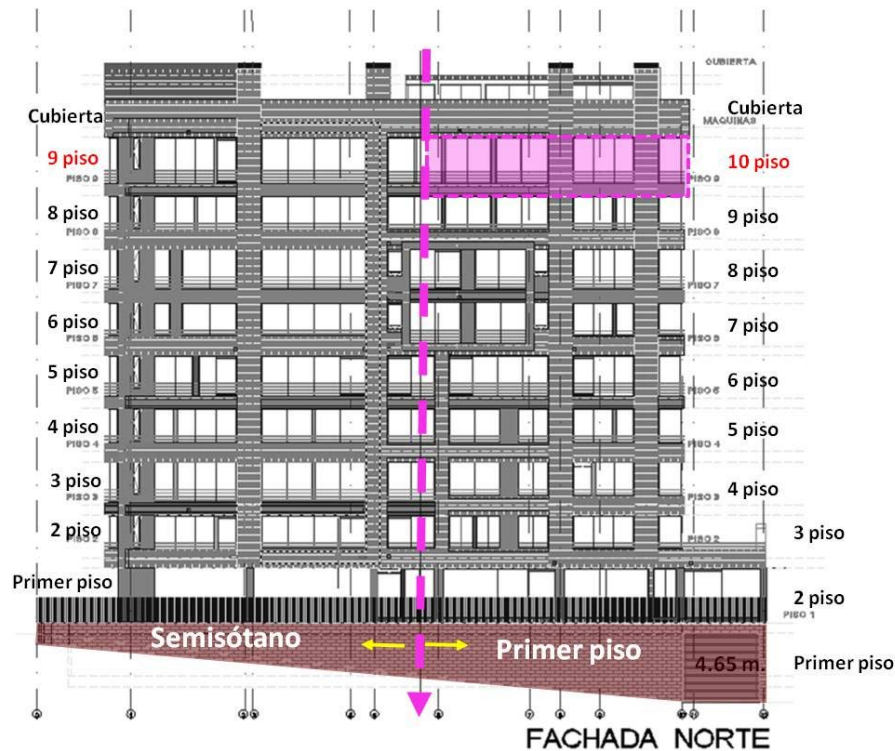
#

1. ALTURA – un piso adicional

La altura máxima permitida para el sector es 9 pisos. La norma específica para alturas la definen dos decretos: el 075 de 2003 (UPZ Chicó, Lago, Refugio) y el 059 de 2007. Sin embargo, no se requiere demostración para comprobar el tope de altura en pisos, por cuanto las dos partes aceptan que la altura permitida es 9 pisos.

Lo que cuestionan los demandantes es que el edificio no tiene 9 sino 10 pisos, lo cual sería ilegal. Los demandados, por su parte, reclaman que la altura es 9 pisos y semisótano, lo cual, en caso de ser cierto, sería legal. La discordia surge de la utilización que se da a la definición de semisótano del **Decreto 159 DE 2004 – Artículo 9:**

El semisótano puede sobresalir 1.50 metros como máximo, respecto del nivel o línea de pendiente del terreno, hasta el borde superior de la placa del primer piso. Cuando esta dimensión supere 1.50 metros se considera como un piso.



El argumento de los demandantes reclama que el semisótano de *Rosales 75* es un semisótano únicamente hasta cierto punto, y que a partir de este punto se debe considerar que hay un primer piso. Los demandados, por su parte, reclaman que toda la plataforma es

#

un semisótano. Considero que el argumento de los demandantes es correcto y que la Curaduría cometió un error, en tanto aprobó toda la plataforma como semisótano. Ilustro mi argumento mediante un gráfico que muestra porqué el semisótano deja de serlo, a partir del punto en que la plataforma sobresale más de **1.50 metros como máximo, respecto del nivel o línea de pendiente del terreno, hasta el borde superior de la placa del primer piso.**

Como consecuencia de la aplicación de esta norma, tendríamos que el edificio tiene 9 pisos hasta un punto y 10 pisos de este punto en adelante. El sombreado fucsia indica el área que no debió haber sido autorizada. Dicho de otro modo: por la carrera 4, el edificio tiene, en efecto, semisótano y 9 pisos, lo cual es legal. No obstante, por la calle 75 el edificio tiene 10 pisos, lo cual sería ilegal. En tanto la licencia autoriza lo que está construido, la Curaduría se habría equivocado.

