

Comisión de Veedurías de Curadurías de Bogotá

ACTA No. 05-2019

SESIÓN ORDINARIA

FECHA: 24 de Abril de 2019

HORA: 7:40 a.m hasta las 10:15 a.m

LUGAR: SDHT – Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (Piso 6)

INTEGRANTES DE LA INSTANCIA:

Nombre	Cargo	Entidad	Asiste		Observaciones
			Sí	No	
Armando Palomino	Comisionado	Delegado Sociedad Colombiana de Ingenieros		X	SE EXCUSA TELEFONICAMENTE
Javier Jiménez	Comisionado	Delegado Sociedad Colombiana de Arquitectos	X		Ninguna
Carmen Iriarte	Comisionado	Delegada Cámara Colombiana de la Construcción (E)	X		Ninguna
Álvaro José Giraldo Cadavid	Comisionado	Personero delegado para la Movilidad y la Planeación Urbana.	X		Ninguna
Guillermo Herrera	Comisionado	Secretaría Distrital del Hábitat		X	SE EXCUSA TELEFONICAMENTE

SECRETARIO TÉCNICO:

Nombre	Cargo	Entidad
Jorge Aníbal Álvarez Chávez	Secretario Técnico de la Comisión (E)	Secretaría Distrital del Hábitat

INVITADOS PERMANENTES:

Nombre	Cargo	Entidad	Asiste		Observaciones
			Sí	No	
Benjamín Maldonado Toro	Arquitecto Contratista del Equipo SIVC	Secretaría Distrital del Hábitat	X		Ninguna
Marcela Verano	Arquitecta Contratista del Equipo SIVC	Secretaría Distrital del Hábitat	X		Ninguna
Laura Garay	Arquitecta Contratista del Equipo SIVC	Secretaría Distrital del Hábitat	X		Ninguna
Jhon Yañez	Arquitecto Contratista del Equipo SIVC	Secretaría Distrital del Hábitat	X		Ninguna
Alejandra Buitrago	Abogada Contratista del Equipo SIVC	Secretaría 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. VERIFICACION DEL QUÓRUM.
2. APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DIA.
3. ESTUDIO DE CASOS NUEVOS.
 - 3.1 Caso 1822, 1827 y 1908
 - 3.2. Caso 1812
 - 3.3. Caso 1837

- 3.4. Caso 1915
- 3.5. Caso 1676 A
- 3.6. Caso 1711
- 3.7. Caso 1840

4 PROPOSICIONES Y VARIOS

4.1 Caso 1834

DESARROLLO:

1. Verificación del quórum.

Asistieron los Comisionados: **Javier Jiménez**, Delegado Sociedad Colombiana de Arquitectos, **Álvaro Giraldo**, Personero delegado para la Movilidad y la Planeación Urbana y **Carmen Iriarte** delegada suplente de la Cámara Colombiana de la Construcción quienes hacen su presentación ante los asistentes a la sesión.

Presente también el Doctor **Jorge Aníbal Álvarez Chávez** Subsecretario de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda SDH (E), en su condición de Secretario Técnico de la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá D.C.

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

Teniendo en cuenta que asistieron tres 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 manifiestan su aprobación.

En razón a lo anterior se sigue con el orden del día así:

3. ESTUDIO DE CASOS NUEVOS.

- 3.1 Caso 1822, 1827 y 1908
- 3.2. Caso 1812
- 3.3. Caso 1837
- 3.4. Caso 1915
- 3.5. Caso 1676 A
- 3.6. Caso 1711
- 3.7. Caso 1840

4 PROPOCISIONES Y VARIOS

4.1 Caso 1834

ESTUDIO DE CASOS NUEVOS

3.1 Caso 1822, 1827 y 1908

CASO No. 1822 – 1827 - 1908 EDIFICIO LIVING 127

1. DATOS GENERALES

INTERESADOS:

CASO 1822

María Victoria Vargas Silva – CONCEJAL DE BOGOTA D.C.

Daniel de la Torre Ayarza – Peticionario Inicial

CASO 1827

Álvaro José Giraldo Cadavid – Personero Delegado para la Movilidad y la Planeación Urbana

Cesar Niño y otros – Peticionario Inicial

CASO 1908

Alfy Smile Rosas Sánchez – Coordinador Grupo de atención a la ciudadanía
Presidencia de la República

Diana María Cuadros Calderón – Directora de Espacio Urbano y territorial
(E) del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

Familia Cardoso Sánchez – Peticionario Inicial

RADICADO DE LA QUEJA

1-2018-32627

1-2018-36786

1-2019-03458

FECHA DE LA QUEJA:

23 de agosto de 2018

24 de septiembre de 2018

05 de febrero de 2019

CURADOR:

Arq. Ana María Cadena Tobón – Curadora Urbana No 3

SOLICITUD:

SLC 18-3-0463 del 14 de marzo de 2018

TIPO DE TRÁMITE:

Licencia de Construcción

LICENCIA:

LC 18-3-0348 de 30 de mayo de 2018, ejecutoriada el 01 de agosto de 2018

MODALIDADES:

Obra Nueva Nueva/ Demolición Total / Cerramiento

PROYECTO:

LIVING 127

USO:

Vivienda Multifamiliar (V.I.S.)

UBICACIÓN DEL PREDIO:

Transversal 60 125-50 (actual)

URBANIZACIÓN O BARRIO:

HACIENDA CORDOBA

NORMA APLICADA:

Decreto 190 de 2004; Decreto 368 de 2008 UPZ 24–Niza

UPZ:

UPZ 24 – Niza

LOCALIDAD:

11 – Suba

2. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

En el caso 1822 la Concejal de Bogotá María Victoria Vargas Silva a través de lo manifestado en documento anexo requiere:

"(...) con el fin de poder ejercer el Control político, solicito se verifique por parte de la comisión de curadurías de dicha secretaría si la Curaduría Urbana No. 3, a cargo de la doctora ANA MARIA CADENA TOBON, dio cumplimiento a lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda", en su artículo 2.2.6.1.2.2.1 "Citación a vecinos", en el caso de la aprobación de la licencia urbanística para el proyecto de vivienda "Living 127".

(...)

Lo anterior obedeciendo a una denuncia de la comunidad de Niza Córdoba, en cabeza del Doctor DANIEL DE LA TORRE AYARZA,(...), quienes aseguran que se está llevando a cabo la construcción del proyecto de vivienda "Living 127", a cargo de la Constructora Bolívar, con licencia urbanística de la Curaduría No. 3, y que el mismo, no fue debidamente notificado a los propietarios de los inmuebles colindantes de dicho barrio, vulnerando su derecho al debido proceso.

(...)"

En el caso 1827 la Personería de Bogotá D.C. a través Álvaro José Giraldo Cadavid como Personero Delegado para la movilidad y la Planeación Urbana manifestó en documento anexo solicita:

"(...) se solicita que dentro del marco de la Comisión de Veedurías a las Curadurías Urbanas, sea estudiado dicho trámite a fin de establecer si la licencia otorgada cumple a cabalidad con la normatividad urbanística aplicable, y si el proceso del trámite se surtió de forma adecuada.

(...) se anexa (...) las inquietudes del señor Cesar Niño, presidente de la Junta de Acción Comunal del barrio Niza Córdoba, para que el mismo sea considerado dentro del estudio del caso.

(...)"

En documento anexo las preguntas antes citadas son:

1. *Cuál fue la empresa que realizó el estudio de suelos? y Cuáles fueron las recomendaciones, en cuanto a cimentación y protección de las posibles excavaciones?*
2. *Cuántos metros de aislamientos exigen entre los edificios y las casas existentes del sector más cercano de Niza Córdoba?*
3. *Para evitar afectaciones a las casas mencionadas, por asentamientos del terreno, ¿el volumen a excavar para el sótano lo efectuarán después de construir una pantalla pre-excavada con almeja y fundida en concreto reforzado?*
4. *El sistema de alcantarillado de aguas negras y aguas lluvias, los emisores finales aprobados cual Avenida afectará: la Avenida 127 o la Avenida Suba?*
5. *El cerramiento final del grupo de edificios será transparente? De que altura?*
6. *Cuál es el estudio de tránsito y movilidad, según lo que está estipulado en el Decreto 368/08 que rige a la UPZ 24 /2008*
7. *De acuerdo a la norma que nos rige Decreto 368 de 2008 en la UPZ 24, ese lote estaría destinado para proyecto comerciales y de renovación urbanística, en que momento cambio la norma para que se le diera uso residencial a ese lote?*
8. *Que incidencia tiene el decreto 583 de abril 4 de 2017 que cambio la connotación y el concepto de la vivienda de interés social en el país, los cuales serían para el beneficio de personas de menores recursos; como un proyecto como el que pretende realizar la constructora Bolívar, el cual es proyecto VIS, pero estrato 5 especial.*
9. *Aprobación de estudio de tránsito.*
10. *Proyección de diseño y señalización vial.*
11. *Clasificación de impacto ambiental para trámite de Licencia de Construcción.*
12. *Pago compensatorio de estacionamientos (De ser necesarios).*
13. *Aprobación proyectos de conexión y acometidas.*
14. *Manejo de unidades de almacenamiento de residuos sólidos.*

15. Teniendo en cuenta que colinda con un sector de interés cultural, como lo es el barrio Niza antigua y de reserva como es Niza Córdoba, ¿cuál va a ser el concepto aplicado al diseño de este proyecto, para que no impacte en su presentación, volumétrica, y principios básicos de acabados?
16. Como se calculó el número de parqueaderos si el estrato final del proyecto será 5?
17. La unidad dispuesta para comercio y zonas comunales, debe especificar claramente, a qué tipo de comercio se refiere, oficinas o locales de venta directa? En cuyo caso debe definir si hay parqueo exclusivo externo para esta zona de uso público.
18. Trámite de las actas de vecindad y pólizas por responsabilidad.
(...)"

En el caso 1908 El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, a través Diana María Cuadros Calderón como Directora de Espacio Urbano y Territorial (E) manifestó en el documento remitido solicitud de:

"(...) Se ha recibido en el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el oficio (...), remitido por el Coordinador del Grupo de Atención a la Ciudadanía de la Presidencia de la Republica en el cual, solicitan a diferentes entidades gubernamentales, la suspensión de las obras que se adelantan en el predio localizado en la Transversal 60 125-50 Urbanización Hacienda Córdoba de la localidad de Suba de Bogotá D.C.

Adjunto al presente se remite copia de la referida petición así como de la respuesta efectuada por esta Entidad, para que sea analizada y se pronuncien en el marco de sus competencias."

A continuación, se resumen las peticiones presentadas por peticionario inicial de este caso 1908 siendo:

1. (...) es que se detenga la obra antes de que haya más daño ambiental el cual jamás es viables de reparación.
(...) esta es una zona donde las casas no pueden tener más de tres pisos que ayuden a proteger el humedal y hoy día están permitiendo un edificio de 15 pisos, (...).
2. (...), es que por intermedio de la presidencia de la república se solicite a las entidades competentes que se enunciaran a continuación y a las que la Presidencia de la Republica tenga consideración, dependiendo de las funciones asignadas por la ley, inicien verificación de la viabilidad y legalidad de dicho proyecto y solicitud de estudios requeridos.
 - Procuraduría de la Republica.
 - Alcaldía Mayor de Bogotá
 - Alcaldía Menor de Suba
 - Concejo Distrital
 - Secretaria Distrital
 - Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible
 - Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
 - Secretaria del Hábitat
2. A la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, envíe los siguientes estudios que dieron viabilidad al proyecto:
 - Estudio de Medio ambiente
 - Estudio de Seguridad y Convivencia
 - Estudio de Movilidad (espacio suficiente de giro para parquear).
 - Estudio de capacidad instalada de Acueducto y Alcantarillado para 900 drenajes.
 - Estudio de Salud Ambiental en especial la calidad del aire
 - Protección y transformación de zonas sensible a la contaminación del aire.
 - Todos los requisitos de Ley.

(...)"

ESTUDIO EDIFICABILIDAD LC 18-3-0348 del 30-05-18 ejecutoría 01-08-18

De acuerdo con el estudio realizado se encontró que lo revisado en planos arquitectónicos y licencia LC 18-3-0348 del 30-05-18 ejecutoría 01-08-18 expedida por la Curaduría Urbana No 3; **SE AJUSTA** a lo exigido por la norma urbanística al momento de su solicitud cumpliendo en lo referente a edificabilidad.

3. ASPECTOS DE LA QUEJA

Respecto al objeto de la queja, consistente en:

En el caso 1822

"(...) con el fin de poder ejercer el Control político, solicito se verifique por parte de la comisión de curadurías de dicha secretaría si la Curaduría Urbana No. 3, a cargo de la doctora ANA MARIA CADENA TOBON, dio cumplimiento a lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda", en su artículo 2.2.6.1.2.2.1 "Citación a vecinos", en el caso de la aprobación de la licencia urbanística para el proyecto de vivienda "Living 127".

(...)

Lo anterior obedeciendo a una denuncia de la comunidad de Niza Córdoba, en cabeza del Doctor DANIEL DE LA TORRE AYARZA, (...), quienes aseguran que se está llevando a cabo la construcción del proyecto de vivienda "Living 127", a cargo de la Constructora Bolívar, con licencia urbanística de la Curaduría No. 3, y que el mismo, no fue debidamente notificado a los propietarios de los inmuebles colindantes de dicho barrio, vulnerando su derecho al debido proceso.

(...)"

R/. Luego de revisar todo el expediente 18-3-0463 soporta el acto administrativo que originó la licencia LC 18-3-0348 se pudo analizar:

1. Las dos formas de informar a los vecinos del sector del predio de estudio son la valla en el predio y la comunicación a vecinos colindantes según el decreto reglamentario 1077 de 2015.
2. Por lo anterior teniendo en cuenta el numeral 6 del artículo 1 de la Resolución 462 del 13 de julio de 2017, en la cual se considera vecino colindante a los propietarios de los predios colindantes del proyecto; *"(...) Se entiende por predios colindantes aquellos que tienen un lindero en común con el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud de licencia. (...)"*

Partiendo de la validez legal de la información planimétrica para definir los vecinos colindantes se visita el archivo central de planeación y al revisar el plano de loteo se observa que no está claramente definido los predios en la súper manzana original, en segunda instancia se revisa los planos catastrales y se confirma que solo se cuenta con un vecino colindante ubicado en el costado sur sobre la transversal 60 o avenida Suba que es el Centro Comercial Bahía identificado con nomenclatura TV 60 124-02/08/14/20/26/32/36/40/44/48/52/56/60/64/68/74/80/86/92/98, ya que por la parte posterior del predio no hay predios privados colindantes directamente sino zonas comunes de sección como se observa en los planos.

Debemos tener en cuenta que el solicitante de la licencia recurrida señaló sola una dirección como vecino colindante al predio del estudio y coinciden con el anteriormente mencionado, al cual se le envió comunicación a vecinos colindantes por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C. donde les informa sobre la radicación del proyecto, para que si a bien tenían los vecinos colindantes se hicieran parte dentro de la actuación e hicieran valer sus derechos.

La Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C. decide enviar a comunicación a los predios ubicados en la parte posterior del predio del estudio esto con base a la Resolución No. 013 del 22 de marzo de 1973, *"por la cual se aprueba el proyecto general de la Urbanización HACIENDA CORDOBA SEGUNDA ETAPA, se establecen sus normas, se*

*concede licencia y se determina el plazo para la ejecución de las obras de urbanismo y saneamiento y se establecen las obligaciones a cargo del urbanizador responsable”, en el Artículo Tercero se estableció: **“PROPIEDAD PRIVADA COLECTIVA, serán de propiedad privada colectiva las zonas verdes, estacionamientos, plazoletas y caminos de peatones, portería y demás bienes de uso y goce exclusivo de los residentes de cada una de las agrupaciones de Vivienda. Estos bienes serán de dominio comunal inalienable e indivisibles de todos y cada uno de los propietarios de las unidades de habitación que integran cada una de las Agrupaciones de vivienda. (...)”** (subrayado fuera de texto) con estos antecedentes urbanísticos el proyecto es estudio colinda con una zona común de la Urbanización Agrupación Hacienda Córdoba, como igualmente lo son las Porterías de la Agrupación, para cumplir el debido proceso en lo que tiene que ver con la comunicación de trámite de licencia se cumplió mediante comunicaciones escritas remitidas a las direcciones de las tres porterías así son Kr 58 125B-29 (26 predios), Kr 58 125B-55/57 (18 predios), Kr 58 125B-85 (22 predios) y se reiteró comunicación nuevamente enviada a TV 60 124-02/08/14/20/26/32/36/40/44 /48/52/56/60/64/68/74/80/86/92/98.*

El expediente se pueden observar todas las comunicaciones correspondientes a los vecinos colindantes relacionados fueron enviadas a las direcciones señaladas y con sus respectivas firmas de recibido.

Con lo anterior, se da cumplimiento a lo previsto Decreto nacional 1077 de 2015, título 6, IMPLEMENTACIÓN Y CONTROL DEL DESARROLLO TERRITORIAL, capítulo 1 LICENCIAS URBANÍSTICAS, en el artículo 2.2.6.1.2.2.1, que en lo pertinente prevé:

“ARTICULO 2.2.6.1.2.2.1 Citación a vecinos. El curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de licencias, citará a los vecinos colindantes del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos. En la citación se dará a conocer, por lo menos, el número de radicación y fecha, el nombre del solicitante de la licencia, la dirección del inmueble o inmuebles objeto de solicitud, la modalidad de la misma y el uso o usos propuestos conforme a la radicación. La citación a vecinos se hará por correo certificado conforme a la información suministrada por el solicitante de la licencia.

(...) (Sublíneas y negrillas fuera de texto)

También es claro que los vecinos del barrio que no son colindantes, el Curador Urbano no tiene obligación de enviar comunicación a vecinos y terceros interesados, como es el caso del señor Daniel de la Torre Ayarza (carrera 57 No.125A-41), ubicada a dos manzanas del predio del estudio.

Adicionalmente para efectos de comunicación del trámite a terceros, el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015

“Parágrafo 1. Desde el día siguiente a la fecha de radicación en legal y debida forma de solicitudes de proyectos de parcelación, urbanización y construcción en cualquiera de sus modalidades, el peticionario de la licencia deberá instalar una valla resistente a la intemperie de fondo amarillo y letras negras, con una dimensión mínima de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, en lugar visible desde la vía pública, en la que se advierta a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la licencia urbanística, indicando el número de radicación, fecha de radicación, la autoridad ante la cual se tramita la solicitud, el uso y características básicas del proyecto.

(...)

Una fotografía de la valla o del aviso, según sea el caso, con la información indicada se deberá anexar al respectivo expediente administrativo en los cinco (5) días hábiles siguientes a la radicación de la solicitud, so pena de entenderse desistida.

(...)"

Dando cumplimiento a lo anteriormente citado, se evidenció en el expediente constancias fotográficas de la fijación de la valla prevista para el efecto en los tiempos establecidos por la ley.

artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015:

"ARTÍCULO 2.2.6.1.2.2.2 Intervención de terceros. Toda persona interesada en formular objeciones a la expedición de una licencia urbanística, podrá hacerse parte en el trámite administrativo desde la fecha de la radicación de la solicitud hasta antes de la expedición del acto administrativo que resuelva la solicitud. Dicho acto sólo podrá ser expedido una vez haya transcurrido un término mínimo de cinco (5) días hábiles, contados a partir del día siguiente a la fecha de la citación a los vecinos colindantes o de la publicación cuando esta fuere necesaria y, en el caso de los demás terceros, a partir del día siguiente a la fecha en que se radique la fotografía donde conste la instalación de la valla o aviso de que trata el parágrafo 1 del artículo anterior.

(...)" (negrilla y subrayado fuera de texto)

Teniendo en cuenta todo lo anterior el oficio de oposición presentado por el señor Daniel de la Torre Ayarza (carrera 57 No.125A-41) es extemporáneo y no es procedente en términos y tiempos igualmente sucedió con las 63 solicitudes similares encontradas dentro del expediente del acto administrativo, con lo cual queda demostrado que la Curadora Urbana No. 3 SE AJUSTO y dió cumplimiento al debido proceso en cuanto a información a terceros e intervención de terceros.

En estas condiciones no se puede afirmar que "no fue debidamente notificado a los propietarios de los inmuebles colindantes de dicho barrio, vulnerando su derecho al debido proceso", por el contrario, la Curaduría 3 SE AJUSTÓ a lo previsto en la norma que regula el procedimiento para la expedición de las licencias urbanísticas en lo concerniente a la comunicación a vecinos colindantes

En el caso 1827

"(...) se solicita que dentro del marco de la Comisión de Veedurías a las Curadurías Urbanas, sea estudiado dicho trámite a fin de establecer si la licencia otorgada cumple a cabalidad con la normatividad urbanística aplicable, y si el proceso del trámite se surtió de forma adecuada.

(...)"

R/. Reiteramos que al verificar los planos presentados y la licencia expedida con la normatividad urbanística que le aplicaba a la fecha de solicitud, se concluye que el proyecto SE AJUSTA en su totalidad a la misma y en cuanto al proceso del trámite SE AJUSTÓ de forma adecuada en lo referente a los tiempos del proceso, citación a terceros (vecinos colindantes) y ubicación de vallas informativas del proceso, así como las comunicaciones recibidas y expedidas por la Curadora Urbana No.3 Arquitecta Ana María Cadena Tobón y los tiempos legales para la intervención de terceros, sin encontrarse en el expediente en ese periodo evidencia de interés manifestado por los vecinos de participar en el proceso.

Luego de ver la información que reposa en el expediente del acto administrativo se puede concluir que la actuación del Curadora Urbana 3 SE AJUSTA a toda la norma aplicable a momento de la solicitud de la Licencia.

En cuanto a las preguntas específicas presentadas por el señor Cesar Niño a la personería de Bogotá en el documento anexo son:

“1. Cuál fue la empresa que realizó el estudio de suelos? y Cuáles fueron las recomendaciones, en cuanto a cimentación y protección de las posibles excavaciones?”

R/. La empresa que realizó el estudio de suelos es: Alfonso Uribe y Cía. S.A.S., firmado por el Ingeniero Civil Geotecnista Alfonso Uribe Sardiña identificado con cedula de ciudadanía 79.154.597 y Matricula Profesional No. 25202-20489 CND, la referencia del estudio es AUS-11997-3 de noviembre 27 de 2017 y las recomendaciones en cuanto a la cimentación y protección de las posibles excavaciones están contenidas en este informe en los numerales 5 cimentación y 6 construcción.

En el capítulo 5 cimentación se indica: *“Después de un análisis cuidadoso, se ha concluido que la cimentación más conveniente para los edificios será combinada y estará conformada por una placa con pilotes de concreto. Según un análisis de asentamientos y compatibilidad de deformaciones entre pilotes y placa se debe limitar el peso de los edificios a un valor de 18 T/m². De este peso total se le asignará a la losa el 20% que corresponde a un valor de 23.6 T/m² y los pilotes tomarán el 80% restante, que corresponde a 14.4T/m²”, La placa es de tipo macizo con vigas descolgadas y los pilotes tendrán una profundidad de la punta de 50m. Dichas recomendaciones fueron tenidas en cuenta en la memoria y planos estructurales.*

Sobre la protección de las posibles excavaciones se indica en los capítulos 5 y 6 que la excavación que la excavación será realizada de forma convencional mediante bermas y taludes de acuerdo al reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes NSR10., a la vez se indica que *“los pilotes se harán desde la superficie actual del terreno y las excavaciones se mantendrán llenas de lodos bentoníticos o polímeros que serán reemplazados por el concreto mediante embudo tipo Tremie. Los pilotes de plataforma se podrán construir con el sistema hélice continua. En el anexo B aparecen otras recomendaciones para la construcción de los elementos”. Adicionalmente se indica que “las excavaciones para sótano y cimentación se dividirán por etapas sin exceder áreas de 2500m² y sin contar con taludes longitudinales mayores a 40m. No se excavará la siguiente etapa hasta tanto la anterior se haya fundido la cimentación y la placa de primer piso”. En el Anexo D del estudio de suelos, se incluyen las memorias de cálculo y la evaluación de los factores de seguridad de las excavaciones, donde se observa que el proceso propuesto es estable.*

El proceso constructivo, se encuentra relacionado con el estudio de suelos y las recomendaciones para el diseño sísmico de la estructura, están acordes a las normas vigentes que son el reglamento NSR-10 y el decreto 523 de 2010.

“2. Cuantos metros de aislamientos exigen entre los edificios y las casas existentes del sector más cercano de Niza Córdoba?”

R/. En el decreto 080 del 22 de febrero de 2016 en su artículo 13 numeral 1, se establece la dimensión de aislamientos a la cual se define según la altura que alcance la edificación y en este caso corresponde a dos alturas de 15 y 4 pisos, por lo que aislamiento lateral exigido es de 11 metros y 4 metros respectivamente.

No aplica aislamientos posteriores ya que son linderos laterales los dos predios colindantes con el predio del proyecto. De acuerdo a lo anterior el aislamiento presentado en planos y aprobado por la Curadora Urbana No.3 SE AJUSTA a la normatividad vigente.

“3. Para evitar afectaciones a las casas mencionadas, por asentamientos del terreno, ¿el volumen a excavar para el sótano lo efectuarán después de construir una pantalla pre-excavada con almeja y fundida en concreto reforzado?”

R/. De conformidad con lo estipulado en el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistente NSR-10 Título H Estudios Geotécnicos H.2.2.2.1 ESTUDIO GEOTÉCNICO DEFINITIVO H.2.2.2.1 Contenido. Literal (f) y (g), el geotecnista responsable del estudio formula que, para evitar las afectaciones de las casas en los predios

colindantes del sector del proyecto, se limita el volumen por cada etapa de excavación, el cual estará determinado por el área máxima de 2.500m² y su profundidad y la confirmación de taludes dejando una berma de 1m de ancho en la corona y taludes a 45 grados con la horizontal, tal como está indicado en el estudio de suelos. En los capítulos 5 y 6 del estudio de suelos, se indica el tipo de cimentación recomendado y el proceso constructivo. En este sentido y para atender la pregunta se informa que en dicho estudio, se analizan las condiciones de asentamientos inmediatos y a largo plazo sobre las cuales se plantea una cimentación compuesta por placa y pilotes a una profundidad de 50 metros que buscan reducir el posible impacto en el sector, a su vez se hace un análisis detallado de las excavaciones y proceso constructivo para garantizar la estabilidad del sector y de las edificaciones vecinas. Los pilotes se harán desde la superficie actual del terreno y las excavaciones se mantendrán llenas de lodos bentoníticos o polímeros que serán reemplazados por el concreto mediante embudo tipo Tremie. Los pilotes de plataforma se podrán construir con el sistema hélice continua. Y para la excavación de los muros, “el retiro de la tierra de las bermas y taludes se hará mediante el sistema de trincheras o ventanas alternas cada una con un ancho máximo de 2,5m y separadas por una distancia como mínimo de 5m. La excavación del primer conjunto de trincheras se iniciaría cuando se haya construido la placa del primer piso en la zona central contra la cual sea posible apuntalar y el retiro del segundo conjunto de contrafuertes en tierra comenzará cuando en las primeras etapas se haya construido el muro de contención y logrado su soporte horizontal.

Estas recomendaciones de cimentación expresadas en la memoria de cálculos estructurales, la cual fue realizada por la empresa Proyectos y Diseños S.A.S. con la participación del Ingeniero Civil Estructural Carlos Alberto Medina Rodríguez, también y acorde a las normas, el proyecto cuenta con una memoria de revisión estructural independiente, realizada por la empresa Consultoría y Construcciones Civiles Ltda., y firmada por el ingeniero Nelson Fernando Rodríguez Vázquez.

“4. El sistema de alcantarillado de aguas negras y aguas lluvias, los emisores finales aprobados cual Avenida afectará: la Avenida 127 o la Avenida Suba?”

R/. El comité técnico considera importante aclarar que de acuerdo con lo establecido en el art. 2.2.6.6.9.2, del Decreto 1077 de 2015, las funciones de esta Comisión de Veedurías de Curadurías Urbanas de Bogotá son las siguientes:

1. Proponer lineamientos, directrices y pautas de articulación entre los curadores urbanos y las autoridades competentes municipales y distritales en materia urbanística.
2. Interponer, a través de uno de sus miembros, recursos y acciones contra las actuaciones de las curadurías que no se ajusten a la normatividad urbanística; y si fuera del caso, formular las correspondientes denuncias.
3. Formular a los curadores urbanos sugerencias acerca de la mejor prestación del servicio en su curaduría.
4. Atender las quejas que formulen los ciudadanos en razón de la expedición de licencias, poniendo en conocimiento de las autoridades respectivas los hechos que resulten violatorios de las normas urbanísticas.
5. Proponer contra los curadores urbanos la apertura de investigaciones por parte de los consejos profesionales, cuando lo consideren necesario.
6. Las demás que resulten necesarias para el cumplimiento de su objeto.
7. Dictarse su propio reglamento.

Razón por la cual no somos competentes para dar respuesta a la inquietud de la presente pregunta, como quiera que nuestra atención y estudio está encaminado al análisis de la expedición de licencias, a fin de determinar si estas cumplen o no con la norma urbanística aplicable; ya que el sistema de alcantarillado de aguas negras y lluvias, corresponden a documentos no exigibles para el trámite de licencias de construcción y por ende no es posible exigir el aporte de los mismos en la actuación por parte de la Curadora Urbana No. 3.

Lo anterior se explica en que encontrándose el trámite de licencias urbanísticas debidamente reglamentado, no es posible exigir requisitos adicionales de conformidad con los Decretos Nacionales 1077 de 2015, 2218 de 2015, 1197 de 2016 y 1203 de 2017 y la Resolución 462 de 2017, por consiguiente no es factible su exigencia por cuanto no es viable que se efectúen requerimientos adicionales a los previstos para el trámite en los Decretos antes mencionados, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 84 de la constitución política y 182 del Decreto Ley 019 de 2012, que señalan:

“Cuando un derecho o una actividad hayan sido reglamentados de manera general. Las autoridades públicas no podrán establecer ni exigir permisos, licencias o requisitos adicionales para su ejercicio”.

