

Bogotá, septiembre 11 de 2102

Doctor

LUIS OCTAVIO MORA BEJARANO

JUEZ VEINTIDÓS (22) ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

E. S. D.

Proceso No. 11001333102220101000108 00

Controversia: Acción Popular

Demandantes: SOCIEDAD DE MEJORAS y ORNATO DE BOGOTÁ y REYES ABOGADOS ASOCIADOS

Demandados: CURADORA URBANA No.4 de BOGOTÁ, ADMINISTRACIÓN DEL EDIFICIO CARRERA QUINTA PROPIEDAD HORIZONTAL y ALCALDÍA LOCAL de CHAPINERO

REF: Auto de fecha 13 de agosto de 2012. Oficio No. 1887 del 15 de Agosto de 2012.  
Respuesta aclaración y complementación al informe técnico fechado 21 de febrero de 2012.

Perito encargado por la Universidad Nacional:  
JUAN LUIS RODRÍGUEZ

Apreciado señor Juez:

Conforme al artículo 238 del C.P.C, y al Auto de fecha trece (13) de agosto de 2012, doy contestación mediante este escrito al oficio No. 1887, en el que se me requiere aclarar y complementar el informe técnico presentado por mí a su Despacho, el 21 de febrero de 2012.

Para elaborar el concepto que presenté, leí y analicé cuidadosamente:

#

- Los argumentos de demandantes y demandados
- Los planos correspondientes al proceso de la licencia
- normas citadas en uno y otro documento

Además, y en repetidas ocasiones, inspeccioné visualmente el edificio.

Durante el proceso, encontré varias inconsistencias:

- En los argumentos de la demanda
- En los argumentos de la defensa.
- En el edificio como *Hecho construido*.

Encontré que había incumplimientos normativos por parte de la Curaduría y del Constructor. Los incumplimientos resultaron tener tres fuentes:

- La Curaduría
- El Constructor
- La Curaduría y el Constructor

Elaborar un informe completo me hubiera tomado cuarenta o cincuenta páginas y tres o cuatro veces más tiempo del que me tomó la elaboración del dictamen. En aras de la brevedad y la claridad, para demostrar que sí hubo incumplimiento de las normas por parte de Curaduría y Constructor, me pareció que la demostración de tres situaciones, una en la que incurrió la Curaduría, otra en la que incurrió el Constructor y otra en la que incurrieron los dos, era suficiente. Y eso fue lo que hice.

A continuación paso a responder las inquietudes de los apoderados de dos de las tres partes demandadas.

\* \* \*

#

**RESPUESTAS AL SEÑOR JUAN MANUEL GONZÁLEZ GARAVITO,  
APODERADO DE LA CURADORA URBANA No. 4, SEÑORA NOHORA CORTÉS  
CUÉLLAR**

1.Me pregunta si para llegar a mis conclusiones estudié los planos de la licencia y sus dos modificaciones.

Respuesta: SÍ revisé los planos y noté importantes diferencias con la regulación vigente. La norma es clara:

El semisótano puede sobresalir 25 centímetros a partir del nivel del andén, y el sótano puede sobresalir 1.50 metros a partir del nivel del andén. A partir del punto en el que se sobrepasen los 25 centímetros para el sótano y los 1.50 metros para el semisótano, respecto al andén, el sótano deja de serlo y se convierte en semisótano, y el semisótano deja de serlo y se convierte en primer piso (Artículo 9, numeral 2, literal b, subliteral b del Decreto 159 de 2004).

La norma está pensada para controlar el espacio público y por eso los elementos de referencia son el lindero del predio y el andén, como referentes concretos. La referencia no puede ser una línea abstracta como un supuesto nivel original del terreno. Tampoco puede ser el nivel 0.0 de construcción. La medida no se toma con respecto a un punto trasladado de alguna otra parte de la obra, sino se toma con respecto a dos puntos: el nivel del andén y el nivel del borde superior de la placa.

Este error es frecuente en los terrenos con pendiente, debido a que se toma como punto cero, o nivel 0.0, el punto más alto del lote o desde el punto en el que se accede al edificio. Sin embargo, en los terrenos con pendiente, los 25 centímetros para el sótano, o los 1.50 metros para el semisótano, se deben medir desde el punto más bajo, siempre con referencia al andén. En Rosales 75, el punto más bajo para la carrera 4 está en la esquina sur; en tanto que el punto más bajo para la calle 75 está en extremo occidental, precisamente por donde está ubicada la entrada al parqueadero. De hecho, otra forma de verificar que el parqueadero del *Hecho construido* está en primer piso y no en semisótano, lo demuestra que para entrar hay que subir en lugar de bajar.