Las siguientes dos imágenes ilustran cómo tendría que ser un edificio como *Rosales 75* para cumplir las normas de alturas, semisótano y retrocesos:



En síntesis, tendría que presentar:

- una volumetría escalonada
- un semisótano escalonado
- un antejardín escalonado
- el semisótano y los antejardines retrocedidos

#

2. RETROCESOS – invasión de los antejardines

Retroceso es el término que se utiliza para denominar la distancia que tiene que haber entre el lindero del predio y los muros de sótanos y semisótanos. No debe confundirse con un **aislamiento**, que es la distancia entre el lindero del predio y el edificio como volumen.



Esta fotografía muestra que no hay ningún retroceso a lo largo de la calle 75 y en una parte de la carrera 4. Según el **Decreto 159 de 2004 – Artículo 9:**

En predios con antejardín reglamentario: En todo tipo de terreno, se exige un retroceso de 1.50 metros mínimo respecto de la línea de demarcación del predio.

En predios sin antejardín reglamentario: podrá desarrollarse a partir de la línea de paramentación hacia el interior del predio.

El predio del edificio se considera **con antejardín reglamentario**. La obligatoriedad del retroceso estaba vigente en el momento de la expedición de las licencias, y lo sigue #

estando. El *Hecho construido* presenta un retroceso parcial hacia la carrera 4, cuando debió haber dejado un retroceso continuo de 1.50 metros a lo largo de las dos vías. En cambio, lo que presenta el *Hecho construido* es una construcción visible y una excavación irreglamentaria, que incurre en una doble falta: incumple la norma e incumple la licencia otorgada por la Curaduría.

En mi opinión, la norma no da lugar a confusión. El antejardín en Rosales 75, tuvo que haber cumplido con ***un retroceso de 1.50 metros mínimo*** y no pudo ***desarrollarse a partir de la línea de paramentación***.

Sobre este punto hay tres argumentos reiterativos por parte de los demandados.

1. Que el muro construido es como era el original. Para demostrarlo presentan fotos de la construcción que se demolió. El argumento sería válido si hubiera una norma que estableciera que una preexistencia genera derechos, con lo cual, entiendo que entraríamos en los terrenos del derecho consuetudinario. De ser así, precedentes también podrían ser los dos pisos de la casa anterior, o el antejardín de la misma casa que sí hacía parte del espacio público. Llevando la argumentación al absurdo, los demandantes podrían reclamar que los demandados se excedieron, no en uno, sino en siete pisos.

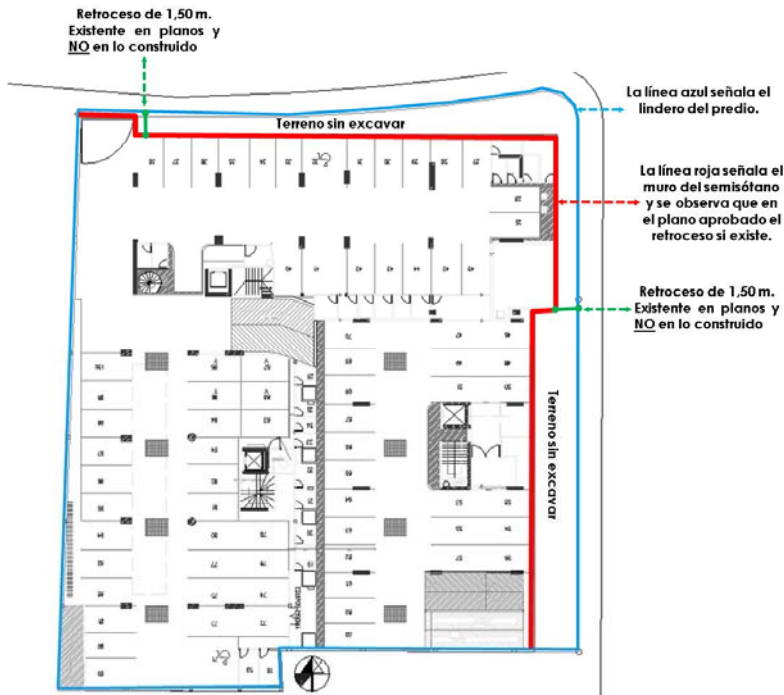
2. Que hay edificios vecinos también hacen lo mismo, es decir, que no se retroceden. Para demostrarlo presentan fotos de edificios de la zona, con especial énfasis en el edificio del frente por la calle 75: un edificio que fue construido con una normativa anterior al Decreto 075 de 2003 (normas para la UPZ Chicó - Lago - El Refugio). En cualquier caso, en tanto la norma urbana no la define el precedente, lo legal es la norma vigente para el momento de la licencia. O como en este caso, de las tres licencias. Si los otros actuaron indebidamente, o incluso correctamente según las normas del momento, ello no es pertinente para este concepto, y no puede ser tomado como argumento a favor de legitimar una eventual transgresión de la norma vigente para *Rosales 75*.