Vale la pena resaltar que este principio ha sido retomado en la Ley antitrámites (Ley 692 de 2005) y en el código de Procedimiento Administrativo y de lo contencioso Administrativo.

Por otra parte, el Decreto 019 de 2012 *“por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública”*, establece el artículo 182, que:

“7. El Gobierno Nacional establecerá los documentos que deben acompañar las solicitudes de licencia y la vigencia de las licencias, según su clase. En todo caso las licencias urbanísticas deberán resolverse exclusivamente con los requisitos fijados por las normas nacionales que reglamentan su trámite, y los municipios y distritos no podrán establecer ni exigir requisitos adicionales a los allí señalados”. (Subrayado fuera de texto).

“5. El cerramiento final del grupo de edificios será transparente? ¿De que altura?”

R/. Según el decreto 080 de 2016 en su artículo 8 numeral 4 *cerramiento de antejardines y retrocesos contra zonas verdes, parques y espacios peatonales*, se establece:

“Especificaciones del cerramiento: 1,20 metros de altura con 90% de transparencia, sobre un zócalo de hasta 0,40 metros”.

Según el decreto 080 de 2016 en su artículo 8 numeral 5 *Otros Cerramientos* en el literal a *en predios edificados*, se establece:

“i. En área de aislamientos laterales o posteriores ubicados en el primer piso: como muro macizo con altura máxima de 2,50 metros sobre el nivel natural del terreno (...).”

De acuerdo a lo anterior el cerramiento presentado en planos y aprobado por la Curadora Urbana No.3 **SE AJUSTA** a la normatividad vigente.

“6. Cuál es el estudio de tránsito y movilidad, según lo que está estipulado en el Decreto 368/08 que rige a la UPZ 24 /2008

R/. De acuerdo al uso propuesto no es exigible el estudio de tránsito según el Decreto 596 de 26 de diciembre de 2007 y el Decreto 1077 de 2015 en su artículo 2.2.6.1.2.12., por esto la no exigencia de este estudio por la Curadora Urbana No.3 **SE AJUSTA** a la normatividad vigente.

“7. De acuerdo a la norma que nos rige Decreto 368 de 2008 en la UPZ 24, ese lote estaría destinado para proyecto comerciales y de renovación urbanística, en que momento cambio la norma para que se le diera uso residencial a ese lote?”

R/. La UPZ 24 Niza de 2006, fue modificada por el decreto 368 de 2008, en cuanto a la generación de un nuevo Sector Normativo (27) en donde se asignó el Tratamiento de Renovación Urbana, dicho cambio se aplicó principalmente en la edificabilidad. Los demás aspectos relacionados con el uso, se rigen por lo señalado en la ficha de usos plano 2/3 de la UPZ 24 Niza, donde el uso residencial es uno de los usos principales para este sector (27).

“8. Que incidencia tiene el decreto 583 de abril 4 de 2017 que cambio la connotación y el concepto de la vivienda de interés social en el país, los cuales serían para el beneficio de personas de menores recursos; como un proyecto como el que pretende realizar la constructora Bolívar, el cual es proyecto VIS, pero estrato 5 especial.”

R/. El comité técnico considera importante aclarar que de acuerdo con lo establecido en el art. 2.2.6.6.9.2, del Decreto 1077 de 2015, las funciones de esta Comisión de Veedurías de Curadurías Urbanas de Bogotá son las siguientes:

1. Proponer lineamientos, directrices y pautas de articulación entre los curadores urbanos y las autoridades competentes municipales y distritales en materia urbanística.
2. Interponer, a través de uno de sus miembros, recursos y acciones contra las actuaciones de las curadurías que no se ajusten a la normatividad urbanística; y si fuera del caso, formular las correspondientes denuncias.
3. Formular a los curadores urbanos sugerencias acerca de la mejor prestación del servicio en su curaduría.
4. Atender las quejas que formulen los ciudadanos en razón de la expedición de licencias, poniendo en conocimiento de las autoridades respectivas los hechos que resulten violatorios de las normas urbanísticas.
5. Proponer contra los curadores urbanos la apertura de investigaciones por parte de los consejos profesionales, cuando lo consideren necesario.
6. Las demás que resulten necesarias para el cumplimiento de su objeto.
7. Dictarse su propio reglamento.

Razón por la cual no somos competentes para dar respuesta a la inquietud de la presente pregunta, como quiera que nuestra atención y estudio está encaminado al análisis de la expedición de licencias, a fin de determinar si estas cumplen o no con la norma urbanística aplicable.

De todas maneras nos permitimos informarle, la aprobación de un proyecto de vivienda de interés social en un sector de estratos 5 y 6, el Decreto 583 de 2017 establece que la Vivienda de Interés Social (VIS) no subsidiable que se desarrolle en Sectores de Tratamiento de Renovación Urbana, solo tiene como límite el precio, cuyo tope de venta es de 175 SMMLV, por lo tanto este proyecto no está obligado a ser objeto de aplicación del subsidio familiar de vivienda ni de beneficios e incentivos para la adquisición de la misma, como en el caso de la vivienda de interés prioritario (VIP) lo cual no aplica al caso en estudio. Adicionalmente se informa que la norma en ningún momento restringe el uso de vivienda de interés social al estrato donde se vaya a desarrollar.

“9. Aprobación de estudio de tránsito.”

R/. El comité técnico considera importante aclarar que de acuerdo con lo establecido en el art. 2.2.6.6.9.2, del Decreto 1077 de 2015, las funciones de esta Comisión de Veedurías de Curadurías Urbanas de Bogotá son las siguientes:

1. Proponer lineamientos, directrices y pautas de articulación entre los curadores urbanos y las autoridades competentes municipales y distritales en materia urbanística.
2. Interponer, a través de uno de sus miembros, recursos y acciones contra las actuaciones de las curadurías que no se ajusten a la normatividad urbanística; y si fuera del caso, formular las correspondientes denuncias.
3. Formular a los curadores urbanos sugerencias acerca de la mejor prestación del servicio en su curaduría.
4. Atender las quejas que formulen los ciudadanos en razón de la expedición de licencias, poniendo en conocimiento de las autoridades respectivas los hechos que resulten violatorios de las normas urbanísticas.
5. Proponer contra los curadores urbanos la apertura de investigaciones por parte de los consejos profesionales, cuando lo consideren necesario.
6. Las demás que resulten necesarias para el cumplimiento de su objeto.
7. Dictarse su propio reglamento.

Razón por la cual no somos competentes para dar respuesta a la inquietud de la presente pregunta, como quiera que nuestra atención y estudio está encaminado al análisis de la expedición de licencias, a fin de determinar si estas cumplen o no con la norma urbanística aplicable; por lo anterior tema de estudio de tránsito y aprobación, corresponden a documentos no exigibles para el trámite de licencias de construcción y por ende no es posible exigir el aporte de los mismos en la actuación por parte de la Curadora Urbana No. 3, esto se explica en que encontrándose el trámite de licencias urbanísticas debidamente reglamentado, no es posible exigir requisitos adicionales de conformidad con los Decretos Nacionales 1077 de 2015, 2218 de 2015, 1197 de 2016 y 1203 de 2017 y la Resolución 462 de 2017, por consiguiente no es factible su exigencia por cuanto no es viable que se efectúen requerimientos adicionales a los previstos para el trámite en los Decretos antes mencionados, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 84 de la constitución política y 182 del Decreto Ley 019 de 2012.

“10. Proyección de diseño y señalización vial.”

R/. El comité técnico considera importante aclarar que de acuerdo con lo establecido en el art. 2.2.6.6.9.2, del Decreto 1077 de 2015, las funciones de esta Comisión de Veedurías de Curadurías Urbanas de Bogotá son las siguientes:

1. Proponer lineamientos, directrices y pautas de articulación entre los curadores urbanos y las autoridades competentes municipales y distritales en materia urbanística.
2. Interponer, a través de uno de sus miembros, recursos y acciones contra las actuaciones de las curadurías que no se ajusten a la normatividad urbanística; y si fuera del caso, formular las correspondientes denuncias.
3. Formular a los curadores urbanos sugerencias acerca de la mejor prestación del servicio en su curaduría.
4. Atender las quejas que formulen los ciudadanos en razón de la expedición de licencias, poniendo en conocimiento de las autoridades respectivas los hechos que resulten violatorios de las normas urbanísticas.
5. Proponer contra los curadores urbanos la apertura de investigaciones por parte de los consejos profesionales, cuando lo consideren necesario.
6. Las demás que resulten necesarias para el cumplimiento de su objeto.
7. Dictarse su propio reglamento.

Razón por la cual no somos competentes para dar respuesta a la inquietud de la presente pregunta, como quiera que nuestra atención y estudio está encaminado al análisis de la expedición de licencias, a fin de determinar si estas cumplen o no con la norma urbanística aplicable; por lo anterior el estudio de tránsito y aprobación del mismo, corresponden a documentos no exigibles para el trámite de licencias de construcción y por ende no es posible exigir el aporte de los mismos en la actuación por parte de la Curadora Urbana No. 3, esto se explica en que encontrándose el trámite de licencias urbanísticas debidamente reglamentado, no es posible exigir requisitos adicionales de conformidad con los Decretos Nacionales 1077 de 2015, 2218 de 2015, 1197 de 2016 y 1203 de 2017 y la Resolución 462 de 2017, por consiguiente no es factible su exigencia por cuanto no es viable que se efectúen requerimientos adicionales a los previstos para el trámite en los Decretos antes mencionados, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 84 de la constitución política y 182 del Decreto Ley 019 de 2012.

“11. Clasificación de impacto ambiental para trámite de Licencia de Construcción.”

R/. Estas clasificaciones son determinadas por las concertaciones previas al momento de reglamentar los instrumentos de gestión, como lo son POT, las UPZ, los planes parciales, así las cosas para las licencias urbanísticas no es exigible ningún tipo de concepto ambiental.

Por lo anterior, el comité técnico considera importante aclarar que de acuerdo con lo establecido en el art. 2.2.6.6.9.2, del Decreto 1077 de 2015, las funciones de esta Comisión de Veedurías de Curadurías Urbanas de Bogotá son las siguientes:

1. Proponer lineamientos, directrices y pautas de articulación entre los curadores urbanos y las autoridades competentes municipales y distritales en materia urbanística.
2. Interponer, a través de uno de sus miembros, recursos y acciones contra las actuaciones de las curadurías que no se ajusten a la normatividad urbanística; y si fuera del caso, formular las correspondientes denuncias.
3. Formular a los curadores urbanos sugerencias acerca de la mejor prestación del servicio en su curaduría.
4. Atender las quejas que formulen los ciudadanos en razón de la expedición de licencias, poniendo en conocimiento de las autoridades respectivas los hechos que resulten violatorios de las normas urbanísticas.
5. Proponer contra los curadores urbanos la apertura de investigaciones por parte de los consejos profesionales, cuando lo consideren necesario.
6. Las demás que resulten necesarias para el cumplimiento de su objeto.
7. Dictarse su propio reglamento.

Razón por la cual no somos competentes para dar respuesta a la inquietud de la presente pregunta, como quiera que nuestra atención y estudio está encaminado al análisis de la expedición de licencias, a fin de determinar si estas cumplen o no con la norma urbanística aplicable; por lo anterior la clasificación de impacto ambiental, corresponden a documentos no exigibles para el trámite de licencias de construcción y por ende no es posible exigir el aporte de los mismos en la actuación por parte de la Curadora Urbana No. 3, esto se explica en que encontrándose el trámite de licencias urbanísticas debidamente reglamentado, no es posible exigir requisitos adicionales de conformidad con los Decretos Nacionales 1077 de 2015, 2218 de 2015, 1197 de 2016 y 1203 de 2017 y la Resolución 462 de 2017, por consiguiente no es factible su exigencia por cuanto no es viable que se efectúen requerimientos adicionales a los previstos para el trámite en los Decretos antes mencionados, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 84 de la constitución política y 182 del Decreto Ley 019 de 2012.

“12. Pago compensatorio de estacionamientos (De ser necesarios).”

R/. Según los documentos soportes del expediente, los planos arquitectónicos y licencia LC 18-3-0348 del 30-05-18 ejecutoria 01-08-18 expedida por la Curaduría Urbana No 3; el proyecto SE AJUSTA a lo exigido por la norma urbanística al momento de su solicitud cumpliendo en lo referente a edificabilidad incluido el aspecto de número de parqueaderos, lo cual se verificó con el análisis del cuadro de edificabilidad anteriormente citado, por lo cual no es necesario el pago compensatorio de estacionamientos de conformidad con lo señalado en el Decreto 190 de 2004.

“13. Aprobación proyectos de conexión y acometidas.”

R/. El comité técnico considera importante aclarar que de acuerdo con lo establecido en el art. 2.2.6.6.9.2, del Decreto 1077 de 2015, las funciones de esta Comisión de Veedurías de Curadurías Urbanas de Bogotá son las siguientes:

1. Proponer lineamientos, directrices y pautas de articulación entre los curadores urbanos y las autoridades competentes municipales y distritales en materia urbanística.
2. Interponer, a través de uno de sus miembros, recursos y acciones contra las actuaciones de las curadurías que no se ajusten a la normatividad urbanística; y si fuera del caso, formular las correspondientes denuncias.
3. Formular a los curadores urbanos sugerencias acerca de la mejor prestación del servicio en su curaduría.
4. Atender las quejas que formulen los ciudadanos en razón de la expedición de licencias, poniendo en conocimiento de las autoridades respectivas los hechos que resulten violatorios de las normas urbanísticas.
5. Proponer contra los curadores urbanos la apertura de investigaciones por parte de los consejos profesionales, cuando lo consideren necesario.
6. Las demás que resulten necesarias para el cumplimiento de su objeto.
7. Dictarse su propio reglamento.

Razón por la cual no somos competentes para dar respuesta a la inquietud de la presente pregunta, como quiera que nuestra atención y estudio está encaminado al análisis de la expedición de licencias, a fin de determinar si estas cumplen o no con la norma urbanística aplicable; por lo anterior la aprobación proyectos de conexión y acometidas, corresponden a documentos no exigibles para el trámite de licencias de construcción y por ende no es posible exigir el aporte de los mismos en la actuación por parte de la Curadora Urbana No. 3, esto se explica en que encontrándose el trámite de licencias urbanísticas debidamente reglamentado, no es posible exigir requisitos adicionales de conformidad con los Decretos Nacionales 1077 de 2015, 2218 de 2015, 1197 de 2016 y 1203 de 2017 y la Resolución 462 de 2017, por consiguiente no es factible su exigencia por cuanto no es viable que se efectúen requerimientos adicionales a los previstos para el trámite en los Decretos antes mencionados, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 84 de la constitución política y 182 del Decreto Ley 019 de 2012.

“14. Manejo de unidades de almacenamiento de residuos sólidos.”

R/. El comité técnico considera importante aclarar que de acuerdo con lo establecido en el art. 2.2.6.6.9.2, del Decreto 1077 de 2015, las funciones de esta Comisión de Veedurías de Curadurías Urbanas de Bogotá son las siguientes:

1. Proponer lineamientos, directrices y pautas de articulación entre los curadores urbanos y las autoridades competentes municipales y distritales en materia urbanística.
2. Interponer, a través de uno de sus miembros, recursos y acciones contra las actuaciones de las curadurías que no se ajusten a la normatividad urbanística; y si fuera del caso, formular las correspondientes denuncias.
3. Formular a los curadores urbanos sugerencias acerca de la mejor prestación del servicio en su curaduría.
4. Atender las quejas que formulen los ciudadanos en razón de la expedición de licencias, poniendo en conocimiento de las autoridades respectivas los hechos que resulten violatorios de las normas urbanísticas.
5. Proponer contra los curadores urbanos la apertura de investigaciones por parte de los consejos profesionales, cuando lo consideren necesario.
6. Las demás que resulten necesarias para el cumplimiento de su objeto.
7. Dictarse su propio reglamento.

Razón por la cual no somos competentes para dar respuesta a la inquietud de la presente pregunta, como quiera que nuestra atención y estudio está encaminado al análisis de la expedición de licencias, a fin de determinar si estas cumplen o no con la norma urbanística aplicable; por lo anterior el informe de manejo de unidades de almacenamiento de residuos sólidos, corresponden a documentos no exigibles para el trámite de licencias de construcción y por ende no es posible exigir el aporte de los mismos en la actuación por parte de la Curadora Urbana No. 3, esto se explica en que encontrándose el trámite de licencias urbanísticas debidamente reglamentado, no es posible exigir requisitos adicionales de conformidad con los Decretos Nacionales 1077 de 2015, 2218 de 2015, 1197 de 2016 y 1203 de 2017 y la Resolución 462 de 2017, por consiguiente no es factible su exigencia por cuanto no es viable que se efectúen requerimientos adicionales a los previstos para el trámite en los Decretos antes mencionados, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 84 de la constitución política y 182 del Decreto Ley 019 de 2012; sin embargo en los planos se evidencia la existencia de cuarto de basuras por torre y un cuarto almacenaje principal adicional.

“15. Teniendo en cuenta que colinda con un sector de interés cultural, como lo es el barrio Niza antigua y de reserva como es Niza córdoba, ¿cuál va a ser el concepto aplicado al diseño de este proyecto, para que no impacte en su presentación, volumétrica, y principios básicos de acabados?”

1. R/. Para dar respuesta a su pregunta, primero es importante reiterar lo que indica el numeral 6 del artículo 1 de la Resolución 462 del 13 de julio de 2017, en la cual se considera vecino colindante a los propietarios de los predios colindantes del proyecto; “(...) Se entiende por predios colindantes aquellos que tienen un lindero en común con el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud de licencia. (...)”, es decir vecino colindante aquel predio o parte

de él, que comparte un lindero común con otro predio, por esto podemos afirmar que el proyecto en estudio y la Urbanización Niza Sur III el cual que sí es Sector de Interés Cultural, los separa la Avenida Suba, por lo tanto **NO** son colindantes, y queda claro que el proyecto de este caso no es colindante con ningún sector ni inmueble de interés cultural.

“16. Como se calculó el número de parqueaderos si el estrato final del proyecto será 5?”

R/. Como se citó en la página 8 del presente concepto en el cuadro de edificabilidad en el tema referente a estacionamientos o parqueaderos, el decreto 190 de 2004 en el anexo 4 establece la exigencia de estacionamientos para cada tipo de uso y en específico para este proyecto que es de uso Vivienda Multifamiliar VIS y de acuerdo con la nota No. 1 de dicho cuadro, se le aplicará la demanda de estacionamientos para el área de la actividad residencial con actividad económica en la vivienda, lo que quiere decir, que es un (1) cupo de estacionamiento por cada seis (6) unidades de vivienda para privados y un (1) por cada quince (15) unidades de vivienda para visitantes, por lo cual el proyecto **SE AJUSTA** a lo exigido por la norma urbanística al momento de su solicitud.

“17. La unidad dispuesta para comercio y zonas comunales, debe especificar claramente, a qué tipo de comercio se refiere, oficinas o locales de venta directa? En cuyo caso debe definir si hay parqueo exclusivo externo para esta zona de uso público.”

R/. Según los documentos soportes del expediente, los planos arquitectónicos y licencia **LC 18-3-0348 del 30-05-18 ejecutoria 01-08-18** expedida por la Curaduría Urbana No 3; el proyecto **SE AJUSTA** a lo exigido por la norma urbanística al momento de su solicitud; por lo tanto reiteramos que el proyecto aprobado es únicamente para Vivienda Multifamiliar, sin haberse aprobado ningún uso comercial para las edificaciones diferentes a las torres de vivienda, las correspondientes áreas de equipamiento comunal que son requeridas por la norma, sin que lo anterior signifique que se aprobó otro uso, por tanto no se requirió cálculo de estacionamientos diferenciado adicional.

“18. Trámite de las actas de vecindad y pólizas por responsabilidad.”

R/. El comité técnico considera importante aclarar que de acuerdo con lo establecido en el art. 2.2.6.6.9.2, del Decreto 1077 de 2015, las funciones de esta Comisión de Veedurías de Curadurías Urbanas de Bogotá son las siguientes:

1. Proponer lineamientos, directrices y pautas de articulación entre los curadores urbanos y las autoridades competentes municipales y distritales en materia urbanística.
2. Interponer, a través de uno de sus miembros, recursos y acciones contra las actuaciones de las curadurías que no se ajusten a la normatividad urbanística; y si fuera del caso, formular las correspondientes denuncias.
3. Formular a los curadores urbanos sugerencias acerca de la mejor prestación del servicio en su curaduría.
4. Atender las quejas que formulen los ciudadanos en razón de la expedición de licencias, poniendo en conocimiento de las autoridades respectivas los hechos que resulten violatorios de las normas urbanísticas.
5. Proponer contra los curadores urbanos la apertura de investigaciones por parte de los consejos profesionales, cuando lo consideren necesario.
6. Las demás que resulten necesarias para el cumplimiento de su objeto.
7. Dictarse su propio reglamento.

Razón por la cual no somos competentes para dar respuesta a la inquietud de la presente pregunta, como quiera que nuestra atención y estudio está encaminado al análisis de la expedición de licencias, a fin de determinar si estas cumplen o no con la norma urbanística aplicable; por lo anterior el trámite de las actas de vecindad y pólizas por responsabilidad, corresponden a documentos no exigibles para el trámite de licencias de construcción y por ende no es posible exigir el aporte de los mismos en la actuación por parte de la Curadora Urbana No. 3.

Por otro lado, en caso eventual que un predio vecino al predio del proyecto pueda verse afectado con la ejecución del mismo, le informamos que con relación a las responsabilidades por los daños ocasionados durante la construcción, que está es exclusiva del titular de la licencia y del constructor de la obra, quienes deben efectuarla en forma tal que se garanticen tanto la salubridad de las personas, la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público como lo dispone el numeral 1 del artículo 2.2.6.1.2.3.6 del decreto 1077 de 2015; ya que las actas de vecindades y las posibles pólizas por responsabilidad extracontractual se tratan de acuerdos privados entre la constructora o propietario y los vecinos, para que la primera responda si es del caso por los daños ocasionados en virtud de la ejecución del proyecto.

En el caso 1908 se solicita:

“(....) Se ha recibido en el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el oficio (...), remitido por el Coordinador del Grupo de Atención a la Ciudadanía de la Presidencia de la Republica en el cual, solicitan a diferentes entidades gubernamentales, la suspensión de las obras que se adelantan en el predio localizado en la Transversal 60 125-50 Urbanización Hacienda Córdoba de la localidad de Suba de Bogotá D.C.

Adjunto al presente se remite copia de la referida petición así como de la respuesta efectuada por esta Entidad, para que sea analizada y se pronuncien en el marco de sus competencias.”

R/. El comité técnico considera importante aclarar que de acuerdo con lo establecido en el art. 2.2.6.6.9.2, del Decreto 1077 de 2015, las funciones de esta Comisión de Veedurías de Curadurías Urbanas de Bogotá son las siguientes:

1. Proponer lineamientos, directrices y pautas de articulación entre los curadores urbanos y las autoridades competentes municipales y distritales en materia urbanística.
2. Interponer, a través de uno de sus miembros, recursos y acciones contra las actuaciones de las curadurías que no se ajusten a la normatividad urbanística; y si fuera del caso, formular las correspondientes denuncias.
3. Formular a los curadores urbanos sugerencias acerca de la mejor prestación del servicio en su curaduría.
4. Atender las quejas que formulen los ciudadanos en razón de la expedición de licencias, poniendo en conocimiento de las autoridades respectivas los hechos que resulten violatorios de las normas urbanísticas.
5. Proponer contra los curadores urbanos la apertura de investigaciones por parte de los consejos profesionales, cuando lo consideren necesario.
6. Las demás que resulten necesarias para el cumplimiento de su objeto.
7. Dictarse su propio reglamento.

Razón por la cual no somos competentes para dar respuesta a la solicitud de la presente pregunta de suspensión de la obra, como quiera que nuestra atención y estudio está encaminado al análisis de la expedición de licencias, a fin de determinar si estas cumplen o no con la norma urbanística aplicable.

En cuanto a solicitud quien controla las licencias de construcción expedida versus la ejecución y lo ejecutado y suspensión de obra, nos permitimos informar que el **control urbanístico** es competencia de la Alcaldía local de Suba; 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, que en este caso considera el equipo técnico de la Comisión que la Curaduría Urbana No 3 en sus actuaciones **SE AJUSTÓ** a lo exigido por la norma al momento de radicación de la licencia.

Ahora bien, en cuanto a la entidad competente para ejercer el control urbano, resulta preciso citar el artículo 14 del Decreto Nacional 1203 de 2017, el cual modifica el art 2.2.6.1.4.11 del decreto 1077 de 2015, que establece:

“ARTÍCULO 2.2.6.1.4.11 Competencia del control urbano. Corresponde a los alcaldes municipales o distritales por conducto de los inspectores de policía rurales, urbanos y corregidores, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1801 de 2016 (Código de Policía) o la norma que la modifique, adicione o sustituya,

ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de aplicar las medidas correctivas para asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses colectivos y de la sociedad en general". (Sublineas fuera de texto)

De otra parte, el mismo Decreto en el aparte relativo a Vigilancia y Control, en su artículo 20, modifica el art. 2.2.6.6.7.1 del decreto 1077 de 2015, y expresa:

ARTÍCULO 2.2.6.6.7.1 Vigilancia y Control. *El régimen disciplinario especial para los curadores urbanos se aplicará por parte de la Superintendencia de Notariado y Registro, sin perjuicio del poder preferente que podrá ejercer la Procuraduría General de la Nación.*

De igual manera así lo establece el art. 24 de la ley 1796 de 2017, contempla lo siguiente:

Artículo 24. Vigilancia y control. *El régimen disciplinario especial para los curadores urbanos se aplicará por parte de la Superintendencia de Notariado y Registro, sin perjuicio del poder preferente que podrá ejercer la Procuraduría General de la Nación. Para adelantar las funciones de vigilancia y control de curadores urbanos previstas en la presente ley, créase en la Superintendencia de Notariado y Registro la Superintendencia Delegada para Curadores Urbanos. Los recursos para su funcionamiento y costos adicionales serán cubiertos con el recaudo de la tarifa de vigilancia y los que se encuentren disponibles en la Superintendencia de Notariado y Registro.*

En razón de lo anterior, se considera relevante citar el **ARTÍCULO 135** de la ley 1801 del código de policía, que reemplaza 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.

B) Actuaciones en los inmuebles declarados de conservación e interés cultural, histórico, urbanístico, paisajístico y arquitectónico:

5. Demoler sin previa autorización o licencia.
6. Intervenir o modificar sin la licencia.
7. Incumplir las obligaciones para su adecuada conservación.
8. Realizar acciones que puedan generar impactos negativos en el bien de interés cultural, tales como intervenciones estructurales, arquitectónicas, adecuaciones funcionales, intervenciones en las zonas de influencia y/o en los contextos del inmueble que puedan afectar las características y los valores culturales por los cuales los inmuebles se declararon como bien de interés cultural.

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.
 - D) Incumplir cualquiera de las siguientes obligaciones:
 13. Destinar un lugar al interior de la construcción para guardar materiales, maquinaria, escombros o residuos y no ocupar con ellos, ni siquiera de manera temporal, el andén, las vías o espacios públicos circundantes.
 14. Proveer de unidades sanitarias provisionales para el personal que labora y visita la obra y adoptar las medidas requeridas para mantenerlas aseadas, salvo que exista una solución viable, cómoda e higiénica en el área.
 15. Instalar protecciones o elementos especiales en los frentes y costados de la obra y señalización, semáforos o luces nocturnas para la seguridad de quienes se movilizan por el lugar y evitar accidentes o incomodidades.
 16. Limpiar las llantas de los vehículos que salen de la obra para evitar que se arroje barro o cemento en el espacio público.
 17. Limpiar el material, cemento y los residuos de la obra, de manera inmediata, cuando caigan en el espacio público.
 18. Retirar los andamios, barreras, escombros y residuos de cualquier clase una vez terminada la obra, cuando esta se suspenda por más de dos (2) meses, o cuando sea necesario por seguridad de la misma.
 19. Exigir a quienes trabajan y visitan la obra, el uso de cascos e implementos de seguridad industrial y contar con el equipo necesario para prevenir y controlar incendios o atender emergencias de acuerdo con esta ley.
 20. Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
 21. Aislar completamente las obras de construcción que se desarrollen aledañas a canales o fuentes de agua, para evitar la contaminación del agua con materiales e implementar las acciones de prevención y mitigación que disponga la autoridad ambiental respectiva.
 22. Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
 23. Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
 24. Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.
- (....)”.

En los casos de actuaciones urbanísticas, respecto de las cuales se incumpla lo anteriormente citado o que no se ajuste a ella, el alcalde local o su delegado, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de todas las obras respectivas, hasta cuando se acredite plenamente que han cesado las causas que hubieren dado lugar a la medida.

En el caso del Distrito Capital, la competencia para adelantar la suspensión de obras a que se refiere este artículo corresponde a los alcaldes locales, de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Distrito Capital (Sublíneas fuera del texto).

A continuación, se resumen las peticiones presentadas por peticionario inicial de este caso 1908 siendo:

“1. (...) es que se detenga la obra antes de que haya más daño ambiental el cual jamás es viables de reparación. (...) esta es una zona donde las casas no pueden tener más de tres pisos que ayuden a proteger el humedal y hoy día están permitiendo un edificio de 15 pisos, (...).

R/. Nos permitimos hacer claridad que ante la solicitud que se detenga la obra es CONTROL URBANO el indicado para realizarlo, en el caso del Distrito Capital, la competencia para adelantar la suspensión de obras corresponde a los

alcaldes locales que ejercen esta función, de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Distrito Capital”.

