ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

ACTA No. 160 A VIRTUAL

FECHA: Bogotá D.C., 11 de mayo de 2018 hasta 18 de mayo de 2018

HORA: 5:00 p.m.

LUGAR: SDHT – Correo electonico veeduria@habitatbogota.gov.co

ASISTENTES:

COMISIONADOS: **Armando Palomino,** Delegado Sociedad Colombiana de Ingenieros
Javier Jiménez, Delegado Sociedad Colombiana de Arquitectos
Gustavo Perry, Delegado Organizaciones Populares de Vivienda
Álvaro José Giraldo Cadavid, Personero Delegado para la Movilidad y la Planeación Urbana.

EQUIPO SIVCV: **Leslie Diahann Martinez Luque,** Secretaria Técnica de la Comisión – Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (E) – SDH
Liliana Patricia Miranda Ruiz, Abogada Contratista
Benjamín Maldonado Toro, Arquitecto Contratista
Sonia Forero Acevedo, Ingeniera Civil Contratista

INVITADOS: **Nagia Alexandra Pinto**, Asesora Personero Delegado para la Movilidad y la Planeación Urbana.

ORDEN DEL DÍA:

1. Estudio de Casos

Respuesta requerimientos Sesión 160:

1.1 Caso 1728 Urbanización San Blas
1.2 Caso 1735 Plaza Claro – Salitre
1.3 Caso 1736 Torre Sancho1.3

ACTA No. 160 A VIRTUAL

DESARROLLO:

1. Verificación del quórum

Teniendo en cuenta que fue necesario levantar la sesión No. 160 y la propuesta del Dr. Pombo se decide continuar los temas pendientes de manera virtual, durante la cual se contó con la participación por correo electrónico de la Secretaria Distrtial del Hábitat de los Comisionados, **Armando Palomino,** Delegado Sociedad Colombiana de Ingenieros, **Javier Jiménez**, Delegado Sociedad Colombiana de Arquitectos, **Álvaro Giraldo,** Delegado de la Personería de Bogotá D.C. y **Gustavo Perry,** Delegado Organizaciones Populares de Vivienda y la Doctora **Leslie Diahann Martinez Luque**, Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (E) – SDH, en su condición de Secretaria Técnica de la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá D.C.

La participación en la sesión, se hizo de manera virtual y allí se verificó que existió el quorum para sesionar y decidir válidamente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.6.9.1. del Decreto 1077 de 2015 y en el reglamento interno de la Comisión.

Por otra parte, el Arquitecto Javier Jimenez, Delegado de la Sociedad Colombiana de Arquitectos, hace la aclaración de tener en cuenta el Oficio enviado con fecha 2 de febrero por el Arquitecto Eduardo Rocha, quien manifiesta que para el **CASO 1728 SAN BLAS** no podrán participar en las desiciones para el caso en mención, sin embargo que en calidad de miembros de la Comisión continuaran fungiendo activamente en los demás casos que se consideren pertienentes.

2. Aprobación del orden del día

Mediante correo electrónico se enviaron los casos objeto de estudio, los cuales se entienden aprobados para el orden del dia.

3. Estudios de Casos

3.1. <u>CASO 1728</u>

1. **RESPONSABLES** **Liliana Patricia Miranda Ruiz,** Abogada Contratista
Benjamín Maldonado Toro, Arquitecto Contratista

ACTA No. 160 A VIRTUAL

2. DATOS GENERALES

No. DE CASO:	**Caso 1728**
PROYECTO:	Urbanización San Blas Proyecto San Cristóbal Sur – Residencial Calle 28G Sur No 12D 20 Este
INTERESADO:	Junta Administradora Local de San Cristóbal (Remitido por la Personería de Bogotá)
RADICADO QUEJA:	1-2017-57175 de 24 de julio de 2017/ 1-2017-61457 03 de agosto de 2017
MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN	La Personería de Bogotá remite solicitud de la Junta Administradora de la Localidad de San Cristóbal, donde denuncian inconsistencias en el trámite de la obtención de la Resolución No 17-2-0884 del 09 de junio del 2017 expedida de la Curaduría Urbana No 2, para el predio ubicado en la Calle 28G Sur No 12D 20 Este de la localidad de San Cristóbal. Solicita en el marco de la comisión se estudie dicho trámite a fin de establecer si la Licencia de Construcción cumple con la normatividad urbanística que le aplica.

La JAC de San Cristóbal solicita la revisión de la expedición aprobación y control del proyecto urbanístico Res 17-2-0884 de la CU No 2, por las siguientes razones:

- Se encuentra localizado en una zona de amenaza por remoción en masa Alta, que a su vez posee afectaciones por Reserva Vial de la Avenida de Los Cerros Tipo V-3E. Acto administrativo expedido por SDP.

  Para la expedición de la licencia del proyecto urbanístico el solicitante aportó unos planos que no reflejan la situación jurídica del bien, toda vez que los limites señalados en dicho plano presentan ocupación del espacio público sobre la vía de los Cerros, que actualmente se encuentran en proyecto de aprobación y ejecución de la obra de reconstrucción de este tramo vial, amparado por el Decreto 579 del 16 de Diciembre de 2016 *"Por medio del cual se realiza el Anuncio del Proyecto y se declara la existencia de especiales Condiciones de Urgencia por motivos de utilidad pública e interés social, para la adquisición de los predios necesarios a través de expropiación por vía administrativa del*

proyecto Construcción de las obras de recuperación y estabilización de la Avenida de Los Cerros entre calle 23 Sur y Transversal 17 B Este, acceso al barrio Amapolas, en la localidad de San Cristóbal Sur, en Bogotá, D.C., y se dictan otras disposiciones."

- Indican que la expedición de la licencia afecta los procesos que la Administración Distrital viene adelantando sobre la localidad, en especial sobre la vía Los Cerros, toda vez que al presentarse esa ocupación sobre el espacio público afecta los intereses de la comunidad en general y no permite que el IDU pueda adelantar intervención alguna sobre el sector hasta tanto no sea subsanada dicha anomalía y más aún que esta entidad no pueda dar cumplimiento a lo ordenado en el Decreto 579 de 2016, en especial las obras de recuperación y estabilización de la Avenida de Los Cerros entre Calle 26 Sur y Transversal 17B Este, acceso al Barrio Amapolas, en la localidad de San Cristóbal.

3. HECHOS:

El 27 de septiembre de 2016, bajo el No. SLC 16-2-3630 se solicitó aprobación del proyecto urbanístico, así como las correspondientes licencias de urbanización en la modalidad de desarrollo y de construcción en la modalidad de obra nueva para el desarrollo San Blas ante la Curaduría Urbana No 2.

La solicitud de licencia SLC 16-2-3630, fue aprobada mediante Resolución RES 17-2-0884 del 09 de junio de 2017.

El 12 de julio de 2017 el Instituto de Desarrollo Urbano interpone recurso de reposición en contra de la Resolución No 17-2-0884 del 09 de junio de 2017.

El 10 de agosto de 2017 la Curaduría Urbana No 2 resuelve un recurso de reposición interpuesto en contra de la Resolución No 17-2-0884 del 09 de junio de 2017 por el Instituto de Desarrollo Urbano.

