Comisión de Veedurías de Curadurías de Bogotá

ACTA No. 165 de 2018

SESIÓN ORDINARIA

FECHA: 12 de diciembre de 2018

HORA: 7:30 am hasta las 10:30 a.m.

LUGAR: SDHT - Sala 6 del Piso 10

INTEGRANTES DE LA INSTANCIA:

Nombre	Cargo	Entidad	Asiste		Observaciones
			Sí	No	
Armando Palomino	Comisionado	Delegado Sociedad Colombiana de Ingenieros	X		Ninguna
Javier Jiménez	Comisionado	Delegado Sociedad Colombiana de Arquitectos	X		Ninguna
Gustavo Perry	Comisionado	Delegado Organizaciones Populares de Vivienda	X		Ninguna
Álvaro José Giraldo Cadavid	Comisionado	Personero delegado para la Movilidad y la Planeación Urbana.	X		Ninguna

SECRETARIA TÉCNICA:

Nombre	Cargo	Entidad
Leslie Diahann Martínez Luque	Secretaria Técnica de la Comisión	Secretaria Distrital del Hábitat

INVITADOS PERMANENTES:

Nombre	Cargo	Entidad	Asiste		Observaciones
			Sí	No	
Benjamín Maldonado Toro	Arquitecto Contratista del Equipo SIVC	Secretaria Distrital del Hábitat	X		Ninguna
Marcela Verano	Arquitecta Contratista del Equipo SIVC	Secretaria Distrital del Hábitat	X		Ninguna

Nombre	Cargo	Entidad	Asiste		Observaciones
			Sí	No	
Laura Garay	Arquitecta Contratista del Equipo SIVC	Secretaria Distrital del Hábitat	X		Ninguna
Jhon Yañez	Arquitecto Contratista del Equipo SIVC	Secretaria Distrital del Hábitat	X		Ninguna
Sandra Patricia Garzon Bolivar	Abogada Contratista del Equipo SIVC	Secretaria Distrital del Hábitat	X		Ninguna

...

OTROS ASISTENTES A LA SESIÓN:

Nombre	Cargo	Entidad	Asiste		Observaciones
			Sí	No	
Nagia Alexandra Pinto	Arquitecta Asesora	Personería	X		Ninguna

ORDEN DEL DÍA:

1. Verificación del quórum.
2. Aprobación orden del día.
3. Aprobación del Reglamento Interno de la Comisión de Veedurías de Bogotá
4. Estudios de los Casos:

    4.1. Caso 1673
    4.2. Caso 1688
    4.3. Caso 1689
    4.4. Caso 1693
    4.5. Caso 1722
    4.6. Caso 1704
    4.7. Caso 1705
    4.8. Caso 1711
    4.9. Caso 1677
    4.10. Caso 1686
    4.11. Caso 1691
    4.12. Caso 1718
    4.13. Caso 1709
    4.14. Caso 1702
    4.15. Caso 1703
    4.16. Caso 1707
    4.17. Caso 1708
    4.18. Caso 1710
    4.19. Caso 1672.

5. Proposiciones y Varios

6. Convocatoria

DESARROLLO:

1. Verificación del quórum.

Asistieron 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 **Dr. Gustavo Perry,** Delegado Organizaciones Populares de Vivienda; quienes hacen su presentación ante los asistentes a la sesión.

Presente también el Doctora **Leslie Diahann Martínez Luque,** Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda SDH, en su condición de Secretaria Técnica de la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá D.C.

Como asistente invitada: Dra. **Nagia Alexandra Pinto**, Asesora Personero Delegado para la Movilidad y la Planeación Urbana.

Teniendo en cuenta que asistieron cuatro de los cinco comisionados, existió el quorum para sesionar, 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, seguido se presenta el equipo técnico de la comisión.

2. Aprobación orden del día.

Leído el orden del día propuesto por la Secretaria Técnica de la Comisión, los Comisionados manifiesta que no hay tiempo para revisar todos los casos propuestos razón por la cual escogen solo 8 casos para presentación y proceden a la aprobación del orden del día así:

ORDEN DEL DÍA:

1. Verificación del quórum.
2. Aprobación del orden del día
3. Aprobación del Reglamento Interno de la Comisión de Curadurías de Veedurías de Bogotá
4. Estudio de casos nuevos

    4.1. Caso 1673
    4.2. Caso 1688
    4.3. Caso 1689
    4.4. Caso 1693
    4.5. Caso 1722
    4.6. Caso 1677
    4.7. Caso 1704
    4.8. Caso 1718
5. Proposiciones y varios
6. Convocatoria.
7. Compromisos.

3. Aprobación del Reglamento Interno de la Comisión de Veedurías de Curadurías Urbanas de Bogotá.

Se presenta ante los Comisionados asistentes el proyecto de Acuerdo para el Reglamento Interno de la Comisión, sin embargo, se solicita por parte del Comisionado Palomino y Álvaro Giraldo aclarar el articulo correspondiente con la Suplencia de comisionados en el sentido que será la Entidad quien la realizará y no el comisionado.

El comisionado Álvaro Giraldo y la asistente Nagia, manifiestan que dentro de las funciones de la Secretaria Técnica de la Comisión quede consignado que se trasladara a la secretaria jurídica de la entidad los casos que tengan acciones judiciales para que se interpongas las demandas correspondientes y a su vez la secretaria realizara seguimiento de las mismas.

Se da por aprobado el contenido del Reglamento por parte de los comisionados realizando los ajustes solicitados.

4.Estudio de Casos

Se inicia con el estudio de los siguientes casos:

4.1 CASO No. 1673
PRATUM Conjunto Residencial Etapa I

RESPONSABLES:	Arq. BENJAMÍN MALDONADO TORO Abog. SANDRA PATRICIA GARZÒN BOLÌVAR		
FECHA DEL INFORME TÉCNICO	07 de noviembre de 2018	**COMISIÓN EN QUE SE PRESENTA EL CASO**	165

DATOS GENERALES

INTERESADO:	Secretaría Distrital de Planeación - traslado de queja Presentada Por Yenny Patricia Ospina (Rep. Legal Gratamira Campestre)
CURADOR:	Juana Sanz Montaño - Ex Curadora Urbana No 5 Germán Moreno Galindo – Ex Curador Urbano No 2
SOLICITUD:	SLC 13-5-1483 del 05 de agosto de 2013 SLC 16-2-1815 del 13 de mayo de 2016
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia Construcción
LICENCIAS:	RES 14-5-0227 del 19-02-14 ejecutoría 26-02-14 LC 16-2-1313 del 27-09-16 ejecutoría 19-10-16
MODALIDADES:	Obra Nueva – cerramiento, P.H., Modificación parcial proyecto Urbanístico des. Tomillar, aprobación planos alinderamiento
PROYECTO:	PRATUM – Conjunto Residencial Etapa I
USO:	Vivienda Multifamiliar
UBICACIÓN DEL PREDIO:	Carrera 72 Bis No 147-60 (actual) Calle 147 No 72-04 (anterior)
URBANIZACIÓN O BARRIO:	El Tomillar Tramos F y G Manzana única
NORMA APLICADA:	Decreto 190 de 2004
UPZ:	UPZ 23 Casa Blanca
LOCALIDAD:	Suba

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Secretaría Distrital de Planeación – SDP- remite oficio 2-201643-033 del 28-09-2016 a esta Comisión; en el que adjunta copia de solicitud de la peticionaria Yenny Patricia Ospina (Rep. Legal Gratamira Campestre); manifestando que: "*… La Constructora URBANSA S.A. presentó ante la Curaduría Urbana No 2 solicitud de Licencia de Construcción mediante radicado 16-2-1815,* la cual al modo de ver de la SDP, no es viable teniendo en cuenta un concepto anterior emitido por dicha entidad a la Curaduría Urbana No 5 acerca de la construcción de un predio en la misma zona, en el cual indica que:*"… se puede concluir que en el marco del Plan Parcial El Tomillar, las zonas de reserva vial no son urbanizables, así como que en los tramos F y G localizados*

en la intersección de las Avenidas Transversal de Suba por Boyacá no se encuentran incluidas dentro de las Cargas Generales del citado Plan Parcial... ".

LOCALIZACIÓN

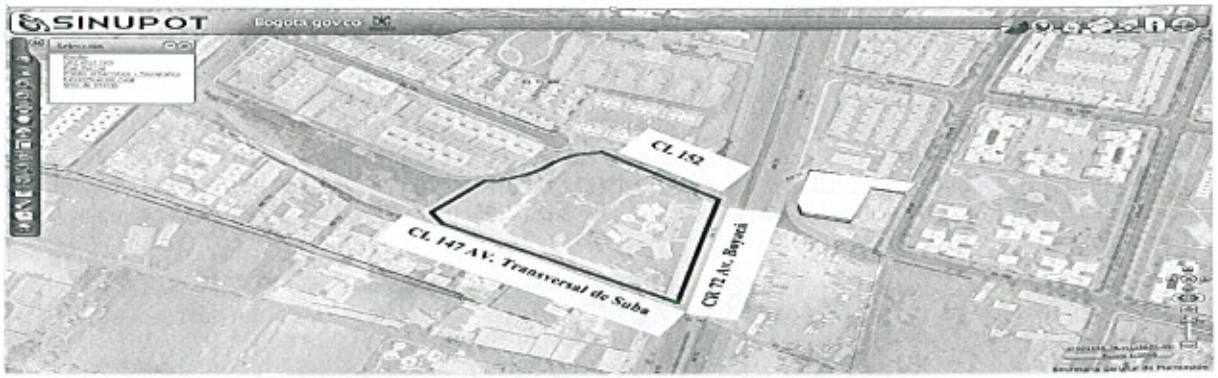
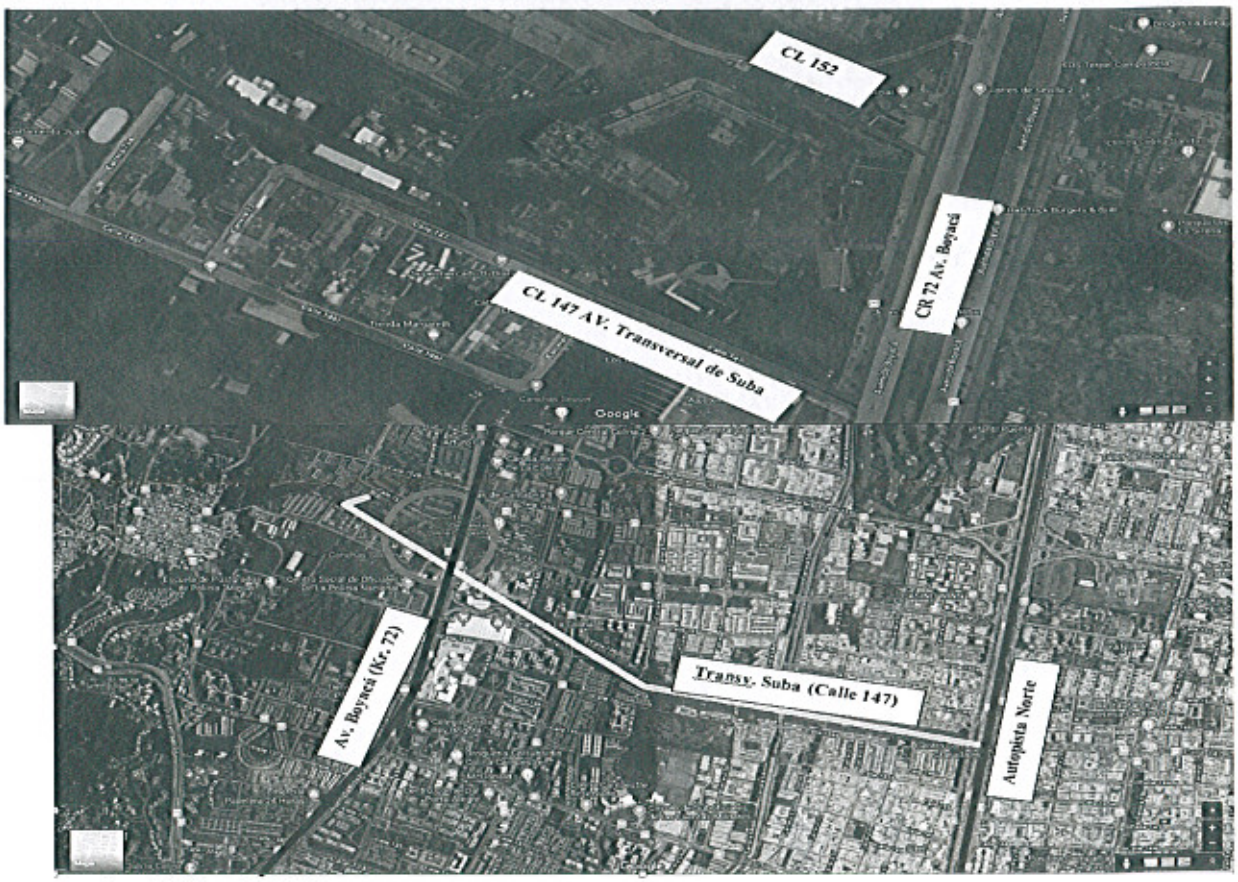


Imagen SINU-POT



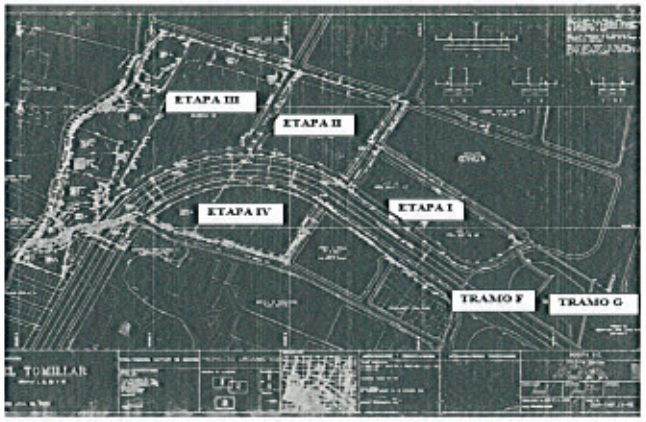
Localización Google MAPS

MARCO NORMATIVO PARA DESARROLLO TOMILLAR TRAMOS F y G

Para el momento de la solicitud de la modificación parcial del Proyecto urbanístico del desarrollo denominado **"TOMILLAR Tramos y G",** estaban vigentes las normas contenidas en el Decreto Distrital 190 del 2004", UPZ 23 Casa Blanca Suba Dto.259 de 2006 que ubica al predio de la solicitud en el Sector Normativo No. 4 Subsectores de Usos único Área de Actividad Urbana Integral, Zona Múltiple, densidad autorregulable, Tratamiento Desarrollo.