Por otro lado ante su afirmación de daño ambiental y afectación al humedal, nos permitimos informar que realizamos traslado a la Secretaría Distrital de Ambiente del derecho de petición a través del radicado SDH 2-2019-05100, a la cual recibimos respuesta con el radicado nuestro SDH 1-2019-11475 o SDA 2019EE52382 (7 folios), en la cual después de realizar visita técnica al sitio de las obras, en sus indican que **NO SE EVIDENCIA DAÑO AMBIENTAL Y AFECTACIÓN AL HUMEDAL CORDOBA** según lo expresado en apartes del documento así:

“(…)

El predio ubicado en la TV60 125-50 (...) no se ubica en ninguno de los elementos de la Estructura Ecológica Principal definidos por el Decreto Distrital 190 de 2004 “por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003” ni de Determinantes Ambientales emitidas por las autoridades ambientales competentes.

Es importante mencionar que la constructora Bolívar a través del radicado SDA 2017ER161849, solicitó ante la subdirección de Silvicultura, Flora y Fauna Silvestre – SSFFS, la autorización para las ejecución de algunas actividades silviculturales en el predio de nomenclatura Transversal 60 No. 125-50.

Por lo anterior, se generaron los Conceptos Técnicos de Infraestructura SSFFS-00211 y SSFFS-00212 de fecha 09-01-2018, los cuales se constituyen en el insumo técnico para la generación de la Resolución No.00014 de 10/01/2018, a través de la cual se autorizó al Centro Comercial Bulevar Niza- Propiedad Horizontal, la tala de trece (13) ejemplares arbóreos y un seto de Eugenia, actividades que debían ejecutarse durante el año siguiente a la ejecutoria de la resolución (...).

El seguimiento de las actividades silviculturales autorizadas en dicha resolución, se realizará durante el primer semestre del año en curso, en el entendido que la Constructora Bolívar informó a esta subdirección la ejecución de la totalidad de las mismas a través del radicado SDA 2018ER27260.

También es relevante recalcar que el predio se encuentra aproximadamente a una distancia de 670 metros del PEDH Córdoba lo que no constituye una invasión o afectación ambiental significativa al área protegida. (...)

En virtud de lo anterior, se manifiesta que el predio anteriormente expuesto se encuentra fuera de la Zona de Manejo y Preservación Ambiental – ZMPA del Humedal Córdoba, (...)”

“2. (...), es que por intermedio de la presidencia de la república se solicite a las entidades competentes que se enunciaran a continuación y a las que la Presidencia de la Republica tenga consideración, dependiendo de las funciones asignadas por la ley, inicien verificación de la viabilidad y legalidad de dicho proyecto y solicitud de estudios requeridos.

- **Procuraduría de la Republica.**
- **Alcaldía Mayor de Bogotá**
- **Alcaldía Menor de Suba**
- **Concejo Distrital**
- **Secretaria Distrital**
- **Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible**
- **Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio**
- **Secretaria del Hábitat”**

R/. La Secretaría Distrital del Hábitat como integrante de la esta Comisión de Veedurías de Curadurías Urbanas de Bogotá y a través de ella indica:

El comité técnico considera importante aclarar que de acuerdo con lo establecido en el art. 2.2.6.6.9.2, del Decreto 1077 de 2015, las funciones de esta Comisión de Veedurías de Curadurías Urbanas de Bogotá son las siguientes:

1. Proponer lineamientos, directrices y pautas de articulación entre los curadores urbanos y las autoridades competentes municipales y distritales en materia urbanística.
2. Interponer, a través de uno de sus miembros, recursos y acciones contra las actuaciones de las curadurías que no se ajusten a la normatividad urbanística; y si fuera del caso, formular las correspondientes denuncias.
3. Formular a los curadores urbanos sugerencias acerca de la mejor prestación del servicio en su curaduría.
4. Atender las quejas que formulen los ciudadanos en razón de la expedición de licencias, poniendo en conocimiento de las autoridades respectivas los hechos que resulten violatorios de las normas urbanísticas.
5. Proponer contra los curadores urbanos la apertura de investigaciones por parte de los consejos profesionales, cuando lo consideren necesario.
6. Las demás que resulten necesarias para el cumplimiento de su objeto.
7. Dictarse su propio reglamento.

Y de acuerdo con el presente estudio luego de la revisión del expediente en sus documentos y en planos arquitectónicos y licencia LC 18-3-0348 del 30-05-18 ejecutoria 01-08-18 expedida por la Curaduría Urbana No 3; SE AJUSTA a lo exigido por la norma urbanística en su totalidad al momento de su solicitud.

“3. A la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, envíe los siguientes estudios que dieron viabilidad al proyecto:

- *Estudio de Medio ambiente*
- *Estudio de Seguridad y Convivencia*
- *Estudio de Movilidad (espacio suficiente de giro para parquear).*
- *Estudio de capacidad instalada de Acueducto y Alcantarillado para 900 drenajes.*
- *Estudio de Salud Ambiental en especial la calidad del aire*
- *Protección y transformación de zonas sensible a la contaminación del aire.*
- *Todos los requisitos de Ley.*

(...)”

R/. El comité técnico considera importante aclarar que de acuerdo con lo establecido en el art. 2.2.6.6.9.2, del Decreto 1077 de 2015, las funciones de esta Comisión de Veedurías de Curadurías Urbanas de Bogotá son las siguientes:

1. Proponer lineamientos, directrices y pautas de articulación entre los curadores urbanos y las autoridades competentes municipales y distritales en materia urbanística.
2. Interponer, a través de uno de sus miembros, recursos y acciones contra las actuaciones de las curadurías que no se ajusten a la normatividad urbanística; y si fuera del caso, formular las correspondientes denuncias.
3. Formular a los curadores urbanos sugerencias acerca de la mejor prestación del servicio en su curaduría.
4. Atender las quejas que formulen los ciudadanos en razón de la expedición de licencias, poniendo en conocimiento de las autoridades respectivas los hechos que resulten violatorios de las normas urbanísticas.
5. Proponer contra los curadores urbanos la apertura de investigaciones por parte de los consejos profesionales, cuando lo consideren necesario.
6. Las demás que resulten necesarias para el cumplimiento de su objeto.
7. Dictarse su propio reglamento.

Razón por la cual no somos competentes para dar respuesta a la inquietud de la presente pregunta, como quiera que nuestra atención y estudio está encaminado al análisis de la expedición de licencias, a fin de determinar si estas cumplen o no con la norma urbanística aplicable; por lo anterior los informes de estudio de Medio ambiente, estudio

de Seguridad y Convivencia, estudio de Movilidad (espacio suficiente de giro para parquear), estudio de capacidad instalada de Acueducto y Alcantarillado para 900 drenajes, estudio de Salud Ambiental en especial la calidad del aire y estudio Protección y transformación de zonas sensible a la contaminación del aire, corresponden a documentos no exigibles para el trámite de licencias de construcción y por ende no es posible exigir el aporte de los mismos en la actuación por parte de la Curadora Urbana No. 3, esto se explica en que encontrándose el trámite de licencias urbanísticas debidamente reglamentado, no es posible exigir requisitos adicionales de conformidad con los Decretos Nacionales 1077 de 2015, 2218 de 2015, 1197 de 2016 y 1203 de 2017 y la Resolución 462 de 2017, por consiguiente no es factible su exigencia por cuanto no es viable que se efectúen requerimientos adicionales a los previstos para el trámite en los Decretos antes mencionados, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 84 de la constitución política y 182 del Decreto Ley 019 de 2012.

4. CONCLUSIONES

- a. De lo expuesto anteriormente, se concluye que la Licencia de Construcción **LC 18-3-0348 de 30-05-2018 ejecutoria 01-08-2018** expedida por la Curaduría Urbana No 3 **SE AJUSTA** a la normatividad urbanística aplicable, al momento de su solicitud, normativa bajo los Decretos 190 del 2004 y UPZ 24 Niza (Decreto 368 de 2008), y que la actuación del Curadora Urbana No 3 Arquitecta Ana María Cadena Tobón durante todo el trámite de solicitud y expedición, **SE AJUSTÓ** a la totalidad de los requisitos exigidos para todo el proceso en la expedición del acto administrativo.

5. RECOMENDACIONES

1. Informar al peticionario señora María Victoria Vargas Silva – CONCEJAL DE BOGOTA el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los Comisionados enviando copia.
2. Oficiar al señor Daniel de la Torre Ayarza el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los Comisionados enviando copia
3. Informar al peticionario señora Álvaro José Giraldo Cadavid – Personero Delegado para la Movilidad y la Planeación Urbana de la Personería de Bogotá el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los Comisionados enviando copia.
4. Oficiar al señor Cesar Niño como presidente de la junta de acción comunal y representante de la comunidad del sector el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los Comisionados enviando copia.
5. Informar a la peticionaria señora Diana María Cuadros Calderón – Directora de Espacio Urbano y territorial (E) del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los Comisionados enviando copia.
6. Oficiar a la señora Alfy Smile Rosas Sánchez – Coordinador Grupo de atención a la ciudadanía Presidencia de la República el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los Comisionados enviando copia.
7. Oficiar a la Familia Cardoso Sánchez – Peticionario Inicial el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los Comisionados enviando copia.
8. Cerrar el caso 1822, 1827 y 1908.

CONSIDERACIONES DE LOS COMISIONADOS:

Recomienda el Doctor Javier Giraldo y la Arquitecta Nagia que en el caso en concreto se deje la claridad que no es un proyecto VIP y que por tanto no cuenta con un programa de subsidios del distrito.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

Los comisionados aprueban las recomendaciones realizadas por el equipo técnico y deciden cerrar el caso.

3.2 Caso 1812

**Informe de Caso
Equipo Técnico Comisión de Veeduría a Curadurías Urbanas de Bogotá**

CASO No. 1812 PROYECTO MUNZI

1 DATOS GENERALES

INTERESADOS:	Mauricio Talero Mayorga, Administrador y Representante Legal del Edificio Multifamiliar Villa Stella Propiedad Horizontal
RADICADO DE LA QUEJA:	1-2017-62169
FECHA DE LA QUEJA:	04 de septiembre de 2017
CURADOR:	Arq. Ana María Cadena Tobón – Curadora Urbana No 3 Arq. Germán Moreno Galindo – Ex Curador Urbano No 2
SOLICITUD:	SLC 15-3-1261 del 02 de julio de 2015 SLC 16-2-3465 del 14 de septiembre de 2016
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia de Construcción Modificación Licencia de Construcción
LICENCIA:	LC 16-3-0002 de 04 de enero de 2016, ejecutoriada el 30 de marzo de 2016 LC 16-3-0002 de 09 de febrero de 2017, ejecutoriada el 03 de marzo de 2017
MODALIDADES:	Obra Nueva y Demolición Total Modificación, Ampliación y Cerramiento
PROYECTO:	Edificio Munzi
USO:	Vivienda Multifamiliar (No Vis)
UBICACIÓN DEL PREDIO:	CL 145 A 17 – 63/69/75/81 (actual)
URBANIZACIÓN O BARRIO:	El Cedrito
NORMA APLICADA:	Decreto 190 del 2004, Decreto 159 de 2004, Decreto 333 de 2010 y Decreto 271 de 2015
UPZ:	UPZ 13 – Los Cedros
LOCALIDAD:	1 – Usaquén

2 MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

El señor Mauricio Talero Mayorga, Administrador y Representante Legal del Edificio Multifamiliar Villa Stella Propiedad Horizontal, remite derecho de petición a la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá, a

fin de que "presuntamente la constructora URAKI, no está observando los lineamientos de ley aplicables a los aislamientos laterales y aislamientos posteriores contemplados en el Decreto 080 del 22 de febrero de 2016. Lo cual está ocasionando que los inmuebles ubicados en este costado, estén siendo afectados por unos muros que han levantado, perjudicando la visibilidad y acceso de luz natural a los apartamentos afectados, ya que lo que encuentran al frente de dichos apartamentos es un muro de contención a más o menos 3 metros de distancia." y accesibilidad.

3. ASPECTOS DE LA QUEJA

3.1 EN LO REFERENTE A LOS AISLAMIENTOS POSTERIOR Y LATERAL

El artículo 13 del Decreto Distrital 159 de 2004, en sus literales b) y c), señala al respecto lo siguiente:

"ARTÍCULO 13. AISLAMIENTOS.

(...)

b) *Aislamiento posterior:*

De 7 a 8 pisos: 6.00 metros

c) *Reglas aplicables a los aislamientos.*

1. *Los aislamientos se aplican como dimensión única en la totalidad del plano de fachada aislada.*
 2. *En ningún caso los empates con construcciones vecinas permiten superar la altura reglamentaria.*
 3. *El piso no habitable, definido en el artículo 12, literal c), numeral 2, del presente decreto no se tendrá en cuenta para efectos de calcular la dimensión de los aislamientos.*
- (...) (Sublíneas y negrilla fuera de texto)

En ese sentido, planteando la edificación una altura de 8 pisos, debe prever un aislamiento posterior de 6.00 metros, a partir del nivel del terreno.

Igualmente, sobre los aislamientos laterales indica:

"ARTÍCULO 13. AISLAMIENTOS.

a) *Aislamientos Laterales:*

De 7 a 8 pisos: 5.00 metros

c) *Reglas aplicables a los aislamientos.*

1. *Los aislamientos se aplican como dimensión única en la totalidad del plano de fachada aislada.*
 2. *En ningún caso los empates con construcciones vecinas permiten superar la altura reglamentaria.*
 3. *El piso no habitable, definido en el artículo 12, literal c), numeral 2, del presente decreto no se tendrá en cuenta para efectos de calcular la dimensión de los aislamientos.*
- (...) (Sublíneas y negrilla fuera de texto)

Así mismo, la ficha normativa 3 reglamentaria de la UPZ 13 Los Cedros en la nota 5 y 19, señala:

"NOTA 5. Edificaciones en tipología aislada, sujetas a las resoluciones de pardeamiento y adosamiento adoptadas con anterioridad a la entrada en vigencia del presente Decreto.

(...) **NOTA 19. Los aislamientos laterales se reglamentan en el decreto común reglamentario de las UPZ (Decreto 159 de 2004). Adicionalmente, los predios de tipología aislada, colindantes lateralmente con**

predios de tipología continua, deberán prever aislamiento lateral a partir del nivel de empate con los volúmenes construidos de las edificaciones colindantes permanentes, o a partir de la altura máxima permitida para el predio en tipología continua colindante lateralmente.”

Por lo tanto, planteando la edificación una altura de 8 pisos, debe prever aislamientos laterales de **5.00 metros**, a partir de a partir del nivel de la placa superior del primer piso, como se evidencia en el plano arquitectónico denominado “PLANTA PISO 3 A 9”, LC 16-3-0002 del 04 de enero de 2016, ejecutoriada el 30 de marzo de 2016, ajustándose a la norma sobre aislamientos laterales y posteriores.

De la misma manera en la MLC 16-3-0002 del 09 de febrero de 2017, ejecutoriada el 03 de marzo de 2017, el edificio plantea una altura de 8 pisos, donde prevé aislamientos laterales de **5.00 metros**, a partir del nivel de la placa superior del primer piso, como se evidencia en el plano arquitectónico denominado “SEGUNDO PISO”, MLC 16-3-0002 del 09 de febrero de 2017, ejecutoriada el 03 de marzo de 2017, ajustándose a la norma sobre aislamientos laterales y posteriores.

De esta manera, es importante aclarar que el **02 de julio de 2015**, bajo el No. SLC 15-3-1261, se solicita Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición total ante la Curaduría Urbana No 3, solicitud que culminó su expedición el día 04 de enero de 2016 y ejecutoriada el 30 de marzo del mismo año.

Posteriormente, mediante la SLC 16-2-3465 del 14 de septiembre de 2016, se solicita modificación a la licencia de construcción vigente, donde estudiados los planos arquitectónicos aprobados bajo la MLC 16-3-0002 del 09 de febrero de 2016 y ejecutoriada el 03 de marzo del mismo año, se pudo evidenciar que se mantuvieron las mismas dimensiones sobre los aislamientos laterales y posteriores.

El artículo 1 del Decreto 1469 de 2010 (Compilado por el artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015), referente a la definición de licencia urbanística de las licencias, indica:

“Es la autorización previa para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y para realizar el loteo o subdivisión de predios, expedida por el curador urbano o la autoridad municipal competente, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, en los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional.

La expedición de la licencia urbanística implica 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.

Parágrafo. *Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas y modificaciones.*

Se entiende por prórroga de la licencia la ampliación del término de vigencia de la misma. 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, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública.

Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición. En los eventos en que haya cambio de

dicha normatividad y se pretenda modificar una licencia vigente, se deberá mantener el uso o usos aprobados en la licencia respectiva. (Sublíneas y negrilla fuera de texto)

Teniendo en cuenta que la modificación de la Licencia de Construcción (vigente) LC 16-3-0002 del 04 de enero de 2016, se resolvió con fundamento en las normas urbanísticas que sirvieron de base para la expedición de la Licencia de Construcción inicial LC 16-3-0002 de 04 de enero de 2016, ejecutoriada el 30 de marzo de 2016, no le era aplicable el Decreto 080 del 22 de febrero de 2016 como lo manifiesta el solicitante, toda vez que la solicitud de trámite y posterior expedición de la mencionada licencia de construcción se dio antes de la entrada en vigencia de dicho decreto.

Por todo lo anterior, se concluye que las actuaciones de la Curadora Urbana No. 3 Arq. Ana María Cadena Tobón, relacionadas con la solicitud de la licencia de construcción Nos. SLC 15-3-1261 del 02 de julio de 2015, la cual culminó con la expedición de la Licencia de Construcción No. LC 16-3-0002 de 04 de enero de 2016, ejecutoriada el 30 de marzo de 2016 y las actuaciones de la Ex Curador Urbano No. 2 Arq, Germán Moreno Galindo, relacionadas con la SLC 16-2-3465 del 14 de septiembre de 2017, la cual culminó con la expedición de la Modificación Licencia de Construcción No. MLC 16-3-0002 de 09 de febrero de 2016, ejecutoriada el 03 de marzo de 2017, se encontraron ajustadas a la ley.

4. CONCLUSIONES

- a. Frente al tema objeto de la solicitud del oficio, se encontró que las actuaciones frente a la expedición de Licencia de Construcción No. LC 16-3-0002 de 04 de enero de 2016, ejecutoriada el 30 de marzo de 2016 y la Modificación Licencia de Construcción (Vigente) No. MLC 16-3-0002 de 09 de febrero de 2016, ejecutoriada el 03 de marzo de 2017, se encontraron ajustadas a la ley.

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.

5. RECOMENDACIONES

- 1. Informar a los peticionarios Mauricio Talero Mayorga, Administrador y Representante Legal del Edificio Multifamiliar Villa Stella Propiedad Horizontal.
- 2. Cerrar el caso 1812.

CONSIDERACIONES DE LOS COMISIONADOS:

Por unanimidad votan a favor.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

Los comisionados aprueban las recomendaciones realizadas por el equipo técnico.

3.3 Caso 1837

**Informe de Caso
Equipo Técnico Comisión de Veeduría a Curadurías Urbanas de Bogotá**

CASO No. 1837
147 SQUARE

1. DATOS GENERALES

INTERESADO:	Propietarios 147 SQUARE
RADICADO QUEJA:	1-2018-44012 del 16 de noviembre de 2018
CURADOR:	Adriana López Moncayo – Curadora Urbana No. 4
SOLICITUD DE LICENCIA:	SLC 17-4-0086 del 20 de enero de 2017
TIPO DE TRÁMITE:	Modificación de Licencia de Construcción Vigente
LICENCIA:	MLC 13-2-0805 del 04 de julio de 2017, ejecutoriada el 24 de julio de 2017
PROYECTO:	PALATINO III – 147 SQUARE
USOS:	Vivienda Multifamiliar – (NO VIS)
UBICACIÓN DEL PREDIO:	KR 11 146 91 (actual)
URBANIZACIÓN O BARRIO:	El Cedrito
NORMA APLICADA:	Decretos 190 de 2004, 159 de 2004, 271 de 2005 y 333 de 2010
UPZ:	UPZ 13 – Los Cedros
LOCALIDAD:	1 – Usaquén

2. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

Los Propietarios del 147 SQUARE, remitió oficio a la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá, a fin de que manifiestan presuntas irregularidades entre la constitución del reglamento de propiedad horizontal y la expedición de la MLC 13-2-0805 del 04 de julio de 2017 y ejecutoriada el 24 de julio de 2017 a fin de “(...) 2. *Con base en lo anterior se sirva confirmar LO CONSIGNADO EN LA APROBACIÓN DE LA LICENCIA URBANÍSTICA LC 13-2-0805 expedida el 04 de julio del 2017 con lo estipulado en la CONSTITUCION DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL actual FIDEICOMISO 147 SQUARE – FIDUBOGOTA S.A. SEGÚN ESCRITURA PÚBLICA No. 0879 del 20 de marzo del 2018 (...)*”

3. HECHOS

1. El 11 de junio de 2013, el Ex Curador Urbano No. 2 Arq. German Moreno Galindo, expidió la LC 13-2-0805 “*para una edificación en dos (2) sótanos y once (11) pisos con el primer piso destinado a equipamiento comunal y parqueos en un 60% de su área para 100 unidades de vivienda (no vis) con 140 cupos de parqueo, de los cuales 115 son privados y 25 de visitantes, incluidos 4 de minusválidos. Plantea 62 cupos para bicicletas. Es válida para demolición total.*”, ejecutoriada el 04 de julio de 2013.
2. El 13 de julio de 2015, el Ex Curador Urbano No. 2 Arq. Germán Moreno Galindo, expidió la Resolución RES 15-2-1307 “*Por la cual se concede por una sola vez la prórroga al termino de vigencia de la Licencia de Construcción N° LC-13-2-0805 de junio 11 de 2013, expedida por el Curador Urbano No. 2 Arq. GERMÁN MORENO GALINDO, para el predio identificado con Matricula Inmobiliaria No. 50N-651028, ubicado en la KR 11 146 91 (ACTUAL), de la Alcaldía Local de Usaquén.*”
3. El 07 de diciembre de 2015, el Curador Urbano No. 2 Arq. Germán Moreno Galindo, expidió la Modificación de la Licencia de Construcción MLC 13-2-0805 “*para modificación y ampliación de una edificación en trece (13)*

pisos de altura con destinación del primer piso a estacionamientos y equipamiento comunal y 2 sótanos, para ciento setenta y seis (176) unidades de vivienda (no vis) con doscientos ochenta cupos de parqueos, de los cuales 235 son privados y 45 de visitantes incluido siete de minusválidos, 205 cupos para bicicletas y 205 depósitos. Los demás aspectos contemplados en la licencia de construcción No. LC 13-2-0805 de junio 11 de 2013 y prorrogada mediante la resolución No. RES 15-2-1307 de julio 13 de 2015 se mantiene incluida su vigencia.”

4. El 05 de julio de 2016, el Curador Urbano No. 2 Arq. Germán Moreno Galindo, expidió la Resolución RES 16-2-1314 *“Por la cual se concede la segunda prórroga al termino de vigencia de la Licencia de Construcción N° LC-13-2-0805 de junio 11 de 2013, expedida por el Curador Urbano No. 2 Arq. GERMÁN MORENO GALINDO, para el predio identificado con Matricula Inmobiliaria No. 50N-651028, ubicado en la KR 11 146 91 (ACTUAL) de la Alcaldía Local de Usaquén.”*
5. El 08 de agosto de 2017, el Curador Urbano No. 2 Arq. Germán Moreno Galindo, expidió la Resolución RES 17-2-1145 *“Por la cual se concede por una sola vez la revalidación de la Licencia de Construcción N° LC-13-2-0805 de junio 11 de 2013, expedida por el Curador Urbano No. 2 Arq. GERMÁN MORENO GALINDO, para el predio identificado con Matricula Inmobiliaria No. 50N-651028, ubicado en la KR 11 146 91 (ACTUAL) de la Urbanización El Cedrito de la Alcaldía Local de Usaquén.”*
6. El 04 de julio de 2017, la Curadora Urbana No. 4 Arq. Adriana López Moncayo, expidió la Modificación de la Licencia de Construcción MLC 13-2-0805 *“Para variar parcialmente el diseño interior y ampliación del Edificio 147 SQUARE, el cual quedará así: Edificación en trece (13) pisos, con destinación del primer piso a estacionamientos y equipamiento comunal y 2 sótanos para ciento setenta y siete (177) unidades de vivienda (no vis), con doscientos ochenta y nueve (289) cupos de parqueos de los cuales 245 son para residentes (uno con condiciones para personas con movilidad reducida) y 44 para visitantes (incluidos 6 con condiciones para personas con movilidad reducida), 169 cupos para bicicletas y 171 depósitos. Se aprueban los planos que contienen la información para someter el Edificio “147 SQUARE” al régimen de propiedad horizontal, de conformidad con lo establecido en la Ley 675/2001”.*
7. El 10 de enero de 2018, la Curadora Urbana No. 4 Arq. Adriana López Moncayo, expidió la Resolución RES 18-4-0001 *“Por la cual se corrige el contenido de la Modificación de Licencia de Construcción (vigente) No. MLC 13-2-0805 del 4 de julio de 2017, expedida por este Despacho, para el predio ubicado en la KR 11 No 146 – 91 (actual) y KR 11 No 146 – 75 (actual) perteneciente a la Localidad de Usaquén.”*, ejecutoriada el 25 de enero de 2018.
8. El 08 de febrero de 2018, la Curadora Urbana No. 4 Arq. Adriana López Moncayo, expidió la Resolución RES 18-4-0156 *“Por la cual se corrige el contenido de la Resolución No. RES 18-4-0001 del 10 de enero de 2018, por medio de la cual se corrigió la Modificación de Licencia de Construcción (vigente) No. MLC 13-2-0805 del 4 de julio de 2017, expedida por este Despacho, para el predio ubicado en la KR 11 No 146 – 91 (actual) y KR 11 No 146 – 75 (actual) perteneciente a la Localidad de Usaquén.”*, ejecutoriada el 25 de enero de 2018.

4. MARCO NORMATIVO

Para la fecha de radicación de la solicitud de Licencia de construcción en las modalidades de Obra Nueva y Demolición Total LC 13-2-0805 de 11 de junio de 2013, ejecutoriada el 04 de julio de 2013, ya se había expedido la reglamentación de la UPZ No. 13 – Los Cedros, mediante el Decreto 271 del 11 de agosto de 2005, que ubica al predio en el Sector Normativo No. 10, Subsector de Usos I, Subsector de Edificabilidad A, Área de Actividad

Residencial, Zona Residencial Neta, Tratamiento Consolidación, Modalidad con Cambio de Patrón, con Sector de Demanda de Estacionamientos A y B.

5. ANÁLISIS

5.1 APLICACIÓN DE LA NORMA

De acuerdo con el análisis realizado, se concluye que el proyecto aprobado bajo licencia de construcción LC 13-2-0805 del 11 de junio de 2013 y sus posteriores modificaciones, se AJUSTAN a los requisitos establecidos por la norma urbanística, para su aprobación.

5.2 ASPECTOS DE LA QUEJA

5.2.1 RELACIÓN LICENCIAS URBANÍSTICAS, MODIFICACIÓN, PROPIEDAD HORIZONTAL, PRÓRROGA Y REVALIDACIÓN DEL PROYECTO VILLAVERDE 183

De acuerdo a la RES 17-2-1145 del 08 de agosto de 2017, ejecutoriada el 15 de septiembre de 2017, se tiene que la LC 13-2-0805 del 11 de junio de 2013, tiene vigencia hasta el 15 de septiembre de 2019, por lo tanto, goza de legalidad dicha vigencia.

5.2.2 CON RESPECTO A LA EXPEDICIÓN DE LA MLC 13-2-0805 DEL 04 DE JULIO DE 2017 QUE OTORGÓ LA APROBACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y CUADRO DE ÁREAS

La Ley 675 de 2001 “por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”, en sus artículos señala:

“ARTÍCULO 6°. Documentación anexa. Con la escritura pública de constitución o de adición al régimen de propiedad horizontal, según sea el caso, deberán protocolizarse la licencia de construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común.

PARÁGRAFO. Si se encontraren discordancias entre la escritura de constitución o adición al régimen de propiedad horizontal y los documentos señalados en el presente artículo, el Notario Público respectivo dejará constancia expresa en la escritura.” (Sublíneas y negrilla fuera de texto).

Igualmente, el artículo 19 indica de los bienes comunes:

“ARTÍCULO 19. ALCANCE Y NATURALEZA. (...)

El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la presente ley y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO 1o. Tendrán la calidad de comunes no solo los bienes indicados de manera expresa en el reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción, o en el documento que haga sus veces.”

(...)

ARTÍCULO 22. Bienes comunes de uso exclusivo. Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos. (Sublíneas fuera de texto).

Para el 20 de enero de 2017 bajo el radicado SLC 17-4-0086, se solicitó modificación de licencia vigente, en las modalidades de ampliación, modificación y aprobación de los planos de propiedad horizontal y el cuadro de áreas del proyecto denominado 147 SQUARE aprobado con la LC 13-2-0805 del 11 de junio de 2013.

El 04 de julio de 2017, la Curadora Urbana No. 4 Arq. Adriana López Moncayo, expidió la Modificación de la Licencia de Construcción MLC 13-2-0805 "(...) y 171 depósitos. Se aprueban los planos que contienen la información para someter el Edificio "147 SQUARE" al régimen de propiedad horizontal, de conformidad con lo establecido en la Ley 675/2001". (Sublíneas y negrilla fuera de texto).

Revisada la documentación existente en el expediente de la SLC 17-4-0086 del 20 de enero de 2017 que solicitó la aprobación de Propiedad Horizontal y Cuadro de Áreas de la Licencia de Construcción (Vigente), se evidenció que dentro de las modificaciones presentadas se contempló 171 depósitos de los cuales y según "Proyecto de División" que hace parte de la aprobación de la modificación de la licencia de construcción, ciento sesenta y nueve (169) depósitos serían de uso exclusivo para propietarios y/o residentes y dos (2) depósitos privados, así:

"EL EDIFICIO "147 SQUARE" (...) **ciento sesenta y nueve (169) depósitos de uso exclusivo para propietarios y/o residentes, ciento sesenta y nueve (169) bicicleteros y dos (2) depósitos privados.**" (Sublíneas y negrilla fuera de texto).