#

En la medida que la curaduría no tuvo en cuenta el nivel del andén, mediante el plano “FACHADA NORTE”(tomado del expediente N° 07-4-2661) que corresponde a la LC. No. 08-4-0019 de la Licencia original, aprobó un nivel superior para el sótano que no podía haber aprobado. Y mediante el plano “FACHADA NORTE” (tomado del expediente N° 09-04-0888 y corresponde a la Segunda modificación de la LC. No. 08-4-0019) aprobó un nivel superior para el semisótano que tampoco podía haber aprobado.

En este punto considero pertinente anotar que el plano “FACHADA NORTE” (tomado del expediente N° 09-04-0888 y corresponde a la Segunda modificación de la LC. No. 08-4-0019) muestra que el nivel 0.00 está a 3 metros de altura del andén.



### Plano “FACHADA NORTE”

En construcción es indispensable que entre todas las medidas haya coherencia. Por ello se toma un único nivel, el nivel 0.0, como referencia para todas las mediciones en la obra. En los planos, a todos los niveles se les antepone un signo positivo (+) o negativo (-). Si un nivel, por ejemplo 2.50, está por encima del 0.0, se indica +2.50; y si está por debajo del 0.0, se indica -2.50, sin que esto implique que el nivel 0.0 sea el del andén. Menos en un lote en el que sus andenes son inclinados, y en consecuencia variables. De manera que

#

tomar un nivel 0.0 de referencia para la construcción, no implica que éste sea el nivel 0.0 para el edificio como *Hecho construido*.

Como lo anoté en el informe del 21 de febrero, en el tema relacionado con los niveles para antejardines y el semisótano, el incumplimiento de la norma involucra a la Curaduría y el Constructor. La aprobación incorrecta de estos niveles para sótano y semisótano por parte de la Curaduría, constituye una primera contravención a la norma. Y como el Constructor excavó y construyó el área correspondiente a los retrocesos respecto a la línea de demarcación del predio, un área que la Curaduría sí aprobó en concordancia con la norma, también el Constructor incumple la norma.

2. Me pregunta si el nivel del terreno que considero es el de los planos aprobados por la Curaduría.

Respuesta: El nivel del terreno que considero NO es el de los planos SINO el del terreno. Como lo acabo de afirmar, la base del concepto es la constatación entre el *Hecho construido* y las normas vigentes a la fecha de la expedición de la licencia. De modo que si los planos no concuerdan con la realidad, por ejemplo, al indicar que desde el nivel del andén al borde superior de una placa hay 25 centímetros, cuando en realidad hay 30 centímetros, o 1.50 metros, esto significa que los planos están equivocados y no que el andén está equivocado.

El tema de los niveles, como los de alturas y aislamientos, son esenciales dentro de la labor de “curar” o “velar” por el cumplimiento de las normas. Es razonable pensar que en Rosales 75, como en cualquier otro caso, la actividad de los curadores parte del principio de la buena fe, en relación con las solicitudes que se les plantean. Sin embargo, tal buena fe no implica que el curador esté exento de constatar los hechos que sirven de base a la solicitud planteada. Parte de la labor de “curar” consiste evidentemente en “velar” por el cumplimiento de las normas y parte en evitar que los planos se utilicen para justificar realidades ficticias. Actuar de buena fe no puede implicar credulidad o fe ciega, como tampoco puede implicar que un error deje de serlo cuando se comete de buena fe. Cualquier curaduría debe estar en capacidad de tener y utilizar las herramientas para verificar si la información contenida en los planos radicados corresponde, o no, con la realidad.

#

3. Me pregunta si para los antejardines consideré lo previsto en el artículo 8 del decreto 159 de 2004.

Respuesta: Para los antejardines NO consideré lo previsto en el artículo 8 del Decreto 159 de 2004, SINO la definición para antejardín del artículo 2 de este mismo Decreto, que define antejardín y terreno inclinado.

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”.