El 03 de agosto de 2017 la Personería de Bogotá mediante oficio No 1-2017-61457 oficia a esta Comisión solicitando sea estudiado el caso remitido por la JAC San Cristóbal.

4. NORMA APLICADA:

Dto. 378-13/9/2006 Dto. 734 y 737/1993 Legalizado Dto. 1126 de 18/12/96 / 32-San Blas / San Cristóbal

ACTA No. 160 A VIRTUAL

5. ANTECEDENTE SESIÓN 160

Con ocasión a la sesión realizada No. 160, se estableció lo siguiente:

Primeramente, el Arquitecto Benjamin manifestó que la discusión radicó en la afectación de la reserva vial de los cerros, la toma de las áreas de sesión de la urbanización Amapolas, las cuales se incorporaron en los planos a catastro y se hicieron las entregas de las áreas de cesión del proyecto. Adicionalmente, que la reserva vial de la avenida los cerros y la calle 28 D es la vía interna que divide las urbanizaciones. Por lo anterior, se observó que el tema radicó en la toma de las áreas de cesión para hacerlas parte del proyecto San Blas obstaculizando el ingreso al barrio las Amapolas.

Que el estudio realizado, obtuvo la intervención de varias entidades del Distrito, entre ellas SDP, DADEP, IDU y Catastro, la SDP con el levantamiento del plano incorporado informa al IDU, el cual realizó un nuevo levantamiento de ficha topográfica, la cual fue confrontada; allí, resolvió que se hace una superposición de los planos urbanísticos de las dos urbanizaciones encontrando inconsistencias con respecto a la licencia de Urbanismo expedida por el curador urbano, evidenciando que las áreas de cesión que tenía el proyecto pertenecían a las áreas de cesión del proyecto las Amapolas.

Sin embargo, el IDU y SDP informaron a Catastro y como consecuencia esta entidad realizó una confrontación de la información, la cual se le oficializó al Curador Urbano Germán Galindo que efectivamente la licencia estaba mal expedida, que hay unas inconsistencias, ya que las áreas de cesión pertenecían a la reserva vial de la vía.

Por consiguiente El IDU presentó recurso de reposición ante la curaduría Urbana y esta le respondió que el solicitante había presentado la matricula inmobiliaria, que el IDU hizo una oferta de compra sobre el inmueble, oferta que no se realizó en ese momento y que esa anotación no es una compra efectiva, razón por la cual se expidió la licencia de urbanismo y construcción del proyecto.

Ahora bien, el Curador Urbano recibió los documentos y expidió la licencia de urbanismo y construcción con base a la buena fe del solicitante, quien argumentó que ellos entregaron los planos que Catastro les había dado los cuales se encontraban incorporados y aprobados; sin embargo, Catastro considera que hubo una falsedad en documento público porque no

coincidierón las áreas y la morfología, lo cual conllevo a realizar la denuncia penal por falsedad en documento público, la cual se encuentra en curso.

Asimismo, manifestó la abogada integrante de la Comisión Técnica que se revisó el folio de matrícula y los documentos de la licencia de construcción y se evidenció que en el momento de la solicitud de la licencia de construcción, el IDU a fecha de 27 de septiembre de 2017 no había hecho la anotación ni pronunciamiento de oferta de compra.

Por lo anterior, el arquitecto Perry manifiestó que se encontraban frente a un conflicto, ya que ellos debieron hacer la actualización vial en el plano topográfico con las afectaciones para expedir la Licencia de Urbanismo, y que el hecho de que la anotación no esté en el certificado de libertad, existe la posibilidad que el proyecto se encuentre dentro de las afectaciones viales; por lo tanto debería haber una actuación en la que se evidencie simultáneamente la afectación vial y la incorporación del plano topográfico, por tal motivo solicita que se acláren los conceptos de reserva y afectación.

6. OBSERVACIONES:

- Aclaración de los conceptos de demarcación de reservas viales y afectaciones
- Supuesta falsedad en documento público del plano topográfico aportado por el solicitante

7. RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES:

- **Aclaración de los conceptos de demarcación de reservas viales y afectaciones**

Se tuvo en cuenta los siguientes pronunciamientos de la administración así:

1. Memorando de la Secretaria Distrital de Planeación SJ-1218/10 del director de análisis y conceptos jurídicos Jairo Andrés Revelo Molina

2. Concepto 1023 del 15 de abril de 2004 de la Dirección Distrital de impuestos.

Se toma lo dispuesto en el DECRETO 190 DE 2004 "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003." en su capítulo 5º Procedimientos:

ACTA No. 160 A VIRTUAL

Capítulo 5. Procedimientos:

Subcapítulo 1. Reservas y Afectaciones
Art. 445. Zonas de reserva para la imposición de futuras afectaciones (**art. 481 del Dto 619 de 2000). Artículo 446**. Determinación de las áreas de reserva **(artículo 482 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 277 del Decreto 469 de 2003).**
Artículo 447. Definición de afectación (**artículo 483 del Decreto 619 de 2000**).
Artículo 448. Entidades que pueden imponer las afectaciones (artículo 484 del Decreto 619 de 2000). **Artículo 449.** Procedimiento para la imposición de afectaciones **(art. 485 del Decreto 619 de 2000). Artículo 452**. Registro de las afectaciones (artículo 488 del Decreto 619 de 2000).

La demarcación de zonas de reserva se determina por un levantamiento cartográfico de las zonas que a futuro pueden ser afectadas o adquiridas para ejecutar obras o programas públicos.

La afectación restringe la propiedad privada, limita e impide el goce pleno de la misma generando efectos sobre derechos de dominio de titulares de inmuebles que se afectan, y luego de un proceso se inscriben mediante acto en el folio de matrícula respectivo.

Las zonas de reserva no constituyen afectaciones según la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997 y Dto 190 de 2004; no producirán efectos sobre la expedición de licencias en diferentes modalidades por parte de los Curadores Urbanos.

La actuación del Ex Curador Urbano No 2 Germán Moreno Galindo respecto del otorgamiento del proyecto en estudio se acoge a lo que determina la ley; teniendo en cuenta que en el folio de matrícula inmobiliaria aportado a la gestión no registra inscripción de acto alguno en el que se declarase la afectación al predio; considerando así que el mismo aún se encontraba en etapa de reserva al momento de su aprobación lo que no impide su licenciamiento por parte de esta Curaduría.

Concluye esta Comisión que con base a la norma explicada anteriormente se aclaran conceptualmente las diferencias entre demarcación de zonas de reserva (en este caso vial) y afectaciones.

La primera (demarcación de zonas de reserva) se determina por un levantamiento cartográfico de las zonas que a futuro pueden ser afectadas o adquiridas para ejecutar obras o programas públicos,

ACTA No. 160 A VIRTUAL

La segunda (afectación) restringe realmente la propiedad privada, limita e impide el goce pleno de la misma generando efectos sobre los derechos de dominio de los titulares de los inmuebles que se afectan; y luego de un proceso se inscriben mediante acto en el folio de matrícula respectivo.

Así las cosas, se entiende que las zonas de reserva (en este caso viales) no constituyen afectaciones según la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997 y Decreto 190 de 2004 y no producirán efectos sobre la expedición de licencias en diferentes modalidades por parte de los Curadores Urbanos.