3. Que el muro construido les fue autorizado en cada una de las tres licencias. El estudio de los planos aprobados demuestra que esto no es cierto. La Curaduría sí autorizó la construcción de un muro, pero con el debido retroceso de 1.50 metros. Tal como se construyó, el edificio incurriría en una doble falta: incumple la reglamentación e incumple lo aprobado por la Curaduría.

Los demandantes reclaman, además, la falta de un retroceso reglamentario de 1.50 metros por los cuatro costados del predio. El reclamo es parcialmente inválido por cuanto la reglamentación para el momento de la construcción no exigía retroceso contra los linderos

#

occidente y sur, por ser un lote esquinero. Sin embargo, desde el Decreto 075 de 2003 en adelante, el retroceso de 1.50 metros hacia las calles, ya era obligatorio. Hoy en día sí es obligatorio retroceder las excavaciones por todos los costados del lote, con un triple propósito: permitir la permeabilidad del agua lluvia hacia el subsuelo, evitar la colmatación de las redes de aguas lluvias y para mantener estables los acuíferos subterráneos.



En este plano y esta fotografía, tomados de estudio del taller Urbano de la SMOB, la línea azul muestra correctamente que la construcción llega hasta el lindero o borde del lote, lo cual se corrobora mediante la fotografía. Lo que debió haberse construido, y lo aprobado por la Curaduría, está representado en el plano por la línea roja.

La norma es clara en cuanto a que bajo los antejardines es lícito construir sótanos y semisótanos, siempre y cuando se retrocedan 1,50 metros en relación con el lindero del predio. Sin embargo, no es así como se presenta en el *Hecho construido Rosales 75*, en el cual la excavación va hasta el lindero del lote en la totalidad el lindero norte y parcialmente en el lindero oriental. Con lo cual, esta falta sería triple: contra la norma, contra la licencia y contra el espacio público.

#

3. ANTEJARDÍN– sobreelevado

La reglamentación determina que los antejardines son áreas exteriores de propiedad privada, que deben integrarse funcionalmente al espacio público y formar parte de éste. Además, son áreas sobre las cuales no se admite ningún tipo de edificación, salvo cuando la pendiente del lote es 12% o más. De ser así, el antejardín puede estar elevado, dejando de formar parte del espacio público. De ser así, también podría contar con una construcción bajo su superficie “elevada”, como lo está en *Rosales 75*.

Si consideramos que en la primera licencia dice que la pendiente del lote es 5.5%, en la primera modificación 4.4% y en la segunda modificación 3.3%. Además, que los demandantes dicen que es 7.7%, no habría nada de qué hablar. En cualquier caso la pendiente estaría por debajo del 12% mínimo exigido para que un antejardín sea elevado, y, en consecuencia, el antejardín elevado de *Rosales 75* sería irreglamentario. En la confusión se evidencia un error por parte de todos –demandantes, demandados y curaduría– que en mi opinión se debe a una confusión entre los conceptos de pendiente en grados y pendiente en porcentaje. De modo que, en aras de aclarar el punto, presento el análisis a continuación, siguiendo el **Decreto 159 de 2004 - Artículo 2:**

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

Terreno inclinado. Terreno cuya pendiente es igual o mayor al 12 %. La pendiente del terreno corresponde a la línea que une el punto más alto con el más bajo dentro de los linderos del predio, antes de cualquier intervención sobre el mismo.