Asimismo, en el plano arquitectónico denominado "FP_13 – PROPIEDAD HORIZONTAL, PLANTA_PISO_1", se evidencia que se aprobaron unas áreas privadas señaladas como "D-14 AREA PRIVADA 78.22 m2 y D-15 AREA PRIVADA 69.12 m2", las cuales tienen acceso directo al perfil vial sobre el área de antejardín, como también acceso al interior del edificio sobre la circulación vehicular de las áreas comunes, como se aprecia en la siguiente imagen:

Igualmente, se comprobó que concuerdan estas áreas con lo descrito en el título "DEPENDENCIA" del Proyecto de División – "Cuadro de áreas del Edificio "147 SQUARE" Propiedad Horizontal Bogotá D.C.", en el "PRIMER PISO", donde se manifiesta como bien privado al "DEPOSITO No. 14" con área construida de 78.22 m2 y al "DEPOSITO No. 15" con área construida de 69.12 m2, aprobados estos, con la modificación de la licencia de construcción MLC 13-2-0805, expedida el 04 de julio de 2017 y ejecutoriada el 24 de julio de 2017.

Sin embargo, la designación de "AREA PRIVADA" sobre estos dos espacios denominados "D-14 y D-15" en el plano arquitectónico, no es concurrente con el destino que se le asigna en la Constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal una vez estudiada la escritura No 0879 del 20 de marzo de 2018 de la Notaría 48 de Bogotá, donde se puede evidenciar que en el artículo 8 indica que éstos serán de uso institucional y/o comercial, así:

"ARTÍCULO 8.-DESCRIPCION DEL EDIFICIO: EL "EDIFICIO 147 SQUARE", (...) **Ciento setenta y siete (177) unidades de vivienda o apartamentos privados destinados para uso residencial y dos (2) espacios privados para uso institucional y/o comercial, localizados en el primero, segundo, tercero, cuarto, quinto, sexto, séptimo, octavo, noveno, decimo, decimo primero, décimo segundo, y décimo tercer piso, denominados así: D catorce (D-14), D quince (D15), (...)**" (Sublíneas y negrilla fuera de texto).

Así mismo, el artículo 9 señala:

“ARTICULO 9.- CLASES DE BIENES. (...) En los planos de propiedad horizontal antes mencionados, que se anexan a la presente escritura pública, los bienes comunes están señalados y achurados con rayas inclinadas a 45 grados con el fin de diferenciarlos de las unidades privadas.” (Sublíneas fuera de texto).

Es importante señalar que en el texto de la Licencia de Construcción LC 13-2-0805 del 11 de junio de 2013 “CARACTERISTICAS BASICAS DEL PROYECTO” así como sus posteriores modificaciones, el uso aprobado es residencial “VIVIENDA MULTIFAMILIAR” al igual que el numeral “CUADRO DE AREAS”, de la misma manera, como lo indican los planos arquitectónicos con sus respectivos cuadros de áreas y de equipamiento comunal, que acompañan la aprobación de las licencias de construcción. Consecuentemente, se podría deducir que, al no tenerse claridad sobre estas áreas denominadas como “privadas” en el plano arquitectónico “FP_13 – PROPIEDAD HORIZONTAL, PLANTA PISO_1” aprobado por parte de la Curaduría Urbana No. 4, mediante la MLC 13-2-0805 del 04 de julio de 2017, éstas podrían ser objeto de una destinación comercial y/o institucional, diferente al uso aprobado que es Residencial – Vivienda Multifamiliar, ya que debió ser aclarado al momento de la expedición de la aludida modificación.

En el “*Proyecto de División – Cuadro de áreas del Edificio “147 SQUARE” Propiedad Horizontal Bogotá D.C.*”, aprobado con la modificación de la licencia de construcción MLC 13-2-0805 del 04 de julio de 2017, se evidencia en el cuadro de áreas que para el Piso 13 se destinaron las áreas construidas sobre los bienes privados, áreas que se identifican como en el presente ejemplo “*Apartamento 1305 – Balcón*”, mientras que lo registrado en la Constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal, se discrimina el área privada, el área construida incluida el área de balcón y separadamente se discrimina el área de terraza así:

De esta manera, teniendo en cuenta que dentro de la Modificación de la Licencia de Construcción MLC 13-2-0805 del 04 de julio de 2017 que sometió el proyecto al régimen de propiedad horizontal mediante el “*Proyecto de División – Cuadro de áreas del Edificio 147 SQUARE Propiedad Horizontal Bogotá D.C.*”, es claro que dentro del cuadro de áreas sólo se precisaron como “bienes privados” aquellas “áreas construidas” que corresponden al apartamento y balcón y no aquellas áreas “terrazas” de las que trata la Constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal, localizadas en el piso 14 para uso exclusivo, como tampoco se evidencia dentro del cuadro de áreas señalado en el plano arquitectónico denominado “FP_13 – PROPIEDAD HORIZONTAL, PLANTA DE LOCALIZACION – CUADRO DE AREAS”.

Por tanto, teniendo en cuenta lo enunciado en el artículo 6 de la Ley 675 de 2001, donde especifica que es con la escritura pública de constitución del régimen de propiedad horizontal, donde se protocoliza la licencia de construcción y los planos aprobados que muestran la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común, caso en el cual nos ocupa, si bien se indica que se adjudican unas áreas de terraza en el piso 14 en la escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal, éstas no se encuentran consignadas en el documento “*Proyecto de División – Cuadro de áreas del Edificio 147 SQUARE Propiedad Horizontal Bogotá D.C.*”, ni en el plano arquitectónico “FP_13 – Propiedad Horizontal, Planta de Localización – Cuadro de Áreas”, aprobado en la mencionada modificación.

Finalmente, es importante recordar a los Comisionados que la competencia de esta Comisión está referida en el artículo 2.2.6.6.9.2. del Decreto 1077 del 26 de mayo de 2015 “*Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*”:

17

“... ARTICULO 2.2.6.6.9.2 Funciones de las comisiones de veeduría. Son funciones de las comisiones de veeduría, entre otras, las siguientes: 1. Proponer lineamientos, directrices y pautas de articulación entre los curadores urbanos y las autoridades competentes municipales y distritales en materia urbanística. 2. Interponer, a través de uno de sus miembros, recursos y acciones contra las actuaciones de las curadurías que no se ajusten a la normatividad urbanística; y si fuera del caso, formular las correspondientes denuncias. 3. Formular a los curadores urbanos sugerencias acerca de la mejor prestación del servicio en su curaduría. 4. Atender las quejas que formulen los ciudadanos en razón de la expedición de licencias, poniendo en conocimiento de las autoridades respectivas los hechos que resulten violatorios de las normas urbanísticas. 5. Proponer contra los curadores urbanos la apertura de investigaciones por parte de los consejos profesionales, cuando lo consideren necesario. 6. Las demás que resulten necesarias para el cumplimiento de su objeto. 7. Dictarse su propio reglamento (Decreto 1469 de 2010, art. 134) ...”.

Así, se estima que para aclarar lo referente a la Constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal para el Proyecto 147 SQUARE ante la Notaría 48 de Bogotá, el Curador Urbano no tiene competencia alguna en lo que refiere al perfeccionamiento de dicho documento, labor que le atañe directamente al Notario al cual se dirige dicha solicitud; y de otra parte, señalar que esta Comisión no puede adelantar seguimiento a la actuación del Notario 48 pues no es de su competencia, más las actuaciones relacionadas de los Curadores Urbanos tal como lo menciona el artículo 2.2.6.6.9.2., harán referencia a poner en conocimiento de las autoridades respectivas los hechos que resulten violatorios de las normas urbanísticas.

Por todo lo anterior, se concluye que las actuaciones de la Curadora Urbana No. 4 Arq. Adriana López Moncayo, relacionadas con la SLC 17-4-0086 del 20 de enero de 2017, la cual culminó con la expedición de la Modificación de Licencia de Construcción No. MLC 13-2-0805 de 04 de julio de 2017, ejecutoriada el 24 de julio de 2017, no se ajusta, toda vez que fueron aprobados dos espacios denominados “D-14 y D-15” como áreas “PRIVADAS” en el plano arquitectónico “FP_13 – PROPIEDAD HORIZONTAL, PLANTA_PISO_1”, de las cuales no se tiene claridad sobre el uso, ya que de esta manera, podrían ser objeto de una destinación comercial y/o institucional tal como quedó consignado en la Constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal artículo 8, diferente al uso aprobado que es Residencial – Vivienda Multifamiliar.

5.2.3 RESPECTO AL CONCEPTO Y DEFINICIÓN SOBRE EL CAMBIO DE USO DEL SUELO

Mediante radicado No. 2-2019-06889 del día 13 de febrero de 2019, se solicitó a la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación emitir concepto de norma sobre el concepto y definición sobre el cambio del uso del suelo, específicamente para el predio ubicado en la Carrera 11 No. 146 – 75 / 91.

Con radicado No. 1-2019-07674 del 05 de marzo de 2019, la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, dió respuesta donde estipula que los parámetros normativos para el predio en mención son los definidos por la Unidad de Planeamiento Zonal – UPZ No. 13 Los Cedros, que ubica al predio en el Sector Normativo No. 10, Subsector de Usos I, Subsector de Edificabilidad A, Área de Actividad Residencial, Zona Residencial Neta, Tratamiento Consolidación, Modalidad con Cambio de Patrón, y su reglamentación son las contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 (Compilación POT), 080 de 2016, 120 de 2018 y 271 de 2005 (reglamentario de la UPZ).

Por lo tanto, y teniendo en cuenta que la Licencia de Construcción LC 13-2-0805 expedida el 11 de junio de 2013 y ejecutoriada el 04 de julio de 2013 fue finalmente revalidada por medio de la Resolución 17-2-1145 del 08 de agosto de 2017 y ejecutoriada del 15 de septiembre de 2017, es importante señalar que se otorgó para el Uso de Vivienda Multifamiliar (No Vis); al proponerse un cambio de uso de suelo distinto al aprobado tal como se indica en el

Reglamento de Propiedad Horizontal (uso institucional y/o comercial), esta Licencia de Construcción deberá ser sometida a la modalidad de Modificación una vez termine su vigencia actual, toda vez que al estar vigente hasta el 15 de septiembre de 2019, no podrá ser modificada tal como lo señala la norma para las revalidaciones “*con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en la licencia vencida, siempre y cuando el proyecto mantenga las condiciones originales con que fue aprobado inicialmente*”. Así, de considerarse una nueva modificación, se deberá contemplar dependiendo de los usos propuestos, un nuevo cálculo para estacionamientos, ciclistas y equipamiento comunal privado.

5.2.4 RESPECTO A LA CIMENTACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA “147 SQUARE”

Mediante radicado No. 1-2018-45415 del día 27 de noviembre de 2018, la Señora Beatriz Forero Forero, se une a la queja indicando que: “(...) *Tengo información que el pilotaje no reúne los requisitos de ley y para evitar cualquier mal irreversible, desearía que se hiciera la inspección de suelo y estudios que sean necesarios (sic)*”. por lo que se procede a verificar lo solicitado.

➤ ASPECTOS TECNICOS DEL ESTUDIO GEOTÉCNICO Y ANALISIS ESTRUCTURAL:

Respecto del diseño, construcción y supervisión técnica de la edificación, ésta se encuentra sometida al **Reglamento de Construcciones Sismo Resistentes – NSR-10** (Decreto 33 de 1998 y demás reglamentarios).

Es importante resaltar, que el análisis que se presenta a continuación tiene como finalidad la revisión del cumplimiento del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, respecto de la Licencia de Construcción No. LC 13–2–0805 expedida el 11 de junio de 2013 con ejecutoria del 04 de julio de 2013 y la MLC 13–2–0805 expedida el 07 de diciembre de 2015, ejecutoriada el 13 de enero de 2016. Otorgadas al proyecto de vivienda “**EDIFICIO PALATINO III**” [*hoy 147 SQUARE*]

Se realiza la revisión en la parte geotécnica de las características del sitio y del proyecto con base en el estudio de suelos aportados en los tramites de licenciamiento, de conformidad con lo indicado en el Título A del Reglamento Colombiano de construcciones sismo resistentes NSR-10.

Para LC 13–2–0805 expedida el 11 de junio de 2013 con ejecutoria del 04 de julio de 2013:

Descripción del proyecto¹: “*edificación de dos sótanos y once pisos, destinada para vivienda*”

- **Categoría de la unidad de construcción [NSR-10 H.3.1.1]**, la edificación se clasifica de categoría **MEDIA**
- **Número mínimo de sondeos [NSR-10 H.3.2.3]**: dada la categoría de la unidad de construcción [MEDIA], se deben realizar como mínimo **cuatro (4)** Sondeos a un mínimo de profundidad de **15 m**.

De conformidad con lo indicado en el anexo 1 del Estudio de suelos **WG-1150 EDIFICIO – CARRERA 11 #146-91**, se puede evidenciar:

De este esquema de localización se evidencia la existencia del mínimo de sondeos exigidos para el estudio. Por lo que este SE AJUSTA.

¹ Estudio de Suelos WG-1150 Edificio – Carrera 11 # 146 - 91

Así mismo, en el anexo 2 del Estudio de suelos *WG-1150 EDIFICIO – CARRERA 11 #146-91*, en los **registros de exploración de campo**, se muestra para cada uno de los sondeos una profundidad de análisis de 25 metros, por lo mismo este CUMPLE.

ESTUDIO GEOTÉCNICO DEFINITIVO

De otro lado, de conformidad con lo indicado el reglamento en el literal **“H.2.2.2.1 Contenido”** se relaciona el contenido mínimo que debe contemplar el estudio geotécnico definitivo, se evidencia que el estudio adelantado por el Ing. José William Guerrero P. contiene los capítulos:

“(…)3. Resultados y Análisis Geotécnicos” (…)

Se extrae los apartes relevantes indicados en el estudio:

“3. RESULTADOS Y ANÁLISIS GEOTÉCNICOS

“Los suelos del perfil son esencialmente arcillosos. Los contenidos de humedad de los materiales está entre 25.2% y 95.4%. El límite líquido de los materiales constitutivos del suelo se encuentra entre 36.1% y 122.8%, mientras que el límite plástico tiene un valor entre 20.4% y 60.0%. La consistencia de los materiales es media a blanda.”

3.1 Tipo y Profundidad de cimentación

“Teniendo en cuenta la magnitud de las cargas y las características del suelo, se ha escogido una cimentación formada por una placa en concreto reforzado, de tipo aligerado, rígida y semiflotante, con un espesor cercano a 1.0 metro.

El apoyo de esta cimentación estará a profundidades cercanas a los 2.40 metros sobre el limo arcilloso gris verdoso a café, que se encuentra a esta profundidad.

Además se complementara el sistema con pilotes de concreto, preexcavados y fundidos en el sitio, con longitud de 20 metros y diámetro de 30 centímetros, para tomar la CARGA NETA resultante por fricción, Un pilote de estas características puede asumir una carga de 19.4 toneladas

Adicionalmente se instalará un sistema de densificación del terreno, mediante una cuadrícula de pilotes de 10 metros de longitud y diámetro de 30 centímetros, cuya finalidad es tomar la CARGA NETA resultante, disminuir la magnitud de rebote elástico, que resulta del proceso de descarga y disminuir ligeramente la compresibilidad de los suelos de fundación, mediante densificación de la masa de suelo bajo la placa. Un pilote de estas características puede asumir una carga de 13 toneladas.”

En cada uno de estos apartes, el estudio indica lo estipulado en los literales (a) a (h) de lo dispuesto en el Título H del Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes NSR-10. Por lo anterior este CUMPLE.

Para MLC 13–2–0805 expedida el 07 de diciembre de 2015, ejecutoriada el 13 de enero de 2016:

Descripción del proyecto²: *“edificación de dos sótanos y trece pisos, destinada para vivienda”*

² Estudio de Suelos WG-1150 Edificio – Carrera 11 # 146 - 91

- **Categoría de la unidad de construcción** [NSR-10 H.3.1.1], la edificación se clasifica de categoría **ALTA**
- **Número mínimo de sondeos** [NSR-10 H.3.2.3]: dada la categoría de la unidad de construcción [ALTA], se deben realizar como mínimo **cuatro (4)** Sondeos a un mínimo de profundidad de **15 m**.

De este esquema de localización se evidencia la existencia del mínimo de sondeos exigidos para el estudio. Por lo que este SE AJUSTA.

Así mismo, en el anexo 2 del Estudio de suelos *WG-1150 EDIFICIO – CARRERA 11 #146-91*, en los registros de exploración de campo, se muestra para cada uno de los sondeos una profundidad de análisis de 25 metros, por lo mismo este SE AJUSTA.

ESTUDIO GEOTÉCNICO DEFINITIVO

De otro lado, de conformidad con lo indicado el reglamento en el literal **“H.2.2.2.1 Contenido”** se relaciona el contenido mínimo que debe contemplar el estudio geotécnico definitivo, se evidencia que el estudio adelantado por el Ing. José William Guerrero P. contiene los capítulos:

“(…) 3. Resultados y Análisis Geotécnicos” (…)

De estos se extrae los apartes relevantes indicados en el estudio:

“3. RESULTADOS Y ANÁLISIS GEOTÉCNICOS

“Los suelos del perfil son esencialmente arcillosos. Los contenidos de humedad de los materiales está entre 25.2% y 95.4%. El límite líquido de los materiales constitutivos del suelo se encuentra entre 36.1% y 122.8%, mientras que el límite plástico tiene un valor entre 20.4% y 60.0%. La consistencia de los materiales es media a blanda.”

3.1 Tipo y Profundidad de cimentación

“Teniendo en cuenta la magnitud de las cargas y las características del suelo, se ha escogido una cimentación formada por una placa en concreto reforzado, de tipo aligerado, rígida y semiflotante, con un espesor cercano a 1.0 metro.

El apoyo de esta cimentación estará a profundidades cercanas a los 6.75 metros sobre el limo arcilloso gris verdoso a café, que se encuentra a esta profundidad.

Además se instalara un sistema de densificación del terreno mediante una cuadrícula de pilotes en concreto reforzado de 10 metros de longitud y diámetro de 30 centímetros, cuya finalidad es tomar la CARGA NETA resultante, disminuir la magnitud de rebote elástico, que resulta del proceso de descarga y disminuir ligeramente la compresibilidad de los suelos de fundación, mediante densificación de la masa de suelo bajo la placa. Un pilote de estas características puede asumir una carga de 13 toneladas.”

En cada uno de estos apartes, el estudio indica lo estipulado en los literales (a) a (h) de lo dispuesto en el Título H del Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes NSR-10. Por lo anterior este CUMPLE. Sin embargo, se denota la identidad en los registros de exploración de campo, para ambos trámites el de obtención de licencia de construcción y el de la Ampliación y modificación de dicha licencia.

DISEÑO DE LA CIMENTACIÓN

En las memorias de cálculo estructural del proyecto se encuentra lo referente a la cimentación del proyecto, respecto a la placa.

De este se puede concluir que, los parámetros de diseño tenidos en cuenta por el ingeniero calculista fueron los suministrados por el ingeniero geotecnista del proyecto. Esto en concordancia con lo señalado en las memorias del cálculo que acompañan el estudio de suelos WG-1150.

Aunado a esto, se observa las memorias de cálculo para los pilotes para la densificación del terreno, donde además se evidencia el cómputo de los asentamientos para todos los tipos de cimentaciones planteadas en el mismo. Los anteriores cálculos se infieren dentro de los parámetros admisibles de conformidad con lo estipulado en el Título H del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistentes. De lo anterior, se concluye que el proyecto CUMPLE.

Las imágenes de las plantas, es la que se indica dentro de la memoria de cálculo estructural, mostrando así total concordancia con el proyecto realizado

ANALISIS ESTRUCTURAL DEL PROYECTO.

En las memorias de cálculo del proyecto EDIFICIO 147 SQUARE del Ing. Camilo Barrero Sánchez, se encuentra la siguiente información:

"NOMBRE DEL PROYECTO: EDIFICIO 147 SQUARE

Descripción del proyecto: "El proyecto arquitectónico consta de REVISAR pisos, 2 sótanos 14 pisos y cubierta, el cual está destinado para vivienda"

Sistema Estructural COMBINADO: Muros de Concreto (DMO) + pórticos de concreto de capacidad moderada de disipación de energía (DMO)

Número de pisos 15

Método utilizado Análisis Modal Dinámico

Cimentación Placa aligerada para la Torre y Zapatas Aisladas con vigas de amarre para la plataforma, densificación del suelo con pilotes de concreto."

De lo indicado en las memorias de cálculo estructural, se evidencia que se empleó el coeficiente de disipación de energía 5.0 de conformidad con la tabla previa para el análisis sísmico de la estructura.

En conclusión, el trámite MLC 13-2-0805 expedida el 07 de diciembre de 2015, ejecutoriada el 13 de enero de 2016, vincula el proyecto final, es decir incluye la ampliación y la modificación, desde el punto de vista estructural y de geotecnia como una única estructura. Por lo que el proyecto SE AJUSTA.

6. CONCLUSIONES

- a) Respecto a la expedición de la MLC 13-2-0805 de 04 de julio de 2017 y ejecutoriada el 24 de julio de 2017, no se ajusta, toda vez que fueron aprobados dos espacios denominados "D-14 y D-15" como áreas "privadas" en el plano arquitectónico "FP_13 - PROPIEDAD HORIZONTAL, PLANTA_PISO_1", de las cuales no se tiene claridad sobre el uso, ya que podrían ser objeto de una destinación comercial y/o institucional, tal como quedo consignado en la Constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal

artículo 8, diferente al uso aprobado que es Residencial – Vivienda Multifamiliar. Así, de considerarse una nueva modificación, se deberá contemplar dependiendo de los usos propuestos, un nuevo cálculo para estacionamientos, ciccleteros y equipamiento comunal privado.

- b) Respecto a las actuaciones a la labor del Notario, frente a las inconsistencias encontradas en la expedición de la Constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal escritura No 0879 del 20 de marzo de 2018 de la Notaría 48 de Bogotá, del Proyecto de División – Cuadro de áreas del Edificio 147 SQUARE Propiedad Horizontal Bogotá D.C, esta comisión remite el presente informe técnico para su conocimiento.
- c) En lo referente a los aspectos técnicos del estudio geotécnico y análisis estructural, frente a las dudas expuestas por el peticionario sobre que el pilotaje no reúne los requisitos de ley, hay que indicar que el proyecto SE AJUSTA a la normativa aplicable.

7. RECOMENDACIONES

1. Informar a los Propietarios 147 SQUARE, respecto de los hallazgos evidenciados en la expedición de la MLC 13-2-0805 de 04 de julio de 2017 y ejecutoriada el 24 de julio de 2017.
2. 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 de Notariado y Registro y de Superintendencia Delegada para los Curadores Urbanos.
3. Oficiar a la Curadora Urbana No. 4, Adriana López Moncayo, para ponerle de presente las inconsistencias encontradas en el trámite de expedición de la MLC 13-2-0805 de 04 de julio de 2017 y ejecutoriada el 24 de julio de 2017, ya que no se ajusta, toda vez que fueron aprobados dos espacios denominados “D-14 y D-15” como áreas “privadas” en el plano arquitectónico “FP_13 – PROPIEDAD HORIZONTAL, PLANTA_PISO_1”, de las cuales no se tiene claridad sobre el uso, y que podrían ser objeto de una destinación comercial y/o institucional, tal como quedo consignado en la Constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal artículo 8, diferente al uso aprobado que es Residencial – Vivienda Multifamiliar.
4. Enviar copia del informe técnico del Caso 1837 a la Alcaldía Local de Usaquén, con el fin de que se adelanten las actuaciones de control urbano a que haya lugar.
5. Cerrar el caso 1837.

CONSIDERACIONES DE LOS COMISIONADOS:

Solicita la Arquitecta Nagia aclararle al peticionario que los hallazgos evidenciados en el reglamento de la propiedad horizontal no son competencia de la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá D.C, por lo cual se remitirá copia del informe técnico a la Superintendencia de Notariado y Registro para sus actuaciones correspondientes.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

Los comisionados aprueban las recomendaciones realizadas por el equipo técnico.

3.4 Caso 1915

Informe de Caso

Equipo Técnico Comisión de Veeduría a Curadurías Urbanas de Bogotá

CASO No. 1915

CASO 1915 CONJUNTO RESIEDENCIAL YERALDIN

1. DATOS GENERALES

INTERESADO:	Héctor Urbano Rodríguez
RADICADO QUEJA:	1-2019-00837 del 14 de enero de 2019
CURADOR:	Nohora Cortés Cuellar – Ex Curadora Urbana No. 4
SOLICITUD DE LICENCIA:	SLC 10-4-2003 del 29 de junio de 2010
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia de Construcción
MODALIDADES	Obra Nueva, Demolición Total
LICENCIA:	LC 10-4-1526 del 20 de octubre de 2010, ejecutoriada el 09 de noviembre de 2010
PROYECTO:	Conjunto Residencial Yeraldin
USOS:	Vivienda Multifamiliar – (NO VIS)
UBICACIÓN DEL PREDIO:	KR 67 67 B 26 (actual)
URBANIZACIÓN O BARRIO:	José Joaquín Vargas
NORMA APLICADA:	Decretos 190 de 2004, 159 de 2004, 287 de 2005 y 333 de 2010
UPZ:	UPZ 22 – Doce de Octubre
LOCALIDAD:	12 – Barrios Unidos

2. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

El señor Héctor Urbano Rodríguez, remitió oficio a la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá, a fin de que manifiesta presuntas irregularidades entre el reglamento de propiedad horizontal y la expedición de la LC 10-4-1526 del 20 de octubre de 2010 y ejecutoriada el 09 de noviembre de 2010 a fin de *“Teniendo en cuenta que desde hace más de tres años, la Constructora BIC BORDA INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES EU, en cabeza del Ingeniero Alfonso Javier Borda Cruz cc. 19.465.961, ha venido intentando solucionar la legalización de espacio físico que se ubica debajo de las escaleras de acceso a los apartamentos, y que está siendo utilizado como Parqueadero por el suscrito, esto teniendo en cuenta que mi parqueadero legal tampoco cumple con las medidas reglamentarias, situación la cual fue identificada desde el primer día que habite en el edificio. Teniendo en cuenta que por consulta realizada verbalmente, me han manifestado que dicho espacio NO cumple con las medidas reglamentarias. (...) 1. Que se me confirme y ratifique lo que ya me han informado en forma verbal, en relación con que el espacio físico que adjunto en la foto, el cual NO cumple con las medidas reglamentarias para ser habilitado como Parqueadero, por las autoridades competentes. 2. Que se realice una investigación, para determinar cuál de los dos documentos encontrados como Licencia de Construcción No. LC-10-4-1526 ejecutoriada el nueve (9) de noviembre de 2010, es el que fue aprobado por la Curaduría Urbana # 4 y demás Autoridades Competentes. (...)”*

3. HECHOS

A) El 20 de octubre de 2010, la Ex Curadora Urbana No. 4 Arq. Nohora Cortés Cuellar, expidió la LC 10-4-1526 *“para una (1) edificación en cinco (5) pisos, de los cuales el primer piso no habitable está destinado a*

parqueaderos y equipamiento comunal, para seis (6) unidades de vivienda (NO VIS), con seis (6) cupos de parqueo privados y un (1) cupo de visitantes destinado a personas con movilidad reducida (...), ejecutoriada el 09 de noviembre de 2010.

B) El 22 de octubre de 2012, la Ex Curadora Urbana No. 4 Arq. Patricia Rentería Salazar, expidió la Resolución RES 12-4-1426 *“Por la cual se concede prórroga al termino de vigencia de la Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Demolición Total, contenida en el Acto Administrativo No.LC10-4-1526 del 20 de octubre de 2010, expedida por la entonces Curadora Urbana No.4 de Bogotá D.C. Arquitecta Nohora Cortés Cuellar, para los predios ubicados en la Carrera 67 No.67B-26(Actual) Carrera 56 No.69-26(Anterior), de la Urbanización José Joaquín Vargas, Localidad de Barrios Unidos de la ciudad de Bogotá D.C.”*

4. MARCO NORMATIVO

Para la fecha de radicación de la solicitud de Licencia de construcción en las modalidades de Obra Nueva y Demolición Total LC 10-4-1526 del 20 de octubre de 2010, ejecutoriada el 09 de noviembre de 2010, ya se había expedido la reglamentación de la UPZ No. 22 –Doce de Octubre, mediante el Decreto 287 del 23 de agosto de 2005, que ubica al predio en el Sector Normativo No. 4, Subsector de Usos I, Subsector de Edificabilidad A, Área de Actividad Residencial, Zona Residencial con Zonas Delimitadas de Comercio y Servicios, Tratamiento Consolidación, Modalidad Densificación Moderada, con Sector de Demanda de Estacionamientos B.

Así las cosas, las normas bajo las cuales se realiza el presente estudio, son las contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 (Compilación POT), Decreto 159 de 2004, Decreto 333 de 2010 y Decreto 287 de 2005 reglamentario de la UPZ No. 22 – Doce de Octubre.

5. ANÁLISIS

5.1 APLICACIÓN DE LA NORMA

De acuerdo con el análisis realizado, se concluye que el proyecto aprobado bajo licencia de construcción LC 10-4-1526 del 20 de octubre de 2010, se AJUSTAN a los requisitos establecidos por la norma urbanística, para su aprobación.

6. ASPECTOS DE LA QUEJA

6.1. RESPECTO DE LAS MEDIDAS REGLAMENTARIAS DE LOS ESTACIONAMIENTOS

Sobre la exigencia de las dimensiones para los cupos de estacionamientos, se indica que, para el momento de la solicitud de la licencia de construcción, se encontraban vigentes los Decretos Distrital 1108 de 2000 *“Por el cual se reglamenta el artículo 380 del Decreto Distrital 619 de 2000”*, que sobre el tema establece:

“ARTÍCULO 4.- DIMENSIONES DE LOS ESTACIONAMIENTOS SEGÚN DESTINACIÓN.