Como lo aclaré en el informe del 21 de febrero, el terreno no tiene la pendiente requerida. Sin embargo, dada la confusión de demandantes y demandados a este respecto, dada la importancia de este aspecto para la definición de alturas y retrocesos, y con el fin de ilustrar el problema, tomé como hipótesis lo que pasaría si el predio fuera (que no lo es) jurídicamente inclinado:

*“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...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. 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.”*

#

Ahora bien, el artículo por el que se pregunta es el 2: “Se podrán mantener los antejardines elevados en los sectores localizados en terreno inclinado cuyo desarrollo constructivo original aprobado así los haya contemplado.” Según este artículo, asumiendo que el terreno sí es inclinado, el antejardín podría estar elevado. Sin embargo, esta sobreelevación no queda eximida del escalonamiento obligatorio que impone la norma de espacio público, según la cual la máxima sobreelevación es 1.50 metros (artículo 9, literal b, numeral 2, subliteral b del Decreto 159 de 2004). Tampoco lo exime de cumplir el retroceso de 1.50 metros (artículo 9, literal b, numeral 2, subliteral a del Decreto 159 de 2004).

\* \* \*

## **RESPUESTAS AL SEÑOR FERNANDO A. TREBILCOCKBARVO, APODERADO DE LA SOCIEDAD ROSALES 75**

1. Me pregunta a qué me refiero cuando digo que pude constatar empíricamente y qué informes, técnicos y/o exámenes científicos o profesionales realicé.

Respuesta: Me refiero a que yo mismo, en el sitio, sin intermediarios, basado en mi conocimiento de la ciudad, de la arquitectura y las normas vigentes para el momento de la última licencia, pude hacerlas verificaciones que sustentan mi peritaje. A un edificio como este se le podrían hacer pruebas de resistencia de la estructura, de estanqueidad o de resistencia sísmica para los elementos no estructurales, entre otros. Para todo esto se requieren equipos de diversa índole. Para verificar si se cumplen unas normas urbanísticas basta tener la capacidad analítica para interpretar planos y normas. Y un ojo bien entrenado. Trabajo enseñando arquitectura y parte de lo que hago es analizar textos y proyectos de arquitectura. No los analizo como abogado y por eso me cuesta encontrar y citar las normas correctas. Pero observar la ciudad, su historia y problemas, así como anomalías como ésta, es parte de mi vida cotidiana.

#

2. Me pregunta con qué fundamento afirmo que el Hecho construido incumple por lo menos tres normas urbanísticas y qué examen, prueba o método científico o técnico realicé.

Respuesta: Utilicé la observación del edificio como *Hecho construido*, el análisis de las normas y los alegatos contenidos en el expediente, y la facultad de deducir para llegar a conclusiones.

3. Me pregunta qué fundamento técnico tengo para estar en desacuerdo con el juicio emitido por la Sociedad Colombiana de Arquitectos según el cual no hay incumplimiento de la norma.

Respuesta: El fundamento está en el estudio de las normas utilizadas por la misma Curaduría a lo largo del proceso. Retomo lo escrito en el informe: “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. Sin embargo, la segunda y última modificación de la licencia se aprobó con el decreto anterior. 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>.

Qué consideraciones haya tenido en cuenta la Sociedad Colombiana de Arquitectos no es posible saberlo porque la pregunta no cita ninguna norma. Pero a la luz de la normativa citada en las licencias y verificada por mí como la normativa vigente al momento de expedición de la licencia, el edificio Rosales 75 presenta un piso adicional, exactamente a

#

partir del punto en el cual la distancia del andén al nivel superior de la placa del semisótano, supera los 1.50 metros de altura.

4. Me pregunta si la Curaduría aprobó o no toda la plataforma como semisótano.

Respuesta: Sí lo hizo, pero incurrió en el error de no exigir que fuera escalonada para que no superara la altura permitida. Adicionalmente, el Constructor incumplió al ocupar un retroceso, ese sí exigido por la Curadora, como lo demuestran los planos de la licencia. Sin embargo, el *Hecho construido* no coincide con el plano aprobado. Como concluyo en el concepto final del informe del 21 de febrero:

*“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....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.”*

5. Me pregunta si por la fachada de acceso, es decir, por la Carrera 4, el edificio tiene sótano y nueve (9) pisos de altura, conforme a lo aprobado por la Curaduría.

Respuesta: NO los tiene. NO tiene sótano y 9 pisos SINO semisótano y 9 pisos. Según el Decreto 159 de 2004, un sótano no puede sobresalir más de 25 centímetros respecto al nivel del terreno y un semisótano no puede sobresalir más de 1.50 metros respecto al nivel del terreno. Si el sótano sobresale más de 25 centímetros, se considera un semisótano; y si el semisótano sobresale más de 1.50 metros, se considera primer piso.