Hasta aquí se considera que la actuación del Ex Curador Urbano No 2 Germán Moreno Galindo respecto del otorgamiento del proyecto en estudio se acoge a lo que determina la ley, teniendo en cuenta que en el folio de matrícula inmobiliaria aportado a la gestión no registra inscripción de acto alguno en el que se declarase la afectación al predio, lo que se considera que el mismo aún se encontraba en etapa de reserva al momento de su aprobación lo que no impide su licenciamiento por parte de esta Curaduría.

- **Supuesta falsedad en documento público del plano topográfico aportado por el solicitante al trámite de solicitud de proyecto urbanístico para el desarrollo urbanístico san blas ante la curaduría urbana no 2:**

Se tuvo en cuenta lo oficiado por la SDP a la UAECD en lo referente a que:

"La grilla de coordenadas señalada en el plano no corresponde con la georreferenciación del predio
El proyecto no puede ser integrado a la BDGC, y copia de este oficio será comunicado para lo de su competencia y fines pertinentes a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, y al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP), así como para un pronunciamiento al respecto."

El polígono objeto de licencia, se sobrepone con el lindero urbanístico del plano SC7/4-08, Desarrollo AMAPOLAS...".

"...La SDP a su vez mediante oficio 1-2017-94881 de fecha 09 -11-17 dirigido a esta esta Comisión informa que la UAECD dio traslado a la Curaduría Urbana No 2"... con el fin de advertir de las inconsistencias detectadas en el trámite de actualización del plano topográfica para el predio identificado con nomenclatura CL 28 G SUR 12 D 20 ESTE, el cual fue

aportado en la solicitud de licencia del proyecto urbanístico denominado SAN BLAS. Igualmente informa que la unidad adelantó la respectiva denuncia penal ante la Fiscalía General de la Nación por la presunta falsedad en documento público.

"... De acuerdo con lo anterior, y en el entendido que la licencia expedida afecta bienes de uso público, y que, al parecer, se soportó en un documento público presuntamente falso; por ello, se solicita informar las acciones que ha adelantado o adelanta esa Comisión, respecto de la Resolución no Res 17-2-0884 de 9 de junio de 2017, expedida por el Curador Urbano 2 de Bogotá, específicamente si se ha interpuesto los medios de control judicial en contra del referido acto administrativo....".

Cabe anotar que la UAECD mediante Oficio No 2017EE51142 de fecha 27 de octubre de 2017 informa a la SDP que envió comunicación a la Curaduría Urbano No 2 (P) señalándole las alteraciones que sufrió el documento anexo en la citada resolución para a incorporación del plano topográfico.

A su vez la Curadora Urbana No 2 (P) responde a la UAECD: *"...teniendo en cuenta que el expediente en mención no reposa en esta Curaduría Urbana se oficiará (sic) a la Secretaría Distrital de Planeación con el fin de estudiar el inicio de trámite de revocatoria directa, como quiera que se pudo inducir en error al Ex Curador Urbano No 2 para la expedición de la Resolución No 17-2-0884 de 9 de junio de 2017...".*

A este punto esta Comisión verificó en primera instancia que el proyecto arquitectónico aprobado dentro de la Res 17-2-0884 de 9 de junio de 2017, expedida por el Ex Curador Urbano 2 Germán Moreno Galindo se ajusta a las normas urbanísticas vigentes al momento de su radicación para lo que se procedió a adelantar el respectivo estudio de edificabilidad encontrando que además se ciñe a lo requerido por la norma.

En lo que respecta al proyecto urbanístico que hace parte de la resolución mencionada; se hace un estudio de la situación jurídico- urbanística para determinar la procedencia en aspectos cartográficos del sector objeto de consulta.

Luego de efectuar el estudio respecto de linderos, paramentación, coordenadas y áreas se encuentra en lo aportado al expediente por el solicitante a la Curaduría Urbana No 2 que hay correspondencia en estos ítems; considerando que la actuación del Ex Curador Urbano No 2 Germán Moreno Galindo estuvo ajustada a la ley; sin embargo y debido a la situación generada por las inconsistencias detectadas en el plano topográfico objeto de estudio por parte de la SDP,

IDU Y UAECD y la respectiva denuncia penal ante la Fiscalía General de la Nación por presunta falsedad en documento público interpuesta por la UAECD; corresponde a este ente adelantar el proceso correspondiente y decidir sobre las pruebas aportadas.

8. CONCLUSIONES DEL EQUIPO TÉCNICO CON LOS AJUSTES REALIZADOS DE LAS OBSERVACIONES DE LA SESIÓN 160.

1. Jurídica:

Una vez revisada y analizada la información que reposa en el expediente, se concluye que la Res. 17-0884 de fecha 09 de junio de 2017, se encuentra expedida en legal y debida forma de acuerdo a lo siguiente:

1. El Curador Urbano No. 2 tomo como base cartográfica del proyecto el plano topográfico con código 11135413 expedido por la UAECD.

2. La responsabilidad de definir las zonas de reserva vial, inclusión cartográfica y remisión a la Unidad Administrativa de Catastro Distrital corresponde a la Secretaria Distrital de Planeación.

3. No es exigible para el Curador ni para el solicitante establecer si se adelantan o no modificaciones al plano topográfico del proyecto, este debe ajustarse al artículo 4 del POT.

4. El certificado de libertad y tradición aportado por el solicitante, el cual data del 27 de septiembre de 2016, no figura ninguna afectación registrada que limite la propiedad del predio.

5. Revisado el certificado de libertad y tradición de fecha 18 de abril de 2018, en la anotación 20 se evidencia el registro por parte del IDU de la oferta de compra en bien urbano el 04 de abril de 2017.

2. Arquitectónicas:

Se concluye que el proyecto arquitectónico aprobado en Res 17-2-0884 de 9 de junio de 2017, expedida por el Ex Curador Urbano 2 Germán Moreno Galindo, se ajusta a las normas urbanísticas vigentes al momento de su radicación; concluyendo que la edificabilidad del

proyecto mantiene concordancia entre el texto de licencia, planos aprobados y normativa urbana aplicable al momento de su solicitud según lo aprobado por el Ex Curador Urbano No 2 Germán Moreno Galindo para SLC 16-2-3630 del 27-09-16, en modalidad de obra nueva aprobado mediante Resolución No 17-2-0884 de 9 de junio de 2017.

3. **Urbanísticas:**

En lo que respecta al proyecto urbanístico que hace parte de la Res 17-2-0884 de 9 de junio de 2017 se encuentra en lo aportado al expediente por el solicitante a la Curaduría Urbana No 2 que hay correspondencia en estos ítems; considerando que la actuación del Ex Curador Urbano No 2 Germán Moreno Galindo estuvo ajustada a la ley, sin embargo y debido a la situación generada por las inconsistencias detectadas en el plano topográfico objeto de estudio por parte de la SDP, IDU Y UAECD y la respectiva denuncia penal ante la Fiscalía General de la Nación por presunta falsedad en documento público interpuesta por la UAECD, corresponde a este ente adelantar el proceso correspondiente y decidir sobre las pruebas aportadas.

Se da claridad respecto de los conceptos de reserva y afectación para determinar la responsabilidad en este punto por parte del Ex Curador Urbano Germán Moreno Galindo, encontrando su actuar ajustado a la ley.