Las dimensiones de las unidades de estacionamientos se aplicarán de la siguiente manera:

a. Para uso de vivienda, dotacional, industrial y de comercio y servicios.

Las dimensiones son de 4,50 metros por 2,20 metros, salvo la proporción que se destine a cargue y descargue y para minusválidos.

(...)

ARTÍCULO 9.- AREAS DE MANIOBRA, SERVIDUMBRES DE CIRCULACIÓN Y RAMPAS DE ACCESO.

a. *Áreas de maniobra para vehículos livianos.*

1) *Cuando sirva áreas de estacionamiento de doble crujía: Su ancho mínimo será de 5.00 metros, salvo cuando los estacionamientos se dispongan a 45 grados o menos, en cuyo caso se podrá reducir a 4,00 metros.*

2) *Cuando sirva áreas de estacionamiento de una crujía: Su ancho mínimo será de 4.00 metros.*

3) *El ancho de la zona de maniobra puede reducirse en la misma proporción en que se incremente el ancho de los cupos de parqueo, en ningún caso menor a 4.00 metros.*

4) *La relación entre las áreas de maniobra y la disposición de los estacionamientos se regula según dimensiones señaladas en el gráfico anexo No, 1, que hace parte de este decreto."*

(...)

De lo anterior se concluye, que de acuerdo con el Decreto 1108 de 2000 las dimensiones reglamentarias para los estacionamientos serán de 4,50 metros por 2,20 metros, sean estos privados o de visitantes.

Al respecto, si observamos el plano arquitectónico denominado "PLANO No. ARI" que contiene "PLANTAS ARQUITECTONICAS – PRIMERO Y SEGUNDO PISO" de la Licencia de Construcción No. 10-4-1526 del 20 de octubre de 2010, donde se localizan los estacionamientos objeto de la queja, encontramos lo siguiente:

Se propusieron 6 estacionamientos, donde 4 estacionamientos son privados (3, 4, 5 y 6) y tienen medidas que oscilan entre 2,23 metros a 2,63 metros de ancho y 4,50 metros de largo; 2 estacionamientos privados (1 y 2) se proponen con duplicador con medidas de 2,20 metros por 4,52 metros y 1 estacionamiento para visitantes destinado a personas con movilidad reducida de 4,50 metros de largo por 4,46 metros de ancho.

Así las cosas y teniendo en cuenta lo manifestado por el señor Héctor Urbano Rodríguez "que desde hace más de tres años, la Constructora BIC BORDA INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES EU, en cabeza del Ingeniero Alfonso Javier Borda Cruz cc. 19.465.961, ha venido intentando solucionar la legalización de espacio físico que se ubica debajo de las escaleras de acceso a los apartamentos, y que está siendo utilizado como Parqueadero por el suscrito, esto teniendo en cuenta que mi parqueadero legal tampoco cumple con las medidas reglamentarias, situación la cual fue identificada desde el primer día que habite en el edificio.", no se encontró que alguno de estos estacionamientos se hubiera aprobado debajo o al lado de la escalera de acceso a los pisos superiores, ya que como se puede apreciar en la imagen en detalle de la planta arquitectónica del primer piso existe un Cuarto de Basuras.

Por lo anterior, se concluye que las actuaciones de la Ex Curadora Urbana No. 4 Nohora Cortés Cuellar, sobre las dimensiones para estacionamientos se ajustaron a la ley, toda vez que cumplen a la luz del Decreto Distrital 1108 de 2000 para la Licencia de Construcción No. LC 10-4-1526 de 20 de octubre de 2010, ejecutoriada el 09 de noviembre de 2010.

6.2 CON RESPECTO A LA POSIBLE FALSEDAD DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN LC 10-4-1526 EXPEDIDA EL 20 DE OCTUBRE DE 2010

Consultado el expediente en el Archivo Central de Predios de la Secretaria Distrital de Planeación, es claro que la Licencia No.10-4-1526 de fecha 20 de octubre de 2010 y ejecutoriada el 09 de noviembre del mismo año, fue otorgada para el predio ubicado en la Carrera 67 No. 67 B – 26, en ella se evidencia que aprobó seis (6) unidades de

vivienda y seis (6) estacionamientos; comparada ésta con la copia que anexó al radicado 1-2019-00837 del 14 de enero de 2019 el señor Héctor Urbano Rodríguez, se aprecia en el texto de la licencia que se aprobó para ocho (8) unidades de vivienda y ocho (8) estacionamientos, por lo tanto, es claro que ambas licencias de construcción no concuerdan en la información sobre el número de unidades de vivienda y el número de estacionamientos.

Sobre el delito de falsedad material en documento público, la Corte ha considerado que, como principios propios, le corresponden: *“a) la mutación de la verdad, en el entendido de que se trata de la alteración de la verdad en su sentido y contenido documental con relevancia o trascendencia jurídica; b) la aptitud probatoria del documento y c) la concurrencia de un perjuicio real o potencial.”*

Además, este tipo penal está clasificado entre los de peligro, entendiéndose de esta forma que el mismo no exige que se realice un daño, sino la eventualidad de que se realice, esto es, como lo ha sostenido la Corte Suprema de Justicia aquél *“estado causalmente apto para lesionar la fe pública en que se encuentra el instrumento con arreglo a sus condiciones objetivas - forma y destino -, como a las que se derivan del contexto de la situación (C. Creus, Ed. Astrea, 1.993)”*.

Ahora bien, sobre el delito de fraude el artículo 453 del Código Penal dispone:

“ARTICULO 453. FRAUDE PROCESAL. <Artículo modificado por el artículo 11 de la Ley 890 de 2004. El que por cualquier medio fraudulento induzca en error a un servidor público para obtener sentencia, resolución o acto administrativo contrario a la ley, incurrirá en prisión de seis (6) a doce (12) años, multa de doscientos (200) a mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes e inhabilitación para el ejercicio de derechos y funciones públicas de cinco (5) a ocho (8) años”

Sobre este delito es importante señalar que el bien jurídico protegido por el legislador no alude exclusivamente a las actuaciones propiamente judiciales, sino también a aquellas de carácter administrativo, de ahí que la conducta material de este tipo penal contenga como elemento subjetivo la pretensión de obtener *“sentencia, resolución o acto administrativo”*.

De lo anotado se concluye que se materializa el punible de fraude procesal si la conducta se realiza en actuación tanto judicial como administrativa. Así, por lo demás, lo tiene dicho la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia:

“Desde la perspectiva de la prevalencia del derecho sustancial, objetivo máximo de la casación penal entendida como control de constitucionalidad y legalidad de la sentencia de segundo grado, se hace necesario reiterar que dentro de los términos “resolución o acto administrativo” se implican toda clase de decisiones entre las que se encuentran autos interlocutorios o providencias de autoridad judicial o gubernativa. En esa perspectiva, si bien es cierto el nombre de aquellos, deriva del derecho procesal no deberán entenderse como conceptos cerrados sino amplios en sus contenidos materiales2” (subraya la Sala, ahora).

Pese ante las anteriores consideraciones es importante manifestar que solamente le corresponde a la Fiscalía adelantar la investigación penal, y a la jurisdicción ordinaria establecer la ocurrencia de estos delitos.

7. CONCLUSIONES

1. Frente al tema objeto de la remisión del oficio se encontró que las actuaciones de la Ex Curadora Urbana No. 4 Nohora Cortés Cuellar, sobre las dimensiones para estacionamientos se ajustaron a la ley, toda vez

que cumplen a la luz del Decreto Distrital 1108 de 2000 para la Licencia de Construcción No. LC 10-4-1526 de 20 de octubre de 2010, ejecutoriada el 09 de noviembre de 2010.

2. Una vez revisadas y analizadas las dos Licencias de Construcción bajo el mismo número No.10-4-1526 de fecha 20 de octubre de 2010, se evidencia que no concuerdan con la información sobre el número de unidades de vivienda y el número de estacionamientos aprobados, como quedó demostrado en el anterior informe y conforme a los documentos que reposan en este despacho.

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.

8. RECOMENDACIONES

1. Informar al peticionario Héctor Urbano Rodríguez, respecto de los hallazgos evidenciados en la expedición de la LC No.10-4-1526 de fecha 20 de octubre de 2010 y ejecutoriada el 09 de noviembre de 2010.
2. Enviar copia del informe técnico a la Subsecretaría de Investigaciones y Control de Vivienda, que revisada y analizada las dos Licencias de Construcción presentadas bajo el mismo número No.10-4-1526 de fecha 20 de octubre de 2010, no concuerdan con la información sobre el número de unidades de vivienda y el número de estacionamientos aprobados, lo anterior con base a la experiencia y a los documentos que reposan en este despacho, como también sobre la ubicación del estacionamiento que no se evidencia debajo o al lado de la escalera de acceso a los pisos superiores, tal como lo manifiesta el peticionario.
3. 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 de Notariado y Registro y de Superintendencia Delegada para los Curadores Urbanos.
4. Compulsar copias a la Fiscalía General de la Nación por el posible hecho punible.
5. Enviar copia del informe técnico del Caso 1915 a la Alcaldía Local de Barrios Unidos, con el fin de que se adelanten las actuaciones de control urbano a que haya lugar.
6. Cerrar el caso 1915.

CONSIDERACIONES DE LOS COMISIONADOS:

El arquitecto Javier Jiménez solicitó complementar en el caso de estudio la diferencia que existe en el texto de la licencia expedida por el curador y la copia de la licencia aportada por el peticionario.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

Los comisionados aprueban las recomendaciones realizadas por el equipo técnico.

3.5 Caso 1676 A

Informe de Caso
Equipo Técnico Comisión de Veeduría a Curadurías Urbanas de Bogotá

CASO No. 1676A
Edificio Multifamiliar El Patriarca

1. DATOS GENERALES

INTERESADO : Subdirección de Prevención y Seguimiento
RADICADO QUEJA : 3-2016-70356
CURADOR : Patricia Rentería Salazar - Germán Moreno Galindo
TIPO DE TRÁMITE : Modificación de Licencia de Construcción
LICENCIA : LC 13-4-0647 Y MLC 13-4-0647
USOS : Vivienda Multifamiliar
UBICACIÓN DEL PREDIO : KR 50 A No. 38 A 18 Sur
UPZ : UPZ 41 - Muzú
LOCALIDAD : Puente Aranda

2. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría Distrital del Hábitat, remite a la Comisión de Veeduría de los Curadores Urbanos de Bogotá el memorando con radicado No. 3-2016-70356, en el cual manifiesta lo siguiente:

(...) "Una vez estudiados los planos correspondientes a la Licencia de Construcción del asunto (Licencia No. ML 13-4-0647 del 18 de julio de 2014), se observan presuntas irregularidades en el cumplimiento de algunas normas técnicas como la NSR10 en lo relacionado con la escalera, pues esta se plantea en abanico contraviniendo así la citada norma. También lo relacionado con las condiciones de higiene y salubridad pues hay varios apartamentos que no poseen una iluminación y ventilación adecuadas, adicionalmente el número de parqueaderos autorizados en la licencia no coinciden con los planos arquitectónicos"

Así las cosas, el equipo técnico de la comisión dispuso la apertura del caso 1676, con el fin de revisar los tres aspectos mencionados en el memorando en comento:

1. Cumplimiento de la NSR10, referente a la proyección de escaleras en abanico
2. Ventilación e iluminación de las unidades de vivienda
3. Número de parqueaderos aprobados y consignados en planos y licencia.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS EN LA SESION No 160:

"...SE SOLICITA ESTUDIAR LAS LICENCIAS INICIALES PARA DETERMINAR DESDE DONDE INICIARON LOS HALLAZGOS EVIDENCIADOS EN EL CASO 1676...", ASÍ LAS COSAS, EL EQUIPO TÉCNICO DE LA COMISIÓN DE VEEDURÍA DE LAS CURADURÍAS URBANAS DE BOGOTÁ D.C DISPUSO LA APERTURA DEL CASO 1676 A.

3. HECHOS

- El 04 de abril de 2013, se radicó ante la Curaduría Urbana No. 4 solicitud de licencia construcción en la modalidad de obra nueva y demolición total para el predio ubicado en la KR 50A No. 38A – 18 Sur (Actual), radicación a la que se le asignó el número consecutivo 13-4-0642.
- El 23 de julio de 2013, la Curadora Urbana No. 4, Patricia Rentería Salazar, otorgó Licencia de Construcción LC 13-4-0647, la cual quedo ejecutoriada el 30 de julio de 2013.
- El 10 de diciembre de 2013, se radicó ante la Curaduría Urbana No. 2 solicitud de modificación de licencia vigente, en las modalidades de ampliación, modificación y propiedad horizontal, radicación a la que se le asignó el número 13-2-4746.
- El 18 de julio de 2014, el Curador Urbano No. 2. Arq. Germán Moreno Galindo, expidió Modificación de Licencia de Construcción No. 13-4-0647, la cual quedó ejecutoriada el 23 de julio de 2014.

4. CONSIDERACIONES

4.1 MARCO NORMATIVO

El presente caso se realiza sobre la licencia de construcción inicial 13-4-0647 otorgada por la ex curadora Arq. Patricia Rentería Salazar y la Modificación de la Licencia MLC 13-4-0647 otorgada por el ex curador Arq. German moreno Galindo.

Para el momento de la solicitud de la licencia de construcción inicial es decir la LC 13-4-0647 del 23 de julio de 2013 y de la modificación de licencia vigente MLC 13-4-0647 del 18 de julio del 2014, estaban vigentes las normas NSR 10 y las normas contenidas en el reglamento de Unidad de Planteamiento Zonal UPZ No 41 MUZU.

5. ANÁLISIS

5.1 ANÁLISIS GENERAL DE LA LICENCIA

De acuerdo con lo estudiado en planos arquitectónicos y la licencia de construcción inicial LC 13-4-0647 otorgada por la ex curadora Arq. Patricia Rentería Salazar y la Modificación de la Licencia No. MLC 13-4-0647 otorgada por el ex curador Arq. German moreno Galindo. Se evidencio que el proyecto **SE AJUSTA** a lo exigido por la norma urbanística en lo referente a edificabilidad.

6. ANÁLISIS DE LOS ASPECTOS DE LA QUEJA:

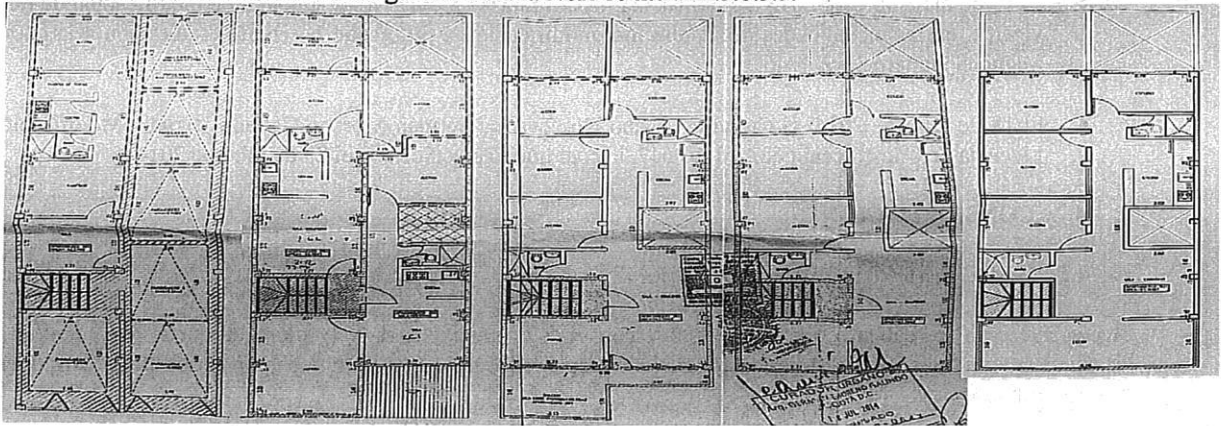
▪ **RESPECTO DE: ESCALERAS EN ABANICO**

La NSR-10, frente a las escaleras en abanico menciona:

K.3.8.3.5 — Escalones en abanico — Los escalones en abanico son aquellos escalones usados para cambiar la dirección en la cual la escalera se desarrolla. Por esta razón su aplicación está limitada para construcciones de los grupos de ocupación R-1 y R-2, solamente dentro de la unidad de vivienda, y no se permite en zonas comunes, corredores o vestíbulos. Los escalones en abanico deben cumplir las siguientes condiciones:

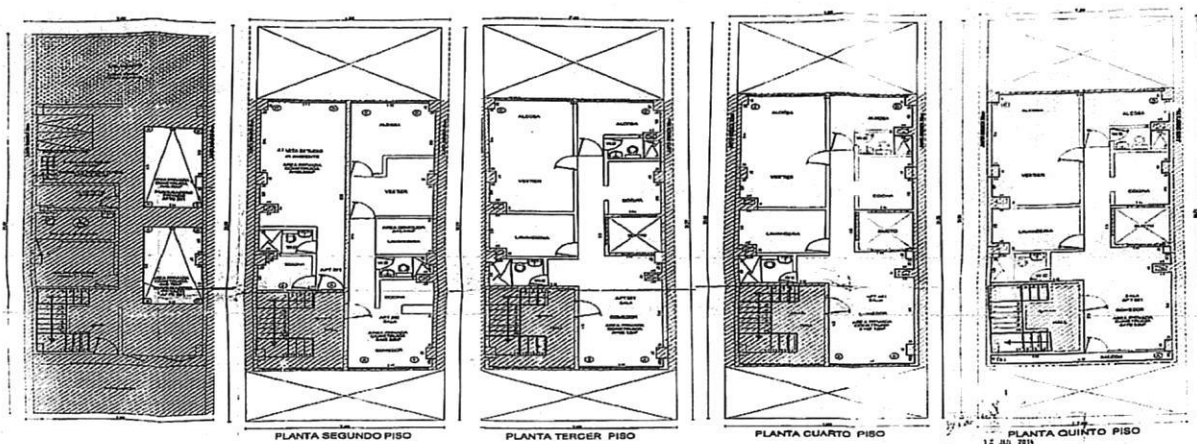
- a) *Los escalones en abanico solo pueden desarrollarse antes de escalones rectos. Esta es la mejor disposición ya que los abanicos proveen dimensiones mayores en la mayor parte de su huella que los escalones rectos.*
 - b) *La profundidad de la huella en su punto más angosto no debe ser menor a 150 mm y la profundidad de la huella en un punto ubicado a 300mm del borde más angosto del escalón no debe ser menor a 280 mm.*
- Así las cosas, se concluye la prohibición del uso de escaleras en abanico en zonas comunes.

Verificados los planos aportados por el señor Laurentino Gonzales Cristancho ante la Secretaria Distrital Del Hábitat; se evidencio que efectivamente las escaleras de las zonas comunes se plantean en forma de abanico, lo cual claramente **NO SE AJUSTA** a las exigencias de la la NSR-10 literal K.3.8.3.5.



Plano PH1 – PH2 (planos MLC 13-4-0647)

No obstante, los planos que reposan en el Archivo de la Secretaria Distrital de Planeación, citando los actos administrativos licenciatarios No LC 13-4-0647 y No. MLC 13-2-0647, presentan diferencias a los planos que fueron radicados por el señor Laurentino Gonzales Cristancho ante la Secretaria Distrital del Hábitat; ya que los que los planos que reposan en el Archivo de la Secretaria Distrital de Planeación contienen lo siguiente:



(PLANO ARQUITECTÓNICO PH 1 / 2 MLC 13-4-0647)

Una vez revisados los planos de la MLC 13-4-0647, los cuales reposan en el Archivo de la Secretaria Distrital de Planeación, se evidencio que las escaleras **SE AJUSTAN** según las exigencias de la NSR10 literal K.3.3.8.3. (3,4,5) los cuales mencionan.

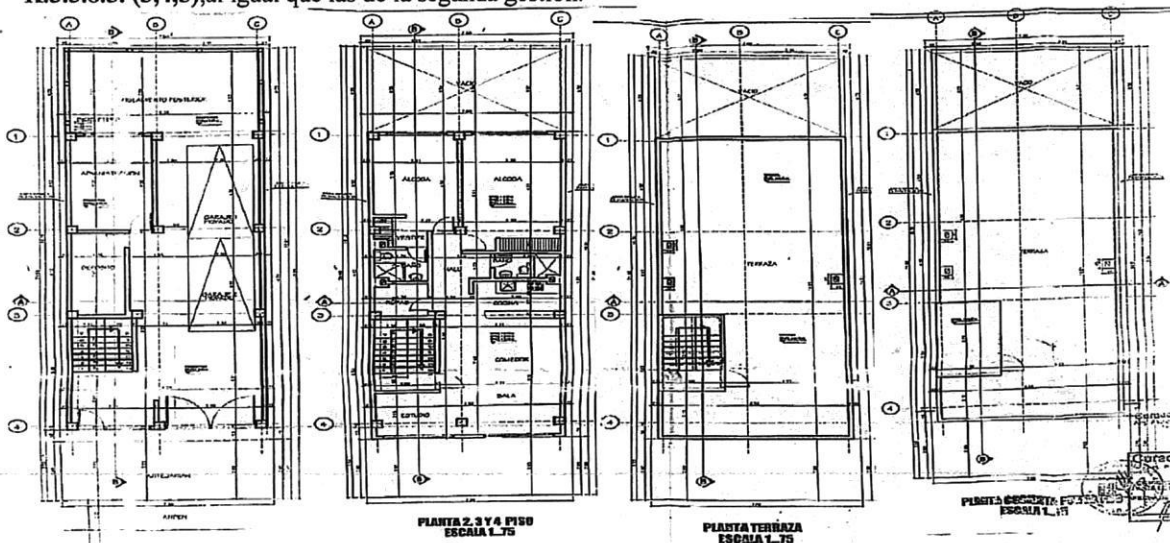
K.3.3.8.3.3 – Ancho Mínimo- Las escaleras con carga de ocupación superior a 50 personas deben tener ancho mínimo de 1.20m; cuando la carga de ocupación sea inferior a 50, dicho ancho mínimo puede reducirse a 900mm. Las escaleras en el interior de las viviendas deberán tener un ancho mínimo de 90 cm. Las escaleras de uso público deberán tener un ancho mínimo de 1.20 cm. Si la separación de los pasamanos a la pared supera los 50 mm, el ancho de la escalera debe incrementarse en igual magnitud. En edificaciones residenciales unifamiliares sin límite de pisos, o en escaleras privadas de interiores de apartamentos, el ancho mínimo permisible es de 750 mm.

K.3.3.8.3.4 – huella y contra huella - la huella y contra huella de las escaleras interiores deben cumplir los requisitos de la NTC 4145 accesibilidad de la persona al medio físico...

- a) el ancho mínimo de huella, sin cumplir proyecciones, debe ser de 280 mm y la diferencia entre la huella mas ancha y la más angosta, en un trayecto no debe llegar a los 20 mm
- b) la altura de la contrahuella no debe ser menor de 100 mm ni mayor de 180 mm y la diferencia entre la contrahuella más alta y la más baja en un trayecto de escaleras, mantenerse por debajo de 20mm ...

K.3.3.8.3.5 – Descansos- todo descanso debe tener una dimensión mínima, medida en la dirección del movimiento igual al ancho de la escalera, pero tal dimensión no necesita exceder de 1.20m

De igual manera se verificaron los planos de la licencia de construcción inicial, es decir la LC 13-4-0647, de los cuales se pudo evidenciar que, respecto a las escaleras; estas **SE AJUSTAN** a las exigencias de la NSR10 literal K.3.3.8.3. (3,4,5), al igual que las de la segunda gestión.



(PLANO ARQUITECTÓNICO 1 / 2 LC 13-4-0647)

Por lo anterior se concluye que una vez estudiadas las licencias de construcción LC 13-4-0647 otorgada por la ex curadora Arq. Patricia Rentería Salazar y la Modificación de la Licencia No. MLC 13-4-0647 otorgada por el ex

curador Arq. German moreno Galindo, se evidencio que el proyecto SE AJUSTA según lo exigido por la norma urbanística en lo referente a edificabilidad.

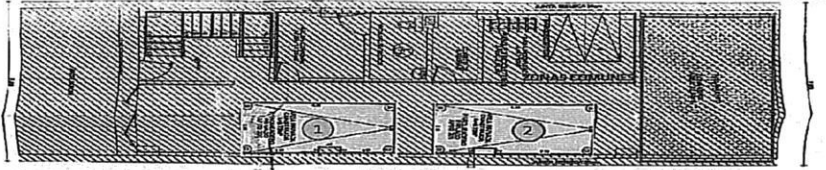
➤ **RESPECTO DE: ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN**

El literal 3 del artículo 1 del Decreto Distrital 333 de 2010, establece: “...Iluminación y ventilación: En las viviendas, solamente baños, cocinas, depósitos y espacios de servicio podrán ventilarse por ductos, Los demás espacios deben ventilarse e iluminarse directamente al exterior o a través de patios...”. (Sublineas fuera de texto).

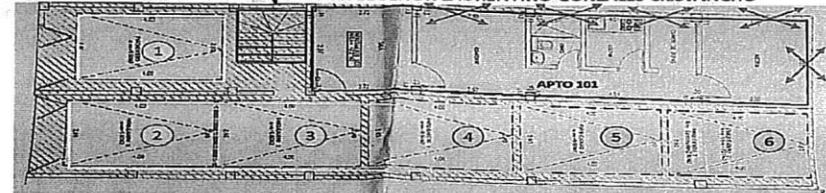
A su vez, el Acuerdo 20 de 1995, establece: “...Todo cuarto o espacio habitable debe tener ventanas, claraboyas, tragaluces, sobre techos, puertas de vidrio, paneles transparentes o cualquier otro medio de ventilación o iluminación que dé hacia el cielo, calle pública, jardín, terraza, corredor, pasadizo o patio, y que cumpla con las disposiciones de este Capítulo...” (Sublineas fuera de texto).

▪ **PLANTA PRIMER PISO:**

PLANOS MLC 13-4-0647 QUE REPOSAN EN ARCHIVO DISTRITAL DE LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

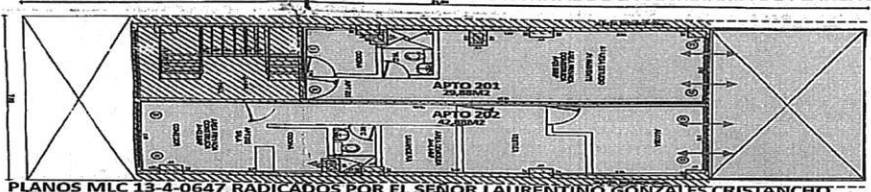


PLANOS MLC 13-4-0647 RADICADOS POR EL SEÑOR LAURENTINO GONZALES CRISTANCHO

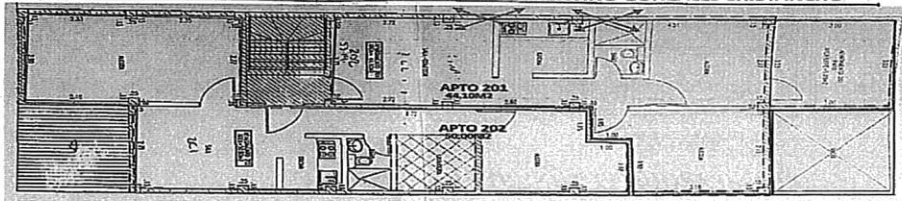


▪ **PLANTA SEGUNDO PISO:**

PLANOS MLC 13-4-0647 QUE REPOSAN EN ARCHIVO DISTRITAL DE LA SECRETARIA DE PLANEACION

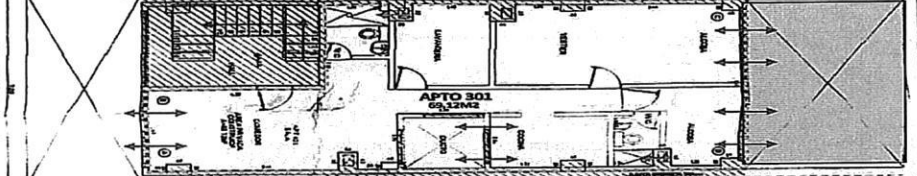


PLANOS MLC 13-4-0647 RADICADOS POR EL SEÑOR LAURENTINO GONZALES CRISTANCHO

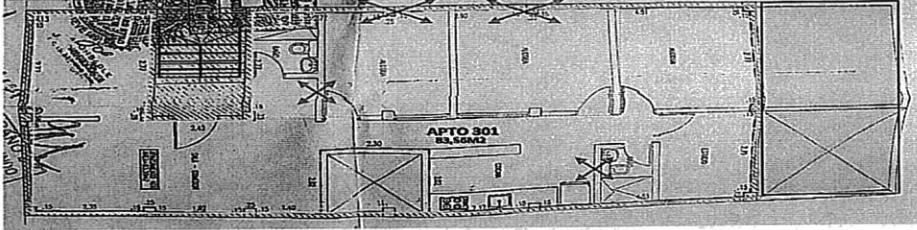


■ PLANTA TERCER PISO:

PLANOS MLC 13-4-0647 QUE REPOSAN EN ARCHIVO DISTRITAL DE LA SECRETARIA DE PLANEACION

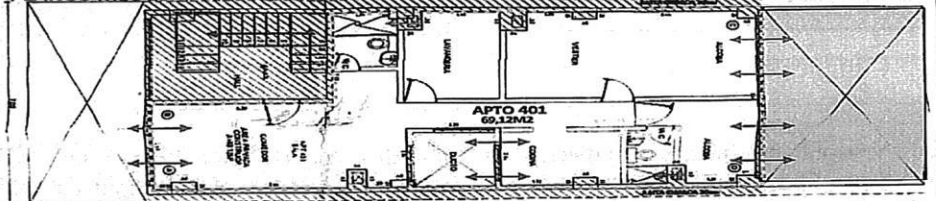


PLANOS MLC 13-4-0647 RADICADOS POR EL SEÑOR LAURENTINO GONZALES CRISTANCHO



■ PLANTA CUARTO PISO:

PLANOS MLC 13-4-0647 QUE REPOSAN EN ARCHIVO DISTRITAL DE LA SECRETARIA DE PLANEACION

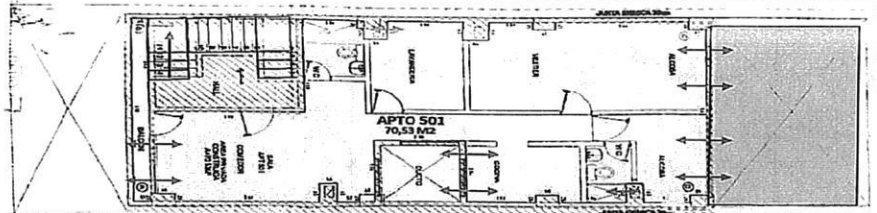


PLANOS MLC 13-4-0647 RADICADOS POR EL SEÑOR LAURENTINO GONZALES CRISTANCHO

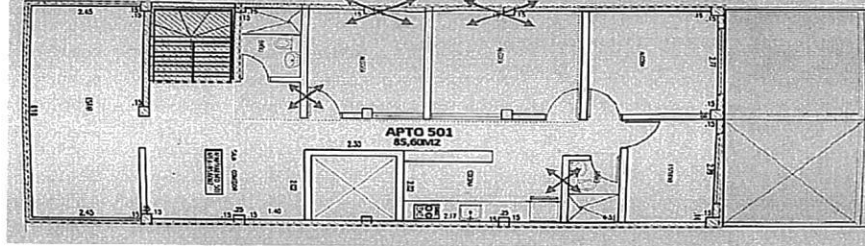


▪ **PLANTA QUINTO PISO:**



PLANOS MLC 13-4-0647 QUE REPOSAN EN ARCHIVO DISTRITAL DE LA SECRETARIA DE PLANEACION



PLANOS MLC 13-4-0647 RADICADOS POR EL SEÑOR LAURENTINO GONZALES CRISTANCHO



Convenciones

	No cumple con lo exigido en cuanto a ventilación e iluminación
	Cumple con lo exigido en cuanto a ventilación e iluminación

Una vez analizados y estudiados planos arquitectónicos radicados por el señor Laurentino Gonzales Cristancho los cuales tienen firma y sello MLC 13-4-0647, y a su vez verificados los planos arquitectónicos que reposan el Archivo Central de la Secretaria Distrital de Planeación citando el acto administrativo MLC 13-4-0647 se evidencio lo siguiente:

1. Los planos arquitectónicos radicados por el señor Laurentino Gonzales Cristancho ante la Secretaria Distrital Del Hábitat, para obtener permiso de enajenación, no son los otorgados por el arquitecto German moreno Galindo, curador Urbano No 2.
2. Ninguno de los planos arquitectónicos radicados en la Secretaria Distrital Del Hábitat cumple con lo establecido en el Decreto Distrital 333 de 2010, el cual establece: "...Iluminación y ventilación: En las viviendas, solamente baños, cocinas, depósitos y espacios de servicio podrán ventilarse por ductos, Los demás espacios deben ventilarse e iluminarse directamente al exterior o a través de patios..." el cual estaba vigente al momento de la solicitud. (NO SE AJUSTA)
3. Los planos arquitectónicos de la MLC 13-4-0647 otorgados por el arquitecto German moreno Galindo, curador Urbano No 2. los cuales reposan en el Archivo Central de la Secretaria Distrital de Planeación, SE AJUSTAN según las exigencias establecidas en el Decreto Distrital 333 de 2010, el cual menciona: "...Iluminación y ventilación: En las viviendas, solamente baños, cocinas, depósitos y espacios

de servicio podrán ventilarse por ductos, Los demás espacios deben ventilarse e iluminarse directamente al exterior o a través de patios..."