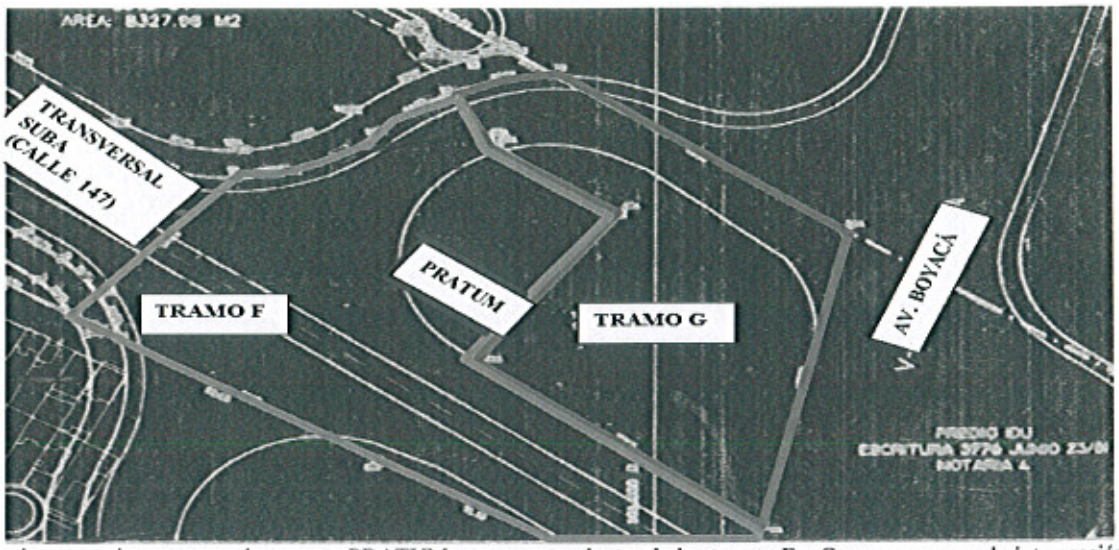
MARCO NORMATIVO PARA PRATUM CONJUNTO RESIDENCIAL ETAPA I

Al momento de solicitud de licencia de construcción del proyecto **PRATUM Conjunto Residencial Etapa I,** estaban vigentes las normas contenidas en el Dto. Distrital 190 del 2004", UPZ 23 Casa Blanca Suba Dto. 259 de 2006 que ubica al predio de solicitud en Sector Normativo No. 4 subsectores de Usos único Área de Actividad Urbana Integral, Zona Múltiple, Tratamiento Desarrollo.

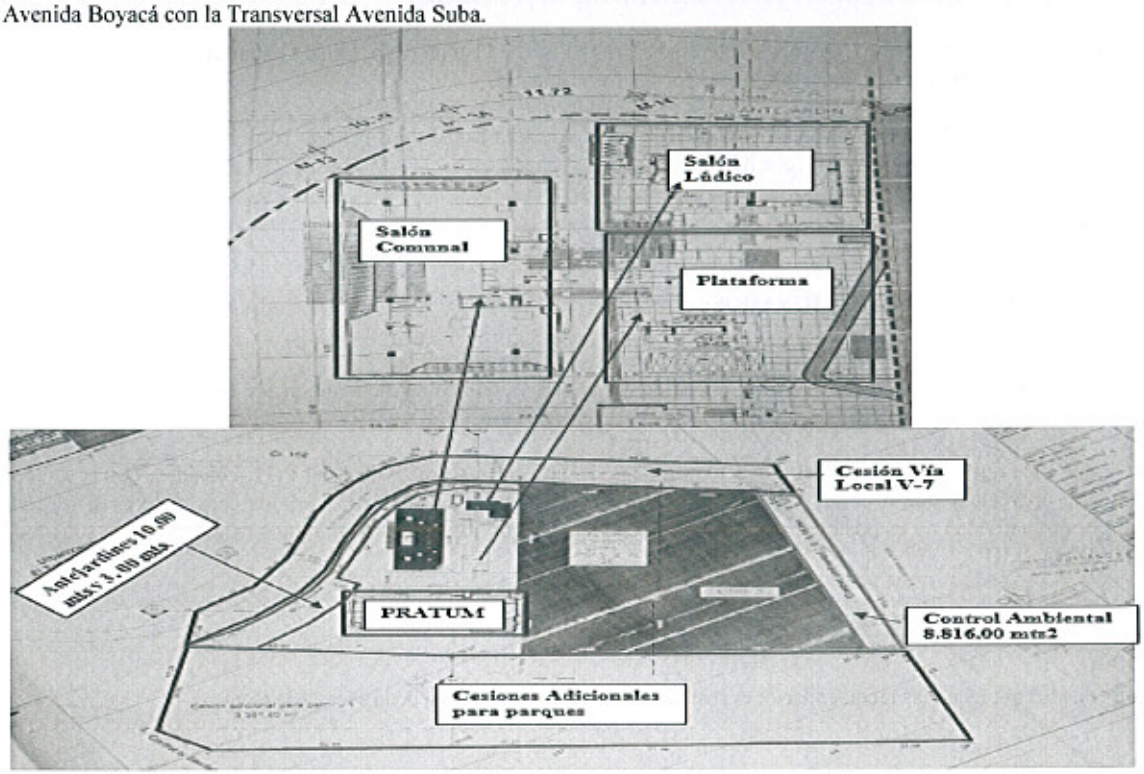


PLANO URBANÍSTICO CU4 S401/4-05 PLAN PARCIAL EL TOMILLAR ETAPAS I, II, III y IV Las áreas demarcadas en rojo son las etapas aprobadas, los tramos en verde y azul pertenecen al tramo F y G respectivamente que en su momento no se contemplaron dentro de las cargas del Plan Parcial

RESPECTO DE UBICACIÓN DEL PROYECTO PRATUM CONJUNTO RESIDENCIAL ETAPA I EN ZONA DE RESERVA VIAL FUTURA AVENIDA TRANSVERSAL DE SUBA



Se aprecia en esta imagen que el proyecto PRATUM se encuentra dentro de los tramos F y G que componen la intersección de la Avenida Boyacá con la Transversal Avenida Suba.



Planta arquitectónica Localización General CU-001 y detalle de esta donde se aprecia la plataforma y salón comunal anexo a la torre.

CONCLUSIONES:

1. Respecto de la **RES 14-5-0227 del 19-02-14** ejecutoria 26-02-14 *"...por el cual se aprueba la modificación parcial del Proyecto urbanístico del desarrollo denominado "TOMILLAR Tramos F y G..."* este **SE AJUSTA** a lo requerido por la norma al momento de su solicitud

2. Respecto de **LC 16-2-1313 del 27-09-16** ejecutoria 19-10-16 en modalidad de Obra Nueva – cerramiento, P.H., que otorgó: *"...LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN MODALIDADES DE OBRA NUEVA, CERRAMIENTO, PROPIEDAD HORIZONTAL para la Etapa 1 del Proyecto denominado PRATUM CONJUNTO RESIDENCIAL la cual consta de una plataforma en un piso de altura y tres sótanos y una edificación TORRE en 26 piso de altura y tres sótanos para 181 unidades de vivienda multifamiliar (NO VIS) con 556 estacionamientos privados (91 dobles y 374 sencillos), 115 estacionamientos para visitantes de los cuales 19 son para vehículos que transportan personas con movilidad reducida, 302 cupos de bicicletas y 361 depósitos. Se autoriza el cerramiento de antejardín contra espacio público..."*. esta **SE AJUSTA** a lo requerido por la norma al momento de su solicitud

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28 de la ley 1755 de 2015 y en el marco de las competencias establecidas por el artículo 2.2.6.6.9.2 del Decreto 1077 de 2015.

RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del informe técnico a la Secretaría Distrital de Planeación.

2. Enviar copia del informe técnico a la interesada Yenny Patricia Ospina (Rep. Legal Gratamira Campestre) del resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los Comisionados.

3. Enviar copia del informe técnico del Caso 1673 a la Alcaldía Local de Engativá, con el fin de que se adelanten las actuaciones de control urbano a que haya lugar.

4. Cerrar el caso 1673.

APRECIACIONES DE LOS COMISIONADOS:

El comisionado Gustavo Perry, manifiesta estar impedido para votar ya que en su momento él fue el profesional que diseño los planos del proyecto, razón por la cual no puede ser juez y parte en este caso.

El Dr. Giraldo dice que a pesar de que el proyecto está cumpliendo con la normatividad del POT, considera que si se necesitan vías para este proyecto y que a pesar que legalmente cumple debería existir conciencia en los constructores al respecto sin embargo por normatividad no es posible hacer nada ya que si cumple con los requisitos mínimos exigidos realiza solicitud de la carta emitida por el IDU.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

Los comisionados aprueban las recomendaciones realizadas por el equipo técnico de la secretaria técnica.

4.2 CASO No. 1688
Pradera de Granada I

RESPONSABLES:	Arq. BENJAMÍN MALDONADO TORO Abog. SANDRA PATRICIA GARZÓN BOLÍVAR		
FECHA DEL INFORME TÉCNICO	13 de noviembre de 2018	**COMISIÓN EN QUE SE PRESENTA EL CASO**	165

DATOS GENERALES

INTERESADO:	Ferney Vicente Arboleda Salazar - Sub Director Control Ambiental al Servicio Público (SDA)
CURADOR:	Patricia Rentería Salazar - Ex Curadora Urbana No 4
SOLICITUD:	SLC 13-4-2235 del 08 de noviembre de 2013
TIPO DE TRÁMITE:	Modificación Licencia Construcción
LICENCIA:	MLC 11-4-1014 del 22-05-14 ejecutoria 19-06-14
MODALIDADES:	Modificación
PROYECTO:	Pradera de Granada I
USO:	Vivienda Multifamiliar
UBICACIÓN DEL PREDIO:	Transv. 120 No 78 B -55 (actual)
URBANIZACIÓN O BARRIO:	Parques de Granada I
NORMA APLICADA:	Decreto 190 de 2004
UPZ:	UPZ 073 de 2006 Garcés Navas
LOCALIDAD:	Engativá

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

El señor Ferney Vicente Arboleda Salazar Sub Director Control Ambiental al Servicio Público de la Secretaría Distrital de Ambiente (SDA) remite oficio dirigido a la Alcaldía Local de Engativá y copia del mismo a esta dependencia en la que manifiesta que: *"...evidenció la construcción de apartamentos al parecer sin la autorización de la Curaduría Urbana... ".*

a. LOCALIZACIÓN

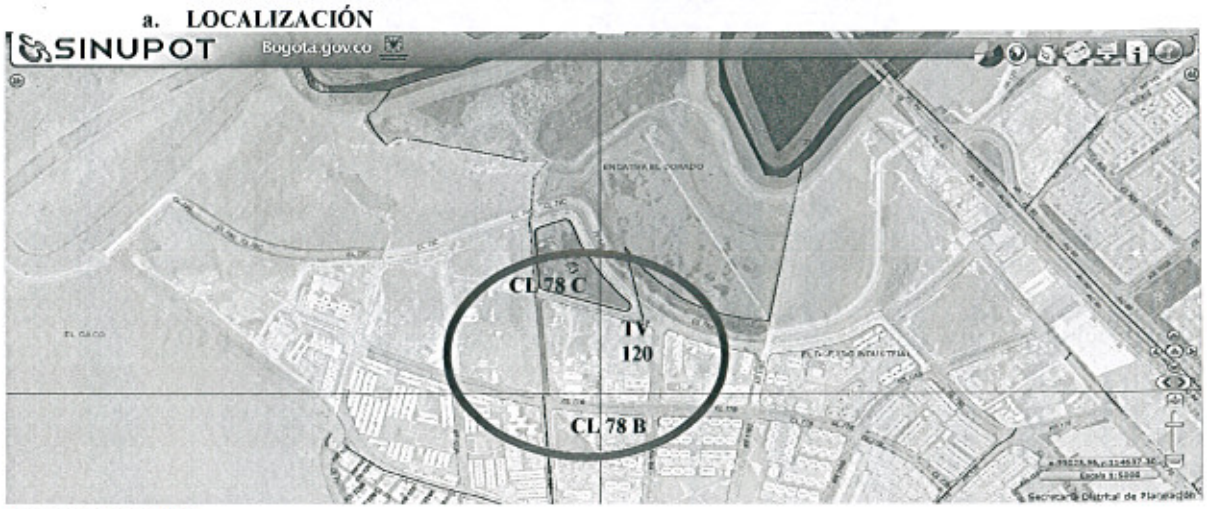
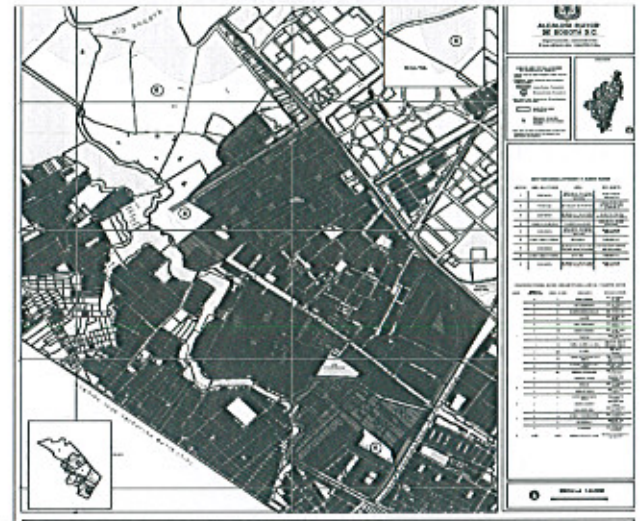


Imagen SINU-POT

MARCO NORMATIVO

Para el momento de la solicitud de la licencia de construcción del Parques de Granada I, estaban vigentes las normas contenidas en el Decreto Distrital 190 del 2004 ", UPZ 73 Garcés Navas Dto. 073 de 2006 que ubica al predio de la solicitud en el Sector Normativo No. 6 Subsectores de Usos Único, Área de Actividad Urbana Integral, modalidad desarrollo, Tratamiento Desarrollo.