4. **Estructurales:**

De conformidad con la revisión efectuada, se concluye que la Resolución 17-2-0884 expedida el 9 de junio del 2017, en cuanto a los diseños de cimentación, cargas vivas y muertas, diseño de los elementos de la estructurales y estudios geotécnicos o de suelos, a lo dispuesto en la norma de sismo resistencia NSR-10, la cual era aplicable al momento de su solicitud.

De acuerdo radicado RO7638 - CT 7875 en abril del 2015 donde IDIGER concluye "(…) el estudio elaborado por la Firma SILLAR T.D.A S.A.S. cubre en su totalidad los términos de referencia establecidos por IDIGER para la elaboración del Estudio Detallado de Amenaza por Riesgo por Remoción en masa y riesgo por fenómeno de remoción en masa (FASE II) (…)".

Esta Secretaria al igual que IDIGER aclara que "(…) No es del alcance de la revisión realizada la comprobación de los siguientes aspectos: verificar la autenticidad de la información presentada por el consultor del estudio en cada uno de los ítems, la verificación y validación de los parámetros adoptados para los diferentes materiales involucrados en el modelo geológico-geotécnico, los resultados obtenidos de los análisis de estabilidad, amenaza, vulnerabilidad y

riesgo, en el empleo correcto de herramientas computacionales (software), ni la pertinencia y revisión de los diseños geotécnicos de las medidas de mitigación propuestas (…)" , así como del cálculo estructural.

a) La responsabilidad (…) corresponde a profesionales que fueron responsables de su elaboración (…)"

9. RECOMENDACIONES DEL EQUIPO TÉCNICO CON LOS AJUSTES REALIZADOS DE LAS OBSERVACIONES DE LA SESIÓN 160

1. Con base en la Resolución No.7265 del 13 de julio de 2017, remitir copia del informe técnico a la Superintendencia de Notariado y Registro, Oficina Asesora Jurídica de la entidad quien ejercerá las funciones de Superintendencia Delegada para los Curadores Urbanos

2. Acoger todas las recomendaciones del IDIGER, establecidas en el oficio 2015EE5568 del 27 de mayo de 2015.

3. Informar al interesado, Personería de Bogotá D.C., el resultado del estudio técnico y de las decisiones adoptadas por los Comisionados.

4. Enviar copia del informe técnico del Caso 1728 a la Alcaldía Local, con el fin de que se adelanten las actuaciones de control urbano a que haya lugar.
5. Requerir a las Secretaria Distrital de Planeación, Catastro y el DADEP, con el fin que informen el área que tiene registrada cada entidad en sus archivos.
6. Cerrar el caso 1728.

10. DECISIONES DE LOS COMISIONADOS

El comisionado Alvaro José Giraldo por medio de la Asesora Nagia Alexandra Pinto Fajardo manifiesta a través de correo electrónico que:

Se cree pertinente que en el número 6.2 de conclusiones arquitectónicas, sé precise sí el proyecto se ajusta o no a las normas urbanísticas vigentes.

ACTA No. 160 A VIRTUAL

El Comisionado Ingeniero Armando Palomino y el Comisionado Arquitecto Gustavo Perry manifiestan estar de acuerdo con las conclusiones y recomendaciones presentadas por el Equipo Técnico de la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá D.C mediante pronunciamiento por correo electrónico.

Con ocasión a lo anterior y teniendo en cuenta la apreciación realizada por Personería, los comisionados aprueban las recomendaciones del Equipo Técnico de la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá D.C y deciden cerrar el caso.

3.2. CASO 1735

1. **RESPONSABLES** **Liliana Patricia Miranda Ruiz,** Abogada Contratista
Benjamín Maldonado Toro, Arquitecto Contratista

2. **DATOS GENERALES**

No. DE CASO:	Caso 1735
PROYECTO:	Comercio y Servicios
DIRECCION: (Anterior)	Carrera 68 A No 24 B – 10 (actual) Carrera 68 A No 40 – 10
INTERESADO:	Personería de Bogotá D.C.
RADICADO QUEJA:	1-2017-84386 del 15 de octubre de 2017
MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN	La Personería de Bogotá en mesas adelantadas con la comunidad de ASOSALITRE *"...se plantearon inquietudes sobre la expedición de la licencia de construcción expedida para el Centro Empresarial Claro bajo el número No LC 14-4-0138 del 05 de agosto 2013 y las prórrogas o modificaciones que existan sobre la misma o sobre el citado predio ubicado en la Carrera 68 A No 24 B 10..."*; por lo que solicitan se estudien las licencias expedidas para este predio. Plan de Implantación. Resolución 1836 de 2016 SDP.

ACTA No. 160 A VIRTUAL

3. HECHOS:

1. El 05 de agosto de 2013, bajo el No. SLC 13-4-1634 se solicitó licencia de construcción en modalidad de obra nueva y demolición ante la Curaduría Urbana No 4 para el proyecto Plaza Claro- Salitre.

2. La solicitud de licencia SLC 13-4-1634, fue aprobada mediante licencia de construcción LC 14-4-0138 del 21 de marzo de 2014 y ejecutoria del 10 de abril de 2014.

3. El 10 de noviembre de 2014, bajo el No. SLC 14-4-2231 se solicitó licencia de construcción en modalidad de modificación de licencia de construcción vigente ante la Curaduría Urbana No 4 para el proyecto Plaza Claro- Salitre.

4. La solicitud de licencia SLC 14-4-2231, fue aprobada mediante licencia de construcción MLC 14-4-0138 del 27 de febrero de 2014, y ejecutoria del 31 de marzo de 2015.

5. El 23 de julio de 2015, bajo el No. SLC 15-4-0978 se solicitó licencia de construcción en modalidad modificación de licencia de construcción vigente ante la Curaduría Urbana No 4 para el proyecto Plaza Claro- Salitre.

6. La solicitud de licencia SLC 15-4-0978, fue aprobada mediante licencia de construcción MLC 14-4-0138 del 05 de octubre de 2015 y ejecutoria del 14 de octubre de 2015.

4. NORMA APLICADA: Decreto 190 de 2004 – Dto. 326 de 2004
UPZ 110 Ciudad Salitre Occidental

5. ANTECEDENTE SESIÓN 160

Con ocasión a la solicitud propuesta por el Personero Delegado para la Movilidad y la Planeación Urbana, en la cual solicitó que en el informe técnico, el uso de comercio fuese permitido con la condicion de aprobación del Plan de Implantación, el cual fue adoptado mediante Resolución 1836 de 2016 por la Secretaría Distrital de Planeación. Igualmente, manifestó que es necesario precisar sobre la normatividad que exige planes de implantación para usos comerciales de más de 2.000 M2.

ACTA No. 160 A VIRTUAL

6. OBSERVACIÓN

- Precisar la normatividad que exige planes de implantación para usos comerciales de más de 2.000 M2.

7. RESPUESTA A LA OBSERVACIÓN

- Plan de implantación adoptado por la S.D.P. para el proyecto centro comercial y empresarial plaza claro.