- 4. Los planos arquitectónicos aprobados en la primera gestión es decir la LC 13-4-0647 otorgados por la ex curadora urbana 4 Patricia Rentería Salazar, los cuales reposan en el Archivo Central de la Secretaria Distrital de Planeación, SE AJUSTAN según las exigencias establecidas en el Decreto Distrital 333 de 2010, el cual menciona: "...Iluminación y ventilación: En las viviendas, solamente baños, cocinas, depósitos y espacios de servicio podrán ventilarse por ductos, Los demás espacios deben ventilarse e iluminarse directamente al exterior o a través de patios..."

➤ RESPECTO DE: NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS APROBADOS

Revisado el texto de la licencia de construcción MLC 13-4-0647, se evidencia que esta menciona la aprobación de: "...dos (2) cupos de parqueos privados, 5 cupos para bicicletas y 2 cupos para motocicletas...", esto se puede evidenciar en la Modificación de licencia y planos que reposan en el Archivo Central de la Secretaria Distrital de Planeación e incluso en los planos que fueron radicados ante la Secretaria Distrital Del Hábitat por el señor Laurentino Gonzales Cristancho.

ARCH. GERMAN MORENO GALINDO

La Modificación que se concede no cumple el plazo de la Licencia. Usda.

MODIFICACION DE LICENCIA DE CONSTRUCCION No. 13-4-0647

Fecha de expedición: 18 JUL 2014 Fecha de expedición: 23 JUL 2014 Fecha de expedición: 30 JUL 2015

El Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C., Germán Moreno Galindo, en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 368 de Julio 18 de 1997 y su Decreto reglamentario 1489 de 2010, y en consideración del alcance y características de la solicitud radicada bajo la referencia

RESUELVE

Otorgar MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN, PROPIEDAD HORIZONTAL en el predio urbano; estrato o uso: 3, localizado en la dirección KR 50 A 39 A 18 S (ACTUAL) - Chip: AAAG03BNYPA - Matricula Inmobiliaria: 60S40053425 de la localidad 16 de Puente Aranda - para la Ampliación un piso y modificación en el diseño interior de los espacios de la Vivienda 60S40053425 de la localidad 16 de Puente Aranda - para la Ampliación un piso y modificación en el diseño interior del primer piso e estacionamiento y aprobación en gestión anterior. En adelante la edificación quedará así: cinco (5) pisos de altura con destinación del primer piso e estacionamiento y equipamiento comunal, destinada para cinco (5) unidades de Vivienda (No Vu); con dos (2) cupos de parqueos privados, 6 cupos para bicicletas y 2 cupos para motocicletas. Los demás aspectos contenidos en la licencia de construcción No LC 13-4-0647 del 23-julio-2013 se mantienen incluida su vigencia. Se aprueba los planos que contienen la información de la propiedad horizontal del Edificio Vivienda Multifamiliar, de conformidad con la Ley 675/2001. Propietarios: CELIA GARCIA DE GONZALEZ / LAURENTINO GONZALEZ CRISTANCHO, identificación: 4149795 / 17163722. Constructor responsable: FREDDY BARRERA SIACHOQUE (Identificación: 79295810, Matricula: 2570050637 CND), Urbanización: AUTOPISTA DEL SUR, Manzana: E Lote(s): 4, con las siguientes características básicas:

a. UPZ No: 41 (Muzo)	b. SECTOR NORMATIVO: 3	c. USOS: I	d. EDIFICIO: A
USO RESIDENCIAL	RECONSTRUCCIÓN	DELIMITADA COMERCIO Y SERVICIOS	
CONSERVACIÓN	RECONSTRUCCIÓN	DENSIFICACIÓN MODERADA	
a. Remoción en Masa: No	b. inundación: No	ANSIPRO ZONIFICACIÓN ALUVIAL 200	

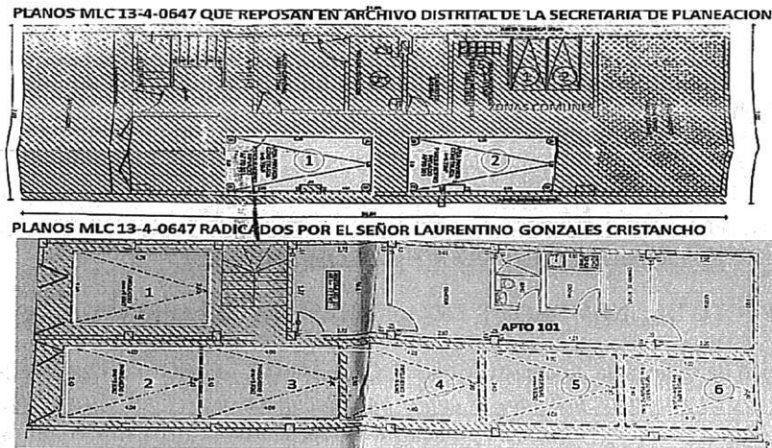
2.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO: VIVIENDA MULTIFAMILIAR

DESCRIPCIÓN USO	ESCALA	No UNIDADES	ESTACIONAMIENTOS		DEMANDA
			PRIV / RESID.	VISIT / PUBLICOS	
Vivienda Multifamiliar	No Ámbulo	5	2	NO REQUIERE	
Sistema: Loteo Individual	Total despues de la intervención:	5	2	0	

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN – MLC 13-4-0647

Así las cosas el numero de parqueaderos al que hace referencia el texto de la licencia SE AJUSTA a las exigencias establecidas en el Decreto 469 de 2003, artículo 256 " CUADRO ANEXO NO. 4. EXIGENCIA GENERAL DE ESTACIONAMIENTOS POR USO".

No obstante, en los planos arquitectónicos que fueron radicados por el señor Laurentino Gonzales Cristancho ante la Secretaria Distrital Del Hábitat bajo el oficio de radicado 1-2016-68564 NO SE AJUSTAN. Se evidencia que estos no son concordantes con el texto de la Modificación otorgada por el ex curador urbano No 2 German moreno Galindo. Sin embargo, los planos que reposan en el Archivo Central de la Secretaria Distrital de Planeación SE AJUSTAN.



De igual manera, los planos de Propiedad Horizontal difieren el número de parqueaderos según lo relacionado en el texto de la licencia.

CUADRO DE AREAS					DEPENDENCIAS	AREAS PRIVADAS		AREAS COMUNES	
DEPENDENCIA	%	BIEN PRIVADO		BIEN COMUN		Construido	Libre	Construido	Libre
PRIMER PISO									
APARTAMENTO 101	7.18	42.27							
PARQUEADERO 1	0.40	2.40	7.20					72.87 M2	
PARQUEADERO 2	1.83	9.60				9.75 M2			
PARQUEADERO 3	1.83	9.60				9.75 M2			
PARQUEADERO 4	1.83	9.60							60.54 M2
PARQUEADERO 5	1.83	9.60							60.54 M2
PARQUEADERO 6	1.83	9.60							60.54 M2
COLUMNAS ESCALERAS				36.82					
MUROS DUCTOS, SIETE DE BASURAS	4.26								
TOTAL PRIMER PISO	21.89	92.67	7.20	36.82		19.50 M2		72.87 M2	60.54 M2
AREA LOTE			129.14 m2			92.37 M2			

Plano primer piso MLC 13-4-0647 (Cuadro de áreas) radicado por el señor Laurentino Gonzales Cristancho

Plano primer piso MLC 13-4-0647 (Cuadro de áreas) Archivo central de la Secretaria Distrital De Planeación

7. CONCLUSIONES:

Verificados los aspectos de la queja y otros hallazgos evidenciados en el análisis de los documentos aportados por el señor LAURENTINO GONZALES CRISTANCHO ante la subdirección de prevención y seguimiento de la secretaria del Hábitat, bajo el No de radicado 1-2016-68564, se concluye que:

- El sistema de escaleras en abanico en zonas comunes **NO CUMPLE** con lo establecido en la normativa vigente.
- Las unidades de vivienda **NO CUMPLEN** con la normativa referente a mecanismos de ventilación e iluminación establecidos en la normativa vigente.
- El texto de la licencia de construcción en modalidad de Modificación otorgada por el ex Curador Urbano No. 2, Arq. Germán Moreno Galindo **NO COINCIDEN** con los planos radicados por el señor Laurentino Gómez Cristancho. Se evidencian diferencias en: cantidad de cupos de estacionamiento para

vehículos, cantidad de cupos para bicicletas, cantidad de cupos para motocicletas y número de unidades de vivienda.

- Los estacionamientos en planos **NO CUMPLEN** con la normativa referente a servidumbre y numero de cupos de parqueo.

No obstante, los planos que reposan el Archivo Central de la Secretaria Distrital de Planeación bajo el No MLC 13-4-0647 **SE AJUSTAN** en lo referente a la proyección de escaleras, ventilación e iluminación, número de viviendas y número de parqueaderos.

El Equipo Técnico de la Comisión de Veedurías de las Curadurías Urbanas de Bogotá, presume que hay falsedad en los planos radicados por el señor Laurentino Gómez Cristancho ante la subdirección de prevención y seguimiento de la Secretaria del Hábitat, bajo el No de radicado 1-2016-68564. Incurriendo quizás en los delitos de falsedad en documento público y fraude procesal, tipificados en los artículos 287 y 453 del Código Penal respectivamente.

8. RECOMENDACIONES DEL EQUIPO TÉCNICO

1. Informar al interesado, Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría Distrital del Hábitat el resultado del caso 1676A
2. Enviar copia del informe técnico del Caso 1676 A, a la Alcaldía Local de Puente Aranda, con el fin de que se verifique si lo aprobado en la Modificación de Licencia de Construcción MLC 13-4-0647 versus la construcción existente coincide; de no ser así, le corresponde a la Alcaldía Local adelantar las actuaciones de control urbano a que haya lugar.
3. Enviar copia a la Fiscalía General de la Nación informando del posible hecho punible.
4. Cerrar el Caso 1676 A

CONSIDERACIONES DE LOS COMISIONADOS:

Por unanimidad votan a favor

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

Los comisionados aprueban las recomendaciones realizadas por el equipo técnico.

3.6 Caso 1711

Informe de Caso
Equipo Técnico Comisión de Veeduría a Curadurías Urbanas de Bogotá

CASO No. 1711
VARGAS PH

1. DATOS GENERALES

INTERESADO: Luis Francisco Gómez.
CURADOR: Patricia Rentería Salazar Ex Curador Urbano No 4

SOLICITUD: SLC 12-4-2849 del 22 de noviembre de 2012.
TIPO DE TRÁMITE: Licencia Construcción
LICENCIA: LC 13-4- 0435 expedida el 09 de mayo de 2013
MODALIDADES: Modificación, Demolición Parcial, Aprobación Planos de Alinderamiento y Cuadro de Áreas.
PROYECTO: VARGAS PH
USO: Vivienda Multifamiliar – Comercio.
UBICACIÓN DEL PREDIO: CL 51 No18 – 31. (actual)
NORMA APLICADA: POT Decreto 621 de 2006
UPZ: 100 Galerías
LOCALIDAD: Teusaquillo

2. 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, Alfonso López, Palermo, La Magdalena, El Coliseo, San Luis, Barrio Galerías y parte de Nicolás de Federman y Nuevo Campin estamos siendo 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 1711 se estudiará:

Carrera 18 No. 51 – 31/41	• <i>donde están las licencias y quien controla esto?</i>
	• <i>Edificio sin aislamientos laterales sin cumplimiento de las normas exigidas vigentes.</i>
	• <i>eliminación de parqueos</i>

3. HECHOS

A. El día 22 de noviembre de 2012 mediante radicación No 12-4-2849, el señor William Jardiel Vargas Lugo, solicito la modificación de licencia de construcción LC 07-5-0985, expedida el 21 de junio de 2007 para el predio ubicado en la Carrera 18 No. 51 – 31/41.

B. El día 9 de mayo de 2013 la Curadora Urbana No 4 otorgo la modificación de licencia de construcción bajo el número LC 13-4-0435, en la modalidad modificación, demolición parcial, aprobación de planos de alinderamiento y cuadro áreas PH para una edificación en cuatro (4) pisos y área bajo cubierta inclinada, para cinco unidades de vivienda (VIS), y una unidad de comercio zonal IIA y tres estacionamientos.

4. CONSIDERACIONES:

4.1 MARCO NORMATIVO

Para el momento de la solicitud de la licencia de construcción del proyecto **VARGAS PH**, estaban vigentes las normas contenidas en el POT Decreto 621 del 2006, reglamentario de le Unidad de Planteamiento Zonal **UPZ No 100 (GALERIAS)**

- Sector Normativo 5
- Subsector de usos I
- Subsector de edificabilidad A, en tratamiento de consolidación densificación moderada.
- Área de actividad residencial.
- Zona delimitada de comercio y servicio.

Por tratarse de una Licencia de Construcción en la modalidad de modificación el proyecto está reglamentado, conforme lo dispone el artículo 7 del Decreto Distrital 333 del 9 de agosto de 2010, dentro de los paramentos y volumetría de la estructura arquitectónica existente aprobada, es decir la aprobada en la licencia de primera gestión.

De acuerdo con lo estudiado en planos arquitectónicos de la LC 13-4- 0435 con fecha de expedición del 09 de mayo de 2013 - ejecutoriada el 29 de noviembre de 2013, expedida por la Ex Curadora Urbana No 4 Patricia Rentería Salazar; se encuentra que el proyecto se ajusta a lo exigido por la norma urbanística en lo referente a edificabilidad.

5. ANALISIS:

- RESPECTO DE: **DONDE ESTÁN LAS LICENCIAS Y QUIEN CONTROLA ESTO**

El Equipo Técnico Comisión De Veeduría a las Curadurías Urbanas De Bogotá estudia:

Los hechos, se revisaron con base a la información que reposa en el expediente del Archivo de la Secretaría Distrital de Planeación, citando el acto administrativo licenciatario No LC 13-4-0435 o la dirección CL 51 No 18 – 31.

En ese sentido se informa al peticionario que el predio al que hace mención cuenta con modificación de Licencia de Construcción No 13-4-0435; la cual fue solicitada por el señor William Vargas y otorgada por la Ex Curadora Urbana No 4 Arq. Patricia Rentería Salazar.

De igual manera se aclara, que cuando un predio no cuenta con licencia de Construcción, 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... ”

- RESPECTO DE: **EDIFICIO SIN AISLAMIENTOS LATERALES Y SIN CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS EXIGIDAS.**

El Equipo Técnico Comisión De Veeduría a las Curadurías Urbanas De Bogotá evidencia:

En cuanto a los aislamientos laterales, tal y como se evidencia en la upz 100 (Galerías), plancha No 3 correspondiente a EDIFICABILIDAD, indica que el predio en mención es de tipología continua.

	SECTOR 5 CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	
	Subsector A	Subsector B
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,7 (Nota 1)	0,7
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	2,8 (0)	3,5
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	4 Pisos	5 Pisos
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Continua	Continua
SEMI-SÓTANOS	Se permite	No se permite
VOLADIZOS	Se permite	Se permite
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN	Se exige	Se exige
SUBDIVISIÓN MÍNIMA DE PREDIOS	0 metros de Frente 65 m ² de Área	No se permite

Plancha No 3 – Edificabilidad Upz 100 Galerías, Decreto 621

En ese sentido se aclara que el proyecto no requiere aislamientos laterales, sin embargo este si contempla un aislamiento posterior exigido por el artículo 13 del Decreto Distrital 080 de 2016, el cual en sus numerales 2 y 3 señala:

AISLAMIENTO POSTERIOR

“Artículo 13. Aislamientos. (...)”

2 Aislamiento posterior:

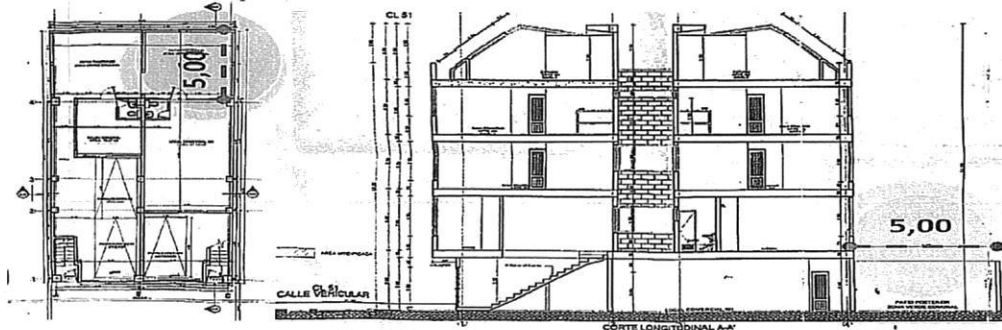
LOCALIZACIÓN	NORMA (Nota 1)	CONDICIONES (Nota 1)
En todos los sectores	Se exige a partir del nivel del terreno o de la placa superior del semisótano.	La dimensión del aislamiento posterior se determina en función de la máxima altura permitida en cada subsector, con un mínimo de 3 metros, así: De 1 a 3 pisos: 3.00 metros De 4 a 6 pisos: 5.00 metros De 7 a 9 pisos: 6.30 metros De 10 a 12 pisos: 9.00 metros De 13 a 15 pisos: 11.50 metros De 16 a 18 pisos: 14.00 metros De 19 o más pisos: 16.00 metros

Nota 1. Salvo en los casos en los cuales la ficha reglamentaria señale una disposición diferente.

3. Reglas aplicables a los aislamientos.

- a. Los aislamientos se aplican como dimensión única en la totalidad del plano de fachada aislada.
 - b. En ningún caso los empates con construcciones vecinas permiten superar la altura reglamentaria.
 - c. El piso no habitable, definido en el artículo 12 del presente decreto no se tendrá en cuenta para efectos de calcular la dimensión de los aislamientos.
- (...)” (Sublíneas fuera de texto)

Al estudiar los planos arquitectónicos, específicamente el plano No A-2/2. de la edificación VARGAS PH se evidencio dicho aislamiento posterior



Plano No A-2/2.- Proyecto Vargas PH

En ese sentido, la edificación de cuatro (4) pisos, contempla un aislamiento posterior de 5.00 metros, a partir del nivel de terreno; en este aspecto el proyecto SE AJUSTA, teniendo en cuenta que la edificación no requiere aislamiento lateral.

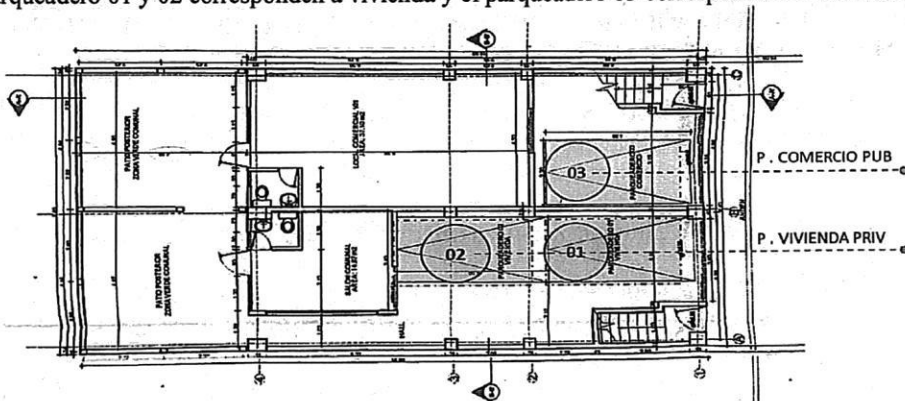
➤ RESPECTO DE: **ELIMINACIÓN DE PARQUEOS**

El Equipo Técnico Comisión De Veeduría a las Curadurías Urbanas De Bogotá evidencia:

Tal y como se menciona en los hechos, para el predio en mención la curaduría urbana No 4 otorgo la modificación de licencia de construcción bajo el No 13-4-0435, la cual en su numera 2 CARACTERISTICAS DEL PROYECTO expresa:

2 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO										
DESCRIPCIÓN USO		ESCALA	UN	P.Res	V-Pub	Bic.	B	*GESTION ANTERIOR	25 REQUISITOS ESPECÍFICOS	26 Estrat
VIVIENDA MULTIFAMILIAR		NO APLICA	5	2	0	0	0	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	Vivienda Multifamiliar (VIS)	EST-3
COMERCIO		ZONAL IIA	1	0	1	0	0	LOTEO INDIVIDUAL	Comercio Zonal II A	

Es decir que para 5 unidades de vivienda se destinan: 2 parqueaderos privados y para 1 local comercial se destina 1 parqueadero público. De igual manera en el plano No A-2/2. Aprobado por la curaduría urbana No 4 se evidencia: que el parqueadero 01 y 02 corresponden a vivienda y el parqueadero 03 corresponde a 1 local comercial



Plano No A-2/2.- Proyecto Vargas PH

En ese sentido el número de parqueaderos exigidos según el Decreto 469 de 2003 en el artículo 256, CUADRO ANEXO No. 4. EXIGENCIA GENERAL DE ESTACIONAMIENTOS POR USO; SE AJUSTA, teniendo en cuenta que, para 5 unidades de vivienda (VIS) se plantearon 2 estacionamientos privados y para 1 local comercial zonal A se planteó 1 estacionamiento para visitantes.

Ahora bien, si el uso aprobado en la LC 13-4- 0435 con respecto a los estacionamientos, es diferente al anteriormente descrito; 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:

(...)

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.

EL PRESENTE INFORME FUE PRESENTADO EL DÍA 31 DE ENERO DE 2019 EN LA SESIÓN QUE CONSTA DEL ACTA NO 01-2019; NO OBSTANTE, EN DICHA SESIÓN, LOS COMISIONADOS MANIFESTARON QUE SE DEBERÍAN ESTUDIAR LOS PLANOS ARQUITECTONICOS EN PARTICULAR, LAS PUERTAS DE ACCESO, A UNA EDIFICACIÓN DESTINADA AL USO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR, ENFOCADO AL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA SEGÚN LAS RUTAS DE EVACUACIÓN.

TENIENDO EN CUENTA DICHA APRECIACIÓN, EL PRESENTE CASO QUEDÓ PENDIENTE POR CERRAR HASTA TANTO NO SE ELABORARÁ DICHA REVISIÓN.

- RESPECTO DE: PUERTAS DE ACCESO A UNA EDIFICACIÓN DESTINADA AL USO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR, TENIENDO EN CUENTA EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS SEGÚN LA EXIGENCIA DE RUTA DE EVACUACIÓN

Una vez revisada la licencia de construcción inicial es decir la LC 07-5-0985, y teniendo en cuenta la fecha 10 de enero de 2007, como fecha de radicación del expediente inicial; se aplica la versión del reglamento Colombiano de Construcción Sismo-Resistente NSR-98 vigente a la fecha de solicitud.

Respecto de puertas de acceso, a una edificación destinada al uso de vivienda multifamiliar establece lo siguiente:

K.3.18.2 — REQUISITOS GENERALES ESPECÍFICOS PARA EDIFICACIONES DEL GRUPO DE OCUPACIÓN (R-2) -Los medios de evacuación del subgrupo de ocupación residencial multifamiliar (R-2) deben cumplir los requisitos siguientes:

K.3.18.2.1 — Número de salidas — Se acepta que haya una salida por piso en edificaciones multifamiliares, siempre que cumplan con las especificaciones siguientes: construida con materiales incombustibles, con una altura inferior a 21m, un área por piso que no exceda de 4700 m² y una distancia máxima de travesía de 15m

K.3.18.2.2 — Todo dormitorio de edificaciones residenciales colocado a menos de cuatro pisos debe tener al menos una ventana libre para su apertura o una puerta exterior dispuesta para evacuación o rescate.

K.3.18.2.3 — Se admite que cualquier unidad de vivienda tenga una sola salida, siempre que ésta vaya directamente a una vía pública al nivel del terreno, una escalera exterior protegida o a una escalera interior protegida que no forme parte del apartamento servido.

K.3.18.2.4 — La distancia de recorrido desde la puerta de entrada a una habitación hasta la salida mas próxima no debe exceder 45 m y 35 m respectivamente, según que las edificaciones tengan un sistema de rociadores o carezcan de el.

K.3.18.2.5 — Medios de salida — Los medios de salida deben cumplir los requisitos siguientes:

(a) En edificaciones multifamiliares, es indispensable que las puertas se abran en la misma dirección de evacuación.

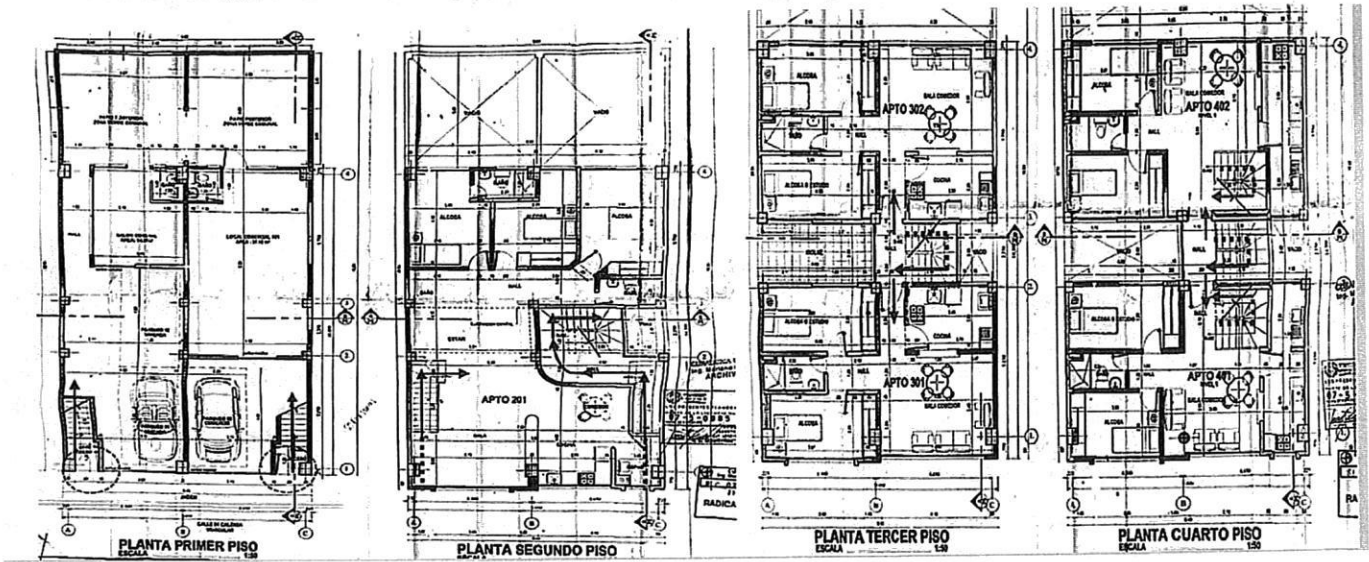
(b) Las puertas de entrada y salida deben estar provistas de cerraduras y de un sistema de iluminación adecuado.