Este punto no lo consideré en el informe porque aún si no hay sótano, sino semisótano, la altura sería reglamentaria. El problema de la altura de un piso adicional, no está sobre la Carrera 4 sino sobre la calle 75. Como concluyo en el concepto final del informe fechado febrero 21 de 2012: *“En ALTURA, la falta consiste en tener un piso adicional. Fue aprobada por la Curaduría, contradiciendo las normas.”*

#

6. Me pregunta si el nivel original del terreno está a 80 centímetros

Respuesta: Los niveles del terreno se toman a partir del andén y las variaciones en estos niveles las suministra con precisión un plano topográfico. Es frecuente encontrar proyectos en los que se asume que el nivel del andén es constante pero esto es un error. Dicho de otro modo: los planos deben adaptarse a la realidad, no la realidad a los planos. La norma establece que un semisótano puede sobresalir 1.50 metros, medidos verticalmente entre el andén y el borde superior de la placa.

7. Me pregunta si el edificio sótano y 9 pisosconstruidos, fue lo aprobado por la Curaduría?

Respuesta: NO. Lo aprobado por la curaduría es dos sótanos, semisótano y 9 pisos. Lo que muestra el hecho construido es un sótano, un semisótano y 9 pisos hacia la carrera 4 y 10 pisos hacia la calle 75.

8. Me pregunta que si la pendiente no tiene 12%,el lote se considera plano.

Respuesta: SI. Se considera jurídicamente plano. Topográficamente NO lo es pero jurídicamente SI lo es. No obstante, para efectos demostrativos, supuse que fuera inclinado, como concluyo en el concepto final del informe del 21 de febrero:

*“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.”*

#

9. Me pregunta si el edificio se encuentra en terreno de consolidación, y en consecuencia se puede conservar el antejardín elevado.

Respuesta: El antejardín podría estar elevado con respecto al andén máximo 1.50 metros. El resto es sobreelevación y es irreglamentaria. Además, no está retrocedido, razón por la cual la falta es doble.

10. Me pregunta si Rosales 75 “respeto la medida de 5.00 mtrs de antejardín en el retroceso que presenta en antejardín elevado el cual es permitido”.

Aclaración. No entiendo la pregunta pero asumo que intenta saber cuál es el inconveniente con el antejardín elevado si este, al parecer, “es permitido”

Respuesta: NO está de acuerdo con la norma por dos motivos. NO se retrocede 1.50 metros con respecto al andén. Y NO se escalona a partir del momento en que la distancia entre la parte superior de la placa del semisótano excede los 1.50 metros.

11. Me pregunta si los retrocesos deben tomarse por la definición del Título II del Decreto 325 de 1992.

Respuesta: NO porque esta norma no es la vigente al momento de expedición de la licencia. El Decreto se encuentra vigente <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=3276> y el ámbito de aplicación del decreto está contenido en su título “por medio del cual se dictan disposiciones generales sobre los usos urbanos, las condiciones de su funcionamiento en los establecimientos, la clasificación de las actividades según los distintos grupos y clases de usos.”

## TÍTULO II. DEFINICIONES

“Artículo 6º.- Para la correcta interpretación de las normas contenidas en el presente Decreto, se adoptan las siguientes definiciones:

“RETROCESO. Es el área situada entre la fachada exterior de una edificación y la línea de demarcación contra zonas de uso público diferentes a las vías tales como parques, rondas de río, etc.”

#

La norma sobre retroceso, que no definición, fue concebida y redactada específicamente para la construcción en ese sector de la ciudad, es la contenida en 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” <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=7187>.

El numeral 7, literal C, del Artículo 7 de ese decreto señala en las “NORMAS PARA LAS FICHAS REGLAMENTARIAS” las referidas al “7. Manejo de los elementos relacionados con el espacio público”:

c. Sótano	Todos los sectores	Se permite.	<p>- Retrocesos en predios con antejardín reglamentario: 1.50 metros mínimo respecto de la línea de demarcación del predio y de su lindero posterior.</p> <p>- Retroceso en predios sin antejardín reglamentario: 1.50 metros mínimo respecto de su lindero posterior.</p>
-----------	--------------------	-------------	--

En consecuencia, las normas para este edificio están contenidas en:

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

La definición de 1992 NO aplica para el caso

12. Me pregunta si la Curaduría aprobó el antejardín elevado.

Respuesta: SI lo aprobó pero no como se construyó. La Curaduría aprobó el antejardín elevado y retrocedido, pero el *Hecho construido* presenta un antejardín elevado y sin retroceso.