Cuadro edificabilidad UPZ 73 Garcés Navas

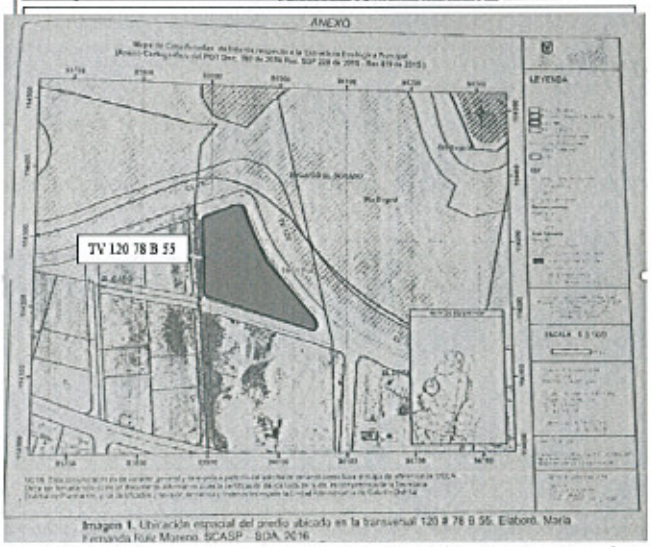
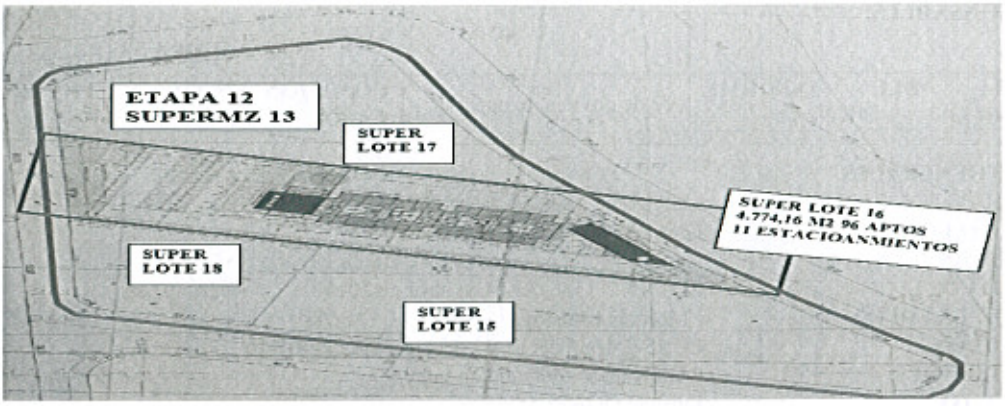


Imagen 1. Ubicación espacial del predio ubicado en la transversal 120 # 78 B 55. Elaboró: María Fernanda Ruiz Moreno. SCASP - SDA. 2016

Localización del proyecto aportado por la SDA

PROYECTO ARQUITECTÓNICO



PLANTA ARQUITECTÓNICA LOCALIZACIÓN CU-001

CONCLUSIONES

La Modificación de Licencia de Construcción expedida por Patricia Rentería Salazar – Ex Curadora Urbana No 4; **SE AJUSTA** a lo exigido por la norma urbanística al momento de su solicitud cumpliendo en lo referente a edificabilidad.

Respecto del control urbano El equipo técnico considera que la vigilancia y control respecto del proyecto objeto de estudio; es competencia de la Alcaldía local de Engativá; quién dentro de sus funciones ejerce la del respectivo Control Urbano por tratarse de una ejecución de obra en sitio.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28 de la ley 1755 de 2015 y en el marco de las competencias establecidas por el artículo 2.2.6.6.9.2 del Decreto 1077 de de 2015.

RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del informe técnico a la Secretaría de ambiente (SDA).
2. Enviar copia del informe técnico del Caso 1688 a la Alcaldía Local de Engativá, con el fin de que se adelanten las actuaciones de control urbano a que haya lugar.
3. Cerrar el caso 1688.

APRECIACIONES DE LOS COMISIONADOS:

El comisionado Gustavo Perry, manifiesta estar impedido para votar ya que en su momento él fue el profesional que diseño los planos del proyecto, razón por la cual no puede ser juez y parte en este caso

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

Los comisionados aprueban las recomendaciones realizadas por el equipo técnico de la secretaria técnica.

4.3 CASO No. 1689
Edifico OGA

RESPONSABLES:	Arq. BENJAMÍN MALDONADO TORO Abog. SANDRA PATRICIA GARZÓN BOLÍVAR		
FECHA DEL INFORME TÉCNICO	12 de noviembre de 2018	**COMISIÓN EN QUE SE PRESENTA EL CASO**	165

DATOS GENERALES

INTERESADO:	Gloria Pava Sánchez
CURADOR:	Germán Moreno Galindo -Ex Curador Urbano No 2
SOLICITUD:	SLC |15-2-1580 del 14 de abril de 2015
TIPO DE TRÁMITE:	- Licencia Construcción
LICENCIAS:	LC 15-2-1834 del 01-12-15 ejecutoría 22-01-16
MODALIDADES:	Obra Nueva – demolición total
PROYECTO:	Edificio OGA
USO:	Vivienda Multifamiliar
UBICACIÓN DEL PREDIO:	Carrera 6 No 48 A -07 (actual)
URBANIZACIÓN O BARRIO:	Pardo
NORMA APLICADA:	Decreto 190 de 2004- Dto. 562 de 2014
UPZ:	UPZ 099 Chapinero
LOCALIDAD:	Chapinero

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

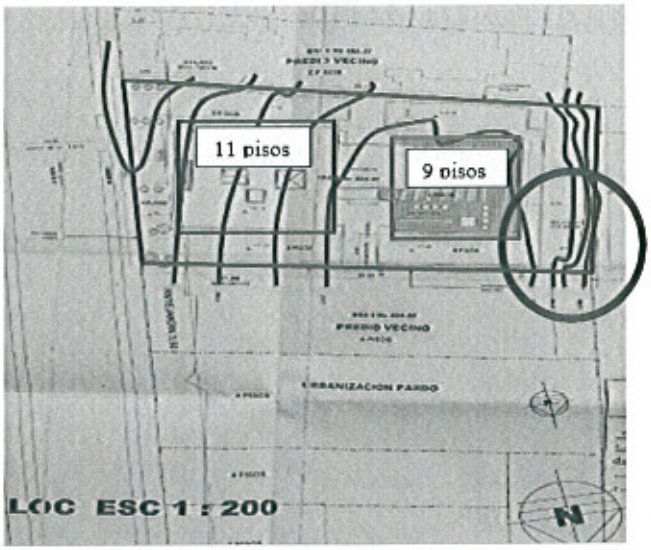
La señora Gloria Pava Sánchez peticionan a esta Comisión solicitando: *"...Se me informe que norma está actualmente vigente sobre ALTURA MAXIMA DE NUEVAS CONSTRUCCIONES para VIVIENDA MULTIFAMILIAR, incluyendo número de pisos y sótanos con respecto al predio terreno ubicado en la Cra. 6 No 48 A 47, objeto de Licencia de Construcción..."*

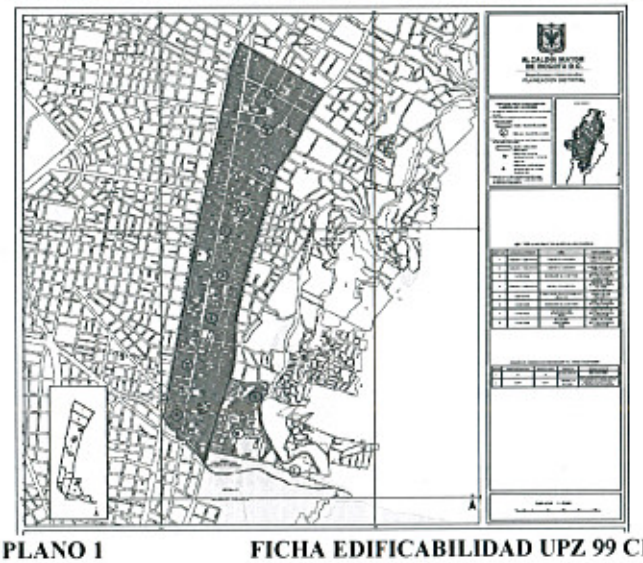
a. LOCALIZACIÓN

Imagen SINU-POT

MARCO NORMATIVO

Para el momento de la solicitud de la licencia de construcción del proyecto Edificio OGA, estaban vigentes las normas contenidas en el Decreto Distrital 190 del 2004", UPZ 99 Chapinero Dto. 468 de 2006 que ubica al predio de la solicitud en el Sector Normativo No. I Subsectores de Usos VIII, Área de Actividad Residencial, Zona Residencial con zonas delimitadas de comercio, Tratamiento Renovación Urbana modalidad reactivación.





PLANTA LOCALIZACIÓN PLANO 1 **FICHA EDIFICABILIDAD UPZ 99 CHAPINERO**

CONCLUSIONES

La **LC 15-2-1834 del 01-12-15 ejecutoría 22-01-16** expedida por el Ex Curador Urbano No. 2 Germán Moreno Galindo; **SE AJUSTA** a lo exigido por la norma urbanística al momento de su solicitud cumpliendo en lo referente a edificabilidad.

1. Referente a altura máxima de nuevas construcciones para vivienda multifamiliar se encuentra justificación debido a la aplicabilidad del artículo 6 del Dto.562 de 2014 que permite el incremento en edificabilidad del proyecto **SE AJUSTA.**

2. **Respecto del control urbano** El equipo técnico considera que la vigilancia y control respecto de las alturas y su ejecución en obra; es competencia de la Alcaldía local de Chapinero; quién dentro de sus funciones ejerce la del respectivo Control Urbano por tratarse de una ejecución de obra en sitio.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28 de la ley 1755 de 2015 y en el marco de las competencias establecidas por el artículo 2.2.6.6.9.2 del Decreto 1077 de de 2015.

RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del informe técnico a la interesada la Señora Gloria Pava Sánchez Pabón del resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los Comisionados.

2. Enviar copia del informe técnico del Caso 1689 a la Alcaldía Local de Chapinero, con el fin de que se adelanten las actuaciones de control urbano a que haya lugar.

3. Cerrar el caso 1689.

APRECIACIONES DE LOS COMISIONADOS:

Es aprobado por los comisionados.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

Los comisionados aprueban las recomendaciones realizadas por el equipo técnico de la secretaria técnica.

4.4 CASO No. 1693
Vista al Parque Salitre Torres 10 y 11

RESPONSABLES:	Arq. BENJAMÍN MALDONADO TORO Abog. SANDRA PATRICIA GARZÓN BOLÍVAR		
FECHA DEL INFORME TÉCNICO	21 de noviembre de 2018	**COMISIÓN EN QUE SE PRESENTA EL CASO**	165

DATOS GENERALES

INTERESADO:	Camilo Andrés Ceballos – Representante Legal Conjunto Residencial Parque de los Cipreses
CURADOR:	Germán Moreno Galindo – Ex Curador Urbano No 2
SOLICITUD:	SLC 15-2-5433 del 25 de diciembre de 2015
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia Construcción
LICENCIAS:	MLC 16-2-0944 del 21-07-16 ejecutoría 09-08-16
MODALIDADES:	Modificación, aprobación planos alinderamiento
PROYECTO:	Vista al Parque Salitre Torres 10 y 11
USO:	Vivienda Multifamiliar
UBICACIÓN DEL PREDIO:	Calle 66 No 59 -31 (actual)
URBANIZACIÓN O BARRIO:	Ciudadela Los Parques Etapa I Lote I
NORMA APLICADA:	Decreto 190 de 2004
UPZ:	UPZ 22 Doce de Octubre
LOCALIDAD:	Barrios Unidos

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

El señor Camilo Andrés Ceballos – Representante Legal - Conjunto Residencial Parque de los Cipreses solicitan a esta Comisión solicitando: "*…Se indique porqué se aprobó, o si se aprobó el permiso de modificaciones al sótano y semisótano de las Torres 10 y 11 el cual pretende incrementar en 16 el número de cupos de estacionamientos para residentes acorde a planos que contienen modificaciones bajo la licencia No LC 16-2-0944 de propiedad horizontal vigente sin consentimiento del Representante Legal, el Consejo de Administración ni la Asamblea de Copropietarios del Conjunto Residencial Parque de los Cipreses Edificio Vista al Parque del Salitre…* ".

HECHOS

1. El 29 de diciembre de 2015, bajo el No. SLC 15-2-5433; CONSTRUCCIONARY CIA LTDA (FIDEICOMITENTE BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA. solicitó licencia de construcción en modalidad de MODIFICACIÓN, PROPIEDAD HORIZONTAL ante la Curaduría Urbana No 2 para el CIUADAELA LOS PARQUES – ETPA I, Mz. Etapa I Lote I

2. El 27 de julio de 2016 la Curaduría Urbana No 2 otorgó: "*... LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN MODALIDAD* MODIFICACIÓN, PROPIEDAD HORIZONTAL *PARA PERMITIR MODIFICACIONES EN EL SÓTANO Y EL SEMISÓTANO DE LAS TORRES 10 Y 11 DEL PROYECTO VISTA AL PARQUE SALITRE TORRES 10 Y 11 INCREMENTANDO EN 16 EL NÚMERO DE CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PROPUESTO PARA RESIDENTES. SE APRUEBAN PLANOS QUE CONTIENEN LA MODIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CORRESPONDIENTES A LAS ETAPAS 5 Y 6 DEL PROYECTO CITADO…* " Con fecha de ejecutoría 09 de agosto de 2016.

a. LOCALIZACIÓN

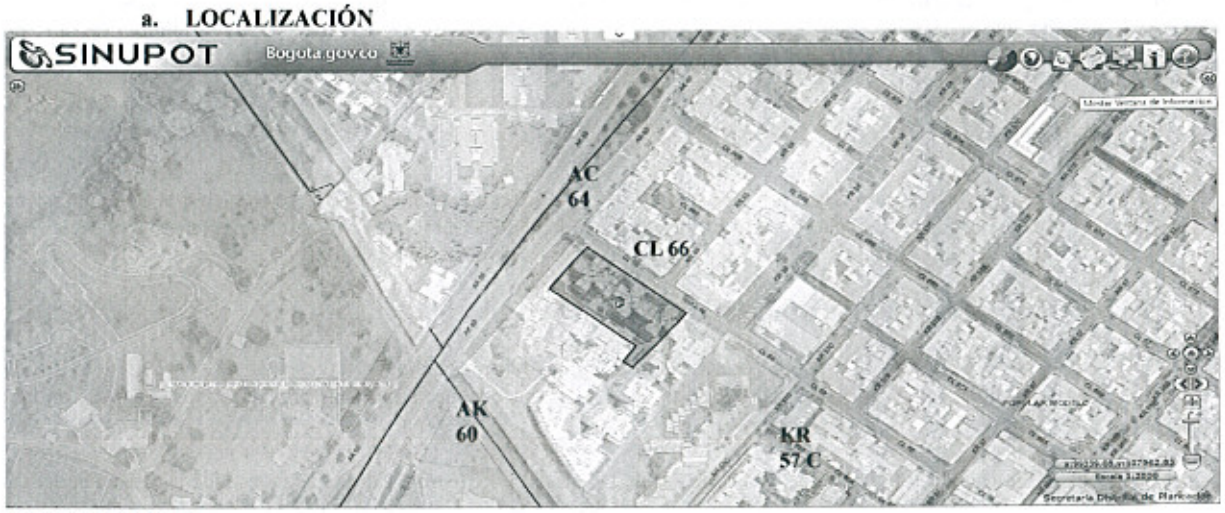


Imagen SINU-POT

MARCO NORMATIVO

Para el momento de la solicitud de la licencia de construcción del proyecto **VISTA AL PARQUE SALITRE TORRES 10 Y 11**, estaban vigentes las normas contenidas en el Decreto Distrital 190 del 2004", UPZ 22 Doce de Octubre Dto. 287 de 2005 que ubica al predio de la solicitud en el Sector Normativo No. 15 subsectores de Usos VI, Área de Actividad Residencial, Zona Residencial con zonas delimitadas de comercio, Tratamiento Consolidación Urbanística.