(c) Las ventanas aptas para su apertura, deben tener un sistema de cerradura en los marcos que permita abrirlos únicamente desde el interior. (Sublineas fuera de texto)

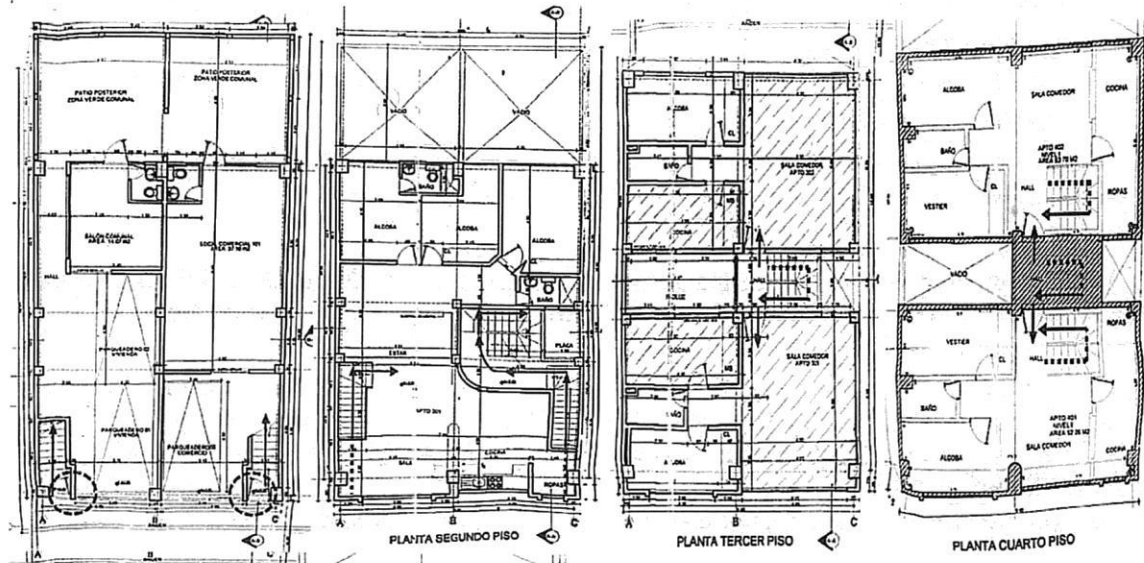
Así las cosas, se concluye, que las puertas de acceso a una edificación destinada al uso de vivienda multifamiliar deben abrir en la dirección de la evacuación, es decir hacia el exterior de la edificación.

Una vez revisados los planos arquitectónicos de la primera y segunda gestión, se evidencio que las puertas de acceso, no se ajustan a las exigencias contempladas en la norma en comento, es decir el numeral K.3.18.2.5, Medios de salida literal a *(a) En edificaciones multifamiliares, es indispensable que las puertas se abran en la misma dirección de evacuación.*

PLANOS ARQUITECTONICOS APROBADOS EN LA LC 07-5-0985 (primera gestión):



PLANOS ARQUITECTONICOS APROBADOS EN LA LC 13-4-0435 (segunda gestión):



6. CONCLUSIONES

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

- **¿Dónde están las licencias y quien controla esto?**, se informa al peticionario que el predio al que hace mención cuenta con modificación de Licencia de Construcción No 13-4-0435; la cual fue solicitada por el señor William Vargas y otorgada por la Ex Curadora Urbana No 4 Arq. Patricia Rentería Salazar. De igual manera se aclara, que cuando un predio no cuenta con licencia de Construcción, es competencia de la alcaldía local ejercer control urbano.
- **Edificio sin aislamientos laterales sin cumplimiento de las normas exigidas vigentes**, en cuanto a los aislamientos laterales, se evidencia en la upz 100, indica que el predio en mención es de tipología continua. En ese sentido se aclara que el proyecto no requiere aislamientos laterales, sin embargo este si contempla un aislamiento posterior exigido por el artículo 13 del Decreto Distrital 080 de 2016.
- **Eliminación de parqueos**, para el predio en mención se aprobaron 5 unidades de vivienda con 2 parqueaderos privados y 1 local comercial con 1 parqueadero público, En ese sentido el número de parqueaderos exigidos según el Decreto 469 de 2003 en el artículo 256, **CUADRO ANEXO No. 4. EXIGENCIA GENERAL DE ESTACIONAMIENTOS POR USO; SE AJUSTA**. Ahora bien, si el uso aprobado en la LC 13-4- 0435 con respecto a los estacionamientos, es diferente al anteriormente descrito; es competencia de la Alcaldía Local ejercer control urbano.
- **Puertas de acceso a una edificación destinada al uso de vivienda multifamiliar**, Una vez revisados los planos arquitectónicos de la primera y segunda gestión, se evidencio que las puertas de acceso, no se ajustan a las exigencias contempladas en la norma en comento, es decir el numeral K.3.18.2.5, Medios de salida literal

a (a) En edificaciones multifamiliares, es indispensable que las puertas se abran en la misma dirección de evacuación.

Así las cosas, el Equipo Técnico de la Comisión De Veeduría a las Curadurías Urbanas De Bogotá analizo y estudio la licencia de construcción inicial LC 07-5-0985 la cual fue otorgada por el actual curador urbano No 5 mariano Pinilla Poveda y la LC 13-4- 0435 la cual fue otorgada por la Ex Curadora Urbana No 4 Arq. Patricia Rentería Salazar, las cuales corresponden al predio ubicado en la dirección CL 51 No18 – 31. (actual). Los actos administrativos en comento, se ajusta respecto a las inquietudes manifestadas por el peticionario, no obstante la licencia de la primera y segunda NO SE AJUSTAN respecto del el numeral K.3.18.2.5 de la norma NSR 98 Y NSR 10, Medios de salida literal a (a) En edificaciones multifamiliares, es indispensable que las puertas se abran en la misma dirección de evacuación.

7. 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 1711 y el acta de la sesión No 165.
2. enviar copia del informe técnico del CASO 1711, a la Alcaldía Local de Teusaquillo, a fin de que se ejerza control urbano verificando si lo aprobado en la Licencia de Construcción No 1954 versus la construcción existente coincide.
3. Oficiar al actual curador urbano No 5 Mariano Pinilla Poveda; con aras de ponerle de precedente las inconsistencias presentadas en la LC 07-5-0985 respecto de medios de salida estipulados en la NSR 98 numerales K.3.18.2.5
4. Cerrar el Caso 1711.

CONSIDERACIONES DE LOS COMISIONADOS:

Por unanimidad votan a favor

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

Los comisionados aprueban las recomendaciones realizadas por el equipo técnico.

3.7 Caso 1840

**Informe de Caso
Equipo Técnico Comisión de Veeduría a Curadurías Urbanas de Bogotá**

CASO No. 1840

1. DATOS GENERALES

INTERESADO:	Anónimo.
CURADOR:	Gladys Sánchez Sánchez Ex Curador Urbano No 1
SOLICITUD:	SLC 17-1-0333 del 21 de abril del 2017

TIPO DE TRÁMITE: Licencia Construcción
LICENCIA: LC 17-1-0345 expedida el 18 de septiembre de 2017.
 ejecutoriada el 22 de septiembre de 2017.
MODALIDADES: Obra nueva - Demolición Total.
USO: Vivienda Multifamiliar
UBICACIÓN DEL PREDIO: Diagonal 83B # 82-43
NORMA APLICADA: POT Decreto 348 de 2002
UPZ: 27- El Minuto De Dios
LOCALIDAD: Engativá

2. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

Esta Secretaria Técnica de la Comisión de Veedurías de las Curadurías Urbanas de Bogotá D.C, recibió mediante el oficio de radicado No **1-2018-45668**, recibió petición ANONIMA, en la cual manifiestan "...solicito adelantar investigación contra la curaduría que emitió la licencia de construcción y verificar las obras realizadas en la dirección diagonal 83 B No 82-43, ya que consideramos como vecinos que hay una clara transgresión a las normas del sector. Verificar el nuevo edificio de 5 pisos...". Así las cosas, el Equipo Técnico de la Comisión, dispuso la apertura del caso 1840 con el objeto de verificar que la Licencia de Construcción No LC 17-1-0345 fue otorgada en legal y debida forma.

3. HECHOS

1. El día 21 de abril del año 2017 mediante radicación No 17-1-2849, la señora Roció Rodríguez Berjan, solicito licencia de construcción en la modalidad obra nueva y demolición total para el predio ubicado en la dirección Diagonal 83B # 82-43.
2. El día 18 de septiembre del año 2017 la Curaduría Urbana No 1 otorgó la Licencia de Construcción No 17-1-0345 para el predio ubicado en la dirección Diagonal 83B # 82-43, dicha licencia fue ejecutoriada el día 22 de septiembre del año 2017 y fue aprobada para: "... la modalidad obra nueva demolición total y cerramiento para una edificación de 4 pisos de altura donde el primer piso esta destinado para estacionamientos, para el uso de vivienda multifamiliar con tres unidades..."

4. CONSIDERACIONES:

LOCALIZACIÓN:



Imagen SINU-POT

ESTUDIO EDIFICABILIDAD

LC 17-1-0345 DEL 18 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2017 EJECUTORIADA EL 22 DE SEPTIEMBRE DE 2017

ITEM	SEGÚN LA NORMA APLICABLE POT DEL DECRETO 348 DE 2002	APROBADO EN LA LC 17-1-0345	SE AJUSTA
------	---	-----------------------------	--------------

ZONIFICACIÓN

UPZ	UPZ 29 EL MINUTO DE DIOS	UPZ 29 EL MINUTO DE DIOS	SI
Sector Normativo	Sector 11, Sub. Usos I Edificabilidad E	Sector 11, Sub. Usos I Edificabilidad E	SI
Área de Actividad	Residencial	Residencial	SI
Tratamiento	Consolidación	Consolidación	SI

CARACTERÍSTICAS:

Usos	3 Unidades de Vivenda Multifamiliar	3 Unidades de Vivenda Multifamiliar	SI	
Estacionamientos Demandas C	Privados	1 cupo por cada 2 viviendas = $5 / 2 = 2$ cupos	2 cupos	SI
	Visitantes	1 cupo por cada 10 viviendas = $5 / 10 = 0$ cupos	0 cupos	SI
Bicicleteros	1 cupo por cada 2 estacionamientos exigidos = $2 / 2 = 1$ Bicicleteros	0 cupos para bicicletas	SI	

EDIFICABILIDAD:

Altura	3 Pisos habitables En metros = $3 \times 4,20 + 1,50 = 14.10$ metros	3 Pisos habitables En metros = 10.40 metros	SI
	1er piso destinado a estacionamientos y/o equipamiento comunal privado	Si plantea	SI
Aislamiento Posterior		3 metros a partir del nivel de terreno	SI
Tipología edificatoria	Continua	Continua	SI
Voladizo	-Vías menores o iguales a 10 metros: 0.60 metros	Sobre DG 83 B= 0.6 MTS	SI
Antejardín	Mínimo 3.5	Sobre DG 83 B = 3.5 MTS	SI
Índice de Ocupación	Área del lote = 86 m ² . Máximo 0.65	0.60	SI
Índice de Construcción	Máximo = 2.00	1.60	SI

De acuerdo con lo estudiado en planos arquitectónicos de la LC 17-1-0345 otorgada por la Ex Curadora Urbana No 1 Arq. Gladys Sánchez, la cual cuenta con fecha de expedición 18 de septiembre del año 2017 ejecutoriada el 22 de

septiembre del mismo año, se encuentra que el proyecto SE AJUSTA a lo exigido por la norma urbanística en lo referente a edificabilidad.

ANALISIS:

➤ **RESPECTO DE: ADELANTAR LA INVESTIGACION CONTRA LA CURADURIA QUE EMITIO LA LICENCIA DE CONSTRUCCION.**

Es pertinente aclarar que la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá, en cumplimiento a las funciones establecidas en el artículo 2.2.6.6.9.2 del decreto 1077 de 2015 le compete entre otras: “...Atender las quejas que formulen los ciudadanos en razón de la expedición de licencias, poniendo en conocimiento de las autoridades respectivas, los hechos que resulten violatorios de las normas urbanísticas...”, es decir estudiar los actos administrativos otorgados por los curadores y poner en conocimiento a las autoridades respectivas (Super Intendencia de Registro y Notariado, Fiscalía General de la Nación, Procuraduría Distrital, entre otras), de los hechos que resulten violatorios de las normas urbanísticas. En ese sentido se informa que esta comisión únicamente tiene competencia para denunciar a los Curadores Urbanos de Bogotá ante los entes de control, en caso de encontrar alguna anomalía en la expedición de los actos administrativos otorgados. Por tal motivo se dispuso la apertura del CASO 1840.

➤ **RESPECTO DE: VERIFICAR LAS OBRAS REALIZADAS EN LA TRANSVERSAL 82 BIS CON DIAGONAL 83 B YA QUE CONSIDERAMOS COMO VECINOS QUE HAY UNA CLARA TRANSGRESION A LAS NORMAS DE CONSTRUCCION**

Tal y como se le mencionó al peticionario en el oficio de radicado No 2-2018-63473. La Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas De Bogotá, en cumplimiento al Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.6.9.2, no tiene competencia para la verificación de obras. Razón por la cual la Secretaria Técnica de la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas De Bogotá dio traslado de este punto de la petición, a la Alcaldía Local de Engativá, mediante el oficio de radicado No 2-2018-63433, con aras de que se ejerciera vigilancia y control urbano teniendo en cuenta las competencias establecidas en el artículo 14 del Decreto Nacional 1203 de 2017, el cual modifica el art 2.2.6.1.4.11 del decreto 1077 de 2015.

➤ **RESPECTO DE: “...CONSIDERAMOS COMO VECINOS QUE HAY UNA CLARA TRANSGRESION A LAS NORMAS DE CONSTRUCCION DEL SECTOR...”**

Es importante aclarar que los hechos se revisaron con base a la información que reposa en el expediente del Archivo de la Secretaria Distrital de Planeación, citando el acto administrativo licenciatario No LC 17-1-0345 o la dirección Diagonal 83B # 82-43.

Tal y como se menciona anteriormente, el predio objeto de estudio se encuentra ubicado en la dirección Diagonal 83B # 82-43. De igual manera es importante precisar que para el momento de solicitud de la licencia de construcción No 17-1-0333, estaban vigentes las normas contenidas en el **POT Decreto 348 de 2002**, reglamentario de la Unidad de Planteamiento Zonal UPZ No 29 (El Minuto de Dios)

- Sector Normativo 11
- Subsector de usos I
- Subsector de edificabilidad E, en tratamiento de consolidación densificación moderada.

- Área de actividad residencial.
- Zona residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios
- Zona Normativa por Demanda de Estacionamientos C



UPZ 29. PLANCHA No 29 29 LOCALIZACION

 PLANIFICACION	AREA DE ACTIVIDAD	RESERVA	TRATAMIENTO	FICHA
	ZONA	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	MODALIDAD	UPZ 29 EL MENUDO DE DIOS
	PIEZA URBANA:	TEJIDO RESIDENCIAL NOROCCIDENTAL	MODERADA	SECTOR NORMATIVO

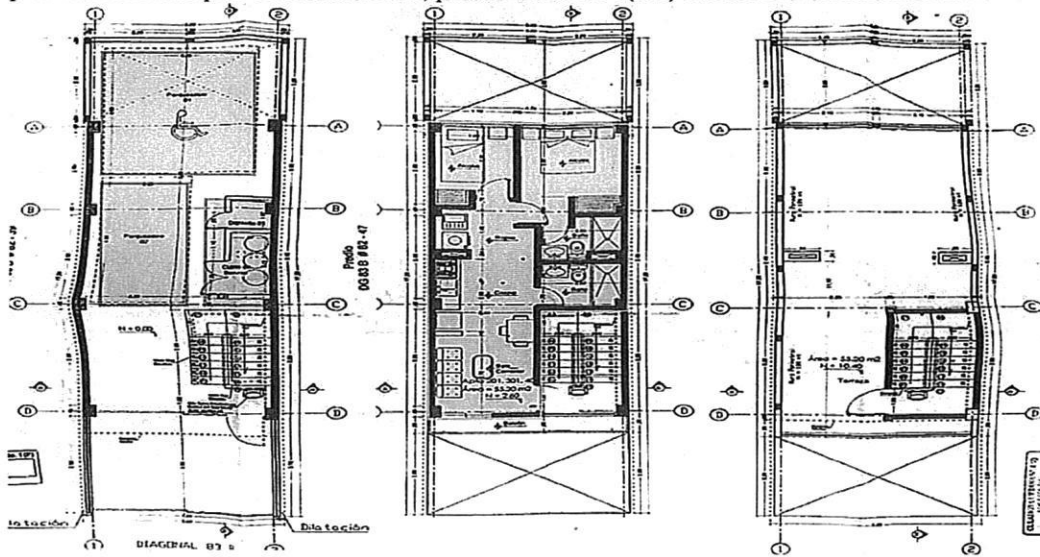
EDIFICABILIDAD

CONDICIONES GENERALES	SUBSECTORES			
	SUBSECTORA	SUBSECTORB	SUBSECTORC	SUBSECTORE
INDICE MAXIMO DE OCUPACION :	0,7	0,75	0,7	Mantiene su norma original relacionada en el cuadro de Consolidación Urbanística 0,65
INDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION :	2	3	1,5	2
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (Pisos) :	3	4	2	3
TIPOLOGIA EDIFICATORIA :	Continua	Continua	Continua	Continua
AISLAMIENTO LATERAL (Mts.) :	No se exige	No se exige	No se exige	No se exige
AISLAMIENTO POSTERIOR MINIMO (Mts.) :	Aplica artículo 7. Numeral 2. Literal a. del presente Decreto.	Aplica artículo 7. Numeral 2. Literal a. del presente Decreto.	Aplica artículo 7. Numeral 2. Literal a. del presente Decreto.	Aplica artículo 7. Numeral 2. Literal a. del presente Decreto.
ELEMENTOS RELACIONADOS CON EL ESPACIO PUBLICO				
DIMENSION MINIMA DE ANTEJARDIN (Mts.) :	Aplica nota 1	No se exige	Aplica nota 2	Aplica nota 3
SEMISOTANO :	No se permite	No se permite	No se permite	No se permite
VOLADIZOS (Mts.) :	Se permite. Aplica artículo 4. Numeral 3. Literal b. del presente Decreto	Se permite. Aplica artículo 7 numeral 3	Se permite. Aplica artículo 4. Numeral 3. Literal b. del presente Decreto	Se permite. Aplica artículo 4. Numeral 3. Literal b. del presente Decreto
NOTAS GENERALES				
NOTA 1: Los antejardines del subsector A. Urbanización Serena se regulan según planos urbanísticos. E 67/4-1 y E 67/4-4 NOTA 2: Los antejardines del subsector C. Urbanización La Española se regulan según planos urbanísticos. E 62/4-5 hasta E62/4-10. NOTA 3: Los antejardines del subsector E. se regulan según planos urbanísticos. E 62/4-5 hasta E62/4-10 de la Urbanización La Española. el plano E25/4 de la Urbanización Autopista Medellín y el plano E 129/4-1 de la Urb Tisquesusa. NOTA 4: Se permiten subdivisiones con área mínima de 72m2 y frente mínimo de 6,00m.				

FICHA NORMATIVA UPX 29 EL MINUTO DE DIOS SECTOR NORMATIVO 11

En ese sentido se informa, que una vez revisada la licencia de construcción No LC 17-1-0345, y asu vez tal y como se evidencio en el cuadro de edificabilidad, la expedición de la licencia objeto de estudio, **SE AJUSTA** a la normatividad del sector.

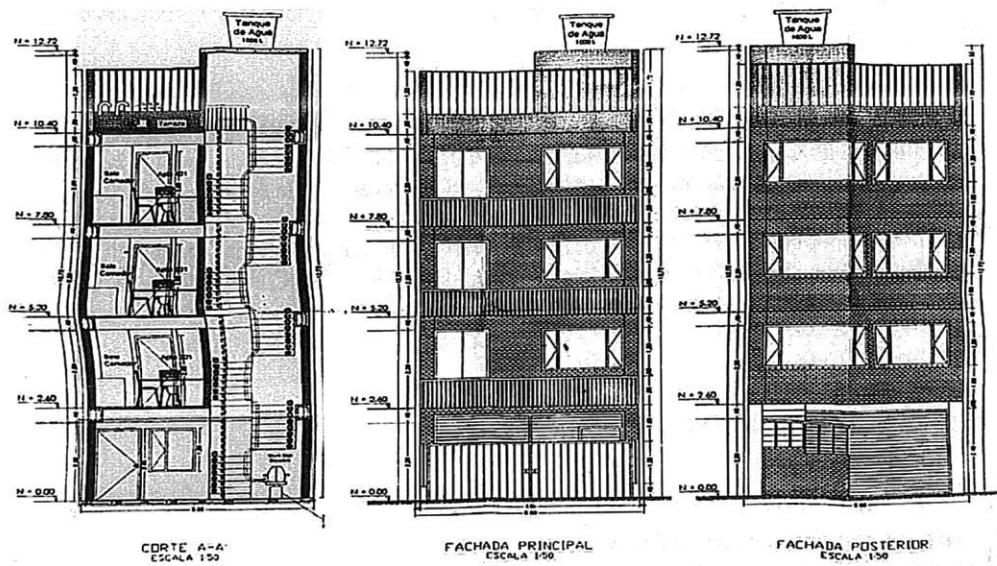
De igual manera, una vez revisados los planos arquitectónicos aprobados en la LC 17-1-0345, se evidencio que esta fue aprobada para una edificación de cuatro (4) pisos de altura en donde el primer (1) piso está destinado para estacionamientos, para el uso de las 3(tres) unidades de vivienda multifamiliar.



PLANCHA 1 DE 3 PLANOS ARQUITECTÓNICOS DEL PROYECTO CASA LA ESPAÑOLA

- PARQUEADERO
- DEPOSITO Y CUARTO DE BASURAS
- UNIDAD DE VIVIENDA TIPO

Una vez revisados los planos arquitectónicos aprobados en la LC 17-1-0345, se evidencia que en dicha licencia, se aprueba un proyecto con tres (3) pisos habitables (planta tipo unidad habitacional), las cuales se ajustan a lo exigido por la norma, y un primer piso no habitable; este primer piso habitable es permitido según lo menciona el decreto 080 de 2017, ya que el primer piso se considera no habitable cuando este contenga como mínimo un área de estacionamientos, un deposito y un cuarto de instalaciones mecánicas.



PLANCHA 2 DE 3 CORTES Y FACHADAS ARQUITECTÓNICAS DEL PROYECTO CASA LA ESPAÑOLA

- PRIMER PISO NO HABITABLE
- UNIDADES DE VIVIENDA
- PLANTA TERRAZA + TANQUE DE AGUA

Respecto a la altura, es pertinente aclarar que el decreto 080 de 2016 en su Artículo 12. Alturas menciona: “...Los siguientes elementos de remate sobre la cubierta del último piso: chimeneas, ductos, tanques de agua, los cerramientos y antepechos de cubierta, la última parada y el remate de la escalera, el sobre recorrido del ascensor, el cuarto de máquinas del ascensor, la altura de la última parada del ascensor y el hall de cubierta, no serán contabilizados como piso ni dentro de la fórmula de altura máxima de la edificación. Cualquier elemento de remate diferente a los mencionados en el presente párrafo será contado como piso...”. De igual manera el mismo decreto en su Artículo 2 establece en definiciones “ PISO NO HABITABLE. Piso de la edificación que se destina únicamente a estacionamientos cubiertos y descubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, instalaciones mecánicas, puntos fijos, depósitos y/o equipamiento comunal privado. Debe ser incluido dentro de la fórmula de altura máxima de la edificación, sin embargo, no se contabiliza como piso, no se contabiliza dentro del índice de construcción y no se contabiliza para el cálculo de los aislamientos y de los patios. Teniendo en cuenta lo anterior, el numero de pisos aprobados para el proyecto y licencia objeto, es decir (4) cuatro pisos. Este se ajusta.

5. CONCLUSIONES

De acuerdo con la solicitud de la queja, el Equipo Técnico de la Comisión De Veeduría a las Curadurías Urbanas De Bogotá analizo y estudio la licencia de construcción No LC 17-1-0345 la cual fue otorgada por la Ex Curadora Urbano No 1 ,Arq Gladys Sánchez Sánchez la cual **SE AJUSTO** a la totalidad de los requisitos exigidos para la expedición del acto administrativo.

Cabe aclarar que los informes técnicos emitidos por la comisión de veeduría a las curadurías urbanas de Bogotá son solo un concepto emitido bajo los parámetros del artículo 28 de la ley 1437 del 2011, sustituido por el artículo 1

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.

6. RECOMENDACIONES

1. Informar al interesado, el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los Comisionados, enviando copia del informe técnico del CASO 1840 y el acta de la sesión No 05-2019
2. enviar copia del informe técnico del CASO 1840, a la Alcaldía Local de Engativa, a fin de que se ejerza control urbano verificando si lo aprobado en la Licencia de Construcción No LC 17-1-0345 versus la construcción existente coincide.
3. Cerrar el Caso 1840.

CONSIDERACIONES DE LOS COMISIONADOS:

Por unanimidad votan a favor

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

Los comisionados aprueban las recomendaciones realizadas por el equipo técnico.

4. PROPOCISIONES Y VARIOS

4.1 Caso 1834

Informe de Caso
Equipo Técnico Comisión de Veeduría a Curadurías Urbanas de Bogotá

CASO No. 1834
TORRE 92 X7

1. DATOS GENERALES

INTERESADO:	Juanita Goebertus – Representante a la Cámara de Bogotá
CURADORES:	Ana María Cadena Tobón - Curadora Urbana No 3
SOLICITUD:	SLC 15-2-1510 del 09 de abril de 2015 SLC 15-2-5038 del 01 de diciembre de 2015 SLC 16-2-5026 del 29 de diciembre de 2016
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia Construcción
LICENCIAS:	LC 15-2-1547 del 29-11-15 ejecutoría 10-11-15 MLC 15-2-1547 del 28-04-16 ejecutoría 18-05-16 MLC 15-2-1547 del 13-01-17 ejecutoría 31-01-17
MODALIDADES:	Obra nueva- demolición total – ampliación - modificación
PROYECTO:	Edificio 92X7A
USO:	Vivienda Multifamiliar
UBICACIÓN DEL PREDIO:	Calle 92 No 7A-04
URBANIZACIÓN O BARRIO:	Chicó
NORMA APLICADA:	Decreto 059 DE 2007

UPZ: UPZ 97 Chicó Lago
LOCALIDAD: Chapinero

2. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Representante a la Cámara de Bogotá Juanita Goebertus solicita concepto técnico respecto del edificio Calle 92 No 7 -30 en las que según un ciudadano se presentan las siguientes observaciones en el trámite de Curaduría:

- A. EL CURADOR NO EXIGIÓ SUPERVISOR TÉCNICO DE ACUERDO CON LA NSR – 10 TÍTULO 1, DECRETO 1077 DE 2015 QUE ES EXIGIDO PARA ESTE TIPO DE PROYECTO**
- B. NO ESTÁN LAS HOJAS DE VIDA DE LOS PROFESIONALES RESPONSABLES DEL**
- C. PROYECTO, NI LAS CERTIFICACIONES COPNIA.**
- D. LAS CERTIFICACIONES PARA VIABILIDAD DEL PAGO DE LAS CARGAS SE DAN EL 03 DE DICIEMBRE DE 2015, DOS DÍAS DESPUÉS DE LA RADICACIÓN EN DÍA 01 DE DICIEMBRE DE 2015.**
- E. LOS PLANOS ESTRUCTURALES TIENE UNA NOTA QUE DICE PLANOS PARA APROBACIÓN DE CURADURÍA, DONDE NO SE INDICAN QUE SEAN DE CONSTRUCCIÓN. NO SE ENCUENTRAN FIRMADOS LOS PLANOS ESTRUCTURALES 1.1, 1.2 Y 2.**

3. HECHOS

1. Ante Curaduría Urbana No 2 bajo radicación No 15-2-1510 con fecha 09-04-15 se solicitó licencia de construcción en modalidad de obra nueva para el proyecto **EDIFICIO 92X7A**.
2. Bajo LC No15-2-1547 De fecha 29-09-15 y ejecutoría 10-11-15 se aprobó licencia de construcción en modalidad de obra nueva y demolición total: “...para una edificación en tres (3) sótanos y cuatro (4) pisos por el costado occidental y cuatro (4) sótanos y cuatro (4) pisos por el costado oriental, para diez (10) unidades de vivienda NO VIS con 238 cupos de estacionamientos de los cuales 235 son privados y 3 de visitantes incluido 1 para minusválidos. Plantea 6 para bicicletas...”
3. Ante Curaduría Urbana No 3 bajo radicación No 15-2-50383 con fecha 01-12-15 se solicitó licencia de construcción en modalidad de ampliación y modificación para el proyecto denominado **EDIFICIO 92X7A**.
4. Con LC No15-2-1547 de fecha 28-04-16 y ejecutoría 18-05-16 se aprobó licencia de construcción en modalidad de ampliación y modificación: “... para una edificación en tres (3) sótanos y veinticuatro (24) pisos por el costado occidental y cuatro (4) sótanos y veintitrés (23) pisos por el costado oriental, para cincuenta y siete (57) unidades de vivienda NO VIS con 238 cupos de estacionamientos de los cuales 219 son privados y 19 de visitantes incluido 2 para minusválidos. Plantea 38 para bicicletas...”
5. Ante Curaduría Urbana No 3 bajo radicación No 16-2-5026 con fecha 29-12-16 se solicitó licencia de construcción en modalidad de modificación para el proyecto denominado **EDIFICIO 92X7A**.
6. Con LC No15-2-1547 De fecha 13-01-17 y ejecutoría 10-11-17 se aprobó licencia de construcción en modalidad de modificación que consiste “... para una edificación en tres (3) sótanos y veintidós (22) pisos por el costado occidental y cinco (5) sótanos y diecinueve (19) pisos por el costado oriental (veinticuatro niveles), para sesenta y nueve (69) unidades de vivienda NO VIS con 216 cupos de estacionamientos de los cuales 193 son privados y 23 de visitantes incluido 3 para minusválidos. Plantea 46 para bicicletas...”