#

13. Me pregunta por qué tomo el punto más bajo del predio como nivel de base para el manejo de las alturas.

Respuesta: NO tomo el punto más bajo del lote para el manejo de las alturas SINO el punto a partir del cual la distancia entre el nivel del terreno –el nivel del andén– y la parte superior de la placa del semisótano mide 1.50 metros. Este punto está representado por la línea fucsia y sirve para marcar y hacer evidente evidenciar la doble infracción a la norma: marca el momento en el que el semisótano deja de serlo para convertirse en primer piso; y marca el momento en el que el edificio deja de tener 9 pisos para pasar a tener 10 pisos. Para cumplir con las normas de antejardín y altura, tanto el antejardín como el volumen tendrían que haberse escalonado a partir de este punto.



14. Me pregunta si en los planos aprobados de 1era, 2ª y 3era licencias se referencian, o no, el andén de la calle 75 como nivel base o referente del manejo de las alturas.

Aclaración. La primera es la licencia original y las dos siguientes son modificaciones a ésta. La licencia original contemplaba una parte del proyecto y del lote definitivo y autorizan la construcción de una torre. La segunda y tercera licencias, modificatorias del proyecto original, autorizan la construcción de tres torres en lo que eran cinco lotes del barrio original.

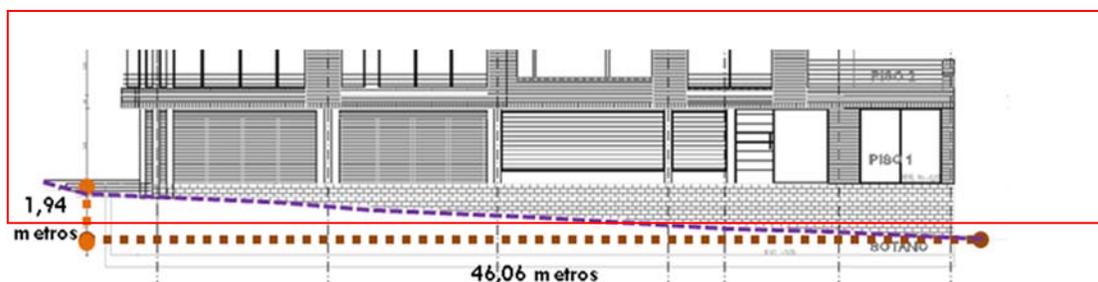
#

Respuesta: En las tres radicaciones de solicitud de licencia, la inclinación del terreno que se refleja en los planos de cada una de ellas, es diferente. Aunque en las tres solicitudes el porcentaje de inclinación del terreno es inferior al 12% que estipula la norma para considerarlo jurídicamente inclinado.

A pesar de las diferencias detectables a simple vista en los planos puestos a su consideración, la Curadora aceptó las inconsistencias. Ante diferencias tan marcadas resulta inconsecuente presumir la buena fe y dar por ciertas las informaciones contenidas en los planos. Las diferencias en la inclinación del terreno en los tres trámites sometidos a curaduría han debido llevar a la Curadora a exigir un levantamiento topográfico detallado que determinara la inclinación real del terreno.

A continuación, incluyotres pares de imágenes de la misma fachada. Cada una corresponde a una de las tres radicaciones ante la Curaduría Urbana No. 4. La primera corresponde a la primera solicitud de licencia, y las dos siguientes a las modificaciones primera y segunda de la licencia original. De una a otra cambia la pendiente del terreno. Pero cambia en planos porque en la realidad el terreno sigue siendo el mismo.

Licencia original: Plano tomado del expediente N° 07-4-2667, Curaduría N° 4



--- Línea de terreno según los planos de Licencia original N° 08-4-0019

● Longitud horizontal del lote

● Altura desde el andén nor-occidental de la calle 75 hasta el punto más alto del límite nor-oriental del lote.

46,06 mts → 100%

1,94 mts **4.2%** →

#

Primera modificación: Plano tomado del expediente N° 07-4-2667, Curaduría N° 4



Segunda modificación. Plano tomado del expediente N° 09-4-0888, Curaduría N° 4



#

Lo reitero: es evidente que de una a otra licencia cambia la pendiente del terreno. Pero cambia en planos porque en la realidad el terreno sigue siendo el mismo. En la Licencia Original tiene una pendiente del 4,2%; en la Primera Modificación tiene una pendiente de 6.7%; y en la Segunda Modificación tiene una pendiente de 8.57 %; sin que ello determinara una solicitud de aclaración por parte de la Curadora. Con lo cual, el error se repitió y fue avalado no una sino dos veces.