REFERENTE A PORQUÉ SE APROBÓ EL PERMISO DE MODIFICACIONES AL SÓTANO Y SEMISÓTANO DE LAS TORRES 10 Y 11 EL CUAL PRETENDE INCREMENTAR EN 16 EL NÚMERO DE CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA RESIDENTES SIN CONSENTIMIENTO DEL REPRESENTANTE LEGAL, EL

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN NI LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DE LOS CIPRESES EDIFICIO VISTA AL PARQUE DEL SALITRE...".

Se adelantó revisión de cada uno de los documentos que reposan en el Archivo Central de la Secretaría Distrital de Planeación correspondientes a **MLC 16-2-0944 del 21-07-16 ejecutoría 09-08-16** revisando cada uno de los folios que componen los expedientes. De esta búsqueda se encontró un único documento de comunicación con número de guía No110167870053 con fecha18 de febrero de 2016 enviado por la Empresa Postal de Colombia a la dirección Kr. 57 No C 64 -29.

En el sello superior derecho se lee: *"...No hay quién la resiva."*. Auditoría General de la República con fecha 20 de febrero.
Este es el único comunicado encontrado en el expediente del proyecto solicitado, no se encontró evidencia en la que se haya mediante comunicado escrito notificado a la administración del conjunto o su representante legal de la copropiedad, consejo de administración ni a la asamblea de copropietarios

CONCLUSIONES

La **MLC 16-2-0944 del 21-07-16 ejecutoría 09-08-16;** expedida por Germán Moreno Galindo – Ex Curador Urbano No 2; **SE AJUSTA** a lo exigido por la norma urbanística al momento de su solicitud cumpliendo en lo referente a edificabilidad.
No se evidencio en el expediente las notificaciones a terceros.

La notificación a vecinos colindantes y terceros interesados se encuentra exigida en el ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.1 parágrafo 2 del decreto 1077 de 2015 el cual contempla:

Parágrafo 2. Con el fin de garantizar la publicidad y la participación de quienes puedan verse afectados con la decisión, en ningún caso se podrá expedir el acto administrativo mediante el cual se niegue o conceda la licencia sin que previamente se haya dado estricto cumplimiento a la obligación de citación a vecinos colindantes y demás terceros en los términos previstos por los artículos 2.2.6.1.2.2.1 y 2.2.6.1.2.2.2 del presente decreto. Esta norma no será exigible para las licencias de subdivisión y construcción en la modalidad de reconstrucción.

RECOMENDACIONES

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 a la Personería de Bogotá.

3. Enviar copia del informe técnico a los interesados Camilo Andrés Ceballos – Representante Legal Conjunto Residencial Parque de los Cipreses del resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los Comisionados. Continuación Caso 1693.

4. Enviar copia del informe a la Superintendencia de Notariado y Registro a fin de que investigue la actuación del curador en cuanto a la falta de evidencia de citación a terceros colindantes o interesados dentro del trámite de la licencia.

5. Cerrar el caso 1693.

APRECIACIONES DE LOS COMISIONADOS:

El comisionado Gustavo Perry, pregunta si el proyecto es por etapas, ya que si en la licencia inicial se solicitó que fuera por etapas en la licencia de modificación no sería necesario hacer las notificaciones mencionadas, razón por lo cual solicita que se verifique la licencia inicial y la escritura del reglamento de propiedad horizontal, posición que es tomada por los demás comisionados asistentes.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

No se aprueba el caso hasta que se realice la verificación solicitada por los comisionados en el reglamento de PH, o en la licencia inicial del proyecto.

4.5 CASO No. 1722
Proyecto Urbanístico Kr. 54 A No 169-45
Edificio Orión

RESPONSABLES:	Arq. BENJAMÍN MALDONADO TORO Abog. SANDRA PATRICIA GARZÓN BOLÍVAR		
FECHA DEL INFORME TÉCNICO	22 de noviembre de 2018	**COMISIÓN EN QUE SE PRESENTA EL CASO**	165

DATOS GENERALES

INTERESADO:	Ing.-Julio César Pinzón Reyes – Director de Servicio y Alcantarillado Zona I de la EAAB
CURADOR:	Álvaro Ardila Cortés - Ex Curador Urbano No 2
SOLICITUD:	SLC 08-2-1538 del 04 de noviembre de 2008 SLC 11-2-0886 del 02 de agosto de 2011
TIPO DE TRÁMITE:	Proyecto Urbanístico - Licencia Construcción
LICENCIAS:	Res. 09-2-0237 del 20-04-09 ejecutoría 06-05-09 MLC Res. 09-2-0237 del 21-11-11 ejecutoría 02-12-11
MODALIDADES:	Obra Nueva – demolición total, Modificación, aprobación planos alinderamiento
PROYECTO:	Proyecto Urbanístico Kr. 54 A No 169-45 Edificio Orión
USO:	Vivienda Multifamiliar
UBICACIÓN DEL PREDIO:	Carrera 54 A No 169 -45 (actual)
URBANIZACIÓN O BARRIO:	Carrera 54 A No 169 -45 (actual
NORMA APLICADA:	Decreto 190 de 2004
UPZ:	UPZ 18 Britalia
LOCALIDAD:	Suba

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

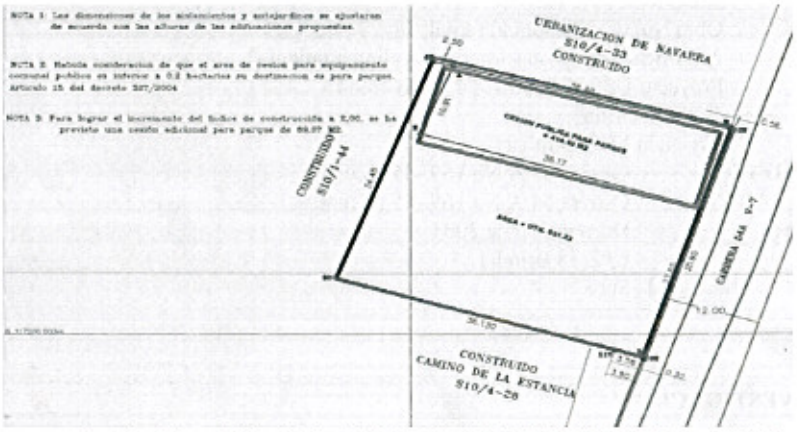
El Ing.-Julio César Pinzón Reyes – Director de Servicio y Alcantarillado Zona I de la EAAB solicita información a esta Comisión respecto de: *"...verificación de documentación presentada para expedición de Licencia de Urbanismo y Construcción No 09-2-0237 del 20 de abril de 2009 y así mismo que se tomen medidas pertinentes debido a que en Licencia de Urbanismo y construcción se relaciona el oficio No 0815-2007-1650 del 05 de Octubre de 2017, el cual corresponde a una certificación de carácter informativo y no hace las veces del Documento de Disponibilidad de Servicios..."*

b. LOCALIZACIÓN

Imagen SINU-POT

MARCO NORMATIVO

Para el momento de la solicitud del Plano del Proyecto Urbanístico del predio CARRERA 54 A No 169-45 y Licencia de Urbanismo y Construcción del proyecto Edificio ORIÓN, estaban vigentes las normas contenidas en el Decreto Distrital 190 del 2004", UPZ 18 Britalia Dto. 167 de 2004 que ubica al predio de la solicitud en el Sector Normativo No. VI Subsectores de Usos XXVII, Área de Actividad Residencial, Zona Residencial con zonas delimitadas de comercio, Tratamiento Consolidación Urbanística.



Detalle Plano Urbanístico CU2 S10/4-118 CARRERA 64 A No 169-45

CONCLUSIONES

El Proyecto Urbanístico Kr. 54 A No 169-45 otorgado con Res. 09-2-0237 del 20-04-09 y ejecutoría 06-05-09 expedida por Álvaro Ardila Cortés – Ex Curador Urbano No 2 **SE AJUSTA** a lo exigido por la norma urbanística al momento de su solicitud.

La MLC Res. 09-2-0237 del 21-11-11 ejec. 02-12-11 expedida por Álvaro Ardila Cortés – Ex Curador Urbano No 2; **SE AJUSTA** a lo exigido por la norma urbanística al momento de su solicitud cumpliendo en lo referente a edificabilidad.

1. **En verificación de procesos y requisitos** en los que se obtuvieron El Proyecto Urbanístico Kr. 54 A No 169-45 y la MLC Res. 09-2-0237 del 21-11-11 ejec. 02-12-11 para el proyecto Ed. ORIÓN se encontró **AJUSTADO** el

cumplimento de requisitos por parte del solicitante de dicha licencia y sus modificaciones y del correcto proceso de licenciamiento por parte de la curaduría urbana no 5.

2. **Respecto del control urbano** El equipo técnico considera que la vigilancia y control respecto de la ejecución del proyecto Ed. ORIÓN; es competencia de la Alcaldía local de Suba; quién dentro de sus funciones ejerce la del respectivo Control Urbano por tratarse de una ejecución de obra en sitio.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28 de la ley 1755 de 2015 y en el marco de las competencias establecidas por el artículo 2.2.6.6.9.2 del Decreto 1077 de de 2015.

RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del informe técnico al Ing.-Julio César Pinzón Reyes – Director de Servicio y Alcantarillado Zona I de la EAAB

2. Enviar copia del informe técnico del Caso 1722 a la Alcaldía Local de Suba, con el fin de que se adelanten las actuaciones de control urbano a que haya lugar.

3. Cerrar el caso 1722.

APRECIACIONES DE LOS COMISIONADOS:

El comisionado Gustavo Perry, manifiesta que se debe enviar comunicación a la EAAB, con el fin de preguntar si el documento emitido por ellos es o no una certificación, sin embargo, el equipo técnico de la comisión lee la queja puntual, la cual es proveniente de la EAAB y se evidencia que en la misma queja ellos hacen la aclaración, razón por la cual se tiene que en su momento la curadora urbana no cumplió con unos de los requisitos exigidos para la expedición de licencias.

Por lo anterior los comisionados solicitan que se incluya en las recomendaciones enviar para investigación de la Superintendencia de Notariado y Registro,

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

Los comisionados aprueban las recomendaciones realizadas por el equipo técnico de la secretaria técnica con el ajuste solicitado.

4.6 CASO No. 1677
TORRE LA PIAZZETTA

DATOS GENERALES

INTERESADOS:	Verónica Ardila Vernaza, Dirección de Norma Urbana – Secretaria Distrital de Planeación
RADICADO DE LA QUEJA:	1-2016-79801
FECHA DE LA QUEJA:	21 de noviembre de 2016
CURADOR:	Arq. Adriana López Moncayo – Ex Curadora Urbana No 3 Arq. María Esther Peñaloza Leal (P) – Ex Curadora Urbana No 3 SLC 09-3-0297 del 25 de febrero de 2009
SOLICITUD:	SLC 11-3-3726 del 06 de diciembre de 2011
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia de Construcción Modificación Licencia de Construcción
LICENCIA:	LC 09-3-0718 de 06 de noviembre de 2009, ejecutoriada el 25 de noviembre de 2009 MLC 09-3-0718 de 14 de febrero de 2012, ejecutoriada el 15 de febrero de 2012
MODALIDADES:	Obra Nueva y Demolición Total

	Modificación, Propiedad Horizontal
PROYECTO:	Torre La Piazzetta
USO:	Vivienda Multifamiliar (No VIS)
CONSTRUCTOR RESPONSABLE:	Rodrigo Cortes Bruschi
ARQUITECTO PROYECTISTA:	Ramiro Juan Garrido
UBICACIÓN DEL PREDIO:	AC 92 13 45 (actual), Manzana 30, Lotes 1 y 7
URBANIZACIÓN O BARRIO:	El Chicó
NORMA APLICADA:	Decreto 190 del 2004, Decreto 159 de 2004 y Decreto 059 de 2007
UPZ:	UPZ 97 – Chicó Lago
LOCALIDAD:	2 – Chapinero

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La señora Verónica Ardila Vernaza, Dirección de Norma Urbana – Secretaria Distrital de Planeación, remitió oficio a la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá, a fin de "*Mediante radicado No. 1-2016-53293 del 28 de octubre de 2016, esta secretaria recibió el Auto 337 de fecha 10 de octubre de 2016, ordenando lo siguiente:*

1. *La norma de edificabilidad que aplica para el predio ubicado en la Calle 92 No. 13-45 de Bogotá, Chip AAA0096EYLF, matricula inmobiliaria 50C235183, especificando si se encuentra permitido en el área de terraza su cubrimiento.*
2. *Si las características de la cubierta que se registra en el informe del 25 de septiembre de 2012 (folios 39-41), la cataloga como obra que requiere licencia de construcción o si por el contrario se trata de una obra menor o locativa no configurativa del requisito de licencia."*

HECHOS

1. El 25 de febrero de 2009, bajo el No. SLC 09-3-0297, se solicita Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición total ante la Curaduría Urbana No 3.