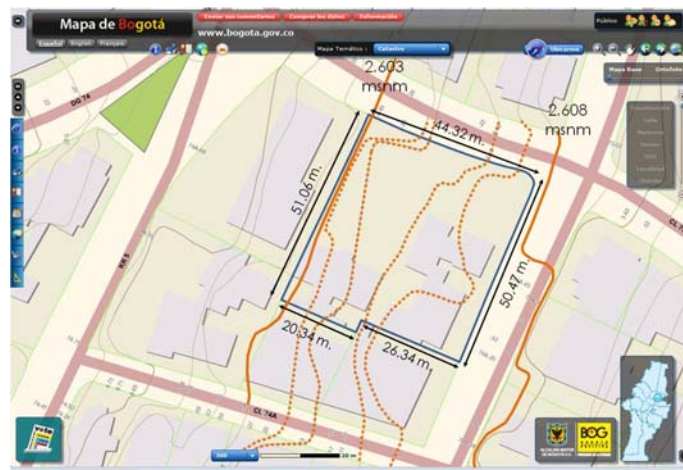
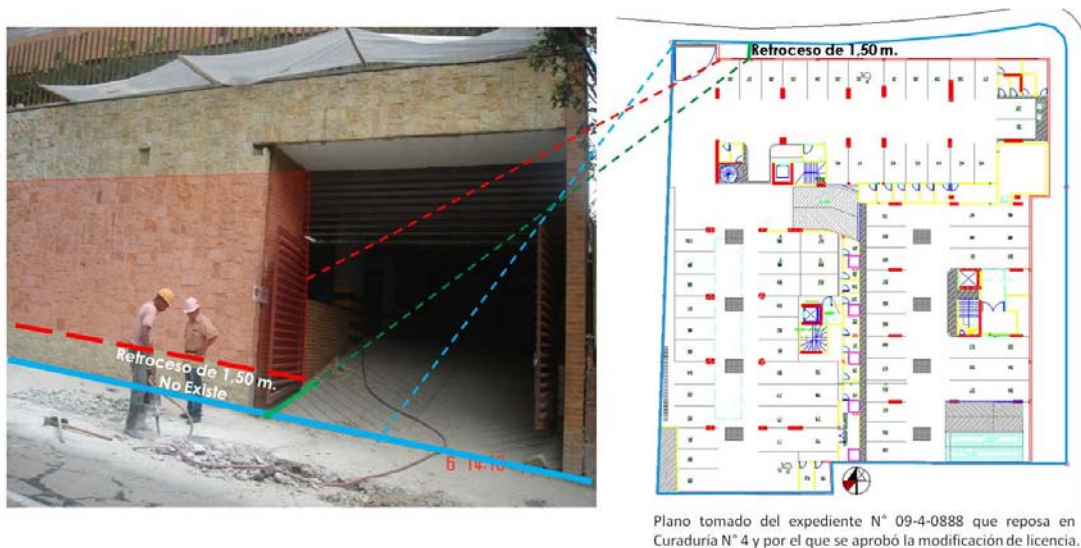


Imagen construida con la información catastral del mapa digital de Bogotá: <http://mapas.bogota.gov.co/geoportal/>

#

Según el mapa digital de Bogotá, el punto más alto del terreno está en la cota 2608 msnm y el más bajo en el 2603 msnm. Los 5 metros de desnivel se producen en una distancia de 44,32 m, que es la línea recta más corta que une esos dos puntos y coincide con el lindero norte del predio. Un eventual desfase de unos pocos centímetros podría estar a favor o en contra, de manera que para el caso, asumamos como aceptable que el terreno se considere inclinado. Sólo así, es decir, si el terreno es inclinado, puede haber una discusión respecto al cumplimiento o incumplimiento de la norma. Si el terreno es “jurídicamente plano”, no habría discusión posible y la opción de antejardines elevados estaría vetada.