15. Me pregunta si las alturas del proyecto deben tomarse con base en el nivel natural del terreno.

Respuesta: Deben tomarse con base en el andén. Artículo 12 del Decreto 159 de 2004, literal a:<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=13492>

ARTÍCULO 12. ALTURAS. Modificado por el Decreto Distrital 169 de 2007, Subrogado por el art. 4, del Decreto Distrital 333 de 2010. 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”.

El texto se refiere explícitamente a “puntos de corte sobre el terreno”, concepto diferente al de “nivel natural del terreno”. Para el caso Rosales 75 el terreno es el andén.

16. Me pregunta si “el semisótano o sótano está por debajo del nivel natural del terreno”.

Aclaración. La pregunta no se entiende pero asumo que quiere saber si el sótano está completamente enterrado. En todo caso es necesario señalar que no se puede decir “semisótano o sótano” porque son dos elementos diferentes. Además, no hay un sótano sino dos.

Respuesta: SI, el sótano1 está completamente enterrado pero esto no es un problema. El problema está en el semisótano y el sótano 2. El semisótano sobrepasa el límite permitido

#

de 1.50 metros y el sótano 2, en el costado occidental de la calle 75, sobresale más de 25 centímetros sobre el nivel del terreno. Por ello, el sótano 2NO debe ser considerado como sótano SINO como semisótano, del mismo modo que el semisótano NO debe ser considerado como semisótano SINO como primer piso.

17. Me pregunta si los primeros pisos y los semisótanos de los predios vecinos al norte y al sur están a la misma altura del *Hecho construido*.

Respuesta: NO importa a qué altura estén porque fueron aprobados con otra reglamentación. Que el antejardín del edificio norte también esté sobreelevado y sin escalonar, no implica que Rosales 75 lo pueda estar. La norma para antejardines que corresponde a Rosales 75 es la del Decreto 159 de 2004.

18. Me pregunta si el decreto 159 de 2004, artículos 8 y 9, contempla retrocesos “contra parques, zonas verdes o espacios peatonales” y si la Curaduría exigió retrocesos hacia el interior del predio.

Respuesta: El Decreto 159 de 2004 señala en su artículo 8, denominado Antejardines y Retrocesos que: “La exigencia y dimensiones del antejardín, así como los retrocesos contra parques, zonas verdes o espacios peatonales, se definen en la ficha reglamentaria de cada sector, con fundamento en las siguientes condiciones en orden de prevalencia (...)”. Es decir, esta norma SÍ contempla “retrocesos “contra parques, zonas verdes o espacios peatonales”. Remite expresamente su exigencia y dimensiones a la ficha reglamentaria que para Rosales 75 es el decreto 075 de 2003.

En el segundo aspecto: retrocesos hacia el interior del predio, la Curaduría Urbana No. 4 SÍ los exigió hacia la carreta 4 y la calle 75, exigencia que está señalada en los planos de la Licencia y que los constructores desconocieron como se constata en el *Hecho construido*.

Sin embargo la Curadora debió haber exigido el mismo retroceso en el lindero posterior del predio, y en planos no se ve tal exigencia normativa, por lo que en el *Hecho construido* seguramente tampoco se dejó. Este retroceso contra el lindero posterior está contenido en el mismo Decreto 075 de 2003 en su Artículo 7 que dice, en su literal c:

#

La norma aplicable es la desarrollada en la respuesta 11 del cuestionario del abogado Trebilcock Barvo, que es la aplicable para este sector normativo que tiene tratamiento DE CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN, está contenida en el artículo 7 del Decreto 075 de 2003, numeral 7, literal C:

c. Sótano	Todos los sectores	Se permite.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Retrocesos en predios con antejardín reglamentario: 1.50 metros mínimo respecto de la línea de demarcación del predio y de su lindero posterior.</li> <li>- Retroceso en predios sin antejardín reglamentario: 1.50 metros mínimo respecto de su lindero posterior.</li> </ul>
-----------	--------------------	-------------	---

19. Me pregunta si los retrocesos se cumplieron, anotando que están sembrados de árboles.

Respuesta: NO se cumplieron. Los árboles, en efecto, están sembrados en el antejardín pero sobre la placa del parqueadero y no directamente sobre el terreno. El retroceso de 1.50 metros hacia las dos calles es obligatorio. Lo que debe retroceder son los muros que están bajo el nivel del terreno y NO lo hacen. No se retroceden, parcialmente por la carrera 4 y en su totalidad por la calle 75.