Al respecto se adelanta estudio a la Resolución 1836 del 14 de diciembre de 2016 *"Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial y Empresarial Plaza Claro en Bogotá D.C."* por parte de la Secretaría Distrital de Planeación encontrando su base jurídica y normativa en la siguiente reglamentación:

Artículo 43 del Decreto Distrital 190 de 2004 que: *"...señala que los instrumentos de planeamiento son procesos técnicos que contienen decisiones administrativas que permiten desarrollar y complementar el Plan de Ordenamiento Territorial..."*.

Artículo 429 del Decreto Distrital 190 de 2004 que: *"... define los Planes de Implantación como uno de los instrumentos de planeamiento que tienen como objeto adoptar las acciones necesarias a fin de mitigar los impactos urbanísticos negativos que puedan producir determinados usos en la ciudad, así:*
...) Los planes de implantación, adoptados mediante resoluciones que para el efecto expida el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, son instrumentos para la aprobación y reglamentación de grandes superficies comerciales o de dotaciones de escala metropolitana y urbana, con el fin evitar los impactos urbanísticos negativos en las posibles zonas de influencia...".

Artículo 1° Decreto Distrital 1119 de 2000 adicionado por el artículo 1 del Decreto Distrital 079 de 2015, establece la definición y objetivo de los Planes de Implantación, así: *"(...) Los planes de implantación son instrumentos para la* ***aprobación y reglamentación del comercio metropolitano y del comercio urbano,*** *las dotaciones de escala metropolitana y urbana, los servicios automotores, la venta de combustible y las bodegas de reciclaje*

El plan de implantación tiene por objeto evitar los impactos urbanísticos negativos en las zonas de influencia de los predios en los que se vayan a desarrollar los usos contemplados en el presente artículo."

Artículo 4° del Decreto Distrital 1119 de 2000 establece que: *"... el procedimiento para la adopción de Planes de Implantación consta de dos etapas: i) Consulta Preliminar y ii) Formulación..."*

Se encuentra además el cumplimiento de las etapas de (Consulta Preliminar y Formulación) y el aporte al trámite de los documentos anexos solicitados mencionados en el presente Decreto.

De otra parte se da claridad y énfasis en el sentido de que el Plan de Implantación del Centro Comercial y Empresarial Plaza Claro se adopta para poder otorgar el uso comercial de escala metropolitana con el fin de dar cumplimiento a lo mencionado a la restricción que para este uso se menciona en la ficha normativa de la UPZ110 Salitre Occidental que exige la adopción del plan en mención señalado en el Cuadro Anexo No. 2 del Decreto Distrital 190 de 2004 Plan de Ordenamiento Territorial así: *"...el uso a implantar se clasifica como comercio de escala metropolitana, venta de bienes y servicios complementarios, almacenes por departamentos y centros comerciales e hipermercados de más 6.000 m2 de áreas de venta.* Para tal fin el predio con nomenclatura Carrera 68A No. 24B - 10, se localiza en la UPZ No. 110 Salitre Occidental reglamentada mediante el Decreto Distrital 326 de 2004, Sector Normativo 2, Área de Actividad Comercio y Servicios, Zona Servicios Empresariales, ***donde el uso comercial de escala metropolitana se permite como restringido bajo condiciones específicas señaladas mediante plan de implantación, así mismo se permiten los servicios empresariales como uso principal y los servicios personales se permiten como uso complementario..."***

"...Que el presente Plan de Implantación se estudia exclusivamente para el comercio de escala metropolitana, sin perjuicio de los usos de servicios a desarrollarse en el predio de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 190 de 2004 y sus decretos reglamentarios....

Se tiene a este punto que lo estudiado respecto de las licencias aprobadas LC 14-3-0307 del 27 de marzo de 2014 ejecutoría 19 de mayo de 2014, MLC 14-3-0307 del 901 de 10 de noviembre de 2015 ejecutoría 11 de diciembre de 2015 y MLC 14-3-0307 del 07 de abril de 2017 en lo concerniente a usos corresponden a Comercio y Servicios de Escala Urbana y Zonal y que el uso de Comercio de Escala Metropolitana se incluye bajo la adopción del Plan de Implantación del Centro Comercial y Empresarial Plaza Claro mediante Resolución 1836 del 14 de diciembre de 2016.

ACTA No. 160 A VIRTUAL

A este punto se encuentra ajustada la actuación de la Ex Curadora Urbana No 4 Olga Lucía López respecto de la aprobación de los usos en las licencias respectivas para este proyecto.

8. CONCLUSIONES DEL EQUIPO TÉCNICO CON LOS AJUSTES REALIZADOS DE LAS OBSERVACIONES DE LA SESIÓN 160.

1. De lo expuesto anteriormente, se concluye que la Licencia de Construcción con solicitudes SLC 13-4-1634 del 05 de agosto de 2013, SLC 14-4-2231 del 10 de noviembre de 2014 y SLC 15-4-0978 del 23 de julio de 2015 con licencias LC 14-3-0307 del 27 de marzo de 2014 ejecutoriada el 19 de mayo de 2014, MLC 14-3-0307 del 901 de 10 de noviembre de 2015 ejecutoriada el 11 de diciembre de 2015 y MLC 14-3-0307 del 07 de abril de 2017; se ajustan a la normatividad urbanística aplicable al predio Carrera 68 A No 24 B – 10 (actual) Carrera 68 A No 40 – 10 (Anterior) al momento de sus solicitudes, esto son los Decretos 190 del 2004 Decreto 190 de 2004 – Dto. 326 de 2004 UPZ Ciudad Salitre Occidental, Dto. 0478 de 1988 y Resolución 418 de 1988 respectivamente. CUMPLE.

2. Se concluye respecto de recorridos, evacuaciones, salidas, distancias en el proyecto Plaza Claro -Salitre; estas cumplen con lo exigido con la NSR-10.

3. Respecto de parqueaderos aprobados en LC 14-4-0138 de 21de marzo de 2014, LC 14-4-0138 de 23 de enero de 2015 y LC 14-4-0138 de 05 de octubre de 2015; se encontró que la cantidad exigida y propuesta tanto en planos arquitectónicos, cuadros de áreas y textos de licencias concuerdan con la norma aplicable al momento de su solicitud; cumplen además con dimensiones mínimas y lo referente a circulaciones radios de giro y rampas de accesos vehiculares.

4. Respecto de usos aprobados en licencias de construcción modalidades de obra nueva y demolición total y modificación de licencia vigente aprobadas para el proyecto plaza claro – salitre; estos se encuentran concordantes con las normas mencionadas en este estudio cumpliendo con la norma.

ACTA No. 160 A VIRTUAL

9. RECOMENDACIONES DEL EQUIPO TÉCNICO CON LOS AJUSTES REALIZADOS DE LAS OBSERVACIONES DE LA SESIÓN 160.

1. Informar al interesado que las Licencias LC 14-3-0307 del 27 de marzo de 2014 ejecutoría 19 de mayo de 2014, MLC 14-3-0307 del 901 de 10 de noviembre de 2015 ejecutoría 11 de diciembre de 2015 y MLC 14-3-0307 del 07 de abril de 2017; se ajustan a la normatividad urbanística aplicable al predio Carrera 68 A No 24 B – 10 (actual) Carrera 68 A No 40 – 10 (Anterior) al momento de sus solicitudes.