2. El 06 de noviembre de 2009, la Curaduría Urbana No. 3 expide la Licencia de Construcción LC 09-3-0718, ejecutoriada el 25 de noviembre de 2009 *"para un edificio en nueve (9) pisos y dos (2) sótanos, incluyendo en dicha altura el primer piso para estacionamientos con un mínimo de 60% de su área con esta destinación, y equipamiento comunal privado, para treinta y siete (37) apartamentos (no VIS), setenta (70) estacionamientos privados y doce (12) para visitantes de los cuales uno (1) es apto para discapacitados, veinticuatro (24) bicicleteros y cincuenta y tres (53) depósitos. (...)"*

CONSIDERACIONES:

a. MARCO NORMATIVO

Para la fecha de radicación de la solicitud de Licencia de construcción en las modalidades de Obra Nueva y Demolición Total LC 09-3-0718 de 06 de noviembre de 2009, ejecutoriada el 25 de noviembre de 2009 y su posterior modificación MLC 09-3-0718 de 14 de febrero de 2012, ejecutoriada el 15 de febrero de 2012, ya se había expedido la reglamentación de la UPZ No. 97 – Chicó Lago, mediante el Decreto 059 del 14 de febrero de 2007, que ubica al predio en el Sector Normativo No. 1, Sector de Edificabilidad A y C, en Área de Actividad Residencial, Zona Residencial con Zonas delimitadas de Comercio y Servicios, Tratamiento Consolidación, Modalidad Cambio de Patrón, con Sector de Demanda de Estacionamientos A.

ANÁLISIS

b. APLICACIÓN DE LA NORMA

De conformidad con las normas aplicables al predio en estudio, se encontró que lo revisado en planos arquitectónicos y la licencia de construcción LC 09-3-0718 de 06 de noviembre de 2009, ejecutoriada el 25 de noviembre de 2009 expedida por la Curaduría Urbana No 3, y su posterior modificación de licencia MLC 09-3-0718 de 14 de febrero de 2012, ejecutoriada el 15 de febrero de 2012, se ajusta a lo exigido por la norma urbanística al momento de su solicitud cumpliendo en lo referente a norma, uso y edificabilidad.

c. ASPECTOS DE LA QUEJA

- ***EN CUANTO A LA NORMA DE EDIFICABILIDAD QUE APLICA PARA EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE 92 NO. 13-45 DE BOGOTÁ, CHIP AAA0096EYLF, MATRICULA INMOBILIARIA 50C235183, ESPECIFICANDO SI SE ENCUENTRA PERMITIDO EN EL ÁREA DE TERRAZA SU CUBRIMIENTO***

En primer lugar, 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 artículo 156 de los documentos que hacen parte del Plan de Ordenamiento Territorial, señala en el numeral 9 sobre anexos lo siguiente:

"Artículo 156. Documentos de la Revisión *(artículo 72 del Decreto 469 de 2003).*
Hacen parte de la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial, los siguientes documentos:
9. Los anexos, a saber:
(...)
Anexo 4: Glosario"

En el Anexo 4 sobre el glosario, se encuentra que se define como área construida,

"Área construida
Parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos. Excluye azoteas, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas y puntos fijos, el área de los estacionamientos y equipamientos comunales ubicadas en un piso como máximo, así como el área de los estacionamientos ubicados en semisótanos y sótanos." (Sublíneas fuera de texto)

En el mismo sentido el Decreto 159 de 2004 indica:

"Artículo 12.
ALTURAS.
Las siguientes disposiciones sobre alturas rigen para todo tipo de terreno:

(...)
c) Reglas para el manejo de alturas.
4. Todas las variaciones volumétricas como áreas bajo cubierta inclinada, altillos, mansardas y mezanines, hacen parte de las áreas construidas incluidas en el índice de construcción y se contabilizarán como piso. (Sublíneas fuera de texto)

Por tanto, teniendo en cuenta lo enunciado en el Anexo 4 del Glosario sobre "área construida" donde indica que se "***excluye azoteas***, *áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas y puntos fijos"*, se encuentra que de acuerdo a la visita efectuada el 25 de septiembre de 2012 por parte de la Alcaldía Local de Chapinero – Coordinación jurídica, Asesoría de Obras, se puede concluir que confrontando el registro fotográfico del acta de verificación y los planos de cubierta del proyecto aprobado, se construyó una cubierta tipo pérgola sobre una parte de la zona destinada al área recreativa en cubierta que no está aprobada en la Licencia de Construcción No. LC 09-3-0718 de 06 de noviembre de 2009 como tampoco en la Modificación de Licencia de Construcción MLC 09-3-0718 de 14 de febrero de 2012.

- **RESPECTO DEL CONTROL URBANO REFERENTE A LA CONSTRUCCIÓN DE CUBIERTA TIPO PÉRGOLA SOBRE LA ZONA DESTINADA AL ÁREA RECREATIVA EN CUBIERTA**

El equipo técnico conceptúa que, para vigilar la construcción de una cubierta tipo pérgola sobre una parte de la zona destinada al área recreativa en cubierta del predio ubicado en la AC 92 13 45 con LC 09-3-0718 de 06 de noviembre de 2009 y su posterior Modificación de Licencia de Construcción MLC 09-3-0718 de 14 de febrero de 2012, tal como lo manifiesta el ciudadano; esta competencia va dirigida a la Alcaldía local de Chapinero, quién dentro de sus funciones ejerce la del respectivo Control Urbano. En consecuencia, se debe señalar que la Comisión de Veeduría no ejerce funciones de control y vigilancia urbana sino de coordinación y seguimiento a los Curadores Urbanos.

CONCLUSIONES

1. Frente al tema objeto de la solicitud del oficio, se encontró que las actuaciones frente a la expedición de la Licencia de Construcción No. LC 09-3-0718 de 06 de noviembre de 2009, ejecutoriada el 25 de noviembre de 2009 y la Modificación de Licencia de Construcción MLC 09-3-0718 de 14 de febrero de 2012, ejecutoriada el 15 de febrero de 2012, se encontraron ajustadas a la ley.

2. De acuerdo con el control urbano referente a la construcción de una cubierta tipo pérgola sobre una parte de la zona destinada al área recreativa en cubierta del predio ubicado en la AC 92 13 45 con LC 09-3-0718 de 06 de noviembre de 2009 y su posterior Modificación de Licencia de Construcción MLC 09-3-0718 de 14 de febrero de 2012, se concluye que esta competencia va dirigida a la Alcaldía local de Chapinero; quién dentro de sus funciones ejerce la del respectivo Control Urbano.

RECOMENDACIONES

1. Informar a la peticionaria Verónica Ardila Vernaza, Dirección de Norma Urbana – Secretaria Distrital de Planeación.

2. Enviar copia del informe técnico del Caso 1677 a la Alcaldía Local de Chapinero, con el fin de que se adelanten las actuaciones de control urbano a que haya lugar.

3. Cerrar el caso 1677.

APRECIACIONES DE LOS COMISIONADOS:

Están de acuerdo en aprobar el caso

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

Los comisionados aprueban las recomendaciones realizadas por el equipo técnico de la secretaria técnica de la comisión.

4.7 CASO No. 1704 PARTE 1
EDIFICIO SAN FELIPE P. R – GALERÍAS

DATOS GENERALES

INTERESADO:	Luis Francisco Gómez.
CURADOR:	German Moreno Galindo - Ex Curador Urbano No 2.
SOLICITUD:	SLC 13-2-2737 del 22 de Julio de 2013.
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia Construcción
LICENCIA:	LC 13-2-1608 expedida el 19 de noviembre de 2013 ejecutoriada el 05 de diciembre de 2013.
MODALIDADES:	Obra Nueva.
PROYECTO:	Edificio San Felipe P. R – Galerías.
USO:	Vivienda Multifamiliar – Comercio
UBICACIÓN DEL PREDIO:	Kr 27 No 51-33. (actual)
NORMA APLICADA:	POT Decreto 621 de 2006 el cual compila el 190 de 2004
UPZ:	100 Galerías
LOCALIDAD:	Teusaquillo

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

El señor Luis Francisco Gómez, mediante el oficio de radicado No 1-2016-58358, manifestó entre otras cosas ... *la comunidad de los barrios Belalcázar norte, Alfonzo López, Palermo, La Magdalena, El Coliseo, San Luis, Barrio Galerías y parte de Nicolás de Federman y Nuevo Campin estamos siento invadidos poco a poco por el parqueo desordenado de vehículos de todo tipo, apertura de locales y chuzos comerciales a lo largo y ancho de los barrios mencionados, creando caos en el sector...* A su vez en el numeral No. 8 solicita: *"solicito la verificación de las licencias de construcción y las modificaciones de los predios anteriormente mencionados y de los que relaciono a continuación (verificar usos normas vigentes, parqueaderos exigidos por las normas y sus respectivas aprobaciones):*
Para el caso 1704 primera parte se estudiará:

Kr 27 No 51-33.	Suprimen parqueos para un local de carnes.
	¿Con que licencia cambian el uso?

HECHOS

1. El día 22 de julio de 2013 mediante radicación No 13-2-2737, se solicitó la licencia de construcción en modalidad obra nueva para el predio ubicado en la Kr 27 No 51-33.
2. El día 19 de noviembre de 2013 la Curadora Urbana No 2 otorgo la licencia de construcción L.C 13-2-1608, en la modalidad obra nueva.
3. El día 05 de diciembre fue ejecutoriada la L.C 13-2-1608, para el predio ubicado en la Kr 27 No 51-33.

MARCO NORMATIVO

Para el momento de la solicitud de la licencia de construcción del proyecto **EDIFICIO SAN FELIPE P. R – GALERÍAS,** estaban vigentes las normas contenidas en el **(POT) Decreto 621 de 2006 el cual compila el decreto 190 del 2004,** reglamentario de le Unidad de Planteamiento Zonal **UPZ No 100** (GALERIAS) (Sector Normativo 5- Subsector de usos I -Subsector de edificabilidad A, densificación moderada -Área de actividad residencial -Zona delimitada de comercio y servicio).

RESPECTO DE: **SUPRIMEN PARQUEOS PARA UN LOCAL DE CARNES.**

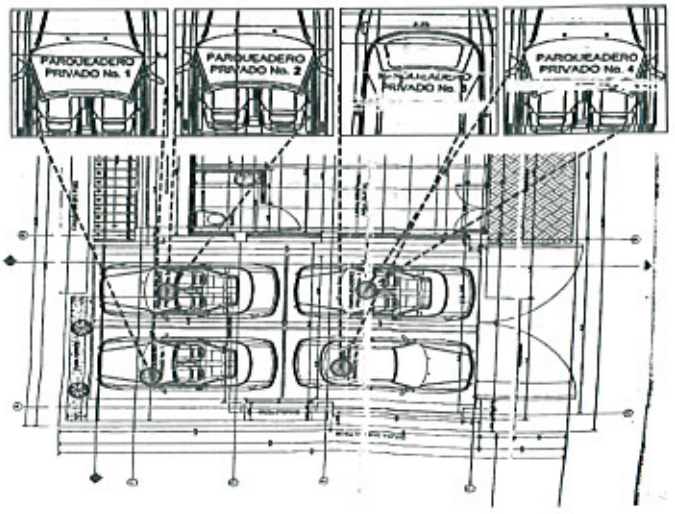
Se estudiaron los planos arquitectónicos correspondientes al proyecto EDIFICIO SAN FELIPE P. R – GALERÍAS, específicamente el plano No A-01 en donde se puede evidenciar que, en cuanto a estacionamientos, según el cuadro de áreas se distribuyen de la siguiente manera:

CUADRO DE PARQUEOS	
USO: COMERCIO X M2 VIVIENDA X N° DE UNIDAD	
SEGÚN NORMA	PROPUESTO
LOCAL COMERCIAL AREA INFERIOR A 60 M2: NO APLICA	LOCAL COMERCIAL AREA 26.29 M2 PARQUEADEROS (0)
VIVIENDA ESTRATO 4: 1 POR UNIDAD Y 1 PARA VISITANTES POR CADA 3 APARTAMENTOS	3 UNIDADES ESTRATO 4: PARQUEADEROS VIVIENDAS (3) PARQUEADEROS VISITANTES (1)

19 NOV 2013

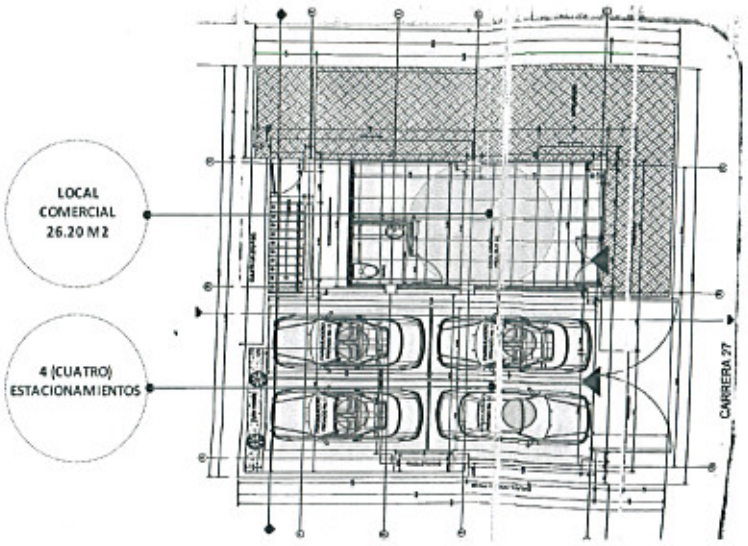
privado.

Los cuatro (4) estacionamientos contemplados de una u otra forma dan cumplimiento a el Decreto 469 de 2003 en el artículo 256. En ese sentido el número de estacionamientos exigidos para el proyecto EDIFICIO SAN FELIPE P. R – GALERÍAS **SE AJUSTA,** teniendo en cuenta que, para 3 unidades de vivienda se plantean 4 estacionamientos; Sin embargo, no es claro si 1 de estos 4 es público o privado.



Plano No A-01. Proyecto Edificio San Felipe P. R – Galerías, Planta de Primer Piso.

En cuanto a ***"suprimen parqueos para un local de carnes"***, se informa al peticionario, que una vez revisada la Licencia No LC 13-2-1608 y los planos arquitectónicos, se evidencio que en la planta de primer piso se contempla 1 local comercial de 26 m2 y 4 parqueaderos.



Plano No A-01. Proyecto Edificio San Felipe P. R – Galerías, Planta de Primer Piso.