20. Me pregunta si las pantallas del semisótano y el sótano están retrocedidas con respecto al antepecho “original” sobre la carrera 4 y al muro “original” sobre la calle 75.

Aclaración. La pregunta es confusa pero asumo que se refiere a si los muros de contención de sótano y semisótano deben estar retrocedidos respecto de la línea de demarcación.

Respuesta: Sí deben estar pero NO lo están. En su totalidad el muro de la calle 75 y parcialmente el muro de la carrera 4.

21. Me pregunta si el hecho construido deja una franja de 1.50 metros entre el muro de piedra y las pantallas de contención de sótano y semisótano.

#

Respuesta: NO lo hace. Desde el exterior, exactamente desde la rampa de entrada al parqueadero de la calle 75, se puede constatar que debajo del antejardín hay carros parqueados. El retroceso está pensado para que el espacio publico tenga por lo menos una zona de 1.50 metros, tal como lo define la norma transcrita en la respuesta 18. Y esta zona,NO la hay.

22. Me pregunta si los retrocesos del proyecto están planteados y tratados para generar un paisajismo medio ambiental funcional y si estos están sembrados de vegetación.

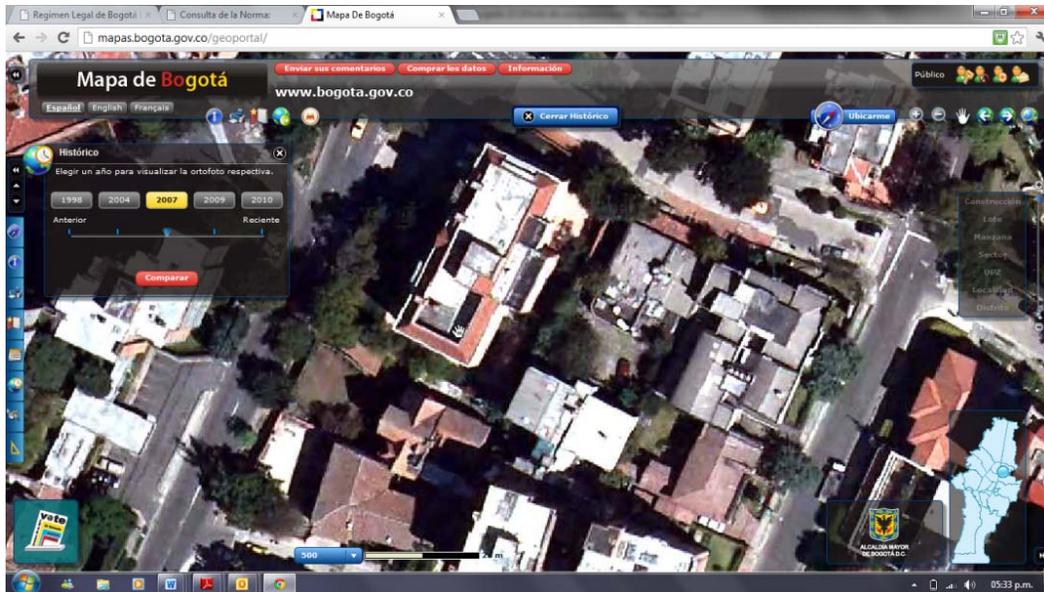
Aclaración. Un retroceso es diferente a un aislamiento.

Respuesta: Los retrocesos se aplican a los muros de sótanos y semisótanos; los aislamientos se aplican a las distancias entre los linderos del predio y la edificación. En este caso los antejardines SÍ están sembrados, pero sobre la placa del parqueadero que cubre el parqueadero, NO sobre una franja de terreno de 1.50 metros, como lo estipula la reglamentación.

23. Me pregunta si el antejardín elevado es tipológico para toda la urbanización del barrio Rosales y si numeral 3 del literal b del artículo 8 del decreto 159 autoriza “mantener los antejardines elevados en los sectores localizados en terrenos inclinados cuyo desarrollo constructivo así los haya propuesto”.