2. Cerrar el caso 1735

10. DECISIONES DE LOS COMISIONADOS

El comisionado Alvaro José Giraldo por medio de la Asesora Nagia Alexandra Pinto Fajardo manifiesta a través de correo electrónico lo siguiente:

> Es importante resaltar en el informe técnico que el uso de comercio sí es permitido con la condición de aprobación del Plan de Implantación, el cual fue adoptado mediante Resolución 1836 de 2016 por la Secretaría Distrital de Planeación. Tambien es importante precisar sobra la normatividad que exige planes de implantación para usos comerciales de mas de 2.000 M2.

Por medio de correo electrónico el Comisionado Arquitecto Gustavo Perry y el Comisionado Ingeniero Armando Palomino acogen las recomendaciones realizada por el Equipo Técnico de la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá D.C.

Con ocasión a lo anterior, los comisionados aprueban las recomendaciones propuestas por el Equipo Técnico de la Comisión y deciden cerrar el caso.

3.3. <u>CASO 1736</u>

1. **RESPONSABLES** **Liliana Patricia Miranda Ruiz,** Abogada Contratista
   Benjamín Maldonado Toro, Arquitecto Contratista

2. **DATOS GENERALES**

No. DE CASO: **Caso 1736**

ACTA No. 160 A VIRTUAL

PROYECTO:	Torre Sancho Comercio Pesado – Servicios Empresariales – Empresas E Inmobiliarios -Servicios Empresariales – Logística - Servicios Personales – Profesionales Técnicos Especializados Servicios Personales – Comunicación y entretenimiento - Comercio Vecinal A – KR11 B No 99 – 55 (actual) – Cl 99 11 b 14 (actual) KR11 B 99 55 AP 801 (actual) KR 11 B 99 55 AP 502 (actual) KR 11 B 99 55 AP 802 (actual) KR 11 B 99 55 AP 803 (actual)
INTERESADO:	María Mercedes Maldonado
RADICADO QUEJA:	1-2017-88027 18 de octubre de 2017
MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN	La Doctora María Mercedes Maldonado Copello pone en conocimiento: *"... varias anomalías en la expedición de la licencia de la referencia, modificación con radicado 15-2-4842 de noviembre 17 de 2015, expedida el 4 de febrero de 2016, con el fin de que se adopten las medidas pertinentes, por cuanto dichas licencias fueron expedidas por el Curador Urbano No 2 de Bogotá Germán Moreno Galindo, sin ajustarse al marco legal y reglamentario ...".*

3. HECHOS:

El 17 de noviembre de 2015, bajo el No. SLC 15-2-4842; los señores Angela Rita Londoño Franco, Christian Dieb Faour y Jaime Hernando Dussan Soto (fideicomitentes de Casabella 100) solicitaron licencia de construcción en modalidad de modificación licencia de construcción - modificación P.H. ante la Curaduría Urbana No 2 para el proyecto Torre Sancho.

4. NORMA APLICADA: Decreto 190 de 2004 / Decreto 562 de 2015

5. ANTECEDENTES SESION 160

Con ocasión a lo dispuesto en la Sesión No. 160, se debe tener en cuenta las siguientes manifestaciones:

ACTA No. 160 A VIRTUAL

El área del proyecto es de **2.304,64 mts 2** y el área del loteo es de 2267.14 mts 2, hay una diferencia de 37m2.

Que el proyecto tuvo una licencia inicial con el Decreto 190 y su modificación se acogió al Decreto 562 para ganar más edificabilidad, estos 37 mts 2 marcan diferencia por los aislamientos posteriores y laterales del proyecto que avanza sobre la carrera 11B generando una supuesta invasión al espacio público, frente a la anterior suposición el Arquitecto Perry precisó que no es una presunta invasión, es una invasión al espacio público.

Asimismo, la abogada de la Comisión Técnica presentó el comunicado del Ministerio de Vivienda por el cual rige la norma de modificación, el cual permite aclarar:

Solicitud que hace la Dra Llanos, y se lee el comunicado de diciembre 9 del 2009 Ministerio de Ambiente Vivienda Territorial, indicando que hace referencia a dos respuestas.

*"(...) "**1.** Si por acto jurídico se levantó la suspensión y se reanudaron los términos de la licencia, ésta puede ser objeto de modificación.**?. 2.** En el caso de que el POT o las normas urbanísticas hubiesen sufrido alguna reforma, ¿la solicitud de modificación de la licencia estaría cobijada por "el tránsito de normas urbanísticas que trata el Artículo 43 del 564.?"*

El ministerio le responde *"(...) el artículo 1° del Decreto 564 de 2006 establece que "Se entiende por **modificación de la licencia**, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales **a un proyecto con licencia vigente**, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas y de edificación y no se afecten espacios de propiedad pública"; por lo cual, es procedente la modificación de una licencia urbanística que se encuentre vigente.*

En relación con su segunda pregunta el ministerio le responde, *es de tener en cuenta que el artículo 43 del Decreto 564 de 20061, es una norma transitoria que se puede aplicar bajo el supuesto de que la licencia haya perdido su vigencia; caso en el cual, se deberá dar trámite a una nueva solicitud de licencia dentro del término previsto en la norma. Dado el caso que las normas urbanísticas en que se sustentaba la licencia vencida hubiesen cambiado, al tenor del inciso 2° ibidem, se podrá solicitar la aplicación de la normatividad bajo la cual se expidió dicha licencia.*

ACTA No. 160 A VIRTUAL

Por el contrario, tratándose de una licencia vigente, no es viable aplicar el régimen de transición establecido por el artículo 43 del Decreto 564 de 2006, para la modificación de la misma. La modificación deberá tramitarse dando cumplimiento a las normas urbanísticas vigentes al momento de presentar la solicitud correspondiente.

Por otra parte, manifestó el Arquitecto Benjamin que el curador urbano es referente al incumplimiento del número de parqueaderos exigidos por cuanto tomó una medida razante como lo fue escoger un parqueadero por cada 30 mts2 para privados y un parqueadero por cada 40 mts para visitantes del área generadora del proyecto, que es el 50%; de allí, sacó un calculo de 373 parqueaderos, 213 para privados y 160 para visitantes y sobre eso se realizó el cálculo para parqueaderos. Sin embargo, el Equipo Técnico de la Comisión de Veeduría se dio cuenta que realmente eso no es asi, ya que ellos debieron haber sujetado la ficha de UPZ; en donde para cada uso especifico le debía dar un 1 mt2 para parqueadero privado y 1 mt2 para parquadero de visitantes, como son 7 usos diferentes los que se porponen dentro del proyecto, cada uso tiene exigencias diferentes respecto a los metros cuadrados.

En otras palabras, el Curador Urbano tomo el 50 % del área regeneradora y no tuvo en cuenta la apliacion de la tabla sujeta a la norma para distribuir en forma proporcional la exigencia de los parqueaderos para cada uso y tampoco lo requirió en el acta de observaciones y correciones al solicitante, lo cual conlleva a un error en la exigencia total de los parqueaderos.