Ahora bien, si el uso aprobado en la LC 13-2-1608 es diferente a **1 local comercial de 26 m2 y 4 estacionamientos,** teniendo en cuenta que el peticionario menciona ***"suprimen parqueos para un local de carnes"***; es competencia de la Alcaldía Local ejercer control urbano, tal como lo señala el *"Artículo 135 de la ley 1801 numeral A) Ítem 4. del código de policía, que remplaza el artículo 1 de la ley 810 sobre COMPORTAMIENTOS CONTRARIOS A LA INTEGRIDAD URBANÍSTICA. (Artículo corregido por el artículo 10 del Decreto 555 de 30 de marzo de 2017).*

RESPECTO DE: **¿CON QUE LICENCIA CAMBIAN EL USO?**

Una vez revisada la LC 13-2-1608 y los planos arquitectónicos del proyecto **EDIFICIO SAN FELIPE P. R – GALERÍAS;** se evidencio que los únicos usos aprobados en esta son:

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO					
1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	EDIFICIO SAN FELIPE P R - GALERIAS				
2.2 USOS			2.3 ESTACIONAMIENTOS		
DESCRIPCION USO	ESCALA	No UNIDADES	PRIV / RESID.	VISIT / PÚBLICOS	DEMANDA
Comercio	Vecinal	1	0	0	B
Vivienda Multifamiliar	No Aplica	3	4	0	
Sistema: Loteo Individual	Total despues de la intervención:	4	4	0	

Es decir 3 unidades de vivienda y 1 local comercial (vecinal B). Ahora bien, si el uso actual de la edificación es diferente al que fue aprobado en la LC, es competencia de la Alcaldía Local ejercer control urbano. En cuanto a uso aprobado, el proyecto se ajusta según lo exigido en la normatividad aplicable para la upz 100 Galerías.

CONCLUSIONES

De acuerdo con la solicitud de la queja con respecto de:

- ***Suprimen parqueos para un local de carnes,*** se informa que una vez revisada la Licencia de construcción y los planos arquitectónicos del proyecto en mención, se evidencia que en la planta de primer piso se contempla 1 local comercial de 26 m2 y 4 parqueaderos. Sin embargo, si el uso actual de la edificación es diferente al que fue aprobado, es competencia de la Alcaldía Local ejercer control urbano.

- ***¿Con que licencia cambian el uso?,*** se informa que los únicos usos aprobados en la licencia de construcción en mención fueron: 3 unidades de vivienda y 1 local comercial (vecinal B) (con 4 parqueaderos), ahora bien, si el uso actual de la edificación es diferente al que fue aprobado en la LC, es competencia de la Alcaldía Local ejercer control urbano.

Así las cosas, el Equipo Técnico de la Comisión De Veeduría a las Curadurías Urbanas De Bogotá analizo y estudio la LC 13-2-1608 correspondiente al predio ubicado en la dirección Kr 27 No 51-33 y otorgada por el Ex Curador Urbano No 2 German Moreno Galindo, determinando que esta **SE AJUSTO** a la totalidad de los requisitos exigidos para la expedición del acto administrativo.

RECOMENDACIONES

1. Informar al interesado (Luis Francisco Gómez), el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los Comisionados; enviando copia del informe técnico del CASO 1704 PARTE 1 y el acta de la sesión No 165.

2. Enviar copia del informe técnico del Caso 1704 PARTE 1 a la Alcaldía Local, con el fin de que se verifique lo aprobado en la Licencia de Construcción versus la construcción existente coincide. De no ser así se deberán adelantar las actuaciones de control urbano a que haya lugar.

3. Cerrar el Caso 1704 PARTE 1.

CASO No. 1704 PARTE 2
EDIFICIO GALERÍAS

DATOS GENERALES

INTERESADO: Luis Francisco Gómez.
CURADOR: Álvaro Ardila Cortes - Ex Curador Urbano No 2.
SOLICITUD: SLC 07-2-0169 del 12 de febrero de 2007
TIPO DE TRÁMITE: Licencia Construcción
LICENCIA: LC 08-2-0269 expedida el 29 de abril de 2008 ejecutoriada el 27 de mayo de 2008.
MODALIDADES: ampliación, adecuación, reforzamiento estructural, demolición. parcial y modificación
PROYECTO: Edificio Galerías.
USO: Vivienda Multifamiliar – Comercio vecinal A
UBICACIÓN DEL PREDIO: Cl 52 22 22 (actual)

NORMA APLICADA: POT Decreto 621 de 2006 el cual compila el 190 de. 2004
UPZ: 100 Galerías
LOCALIDAD: Teusaquillo

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

El señor Luis Francisco Gómez, mediante el oficio de radicado No 1-2016-58358, manifestó entre otras cosas "... *la comunidad de los barrios Belalcázar norte, Alfonzo López, Palermo, La Magdalena, El Coliseo, San Luis, Barrio Galerías y parte de Nicolás de Federman y Nuevo Campin estamos siento invadidos poco a poco por el parqueo desordenado de vehiculos de todo tipo, apertura de locales y chuzos comerciales a lo largo y ancho de los barrios mencionados, creando caos en el sector...* A su vez en el numeral No. 8 solicita: *"solicito la verificación de las licencias de construcción y las modificaciones de los predios anteriormente mencionados y de los que relaciono a continuación (verificar usos normas vigentes, parqueaderos exigidos por las normas y sus respectivas aprobaciones)* Para el caso 1704 parte 2 se estudiará:

Cl 52 22 22	¿Dónde están los parqueaderos?
	Modifican edificio y suprimen los apartamentos para edificio comercial.
	¿qué licencia ampara el nuevo uso?

HECHOS

1. El día 12 de febrero de 2007 mediante radicación No 07-2-0169, se solicitó la licencia de construcción en modalidad ampliación, adecuación, reforzamiento estructural, demolición parcial y modificación, para el predio ubicado en la Cl 52 22 22.
2. El día 29 de abril de 2008 la Curaduría Urbana No 2 otorgo la licencia de construcción bajo el número L.C 08-2-0269.
3. El día 27 de mayo del 2008 fue ejecutoriada la L.C 08-2-0269, para el predio ubicado en la Cl 52 22 22.

1. MARCO NORMATIVO

Para el momento de solicitud de la licencia de construcción del proyecto **EDIFICIO GALERÍAS**, estaban vigentes las normas contenidas en el **POT Decreto 621 de 2006 el cual compila el decreto 190 del 2004,** reglamentario de le Unidad de Planteamiento Zonal **UPZ No 100** (GALERIAS) (Sector Normativo 2-Subsector de edificabilidad único -Área de actividad residencial y actividad económica limitada en comercio. -Comercio Vecinal A -Sector de demanda B -Actividad económica limitada en comercio. Locales con área de venta hasta 500 m2.)

RESPECTO DE: **¿DÓNDE ESTÁN LOS PARQUEADEROS?**

Una vez estudiada la Licencia de Construcción L.C 08-2-0269, y los planos arquitectónicos correspondientes al proyecto EDIFICIO GALERIAS, se evidencio lo siguiente en cuanto a estacionamientos:

RESUELVE

OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA(S) MODALIDAD(ES) DE AMPLIACIÓN, ADECUACIÓN, MODIFICACIÓN, REFORZAMIENTO A ESTRUCTURAS, DEMOLICIÓN PARCIAL, EN EL PREDIO URBANO LOCALIZADO EN LA(S) DIRECCION(ES): CL 52 22 22 (ACTUAL)- CL 52 22 20(ANTERIOR) , MATRICULA INMOBILIARIA NO. 050C2686407.- PROPIETARIOS: PARDO MENA MARIA ELENA NIT / CC: 51684025-, CONSTRUCTOR RESPONSABLE: AGUILERA CUBIDES RICARDO (CÉDULA: 79509203 MATRÍCULA: 2870053428 DE CND), URBANIZACIÓN: GALERIAS MANZANA: 4 LOTE:3 VIVIENDA ESTRATO 4, ALCALDÍA LOCAL DE TEUSAQUILLO, CON LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS BÁSICAS:

6. MARCO NORMATIVO:

6. 1 POT Decreto 621 de 2006	a. UP2 No:100 Galerías	b. SN: 2			

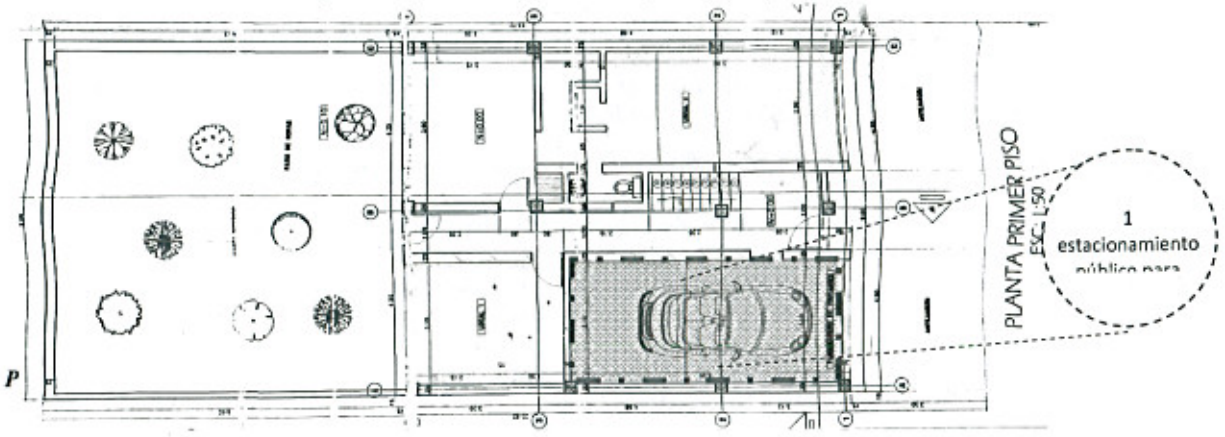
ANTECEDENTES DE LA EDIFICACION

No. Lic. Anterior: 467	Fecha Lic. Anterior: 14-Mar-58		ON: 0013694
6.3 ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa: BAJA	b. Inundación: BAJA	
6.4 MICRO-ZONIFICACIÓN:	3A Lacustre A (Oriental)		

7. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

7.1 USOS			7.2 ESTACION.		S/DEMANDA	USOS ESPECIFICOS	
DESCRIPCIÓN USO	ESCALA	UN	P.Res	V-Pub	Slo.	B	Vivienda Multifamiliar
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	NO APLICA	4	0	0	0	6.8 ST. CONSTRUCTIVO:	Comercio vecinal A
COMERCIO	VECINAL A	2	0	1	0	LOTEO INDIVIDUAL	

Fragmento de la L.C No 08-2-0269 (RESUELVE) Edificio– Galerías.



Plano arquitectónico No A2 de 2. Edificio– Galerías, Planta de Primer Piso

Que para 4 unidades de vivienda se destinan 0 estacionamientos privados y 0 estacionamientos públicos, y para 2 locales comercial escala vecinal A se destina 1 estacionamiento público y 0 estacionamientos privados.

CUPOS PARA PARQUEADEROS
SECTOR DE DEMANDA B

		CUPOS PRIVADOS	
		EXIGIDOS	PROPUESTOS
COMERCIO	1xC/ 250 M2	0	0
VIVIENDA	1xC/4 UNIDADES DE VIVIENDA	0	0

		CUPOS VISITANTES Y O PÚBLICOS	
		EXIGIDOS	PROPUESTOS
COMERCIO	1xC/ 40 M2	1	1
VIVIENDA	1xC/15 UNIDADES DE VIVIENDA	0	0

Se evidencia que los parqueaderos fueron contemplados para vivienda multifamiliar (VIS); al revisar la Licencia de Construcción, esta **NO** hace mención a que la vivienda multifamiliar contemplada corresponda a VIS. Lo anterior se evidencia en la solicitud de Licencia de Construcción e incluso en la misma Licencia.

7. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO							
7.1 USOS			7.2 ESTACION.			8/ DEMANDA	USOS ESPECIFICOS
DESCRIPCIÓN USO	ESCALA	UN	P.Res	V-Pub	Blc.	B	Vivienda Multifamiliar
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	NO APUCA	4	0	0	0	SIST. CONSTRUCTIVO	Comercio vecinal A
COMERCIO	VECINAL A	2	0	1	0	LOTEO INDIVIDUAL	

Fragmento de la L.C No 08-2-0269 (RESUELVE) Edificio– Galerías.

9. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO		
9.1 USOS		
DESCRIPCIÓN DE USO	ESCALA (METROPOL, URBANA, ZONAL, VEC. LOCAL)	No. UNIDADES
COMERCIO VECINAL	VECINAL - A	2
VIVIENDA MULTIFAMILIAR		4

Fragmento del Formulario Único Nacional Solicitud de Licencia de Construcción No 07-2-0169

En ese sentido, **NO SE AJUSTA** en cuanto a número de estacionamientos de vivienda conforme las exigencias del Decreto 469 de 2003 en el artículo 256, "***CUADRO ANEXO No. 4. (ver informe técnico).***

RESPECTO DE: **MODIFICAN EDIFICIO Y SUPRIMEN LOS APARTAMENTOS PARA EDIFICIO COMERCIAL.**

Tal y como se narra en los hechos, el día 29 de abril de 2008, se otorgó la licencia de construcción en mención para las modalidades de: **AMPLIACIÓN**, **ADECUACIÓN**, **REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL**, **DEMOLICIÓN PARCIAL** Y **MODIFICACIÓN**. Los únicos usos aprobados en esta fueron: 4 unidades de vivienda, 2 locales comerciales y 1 parqueadero público. Ahora bien, si el uso actual de la edificación es diferente al otorgado, es competencia de la Alcaldía Local ejercer control urbano.

RESPECTO DE: **¿QUÉ LICENCIA AMPARA EL NUEVO USO?**

Una vez revisada la **LC 08-2-0269**, se evidencia que esta ampara los siguientes usos: 4 unidades de vivienda, 2 locales comerciales y 1 parqueadero público.