Una pendiente del 12% significa que por cada 10 metros en sentido horizontal, hay 1.2 metros en sentido vertical. O que por cada metro se baja, o se sube, 12 centímetros. De manera que si el lindero norte mide 42.32 metros, se debe aplicar la siguiente fórmula: $42.32 \times 0.12 = 5.07$ metros. En consecuencia, para que haya 12% de pendiente se requiere que haya 5.07 metros de diferencia entre el punto más alto y el más bajo dentro de los linderos del predio. Recordemos que según el plano oficial de Catastro habría 5 metros de desnivel entre los puntos más alto y más bajo del terreno. Si lo que debería haber para que la inclinación fuera del 12% son 5.07 metros, un eventual desfase de 7 centímetros podría estar a favor o en contra, y se puede asumir como aceptable para considerar la inclinación jurídica. En consecuencia, si la pendiente fuera del 12%, el antejardín elevado sí podría, en principio, haber existido. No obstante, el *Hecho construido* presenta dos fallas a la aplicación correcta de esta norma: está sobreelevado e invade el espacio público.



Plano y fotografía de la entrada al “semisótano” desde la calle 75, tomados del estudio del Taller Urbano de la SMOB

Nuevamente pero desde otro ángulo, la fotografía y el plano del semisótano (tomados del estudio SMOB) ilustran la falta de retroceso y la sobrealtura. La línea roja indica la “aprobación” de la Curaduría. La línea azul indica el lindero y el límite al que se llevó la construcción. Es evidente que el muro está sobre el lindero y no a 1.50 metros al interior #

del mismo. Y es evidente que el antejardín elevado está a más de 1.50 metros de altura con respecto al nivel de terreno. Como quedó explicado en el punto 1, por la norma de semisótanos, tendría que estar escalonado para que la distancia placa-terreno no superara los 1.50 metros. Y como quedó explicado en el punto 2, por la norma de retrocesos, tendría que estar retrocedido a 1.50 metros del lindero del predio, como mínimo.



En cualquier caso, el antejardín elevado que presenta el *Hecho construido*, estaría incurriendo en una doble falta: incumple la reglamentación e incumple lo aprobado por la Curaduría.

#

Concepto final

La Curaduría expidió una licencia y dos modificaciones a la misma que incumplen, por lo menos, una norma. Los constructores se excedieron y construyeron más de lo permitido, en más de una norma.

1. En ALTURA, la falta consiste en tener un piso adicional. Fue aprobada por la Curaduría, contradiciendo las normas.
2. En RETROCESOS, la falta consiste en la invasión de los dos antejardines y habría sido cometida por los constructores. La Curaduría aprobó los retrocesos autorizados por las normas pero los constructores habrían excedido la autorización que les concedía la licencia.
3. En ANTEJARDÍN, la falta consiste en una sobreelevación del antejardín de la calle 75. El Taller Urbano de la SMOB considera que la Curaduría cometió una falta al aceptar que sí podía ser elevado, pero el concepto técnico que estoy emitiendo, dadas las diferencias en el porcentaje de inclinación del terreno entre demandados y demandantes, tomó como hipótesis la pregunta de cómo sería la construcción del antejardín, asumiendo que el terreno “sí” tuviera la pendiente del 12% o más, para concluir que aún en este caso hipotético, la Curaduría cometió una falta al aprobar una sobreelevación mayor de 1.50 metros, al tiempo que el Constructor también incurrió en una falta, al construir sobre el área indicada por la licencia como zona de retroceso.

En conclusión, los tres *Hechos construidos* que he analizado, presentan un incumplimiento inequívoco de las normas urbanísticas. Otros problemas señalados por los demandantes, tales como: aislamientos, índice de construcción, índice de ocupación, relación con el BIC (Bien de Interés Cultural) del costado occidental y la rampa para minusválidos, están en mayor o menor relación con los tres puntos que he analizado como *Hechos construidos*. Dada la interrelación entre unos y otros, si los analizáramos uno por uno, habría más incumplimientos porque en casos como éste, un error lleva a otro. Sin embargo, considero que los tres problemas elegidos, siendo los más evidentes y significativos, son suficientes para demostrar el incumplimiento de las normas vigentes.

Juan Luis Rodríguez
Arquitecto

#