Por otro lado encontramos que en las plantas arquitectónicas del primer piso existen tres locales, los cuales tienen varios usos incluidos que fueron aceptados por el Curador Urbano al solicitante; sin embargo, se deja claridad en el sentido de que estos usos deben ser aplicables a las áreas del proyecto que cumplan con escala y área para desarrollarlo y que, aunque la norma no menciona que se debe dar un único uso a un área o espacio; la lógica es que cada área mantenga un solo uso al momento de desarrollarlo. Se Entiende que la pretensión del Ex Curador Urbano No 2 Germán Moreno Galindo al aprobar todos los usos en los locales como lo muestra en la planta de primer piso es la de describir que usos se permiten en estos; sin que implique que se tengan que desarrollar a la vez.

Con respecto al tema de evacuaciones, distancias entre escaleras, circulaciones y edificaciones pertenecientes al grupo comercial, el Equipo Técnico de la Comisión de Veeduría encontró que las distancias entre puntos fijos y accesos al proyecto, están dentro de los rasgos permitidos de la NTC, pero se evidencia que no es suficiente para la evacuación del flujo de las personas del edificio, ya que las características de los recorridos tienen algunos obstáculos y no permiten la

salida directa al acceso principal, a su vez no permite una evacuación fluida, permanente y eficaz, lo anterior se debe a que no hay comunicación directa entre los puntos fijos, el acceso principal y no hay una protección contra incendios.

Por ultimo, agrega la abogada del Equipo Técnico de la Comisión de Veeduría que respecto al cobro de la plsuvalia, está, se debe realizar al incio de la licencia de construcción .

6. OBSERVACIÓN

- Usos Planteados

7. RESPUESTA A LA OBSERVACIÓN

- **LOS USOS PLANTEADOS**

Al respecto se tiene en cuenta las actuaciones de los licenciamientos otorgados y de los usos en ellas aprobados partiendo de la aplicación de la ficha normativa de usos de la UPZ 97 Lago Chicó expedida bajo Decreto 059 del 14 de febrero de 2007 y del momento de solicitud de licencia inicial el 29 de abril de 2013 bajo SLC 13-2-1546 y luego de solicitud de modificaciones SLC 15-2-0269 y 15-2-4842 de fechas 23 de enero de 2015 y 17 de noviembre de 2015; en las que se evidencia que se encontraba vigente la UPZ en mención y sus decretos reglamentarios.

Partiendo de este punto y tomando la ficha de usos se constata que los usos solicitados y aprobados en dichas gestiones son los permitidos por la norma, se evidencian en la tabla a continuación y se podían solicitar a través de cada gestión.

ACTA No. 160 A VIRTUAL

	TIPO		ESCALA	USOS ESPECIFICOS	
EMPRESARIALES					I
	SERVICIOS FINANCIEROS		METROPOLITANA	CASAS MATRICES DE: Bancos, Corporaciones, Bolsa, Fiducia, Crédito, Seguros, Cooperativas.	P 3
			URBANA	SUCURSALES DE: Bancos, Corporaciones, Bolsa, Crédito, Seguros, Cooperativas, Casas de cambio.	P 3
			ZONAL	Cajeros automáticos	
	SERVICIOS A EMPRESAS E INMOBILIARIOS		URBANA	OFICINAS ESPECIALIZADAS DE: Finca raíz, arrendamientos, Informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesoría, auditoría, contabilidad, bolsas y agencias de empleo, laboratorios de revelado y copias.	P 3
	SERVICIOS DE LOGISTICA		URBANA	OFICINAS Y AGENCIAS DE ATENCIÓN AL CLIENTE: Embalaje, Almacenamiento, mantenimiento, reparación, celaduría, limpieza, fumigación. Correo.	
				decoración.	
	LOCALES, AREA DE VENTAS HASTA DE 500 M2	CON	VECINAL A	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO. Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas.	C 4
	COMERCIO PESADO		URBANA	Venta de Automóviles	I 3,
PERSONALES	SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS.		ZONAL	OFICINAS ESPECIALIZADAS DE: Agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales,consultorios médicos y estéticos, centros estéticos, veterinarios, venta de mascotas, laboratorios médicos y odontológicos (mecánica dental).	
				LOCALES DE: Estudios y laboratorios fotográficos, gimnasios y centros de acondicionamiento cardiovascular, venta de telefonía celular.	C 3
			VECINAL	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN SERVICIOS: Peluquería, salas de belleza, sastrería, agencias de lavandería, tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marqueterías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías.	C 3
			METROPOLITANA	ESTABLECIMIENTOS ESPECIALIZADOS: Centros de convenciones, salas de concierto. Edificaciones de estudios de televisión, estaciones de emisión y estudios de grabación de las empresas de comunicaciones masivas y de entretenimiento con más de 600m2.	C 3
	COMUNICACION Y ENTRETENIMIENTO MASIVO		URBANA	Salas de concierto y exposiciones, auditorios, cines, salas de audiovisuales, hasta 600 m2.	
				Edificaciones de estudios de televisión, estaciones de emisión y estudios de grabación de las empresas de comunicaciones masivas y de entretenimiento, hasta 600 m2.	
				Casinos.	
			ZONAL	Alquiler de videos, servicios de Internet, servicios de telefonía.	C 3
			VECINAL	Chance, lotería en línea, Juegos electrónicos de habilidad y destreza de pequeño formato.	

Se identifica que en los textos de estas tres licencias en 2.3 USOS no se describen completamente algunos usos; sin embargo, en los RESUELVES de las mismas; se mencionan completos tanto usos como escalas, lo que esta Comisión considera como una descripción incompleta de los usos en el ítem 2.3. que se debe aclarar con una corrección de texto; sin embargo, se entiende que se dan por aprobados los usos completos mencionados en los encabezados de las licencias expedidas.

Estos ajustes deben darse también en los planos arquitectónicos y de P.H.

De otra parte no se encontró un Cuadro de Usos específico por cada gestión donde se discriminaran los mismos tanto en área como el tipo de uso y su ubicación; pues considera esta Comisión que para la envergadura del proyecto se debió de presentar este cuadro para dar claridad de la escala, ubicación y tipo de uso a aplicar en los niveles del proyecto.

7. CONCLUSIONES DEL EQUIPO TÉCNICO CON LOS AJUSTES REALIZADOS DE LAS OBSERVACIONES DE LA SESIÓN 160.

De lo expuesto anteriormente, se concluye que la Licencia de Construcción en mención y sus modificaciones **no se ajustan** a la normatividad urbanística aplicable, al momento de sus solicitudes, normativa bajo los Decretos 190 del 2004 – 562 de 2015 de acuerdo a lo siguiente:

1. De acuerdo con el cobro de Plusvalía, se concluye que solo esta es exigible si se tiene inscrita en el folio de matrícula, como bien lo expone en los argumentos la Dra. Maldonado, y es importante mencionar que una modificación de licencia no es susceptible del cobro de esta contribución.
   Y es de anotar que en esta transición suspensión del Decreto 364 de 2013, entrada nuevamente en vigencia el Decreto 190 de 2004 y la aplicación del Decreti 562 de 2015, se generaron dificultades en la liquidación a cargo de la UAECD quien debía hacer las respectiva liquidación.

2. **Respecto de la discrepancia de áreas:** El proyecto licenciado de forma inicial y sus modificaciones; no se ajustan respecto del área del lote de **2.2.67,14 mts 2;** consignadas en plano de loteo y escrituras y que considera esta Comisión área oficial.