RESUELVE

OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA(S) MODALIDAD(ES) DE AMPLIACIÓN, ADECUACIÓN, MODIFICACIÓN, REFORZAMIENTO A ESTRUCTURAS, DEMOLICIÓN PARCIAL, EN EL PREDIO URBANO LOCALIZADO EN LA(S) DIRECCION(ES): CL 62 22 32 (ACTUAL)- CL 62 22 30(ANTERIOR), MATRICULA INMOBILIARIA NO. 050C386407- PROPIETARIOS: PARDO MENA MARIA ELENA NIT / CC: 51894021-, CONSTRUCTOR RESPONSABLE: AGUILERA CUBIDES RICARDO (CÉDULA: 79609202 MATRICULA: 2570053428 DE CND), URBANIZACIÓN: GALERIAS MANZANA: 4 LOTE:3 VIVIENDA ESTRATO 4, ALCALDIA LOCAL DE TEUSAQUILLO, CON LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS BÁSICAS:

6. MARCO NORMATIVO

6. 1 POT Decreto 621 de 2006	a. UPZ No:100 Galerías	b. SN: 2			

ANTECEDENTES DE LA EDIFICACIÓN

No. Lic. Anterior: 467		Fecha Lic. Anterior: 14-Mar-58		QN: 0013694
6.3 ZN RIESGO	a. Remoción en Masa: BAJA	b. Inundación: BAJA		
6.4 MICRO-ZONIFICACIÓN	3A Lacustre A (Oriental)			

7. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

7.1 USOS		7.2 ESTACION.				5. DEMANDA	USOS ESPECÍFICOS
DESCRIPCIÓN USO	ESCALA	UN	P.Res	V-Pub	Bic.	8	Vivienda Multifamiliar
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	NO APLICA	4	0	0	0	SIST. CONSTRUCTIVO	Comercio vecinal A
COMERCIO	VECINAL A	2	0	1	0	LOTEO INDIVIDUAL	

Ahora bien, si el uso actual de la edificación es diferente al otorgado, es competencia de la Alcaldía Local ejercer control urbano, tal como lo señala el *"Artículo 135 de la ley 1801 numeral A) Ítem 4. del código de policía, que remplaza el artículo 1 de la ley 810 sobre COMPORTAMIENTOS CONTRARIOS A LA INTEGRIDAD URBANÍSTICA. (Artículo corregido por el artículo 10 del Decreto 555 de 30 de marzo de 2017). Los siguientes comportamientos, relacionados con bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público y el espacio público, son contrarios a la convivencia pues afectan la integridad urbanística y por lo tanto no deben realizarse, según la modalidad señalada:*

A) Parcelar, urbanizar, demoler, intervenir o construir:
1. En áreas protegidas o afectadas por el plan vial o de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, y las destinadas a equipamientos públicos.
2. Con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia.
3. En bienes de uso público y terrenos afectados al espacio público.
4. En terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia o cuando esta hubiere caducado.
(...)

C) Usar o destinar un inmueble a:
9. Uso diferente al señalado en la licencia de construcción.
10. Ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
11. Contravenir los usos específicos del suelo.

12. Facilitar, en cualquier clase de inmueble, el desarrollo de usos o destinaciones del suelo no autorizados en licencia de construcción o con desconocimiento de las normas urbanísticas sobre usos específicos…".

Así las cosas, el Equipo Técnico de la Comisión De Veeduría a las Curadurías Urbanas De Bogotá analizo y estudio la LC 08-2-0269 correspondiente al predio ubicado en la dirección Cl 52 22 22 y otorgada por el Ex Curador Urbano No 2 Álvaro Ardila Cortes. En la cual se evidencia una inconsistencia en cuanto al número de parqueaderos de vivienda, según la exigencia del Decreto 469 de 2003 en el artículo 256, *"CUADRO ANEXO No. 4. EXIGENCIA GENERAL DE ESTACIONAMIENTOS POR USO"*. Sin embargo, en cuanto a las demás exigencias, esta licencia se ajusta.

RECOMENDACIONES

1. Informar al interesado (Luis Francisco Gómez), el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los Comisionados; enviando copia del informe técnico del CASO 1704 PARTE 2 y el acta de la sesión No 165.

2. Solicitar explicaciones al ex Curador Urbano Álvaro Ardila Cortes, acerca de las presuntas irregularidades evidenciadas en cuanto a estacionamientos.

3. Enviar copia del informe técnico del Caso 1704 PARTE 2 a la Alcaldía Local de Teusaquillo, con el fin de que se verifique si lo aprobado en la Licencia de Construcción LC 08-2-0269 versus la construcción existente coincide; de no ser así, la Alcaldía Local deberá adelantar las actuaciones de control urbano a que haya lugar.

4. Cerrar el Caso 1704 PARTE 2.

APRECIACIONES DE LOS COMISIONADOS:

Están de acuerdo en aprobar el caso, la Arquitecta Nagia asesora del Comisionado Giraldo y el mismo comisionado solicitan ajustar las consideraciones del caso en el sentido que debe enviarse también a la Superintendencia de Notaria y registro y al Consejo Nacional de Arquitectos.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

Los comisionados aprueban las recomendaciones realizadas por el equipo técnico de la secretaria técnica con el ajuste solicitado.

4.8 CASO No. 1718
CDA SANTA MARÍA DEL LAGO ZONAL IIA

DATOS GENERALES

INTERESADOS:	Pedro Antonio Baquero Nieto – Representante Legal Sociedad Diagnostiya Limitada
RADICADO DE LA QUEJA:	1-2017-36410
FECHA DE LA QUEJA:	17 de mayo de 2017
CURADOR:	Ing. Mariano Pinilla Poveda – Curador Urbano No 5
SOLICITUD:	SLC 17-5-0824 del 08 de mayo de 2017
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia de Construcción
LICENCIA:	LC 17-5-0669 de 30 de noviembre de 2017, ejecutoriada el 22 de enero de 2018
MODALIDADES:	Ampliación, Modificación
PROYECTO:	CDA Santa María del Lago Zonal IIA
USO:	Comercio Zonal IIA
CONSTRUCTOR RESPONSABLE:	Camilo Chávez Angulo
ARQUITECTO PROYECTISTA:	Camilo Chávez Angulo

UBICACIÓN DEL PREDIO:	KR 73 A 77 A 32 (actual), Manzana 47, Lote 64
URBANIZACIÓN O BARRIO:	Santa María del Lago
NORMA APLICADA:	Decreto 736 del 1993 y Decreto 1210 de 1997
UPZ:	UPZ 30 – Boyacá Real
LOCALIDAD:	10 – Engativá

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

El señor Pedro Antonio Baquero Nieto – Representante Legal Sociedad Diagnostiya Limitada, solicita a la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá, que *"con su alcance como entidad nos apoyen como tercero interviniente ejerciendo vigilancia y control en el trámite SLC No. 17-5-0824. (...) Adicionalmente le hagan cumplir la obligación a la curadora No. 3 ANA MARÍA CADENA TOBON de* ***NOTIFICAR*** *a las curadurías de la RESOLUCIÓN 14-3-1269 del 13 de diciembre de 2014 donde resuelve NEGAR a la sociedad INVERSIONES A PINZON MARTINEZ Y CIA con NIT 830510334-4 la solicitud de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en las modalidades de AMPLIACIÓN, ADECUACIÓN Y MODIFICACIÓN radicada bajo el número 14-3-1653."*

HECHOS

1. El 15 de mayo de 2012, la Curadora Urbana No.3 Provisional, María Esther Peñaloza Leal, expide la Licencia de Construcción No. LC 12-3-0625 en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total *"para una unidad de comercio zonal IIA en dos pisos con 31 cupos de parqueo de los cuales 25 son privados y 6 para visitantes incluido uno para discapacitados. Es valida para demolición total."*, ejecutoriada el 10 de septiembre de 2012.
2. El 27 de enero de 2017, el señor Miguel Henao Henao, Director de Análisis y Conceptos Jurídicos de la Secretaria Distrital de Planeación, expide el concepto con radicado 2-2017-03308.
3. El 8 de mayo de 2017, bajo el No. SLC 17-5-0824, se solicitó Licencia de Construcción en la Modalidad de Ampliación y Modificación para el predio localizado en la Carrera 73 A No. 77 A – 32 / 38 (Actual).
4. El 09 de junio de 2017, se emitió acta de observaciones al expediente 17-5-0824.
5. El 10 de agosto de 2017, el señor Alexis Pinzón Martínez da respuesta al acta de observaciones.
6. El 11 de septiembre de 2017, el Curador Urbano No.5, Ing. Mariano Pinilla Poveda, expide la Resolución RES 17-5-1334 *"por la cual se niega una solicitud de Licencia Urbanística radicada el 8 de mayo de 2017 ante el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C."*
7. El 27 de septiembre de 2017, el señor Alexis Pinzón Martínez, interpone recurso de reposición y en subsidio de apelación RES 17-5-1334 del 11 de septiembre de 2017.
8. El 09 de noviembre de 2017, el Curador Urbano No.5, Ing. Mariano Pinilla Poveda, expide la Resolución RES 17-5-1689 *"por la cual se resuelve el Recurso de Reposición interpuesto contra la Resolución No. 17-5-1334 del 11 de septiembre de 2017, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C."*
9. El 24 de noviembre de 2017, el Curador Urbano No.5, Ing. Mariano Pinilla Poveda, expide la Licencia de Construcción No. LC 17-5-0669 en la modalidad de Ampliación y Modificación donde en el cuerpo del texto de la licencia en el numeral 6 sobre las precisiones indica *"se aprueba la ampliación de conformidad con el artículo 43 del Decreto 736 de 1993 y el artículo 7 del Decreto 1210/97. Las intervenciones consisten en la ampliación sobre el área libre contra la KR 73 A para el uso existente únicamente y las modificaciones con su respectiva demolición correspondiente al desplazamiento del acceso, los demás aspectos volumétricos de la edificación se mantienen de conformidad con lo aprobado en la gestión anterior" (...)*

CONSIDERACIONES:

MARCO NORMATIVO

Para la fecha de radicación de la solicitud de Licencia de construcción en las modalidades de modificación y ampliación LC 17-5-0669 de 30 de noviembre de 2017, ejecutoriada el 22 de enero de 2018, y conforme al concepto con radicado 2-2017-03308 de la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos de la Secretaría Distrital de Planeación y las normas contenidas en los Decretos 736 del 1993 y 1210 de 1997.

ANÁLISIS DE LA QUEJA

CON RESPECTO DE LA EXPEDICIÓN DE LA LC 17-5-0669 DEL 30 DE NOVIEMBRE DE 2017 PREDIO KR 73 A 77 A 32

Sobre este aspecto, es importante poner en contexto las gestiones anteriores adelantadas para el inmueble objeto de licenciamiento.

El predio cuenta con la Licencia de Construcción LC 12-3-0625 del 15 de mayo de 2012, ejecutoriada el 10 de septiembre de 2012, expedida por ese entonces por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D.C., Arq. María Esther Peñaloza Leal, la cual le asignó a dicho predio el Tratamiento de Conservación Urbanística con Categoría de Continuidad de Norma (CN) de acuerdo al Decreto 736 de 1993 *"Por el cual se asigna y reglamenta el Tratamiento Especial de conservación urbanística en las áreas urbanas y se dictan otras disposiciones."*.

Según Acta No. 127 del 26 de noviembre de 2013 en sesión de la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá, se expuso el Caso 1085 sobre la licencia de construcción para el mismo predio, y que en su momento versaba sobre la modificación de dicha licencia en la Curaduría Urbana No. 3, Arq. Ana María Cadena Tobón.

En la mencionada sesión se concluyó de acuerdo al estudio realizado por el Equipo Técnico de la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá, que:

CONCLUSION:

Se observa que existió una mala zonificación por parte de la Curaduría Urbana No. 3, toda vez que el predio no forma parte de la Urbanización COOPETROCO razón por la que no le son aplicables las normas del Decreto 0575 de 1969, como quedó demostrado en el análisis que antecede.

Se evidencia que la licencia de construcción aprobada por parte de la curaduría urbana No. 3 a cargo de la Arquitecta María Esther Peñaloza Leal, se otorgó con base en una norma que no pertenece al predio. En este sentido, se concluye que el predio no cuenta con licencia de urbanismo aprobada que establezca el marco normativo respecto de los usos, edificabilidad, volumetría y demás aspectos técnicos requeridos, razón por la que la expedición de una licencia de construcción no era procedente, se requería para el desarrollo del predio realizar un proceso de desarrollo por urbanización de conformidad con lo establecido en el Decreto 327 de 2004, reglamentario del tratamiento de desarrollo del POT.

Conceptos de la Secretaría Distrital de Planeación

(...)

Teniendo en cuenta que el expediente se encuentra en la Secretaria Distrital de Planeación, entidad que se encuentra decidiendo en recurso de alzada interpuesto contra la licencia expedida por parte de la Curadora Urbana María Esther Peñalosa, se recomendará enviar copia de este informe a la Secretaría Distrital de Planeación, en mérito de lo expuesto en el inciso segundo del artículo 80 de la ley 1437 de 2011 según el cual " La decisión resolverá todas las peticiones que hayan sido oportunamente planteadas y las que surjan con motivo del recurso". (Sublíneas fuera de texto).

De esta manera, el 21 de mayo de 2014, la señora Ángela Rocío Díaz Pinzón, Subsecretaria Jurídica de la Secretaria Distrital de Planeación, expide la Resolución No. 0587 *"por la cual se deciden unos recursos de apelación interpuestos contra la Modificación de la Licencia de Construcción LC 12-3-0625 del 21 de noviembre de 2013, expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C."*, donde en el artículo segundo y cuarto resuelve,

"ARTÍCULO SEGUNDO. Revocar la Modificación de Licencia de Construcción vigente LC 12-3-0625 del 21 de noviembre de 2013 "para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) KR 73 A 77 A 38 (ACTUAL) / KR 73 A 77 A 32 (ACTUAL) con chip(s) AAA0061KTSK / AAA0211DTCX y matricula(s) inmobiliaria(s) / 50C1841557 en el lote 04, 05 Y 20, manzana 47, de la Urbanización EL RETIRO (Localidad Engativá) (...)" de acuerdo con las razones expuestas en la parte motiva de esta decisión."

ARTÍCULO CUARTO. Notificar el contenido de esta resolución al señor Alexis Pinzón Martínez, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.458.692, en calidad de representante legal de la sociedad Inversiones A. Pinzón Martínez y Cía. S en C;" (...)

De acuerdo a lo anterior, el 03 de diciembre de 2014, la Curadora Urbana No. 3, Arq. Ana María Cadena Tobón, expide la resolución No. RES 14-3-1269 *"por la cual se resuelve una solicitud de Modificación de Licencia de Construcción (vigente) para el predio ubicado en la KR 73 A 77 A 38/32 (actual) perteneciente a la Localidad de Engativá."*, que niega a la Sociedad Inversiones A. Pinzón Martínez y Cia. S en C – Apima S en C con NIT 830510334-4 con representación legal por el señor Alexis Pinzón Martínez.