Respuesta: NO, el antejardín elevado no es tipológico en sentido reglamentario aunque SÍ lo tienen muchas edificaciones en el barrio. Esto se debe a que la construcción de estos antejardines anterior al 2004. Del 2004 en adelante, el decreto 159 propuso otro tipo de tratamiento, precisamente para evitar la ausencia de espacio público que estos antejardines generaban. Asumiendo que la norma anterior sí permitía este tipo de antejardines, el precedente no puede tomarse como una norma. Y aún si se tratara de que las cuatro edificaciones originales que fueron demolidas para la construcción de Rosales 75 lo hubieran tenido, tampoco. En la siguiente imagen, tomada del histórico del geoportal de la ciudad, se puede ver claramente la inexistencia de los “antejardines elevados”.

#



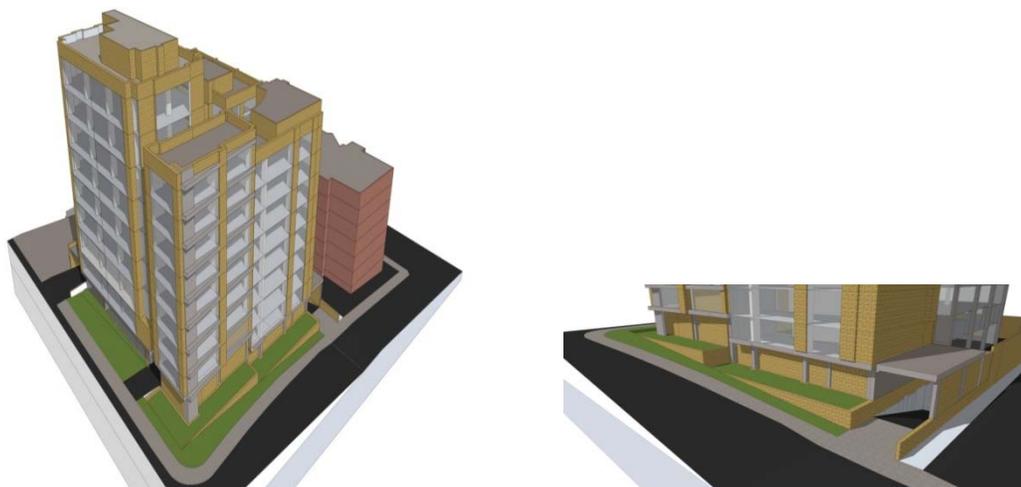
24. Me pregunta si la aprobación del antejardín elevado se hizo con base en la línea natural y original del terreno.

Respuesta: Tal como afirmo en la respuesta 2 al cuestionario de Juan Manuel González, cualquier curaduría debe estar en capacidad de tener y utilizar las herramientas para verificar si la información contenida en los planos radicados corresponde, o no, con la realidad. Esto porque parte de la labor de “curar” consiste en “velar” por el cumplimiento de las normas y parte en asegurarse de que los planos no se utilicen para legitimar o justificar realidades ficticias.

25. Me preguntasi el antejardín de la calle 75 está debidamente manejado, arborizado y aislado.

Respuesta: NO lo está porque debió estar retrocedido 1.50 metros a partir del andén y debió estar escalonado a partir del punto en el que la distancia entre el andén y el borde superior de la placa supera los 1:50 metros. Las siguientes imágenes incluidas en el peritaje rendido en febrero pasado muestran lo que pretende la reglamentación: una franja verde inmediata al andén, de 1.50 metros de ancho; y un antejardín elevado que en ningún momento puede superar los 1.50 metros de distancia entre el andén y el borde superior de la placa del semisótano.

#



26. Me pregunta con qué fundamento técnico sustento la afirmación de que Rosales 75 incumple los retrocesos e infringe la reglamentación.

Respuesta: En la constatación de las incoherencias e incumplimientos normativos entre el *Hecho construido* y análisis de los planos y alegatos y del expediente que me fue entregado.

Anotación adicional. Además de las preguntas, el cuestionario incluye unas fotos cuyas leyendas pretenden demostrar que Rosales 75 hace lo mismo que los vecinos. Reitero que esto no es válido porque los edificios vecinos no definen el tratamiento del espacio público, como tampoco definen las alturas y aislamientos. Todo esto lo definen únicamente y exclusivamente las normas vigentes.

Consciente de las implicaciones de mis afirmaciones sobre el tema en cuestión, como representante de la Universidad Nacional y como profesor de arquitectura que intenta contribuir al desarrollo de la ciudad y de los arquitectos en formación, me suscribo.

Atentamente,

---

Juan Luis Rodríguez  
Arquitecto  
Profesor del Departamento de Arquitectura  
Universidad Nacional de Colombia

#