3. **Del incumplimiento referente a estacionamientos:** Falta de numeración en parqueaderos, Denominación del logo de personas con movilidad reducida en

parqueaderos - planos de P.H. acotado de dimensiones de los mismos, Se incluyó CUADRO EXIGENCIA PARQUEOS que no contempla parqueaderos exigidos para los usos solicitados haciendo difícil establecer si se cumplió con las cuotas requeridas por la norma.

El Ex curador Urbano No. 2 al aprobar la licencia inicial y sus modificaciones con un área superior a la real **(2.304,64 mts 2)**; el cálculo de exigencia de parqueos se da sobre un área mayor y no se ajustaría a lo requerido para el proyecto con área de **2.2.67,14 mts 2**; área que se considera oficial por este equipo técnico.

4. **De los duplicadores:** El proyecto se ajusta a las disposiciones contenidas en el Art. 9, Literal c del Dto 1108 de 2000.

5. **De la supuesta ocupación el espacio público: Se** identifica un área remanente que no se encuentra dentro de los linderos y área oficiales del proyecto **2.267,14 mts** (plano de loteo, escrituras y certificado de libertad correspondiente a 2.2.67,14 mts 2); lo que generaría una posible invasión de espacio público; porqué lo que se considera que sea la Defensoría del Espacio público quién dentro de sus competencias se pronuncie respecto de este punto.

6. **Respecto de evacuaciones, distancias entre escaleras, circulaciones y edificaciones pertenecientes al grupo comercial (c) exigidos en la NSR -10**

   Se evidencia que no es suficiente la evacuación del flujo de personas, y los recorridos no permiten una evacuación eficiente; no hay comunicación directa entre los puntos fijos (ascensores y escaleras) con el acceso principal del proyecto; ni protección contra incendios en sus recorridos faltando consignar en planos rociadores como lo afirma la quejosa en su oficio; considerando que no se ajusta en su totalidad a lo requerido en la NSR -10.

   No se da cumplimiento en su totalidad a la capacidad de los medios de evacuación respecto del Uso Comercial C que menciona la NSR -10.

7. **Sobre aislamientos aprobados:** El área de terreno 2.304,64 mts; 2 tomada como base para el cálculo de las mismas y aprobada en licencia de modificación MLC 13-2-1665 DE 04-02-16; incrementa los ángulos y distancias para la toma de alturas generando un

incremento que se evidencia en la proyección de la diagonal saliéndose del parámetro y no se ajusta a la aplicación de la norma mencionada anteriormente pues con esta área el proyecto supera lo requerido en área. No es procedente lo referente a alturas, empates y aislamientos sobre fachada y posterior y altura respecto del proyecto en estudio teniendo en cuenta que esta área no es la oficial para este equipo.

8. **Sobre acceso a zonas verdes y duras a través de áreas comunes:** Se considera ajustado a la norma; sin embargo, esta Comisión reitera que el área oficial es de 2.2.67,15 mts lo que variaría dicho cuadro. No se discriminó en planos aprobados el esquema de distribución del equipamiento comunal con sus áreas para así identificar con claridad el acceso obligatorio a áreas comunes.

9. **En lo concerniente a los usos y su aplicación**: Se encuentra que los usos completos tal y como los menciona la norma se aprueban en los Resuelves de los textos de las licencias aprobadas; sin embargo, se presenta inconsistencia en descripciones de usos del mismo texto, planos arquitectónicos y de P.H. considerando que los usos aprobados cumplen y que se debe solicitar corrección en textos de licencia y planos aprobados. Además, no se exigió por parte del Ex Curador Urbano no 2 un cuadro de áreas específico que contuviera los diferentes usos, su área, ubicación y escala.

8. RECOMENDACIONES DEL EQUIPO TÉCNICO CON LOS AJUSTES REALIZADOS DE LAS OBSERVACIONES DE LA SESIÓN 160

1. Con base a la Resolución No.7265 del 13 de julio de 2017, remitir copia del informe técnico a la Superintendencia de Notariado y Registro, Oficina Asesora Jurídica de la entidad quien ejercerá las funciones de Superintendencia Delegada para los Curadores Urbanos

2. Enviar copia del informe técnico al interesado Doctora María Mercedes Maldonado del resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los Comisionados.

3. Enviar copia del informe técnico del Caso 1736 a la Alcaldía Local, con el fin de que se adelanten las actuaciones de control urbano a que haya lugar.

4. Remitir copia del informe técnico al Consejo Nacional Profesional Nacional de Arquitectura y sus profesiones auxiliares.

5. Enviar copia del informe técnico a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

6. Enviar el informe técnico al Departamento Administrativo de la defensoría del Espacio Público - DADEP con el fin que adelanten las actuaciones propias con sus competencias.

7. Cerrar el caso 1736

9. DECISIONES DE LOS COMISIONADOS

El comisionado Arquitecto Gustavo Perry mediante correo electrónico manifesta lo siguiente:

> Por la presente confirmo mi aprobación de las actas 160 y 160 A, con una salvedad en lo que tiene que ver con el caso 1736, en el cual considero, que una vez estudiados los planos de la solicitud de la licencia inicial para 8 pisos en la cual se aprevia que en el primer piso se deja un antejardín, que desaparece en la modificación en la que se aplicaron las normas del Decreto 621.
>
> En mi concepto al haber convertido el antejardín, antes mencionado en área construida privada, se generó un cambio de uso, lo que implica qe se debería haber solicitado una licencia nueva y no haber tramitado este cambio como modificación de la licencia original. En conclusión , la licencia de mofiicacion fue mal expedida, y debe solicitarse su revocatoria.

El comisionado Alvaro José Giraldo por medio de la Asesora Nagia Alexandra Pinto Fajardo manifiesta a través de correo electrónico lo siguiente:

> Teniendo en cuenta los varios aspectos encontrados que no cumplen con la normatividad vigente, se reitera la observación hecha en la sesión 160 en la cual se revisó el caso de estudiar la licencia inicial LC 15-2-4842 del 17 de noviembre de 2015.

El comisionado Ingerniero Armando Palomino, con oficio adjunto aprueba y acoge las recomendaciones hechas por el Equipo Técnico de la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá D.C, respecto a todos los casos.

Con ocasión a lo anterior, los comisionados aprueban las recomendaciones del Equipo Técnico de la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá; sin embargo, se pondrá a

consideración de los comisionados en la siguiente sesión para que se abra un nuevo caso 1736 A, con aras de revisar la licencia de construcción inicial y el antejardín.

JAVIER JIMENEZ
Delegado Sociedad Colombiana de Arquitectos

ARMANDO PALOMINO
Delegado Sociedad Colombiana de Ingenieros

GUSTAVO PERRY
Delegado Organizaciones Populares de Vivienda

ALVARO GIRALDO CADAVID
Delegado Personería de Bogotá

LESLIE DIAHANN MARTINEZ LUQUE
Secretaria Técnica de la Comisión
Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control
de Vivienda (E)

Anexos: Informe técnico del CASO 1728 en 23 folios
Informe técnico del CASO 1735 en 13 folios
Informe técnico del CASO 1736 en 18 folios

Elaboró: Benjamín Maldonado Toro – Arquitecto Contratista ST-CVCUB/SIVCV