En cuanto a la expedición de la Licencia de Construcción objeto del presente estudio, se evidencia en los documentos que reposan en el archivo de la Curaduría Urbana No. 5, un concepto con radicado 2-2017-03308 del 27 de enero del 2017 de la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos de la Secretaria Distrital de Planeación donde da respuesta a un derecho de petición interpuesto por el señor Alexis Pinzón Martínez, que expone específicamente dos preguntas sobre si su predio podía ser objeto de exclusión del tratamiento de desarrollo y en el caso de ser excluido del tratamiento de desarrollo por existir una licencia de construcción, cual es la norma que aplica para su desarrollo urbanístico.

Frente a estas preguntas puntuales, la Secretaria Distrital de Planeación conceptuó:

"(...) Una vez consultada la Base de Datos Cartográfica Corporativa (BDGC) de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), y los históricos de los planos aprobados por esta entidad no fue posible ubicar el plano Urbanístico aprobado para el predio en consulta; de acuerdo con la misma base de datos, se pudo establecer que el predio con nomenclatura Carrera 73 A No. 77 A 32/38, se localiza en la UPZ No. 30 "Boyacá Real", en el Sector 6 reglamentada mediante Decreto Distrital 070-26/02/2002 Mod.=Res 882/2005, 995/2006, 0523/2006 (Gacetas 401/2005, 448/2006, 429/2006, 514/2009) en Tratamiento de Desarrollo. Área de Actividad Urbana Integral Zona Múltiple.

(...)
No obstante lo anterior, el Decreto Distrital 327 de 2004 "Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital.", establece en el Parágrafo del artículo 3 cuales predios no son susceptibles de la aplicación del tratamiento de desarrollo entre otros:

"(...)
c. Los predios que cuenten con un acto administrativo previo de urbanización y/o construcción, que constituya una aceptación del desarrollo por parte de la administración y que se hayan desarrollado al amparo del mismo.

En el mencionado concepto se indica que de acuerdo al Decreto 327 del tratamiento de desarrollo *"no hace la distinción si el acto administrativo mediante el cual se otorgue licencia de urbanismo y/o construcción debe ser previo a la expedición de la mencionada norma"*, por lo tanto *"bajo el principio general del derecho que dispone "en donde la norma no distingue, no le corresponde distinguir al interprete", esta Dirección entiende que para la aplicación de la norma no se requiere que la licencia urbanística deba haber sido expedida con anterioridad a la entrada en vigencia del Decreto 327 de 2004."*

Y continua en su señalamiento sobre la exclusión de las actuaciones de urbanización de que trata el Decreto 1077 de 2015:

*"**ARTÍCULO 2.2.2.1.4.1.2 Zonas y predios sujetos a las actuaciones de urbanización.** Se someterán a las actuaciones de urbanización todos los predios urbanizables no urbanizados a los que se les haya asignado el tratamiento urbanístico de desarrollo y a los predios sin urbanizar a los que se les haya asignado un tratamiento urbanístico distinto.*

***Parágrafo.** En todo caso, se excluirán de las actuaciones de urbanización las zonas clasificadas como suelo de protección según lo previsto en el artículo 35 de la Ley 388 de 1997; los predios que se hayan desarrollado por procesos de urbanización o construcción con fundamento en actos administrativos expedidos por las autoridades competentes; las zonas o barrios consolidados con edificaciones, y los asentamientos de hecho que deban ser objeto de procesos de legalización y regularización urbanística previstos en la ley."*

Ahora bien, frente a la segunda pregunta sobre que norma deberá aplicar sobre el predio que cuenta con licencia de construcción LC 12-3-0625 del 15 de mayo de 2012, señala:

"En atención a su comunicación con el radicado de la referencia, en la que informa sobre la condición del predio ubicado en la Carrera 73A No. 77A – 32/38, que cuenta con licencia de construcción No. 12-3-0625 del 15 de mayo de 2012 expedida por la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá, que según concepto que se adjunta fue objeto de recursos en sede administrativa y que se encuentra en firme, y cuyas obras fueron ejecutadas en su totalidad y en los tiempos previstos."

(...)
"El artículo 182 del Decreto Ley 019 de 2012 que modificó los numerales 1 y 7 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, modificado a su vez por el artículo 35 de la Ley 1796 del 13 de julio de 2016 dispone:

ARTÍCULO 182. Licencias Urbanísticas. El numeral 1 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, quedará así:
"1. (...)
La licencia urbanística es el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios.

El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma. (...)"

De la citada norma, es claro que los actos administrativos mediante los cuales las autoridades competentes expiden licencias otorgan derechos de desarrollo o construcción a su titular, certifican el cumplimiento de las normas en las que se sustentan y especifican las normas sobre usos y aprovechamiento, siempre y cuando la licencia esté vigente o cuando el titular haya cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma.

En términos generales, para esta Dirección es claro que el régimen normativo aplicable a un predio o grupo de predios que se desarrollaron ya sea a través de licencia de urbanismo o construcción, es en el que se sustentó el acto administrativo por el cual se autorizó su desarrollo o edificación.

Por lo anterior, para el caso concreto del inmueble ubicado en la Carrera 73 A No. 77 A 32/3.8, en principio el marco normativo aplicable al mismo es en el que se sustentó la Licencia de Construcción 12-3-0625 del 10 de septiembre de 2014 expedida por la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá." (Negrilla y sublíneas fuera de texto).

De lo anterior, la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos de la Secretaria Distrital de Planeación concluye que el régimen normativo que deberá aplicarse al predio ubicado en la Carrera 73 A No. 77 A 32, es el que contiene la licencia de construcción LC 12-3-0625 del 15 de mayo de 2012, ejecutoriada el 10 de septiembre de 2012.

De la misma manera, en el momento de la solicitud de licencia SLC 17-5-0824 del 8 de mayo de 2017, se encontró que el predio había sido incorporado en las áreas de Tratamiento de Renovación Urbana en virtud del Decreto 621 de 2016 donde el artículo 4

establece que *"se incorporan al Tratamiento de Renovación Urbana, en la modalidad de reactivación, los sectores identificados en los Planos que hacen parte integral del presente Decreto, con excepción de los predios que estén sometidos a los Tratamiento Urbanísticos de Conservación o Desarrollo." (Sublíneas fuera de texto).*

Conforme a estas razones antes expuestas, para el predio en mención el Curador Urbano No. 5 Ing. Mariano Pinilla Poveda, dio aplicación al artículo 43 del Decreto 736 de 1996 y el artículo 7 del Decreto 1210 de 1997, específicamente en lo relacionado con la ampliación de la construcción sobre el área del antejardín, tal como lo indica el texto de la licencia de construcción:

"se aprueba la ampliación de conformidad con el artículo 43 del Decreto 736 de 1993 y el artículo 7 del Decreto 1210/97. Las intervenciones consisten en la ampliación sobre el área libre contra la KR 73 A para el uso existente únicamente y las modificaciones con su respectiva demolición correspondiente al desplazamiento del acceso, los demás aspectos volumétricos de la edificación se mantienen de conformidad con lo aprobado en la gestión anterior.

(...)
Conforme a lo señalado en el Concepto número 22017-03308 del 27 de enero de 2017, emitido por la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos de la Secretaria Distrital de Planeación, el predio objeto de la presente licencia está excluido del tratamiento de desarrollo y le es aplicable el marco normativo que sustentó la licencia de construcción 12-3-0625 del 15 de marzo de 2012.

(...)
El predio pasa de Desarrollo a Conservación Urbanístico." (Sublíneas fuera de texto).

Con respecto a la solicitud del peticionario la cual fue para el 17 de mayo de 2017, la Secretaria Técnica de la Comisión, en su momento no se hizo parte en el trámite correspondiente, para el mes de agosto del presente año la Secretaria Técnica realiza solicitud a la curaduría, sin embargo, en respuesta se obtuvo que la solicitud ya era extemporánea, razón por la cual esta Secretaria no se pudo hacer parte, sin embargo se tiene conocimiento que la Personería si re constituyo en parte para salvaguardar los derechos de los ciudadanos.

Por lo tanto, el 01 de septiembre de 2015, la Secretaria Distrital de Hábitat, radica ante el 002 Juzgado Administrativo Oral del Circuito Judicial de Bogotá D.C. – Sección Primera, mediante el cual se demandó la Licencia de Construcción, No. 12 – 3 – 0625 del 15 de mayo de 2012, otorgada en las modalidades de obra nueva y demolición total en el predio urbano estrato o uso: Uso comercial, localizado en la KR 73 A 77 A 38 (ACTUAL) KR 73 A 77 A 32 (ACTUAL)– Chip : AAA0061KTSK/ AAA0211DTCX– Matricula Inmobiliaria 50C1140949/ 50C1731576 de la localidad 10 de Engativá – *"para una unidad de comercio Zonal IIA en 2 pisos con 31 cupos de parqueo de los cuales 25 son privados y 6 para visitantes incluido uno para discapacitados. Es válida para demolición total."* Propietarios INVRSIONES APIMA S EN C, identificación: 830510334-4 expedida por la ex Curadora Urbana 3 (P) de Bogotá D.C. arquitecta María Esther Peñaloza Leal, y la Resolución No. RES 12 – 3 – 0622 del 23 de abril de 2013, mediante la cual, la Ex - Curadora Urbana 3 (P), Arq. Ana María Esther Peñaloza Leal, resuelve el recurso de reposición interpuesto, confirmando la decisión impugnada, y ordenando la remisión del expediente con radicación No. 11 – 3 – 3720 a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación con el fin de que se surta el recurso de apelación, demanda que se encuentra en la actualidad en proceso.

De igual manera el proceso de nulidad de la licencia inicial, también se encuentra a la espera de resolver un recurso de apelación.

CONCLUSIONES

a. Frente al tema objeto de la solicitud del oficio, se encontró que las actuaciones frente a la expedición de la Licencia de Construcción No. LC 14-2-1433 de 11 de diciembre de 2014, ejecutoriada el 22 de enero de 2015, se encontraron ajustadas a la ley.
b. Frente a la inconsistencia encontrada entre el texto de la licencia y los planos arquitectónicos, se encuentra que dicho error no predomina ya que el proyecto consignado en los planos arquitectónicos adoptados mediante la LC 14-2-1433 de 11 de diciembre de 2014, se ajusta a lo exigido por la norma urbanística en lo referente a norma, uso y edificabilidad.

c. Frente a la solicitud del peticionario de que la comisión se hiciera parte en el proceso, se tiene que en el momento de la solicitud, la Secretaria Técnica de la Comisión no se hizo parte, sin embargo en agosto de 2018 esta nueva Secretaria intento hacerse parte sin embargo como respuesta de la curaduría fue la extemporaneidad de la solicitud, razón por la cual no se pudo hacer parte en el trámite, sin embargo la Personería de Bogotá si logro hacerse parte, es de aclarar que de igual forma la Comisión de Veedurías de Curadurías de Bogotá no puede obligar a ningún curador a alguna actuación ya que esta función le corresponde al ente de vigilancia y control el cual es la Superintendencia de Notariado y Registro de acuerdo a la ley 1796 de 2016, por otro lado se pudo evidenciar que la Secretaria Distrital del Hábitat interpuso demanda de nulidad para el acto administrativo de licencia la cual se encuentra en proceso y está a la espera de que se resuelva un recurso de apelación.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28 de la ley 1755 de 2015 y en el marco de las competencias establecidas por el artículo 2.2.6.6.9.2 del Decreto 1077 de de 2015.

RECOMENDACIONES

1. Pedro Antonio Baquero Nieto – Representante Legal Sociedad Diagnostica Limitada.
2. Cerrar el caso 1718.
3. Informar a la Superintendencia de Notariado y Registro para que dentro de sus competencias realice las acciones que tengan lugar.

APRECIACIONES DE LOS COMISIONADOS:

la Arquitecta Nagia asesora del Comisionado Giraldo y el mismo comisionado solicitan ajustar el informe en el sentido de ser más explícitos en cuanto a las actuaciones jurídicas que la entidad tomo frente al tema, realizar un resumen del proceso de nulidad que cursa en la jurisdicción contenciosa y manifiestan que es prudente esperar la respuesta del recurso de apelación interpuesto en la SDP, el cual la arquitecta Nagia informa que ya fueron notificados de su pronunciamiento y están pendientes para allegarnos una copia, para así poder complementar el correspondiente informe.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

Los comisionados no aprueban el caso hasta que se realicen los ajustes solicitados.

Se terminan los casos, y se procede a seguir con el siguiente punto del orden del día.

5. PROPOSICIONES Y VARIOS

El Comisionado Gustavo Perry, solicita al equipo de la Comisión que por favor se realice un calendario de las posibles fechas en las que se realizaran las sesiones a fin de poder agendar y disponer de tiempo para las mismas.

Por otra parte, se propone realizar una sesión virtual a fin de presentar casos que tenían ajustes solicitados en sesiones anteriores a fin de poder cerrarlos.

6. Convocatoria:

La convocatoria a la próxima sesión se estará informando por correo electrónico a cada uno de los comisionados con antelación y se enviará un resumen de los casos a presentar en dicha sesión.

7. Compromisos

	Compromisos	Nombre responsable	Entidad	Fecha límite para su cumplimiento
1	Enviar cronograma de sesiones del año 2019	**LESLIE DIAHANN MARTINEZ LUQUE**	SDH	31/12/2018

Conclusiones:

Por votación positiva de los comisionados se cierran los siguientes casos:

Caso 1673
Caso 1688
Caso 1689
Caso 1722
Caso 1677
Caso 1704 parte 1 y 2

Por votación negativa y ajustes solicitados quedan pendientes los siguientes casos:

Caso 1693
Caso 1718

Siendo las 10:30 am se levanta la sesión, e n constancia firman:

JAVIER JIMENEZ
Delegado Sociedad Colombiana de Arquitectos

ARMANDO PALOMINO
Delegado Sociedad Colombiana de Ingenieros

GUSTAVO PERRY
Delegado Organizaciones Populares de Vivienda

ALVARO GIRALDO CALAVID
Delegado Personería de Bogotá

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

Anexos:
1. Lista de firma de asistentes.
2. Informe técnico del Caso 1673 Aprobado, Informe técnico del Caso 1688 Aprobado, Informe técnico del Caso 1689 Aprobado, Informe técnico del Caso 1693 Pendiente aprobación, Informe técnico del Caso 1722 Aprobado, Informe técnico del Caso 1677 Aprobado, Informe técnico del Caso 1704 Aprobado, Informe técnico del Caso 1718 Pendiente aprobación

Proyectó: Sandra patricia Garzon – Abogada Contratista ST-CVCUB/SIVCV