2.1. LOCALIZACIÓN



MARCO NORMATIVO PARA PROYECTO EDIFICIO 92X7A.

Al momento de solicitud de licencia de construcción del proyecto **EDIFICIO 92X7A.**, estaban vigentes las normas contenidas en el Dto. Distrital 190 del 2004”, UPZ 97 Chicó Lago Dto. 059 de 2007; que ubica al predio de solicitud en Sector Normativo No. 4 Subsectores de Usos I Área de Actividad Residencial, Residencial Neta, Tratamiento Renovación, modalidad Reactivación.

ESTUDIO EDIFICABILIDAD EDIFICIO 92X7A MLC 15-2-1547 del 28-04-16

ITEM		SEGÚN LA NORMA Dto. 190 del 2004 Dto 059 de 2007 UPZ 97 Chicó Lago	APROBADO EN LA MLC 15-2-1547 del 28- 04-16	SE AJUSTA
Ficha Usos permitidos UPZ UPZ 97 Chicó Lago		Vivienda Multifamiliar	Vivienda Multifamiliar (57 un)	SI
Altura		24 pisos habitables	24 pisos habitables	SI
Antejardines		5,00 mts por calle 92	5,00 mts por calle 92	SI
Aislamientos	Lateral	6,50 mts piso 3 al 12 13,00 mts piso 12 al 22 14,95 mts piso 22 al 24	6,50 mts piso 3 al 12 13,00 mts piso 12 al 22 14,95 mts piso 22 al 24	SI
	Aislamiento posterior	7,00 mts Terreno a piso 12 13,00 mts piso 12 al 22 14,95 mts piso 22 al 24	7,00 mts de terreno a piso 12 13,00 mts piso 12 al 22 14,95 mts piso 22 al 24	SI

ITEM		SEGÚN LA NORMA Dto. 190 del 2004 Dto 059 de 2007 UPZ 97 Chicó Lago	APROBADO EN LA MLC 15-2-1547 del 28- 04-16	SE AJUSTA
Sótano		Se permite	Plantea tres (3) sótanos	SI
Semisótano		No Se permite	No Plantea	SI
Voladizos (Art. 11 Decreto 159 de 2010)		1,50 ms por calle 92	1,50 ms por calle 92	SI
Estacionamientos Cuadro Anexo No. 1 (Tratamiento Actualización) zona demanda A	Privados	Vivienda Multifamiliar 1*un=57 Un	Vivienda Multifamiliar 1*un=219 Un	SI
	Visitantes	Vivienda Multifamiliar 1* 3 un=19 Un	Vivienda Multifamiliar 1* 3 un=19 Un	SI

Del estudio anterior se infiere que la edificabilidad del proyecto mantiene concordancia entre el texto de licencia y planos aprobados por el Curador Urbano No 2 Germán Moreno Galindo para la SLC 15-2-5038 del 01 de diciembre de 2015 con LC 15-2-1547 del 28-04-16 ejecutoria 18-05-17; por lo que el proyecto en aspectos arquitectónicos **CUMPLE**.

ESTUDIO EDIFICABILIDAD EDIFICIO 92X7A MLC 15-2-1547 del 13-01-17

ITEM		SEGÚN LA NORMA Dto. 190 del 2004 Dto 059 de 2007 UPZ 97 Chicó Lago	APROBADO EN LA MLC 15-2-1547 del 13-01-17	SE AJUSTA
Ficha Usos permitidos UPZ UPZ 97 Chicó Lago		Vivienda Multifamiliar	Vivienda Multifamiliar (69 un)	SI
Altura		21 pisos habitables	21 pisos habitables	SI
Antejardines		5,00 mts por calle 92	5,00 mts por calle 92	SI
Aislamientos	Lateral	4,00 mts 9 ,00 mts hasta 20,35 mts 6,50 mts 20 ,35 mts hasta 33,55 mts	4,00 mts 9 ,00 mts hasta 20,35 mts 6,50 mts 20 ,35 mts hasta 33,55 mts	SI

ITEM		SEGÚN LA NORMA Dto. 190 del 2004 Dto 059 de 2007 UPZ 97 Chicó Lago	APROBADO EN LA MLC 15-2-1547 del 13-01-17	SE AJUSTA
		13,00 mts 33 ,55 mts hasta 66,55 mts 14,95 mts de piso 22 al 24	mts 13,00 mts 33 ,55 mts hasta 66,55 mts	
	Aislamiento posterior	4,00 mts terreno a 20,35 mts 6,50 mts 20,35 mts a 33,55 mts 13,00 mts 33,55 mts a 66,55 mts	4,00 mts terreno a 20,35 mts 6,50 mts 20,35 mts a 33,55 mts 13,00 mts 33,55 mts a 66,55 mts	SI
Sótano		Se permite	Plantea tres (3) sótanos	SI
Semisótano		No Se permite	No Plantea	SI
Voladizos (Art. 11 Decreto 159 de 2010)		1,50 ms por calle 92	1,50 ms por calle 92	SI
Estacionamientos Cuadro Anexo No. 1 (Tratamiento Actualización) zona demanda A	Privados	Vivienda Multifamiliar 1*un=69 Un	Vivienda Multifamiliar 1*un=193 Un	SI
	Visitantes	Vivienda Multifamiliar 1* 3 un=23 Un	Vivienda Multifamiliar 1* 3 un=23 Un	SI

Del estudio anterior se infiere que la edificabilidad del proyecto mantiene concordancia entre el texto de licencia y planos aprobados por el Curador Urbano No 2 Germán Moreno Galindo para la SLC 16-2-5026 del 29 de diciembre de 2016 con LC 15-2-1547 del 13-01-17 ejecutoría 31-01-17; por lo que el proyecto en aspectos arquitectónicos **CUMPLE**.

OBSERVACIONES AL TRÁMITE ANTE CURADURÍA HECHAS POR UN CIUDADANO:

1. EL CURADOR NO EXIGIÓ SUPERVISOR TÉCNICO DE ACUERDO CON LA NSR – 10 TÍTULO 1, DECRETO 1077 DE 2015 QUE ES EXIGIDO PARA ESTE TIPO DE PROYECTO

Para determinar la exigencia de supervisor técnico del proyecto 97X 7 se hace mención a la siguiente reglamentación:

NSR -10 Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente:

I.1.2 — OBLIGATORIEDAD DE LA SUPERVISIÓN TÉCNICA

I.1.2.1 — De acuerdo con lo requerido por el Título V de la Ley 400 de 1997 en su Artículo 18, la construcción de la estructura de edificaciones cuya área construida, independientemente de su uso, sea mayor de 3000 m², debe someterse a una supervisión técnica, realizada de acuerdo con los requisitos del Título V de la Ley 400 de 1997 y del Título I del presente Reglamento.

I.1.2.1.1 — Según lo establecido en el Parágrafo 1 del Artículo 18 de la Ley 400 de 1997, se excluyen de la obligatoriedad de la supervisión técnica las estructuras que se diseñen y construyan siguiendo las recomendaciones del Título E del presente Reglamento, siempre y cuando sean menos de 15 unidades de vivienda.

I.1.2.1.2 — El Parágrafo 2 del Artículo 18 de la Ley 400 de 1997, autoriza al diseñador estructural, o al ingeniero geotecnista para exigir, de acuerdo con su criterio, supervisión técnica en edificaciones de cualquier área; cuya complejidad, procedimientos constructivos especiales o materiales empleados, la hagan necesaria, consignado este requisito en los planos estructurales o en el estudio geotécnico respectivamente. En la correspondiente licencia de construcción deberá dejarse explícita esta obligación.

registro escrito donde se consignen los resultados obtenidos.

I.1.2.3 — De acuerdo con el Artículo 20 de la Ley 400 de 1997, las edificaciones de atención a la comunidad (Grupos de Uso III y IV) independientemente de su área, deben someterse a una supervisión técnica.

Decreto 1077 “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”:

ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.6 Obligaciones del titular de la licencia. Modificado por el art. 11, Decreto Nacional 1203 de 2017.

Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área.

Ley 1796 del 13 de julio de 2016:

"por la cual se establecen medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la función pública que ejercen los curadores urbanos, se asignan unas funciones a la superintendencia de notariado y registro y se dictan otras disposiciones"

Artículo 3º, Modifíquese el parágrafo del artículo 15 de la Ley 400 de 1997, el cual quedará así: Parágrafo. La revisión de los diseños estructurales de las edificaciones cuyo predio o predios permitan superar más de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, independientemente de su uso, será realizada a costo de quien solicita la licencia, con un profesional particular, calificado para tal fin, de conformidad con los requisitos establecidos en el I Capítulo 111 Título VI de esta ley, diferente del diseñador e independiente laboralmente de él, el cual luego de corregidos los ajustes solicitados mediante el Acta de Observaciones emitida por I el curador urbano o la dependencia de la administración municipal o distrital encargada de la expedición de licencias de construcción, por medio de un memorial dirigido a esta certificará el alcance de la revisión efectuada, el cumplimiento de las normas de la presente ley y sus decretos reglamentarios y firmará los planos y demás documentos técnicos como constancia de haber efectuado la revisión.

Al revisar el texto de la MLC 15-2-1547 del 28 de abril de 2906 ejecutoría 18 de mayo de 2016 en punto 6. **OBLIGACIONES/PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO** se menciona: Requiere de supervisión Técnica según Título I de la NSR- 10 y Dto. 1077 de 2015

6. OBLIGACIONES / PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

Se requiere supervisión técnica según TÍTULO I de la NSR-10 y Dto. 1077 de 2015. El presente licencia no autoriza intervención en el espacio público. Para intervención y excavación en el espacio público cuenta con las autorizaciones necesarias. El proyecto deberá facilitar el acceso y desplazamiento a personas con movilidad reducida según lo establecido en el Decreto 1538/05. El constructor responsable certifica que el proyecto cumple con lo establecido en los Títulos J y K de la NSR-10 en lo que respecta a sistemas de evacuación y medidas de protección contra incendios. Cuenta con concepto del Instituto de Distrito de Patrimonio Distrital mediante oficio No 2015-210-002434-1 de junio 23 de 2015. Para amenaza media por fenómenos de remoción en masa, no hay exigencias en lo referente a elicitad de conceptos a la DPAS para estudios de fase II según oficio No 2012EE15334 de diciembre 11 de 2012-RO-50349. De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 40 del Decreto 562 de 2014, no deberá tenerse en cuenta la plusvalía calculada por la UAECOD, resultado del estudio y cálculo del Decreto en mención. Por lo anterior y de acuerdo con lo señalado en el Artículo 63 de la Ley 388 de 2007 modificado por el Artículo 181 del Decreto 019 de 2012, la participación en plusvalía generada por la expedición del Decreto 562 de 2014, no es exigible por cuanto no se ha liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria. El proyecto cancela por concepto de cargas urbanísticas el valor de \$2.835.155.698 al IDU según consignación en línea No 947 del 22 de marzo de 2015, correspondiente al 100% del valor total, liquidado mediante Resolución No. 66122 del 15 de diciembre de 2015, y \$2.839.974.233 al IDRD según certificación con radicación No 20153320052051 del 28 de abril de 2015, la cual establece que el pago se consignó el 22 de abril de 2015, correspondiente al 100% del valor total, liquidado mediante Resolución No. 061 del 24 de febrero de 2015.

a modificación que se conceda **NO AMPLIA** el plazo de vigencia de la Licencia. Dentro del mes anterior al vencimiento de la licencia vigente, si aún no en terminado las obras podrá solicitar la prórroga según Art. 2.2.6.1.2.4.1 Dto. 1077/2015. Si vencido el plazo que otorga la prórroga no se han culminado las obras correspondientes, podrá solicitar la Revalidación según lo establecido en el Art. 2.2.6.1.2.4.3 Dto. 1077/2015, cumpliendo el porcentaje de avance de obra exigido.

7. INFORMACIÓN SOBRE IMPUESTOS

Impuesto De Inversión No. 00016320003631 del 25-Abr-16 (\$380.822.000) / Impuesto De Inversión No. 00016320003698 del 26-Abr-16 (\$0.000)

Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante el Subsecretario Jurídico de la Secretaría de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación, según Artículo 76 Ley 437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

APROBACION CURADOR URBANO 2 - Arq. GERMÁN MORENO GALINDO

Bo. Arq. Urb. / Bo. Ingeniería	Bo. Ingeniería	Bo. Prof responsable	Bo. Director Grupo	FIRMA CURADOR URBANO PARA ESTUDIO
<i>[Firma]</i>	<i>[Firma]</i>	<i>[Firma]</i>	<i>[Firma]</i>	<i>[Firma]</i>

Se da entendido por esta nota consignada en texto de licencia que el Ex Curador Urbano No 2 Germán Moreno Galindo solicitó la Supervisión Técnica del proyecto dando cumplimiento a lo exigido por la norma estudiada.

CUMPLE.

6. NO ESTAN LAS HOJAS DE VIDA DE LOS PROFESIONALES RESPONSABLES DEL PROYECTO, NI LAS CERTIFICACIONES COPNIA.

Luego de consultar el Archivo Central de Predios de la Secretaría de Planeación no se encontró evidencia alguna de hojas de vida y certificaciones de vigencia de COPNIA ni CPNAA.

la Personería de Bogotá, Mediante resolución 050 de febrero de 2014, en su artículo 4 numerales 2 y 5 solicitaron que los profesionales participantes en el proyecto como son constructor, arquitecto, etc., deberán aportar las hojas de vida de los profesionales, y certificación de vigencia del COPNIA.

Sin embargo, el ARTÍCULO 182: LICENCIAS URBANÍSTICAS del DECRETO 019-DE 2012, modifico los numerales 1 y 7 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, los quedaron así:

(...) "7. El Gobierno Nacional establecerá los documentos que deben acompañar las solicitudes de licencia y la vigencia de las licencias, según su clase. En todo caso, las licencias urbanísticas deberán resolverse exclusivamente con los requisitos fijados por las normas nacionales que reglamentan su trámite, y los municipios

y distritos no podrán establecer ni exigir requisitos adicionales a los allí señalados." (Subrayas y negrillas fuera de texto).

Al revisar el Decreto 1069 y Decreto 1077 de 2015, no se evidencio ninguna exigencia por parte de estas normas en cuanto a suministrar las hojas de vida o certificaciones de experiencia de los profesionales a cargo del proyecto, razón por la cual se realizó consulta al Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio quien mediante concepto del día 3 de abril del presente año con radicado 2019ER0028734 concluyo:

En cuanto a los requisitos que son exigibles en los trámites administrativos por parte de las entidades del estado, la Ley 962 de 2005 "Por la cual se dictan disposiciones sobre racionalización de trámites y procedimientos administrativos de los organismos y entidades del Estado y de los particulares que ejercen funciones públicas o prestan servicios públicos", en el numeral 1º del artículo 1º, ordena lo siguiente:

"1. Reserva legal de permisos, licencias o requisitos. Para el ejercicio de actividades, derechos o cumplimiento de obligaciones, únicamente podrán exigirse las autorizaciones, requisitos o permisos que estén previstos taxativamente en la ley o se encuentren autorizados expresamente por esta. En tales casos las autoridades públicas no podrán exigir certificaciones, conceptos o constancias.

Las autoridades públicas no podrán establecer trámites, requisitos o permisos para el ejercicio de actividades, derechos o cumplimiento de obligaciones, salvo que se encuentren expresamente autorizados por la ley; ni tampoco podrán solicitar la presentación de documentos de competencia de otras autoridades. (Énfasis fuera de texto).

En relación con los requisitos legales para el estudio y expedición de las licencias urbanísticas, el artículo 182 del Decreto Ley 019 de 2012 modificatorio del numeral 7º del artículo 99 de la Ley 388 de 1997 dispuso que el Gobierno Nacional establecería los documentos que deben acompañar las solicitudes de licencia, señalando lo siguiente:

**"Artículo 182. LICENCIAS URBANÍSTICAS. Los numerales 1 y 7 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, quedarán así:
(...)**

"7. El Gobierno Nacional establecerá los documentos que deben acompañar las solicitudes de licencia y la vigencia de las licencias, según su clase. En todo caso, las licencias urbanísticas deberán resolverse exclusivamente con los requisitos fijados por las normas nacionales que reglamentan su trámite, y los municipios y distritos no podrán establecer ni exigir requisitos adicionales a los allí señalados. (Énfasis fuera de texto).

Adicionalmente, el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 6º del Decreto 1203 de 2017, señala respecto a los documentos necesarios para la solicitud de las licencias urbanísticas, lo siguiente:

"Artículo 6. Modifíquese el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:

Artículo 2.2.6.1.2.1.7 Documentos para la solicitud de licencias. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio establecerá mediante resolución los documentos que deberán acompañar todas las solicitudes de licencia y modificación de las licencias vigentes, que permitan acreditar la identificación del predio, del solicitante y de los profesionales que participan en el proyecto, así como los demás documentos que sean necesarios para verificar la viabilidad del proyecto". (Énfasis fuera de texto).

Dando cumplimiento a la disposición anterior, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, mediante Resolución No 0462 del 13 de Julio de 2017 "Por medio de la cual se establecen los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes", señaló en su artículo 1º los documentos necesarios para toda solicitud de licencia urbanística, así:

"Artículo 1. Documentos. Toda solicitud de Licencia urbanística deberá acompañarse de los siguientes documentos: (...)

7. Copia de la matrícula profesional de los profesionales intervinientes en el trámite de licencia urbanística y copia de las certificaciones que acrediten su experiencia, para los trámites que así lo requieran". (Énfasis fuera de texto).

En consecuencia, considerando que dentro de los documentos generales que deben acompañarse a las solicitudes de licencia no se encuentra "la hoja de vida de los profesionales", al no ser esta una información necesaria para decidir sobre la solicitud de licencia requerida, su requerimiento constituiría una exigencia adicional para el solicitante, contraria al propósito de reducción de requisitos y trámites que pretende el Gobierno Nacional, en virtud de lo dispuesto en la Ley 962 de 2005 y en el Artículo 182 del Decreto Ley 019 de 2012, previamente citados.

Conforme a lo señalado anteriormente, son los curadores urbanos, así como las autoridades municipales o distritales encargadas de la expedición de licencias urbanísticas, los encargados de verificar el cumplimiento de los requisitos respecto a los años de experiencia requeridos a los profesionales intervinientes, para adelantar cada uno de los roles en el desarrollo de una edificación, para lo cual se deberá tener en cuenta lo dispuesto en el Título VI de la Ley 400 de 1997, así como en la Resolución 0463 de 2017 "por medio de la cual se adopta el Formulario Único Nacional para solicitud de licencias urbanísticas y el reconocimiento de edificaciones y otros documentos".

Es así como, el Título VI de la Ley 400 de 1997, fijó determinadas condiciones y requerimientos en cuanto al perfil profesional, independencia, experiencia mínima requerida (contada a partir de la expedición de la tarjeta profesional) o estudios de posgrado, para adelantar las labores previstas en el desarrollo de una edificación, tal como lo señala la Tabla A- 5.2-1 de la NSR-10 sobre cualidades, calidades y experiencia de los profesionales, citada a continuación:

Profesionales responsables		
URBANIZADOR O CONSTRUCTOR RESPONSABLE.		Para constructor responsable experiencia mínima 3 años o posgrado.
ARQUITECTO PROYECTISTA.		Sin Requisito de Experiencia Mínima
INGENIERO CIVIL DISEÑADOR ESTRUCTURAL.		Experiencia Mínima 5 Años O Posgrado.
DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES.		Experiencia Mínima 3 Años O Posgrado.
INGENIERO CIVIL GEOTECNISTA.		Experiencia Mínima 5 Años O Posgrado
INGENIERO TOPOGRAFO/O TOPOGRAFO.		Sin Requisito de Experiencia Mínima
REVISOR INDEPENDIENTE DE LOS DISEÑOS ESTRUCTURALES.		Experiencia Mínima 5 Años O Posgrado

En este sentido, se precisa que para el desarrollo de cada uno de los roles, los curadores urbanos y las oficinas distritales o municipales encargadas del estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas, deberán constatar que los profesionales designados en el Formulario Único Nacional para la Solicitud de Licencias cumplan con los años de experiencia requeridos por el Título VI de la Ley 400 de 1997, con excepción del arquitecto proyectista, y del Topógrafo.

Por lo tanto, el equipo Técnico de la Comisión considera que si bien es cierto existe una resolución de la Personería, solicitando los documentos de hojas de vida y certificaciones del COPNIA, también es cierto que existe norma expresa como lo es el Decreto Ley 019 de 2012 que prohíbe la exigencia de requisitos que no se encuentren en la norma nacional y teniendo en cuenta que la ley solo faculta al Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio y no a otra entidad para realizar estas exigencias, la Resolución en este sentido no es de obligatoriedad para los Curadores.

Por otra parte, se concluye que la exigencia de las certificaciones de experiencia de los profesionales a cargo del proyecto es una obligación que esta desde la ley 400 del 1997, es decir que a la fecha del trámite, si bien el curador no tenía que exigir las hojas de vida de los profesionales, si debía exigir las certificaciones de experiencia las cuales en la revisión del expediente no se encontraron, razón por la cual en este aspecto se puede determinar que el Curador **no Cumplió** con los requisitos de ley exigidos.

2. LAS CERTIFICACIONES PARA VIABILIDAD DEL PAGO DE LAS CARGAS SE DAN EL 03 DE DICIEMBRE DE 2015, DOS DÍAS DESPUÉS DE LA RADICACIÓN EN DÍA 01 DE DICIEMBRE DE 2015.

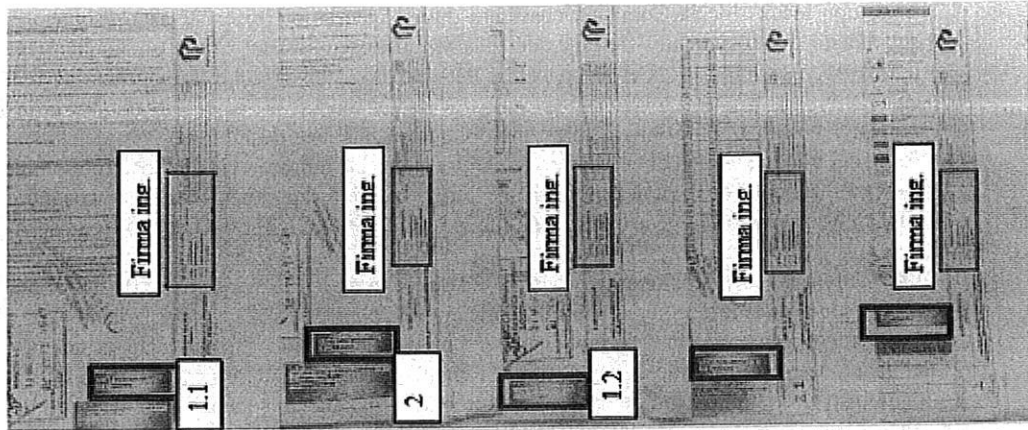
Al respecto se estudió el documento expedido por el Ex Curador Urbano No 2 Germán Moreno Galindo mediante oficio No 15-2-6913 del 03 de diciembre de 2015; en el que menciona en su primer párrafo que: “... De conformidad con lo establecido en le Decreto 562 de 2014(Por el cual se reglamentan las condiciones urbanísticas para el Tratamiento de renovación urbana, se incorporan áreas a dicho tratamiento, se adoptan las fichas normativas de los sectores con dicho tratamiento y se dictan otras disposiciones), por la presente le solicitamos se realice la liquidación por concepto de pago compensatorio en dinero de las obligaciones urbanísticas del proyecto de la referencia, conforme los siguientes presupuestos...” Menciona además que: “...Procedemos a certificar sobre las condiciones del proyecto respecto del cual se tramita la licencia referida, específicamente respecto de sus obligaciones urbanísticas...” y concluye el documento: “...Recuerde que conforme al Artículo 34, Parágrafo 1 del Decreto Nacional 1469 /2010, usted cuenta con 30 días hábiles para cumplir los requisitos referidos a pago gravámenes, tasas, contribuciones y participaciones...”. Entiende el equipo técnico de la Comisión que este oficio lo expide el Curador Urbano al apoderado de proyecto con el fin de solicitar **la liquidación por concepto de pago compensatorio en dinero de las obligaciones urbanísticas del proyecto.**

De otra parte, el Ex Curador Urabano No 2 certifica sobre las condiciones del proyecto y sus obligaciones urbanísticas; y por último fija un plazo para el cumplimiento de dichas obligaciones. De tal manera que este documento no certifica la viabilidad del pago de las cargas como tal sino los requisitos a cumplir para la liquidación de estas y se expide inmediatamente se inicia el proceso de licenciamiento para que el solicitante dentro de los treinta (30) días hábiles pueda cumplir con los requisitos referidos a pago gravámenes, tasas, contribuciones y participaciones. **CUMPLE**

3. LOS PLANOS ESTRUCTURALES TIENE UNA NOTA QUE DICE PLANOS PARA APROBACIÓN DE CURADURÍA, DONDE NO SE INDICAN QUE SEAN DE CONSTRUCCIÓN. NO SE ENCUENTRAN FIRMADOS LOS PLANOS ESTRUCTURALES 1.1, 1.2 Y 2.



Se encuentra en planos estructurales nota: **PLANO PARA APROBACIÓN DE CURADURÍA**



Se identifican en planos estructurales firmas de ingeniero civil en planos estructurales 1.1, 1.2 Y 2 nota: **PLANO PARA APROBACIÓN DE CURADURÍA**
De la revisión a planos estructurales se encuentra que los planos 1.1, 1.2 Y 2. están firmados por el ingeniero calculista Armando Palomino. **CUMPLE**

Ing. Civil Estructural:	ARMANDO PALOMINO I.	MAT. 7248 CND
Gerente:	Carlos Palomino A.	
Director:	Marlo Mergarejo	
Ingeniero:	Lilian Pulido Cristancho	
Dibujante:	Ana M. Espejo	
Escala:		Proyecto N°: 5004

Respecto a la nota **PLANO PARA APROBACIÓN DE CURADURÍA**; esta no tiene incidencia pues se da de manera informativa por parte del diseñador de una parte y de otra parte la Curaduría aprueba diseños ajustados a la norma urbana aplicable al predio al momento de su radicación en planos arquitectónicos y estructurales y no planos para ejecución de obra o construcción. **CUMPLE**

CONCLUSIONES:

1. Respecto del curador no exigió supervisor técnico de acuerdo con la NSR – 10 título 1 y Decreto 1077 de 2015 que es exigido para este tipo de proyecto; el Ex Curador Urbano No 2 Germán Moreno Galindo solicitó la Supervisión Técnica del proyecto consignada en texto de licencia dando cumplimiento a lo exigido por la norma estudiada. **CUMPLE.**

2. El equipo técnico de la Comisión considera que si bien es cierto existe una resolución de la Personería, solicitando los documentos de hojas de vida y certificaciones del COPNIA, también es cierto que existe norma expresa como lo es el Decreto Ley 019 de 2012 que prohíbe la exigencia de requisitos que no se encuentren en la norma nacional, sin embargo la exigencia de las certificaciones de experiencia de los profesionales a cargo del proyecto es una obligación que esta desde la ley 400 del 1997, es decir que a la fecha del trámite, si bien el curador no tenía que exigir las hojas de vida de los profesionales, si debía exigir las certificaciones de experiencia las cuales en la revisión del expediente no se encontraron, razón por la cual en este aspecto se puede determinar que el Curador **NO CUMPLIO** con los requisitos de ley exigidos.
3. En cuanto a las certificaciones para viabilidad del pago de las cargas se da el 03 de diciembre de 2015, dos días después de la radicación en día 01 de diciembre de 2015; el Ex Curador Urbano No 2 certifica sobre las condiciones del proyecto y sus obligaciones urbanísticas; fija un plazo para el cumplimiento de dichas obligaciones. Este documento no certifica la viabilidad del pago de las cargas como tal sino los requisitos a cumplir para la liquidación de estas y se expide inmediatamente se inicia el proceso de licenciamiento para que el solicitante dentro de los treinta (30) días hábiles pueda cumplir con los requisitos referidos a pago gravámenes, tasas, contribuciones y participaciones. **CUMPLE**
4. En lo que refiere a que los planos estructurales tienen una nota que dice planos para aprobación de curaduría, donde no se indican que sean de construcción y no se encuentran firmados los planos estructurales 1.1, 1.2 y 2.; se encuentra que los planos 1.1, 1.2 y 2. están firmados por el ingeniero calculista Armando Palomino. **CUMPLE**
5. Respecto a la nota **PLANO PARA APROBACIÓN DE CURADURÍA**; es informativa por parte del diseñador de una parte y de otra parte la Curaduría aprueba diseños ajustados a la norma urbana aplicable al predio al momento de su radicación en planos arquitectónicos y estructurales y no planos para ejecución de obra o construcción. **CUMPLE**

Se concluye que la actuación del Ex Curador Urbano No 2 Germán Moreno Galindo se ajusta a lo exigido por la norma urbana en lo referente a licenciamiento en de las LC 15-2-1547 del 29-11-15 ejecutoría 10-11-15, MLC 15-2-1547 del 28-04-16 ejecutoría 18-05-16 y MLC 15-2-1547 del 13-01-17 ejecutoría 31-01-17 junto con el proyecto arquitectónico y estructural; existiendo plena concordancia entre estos y sus respectivos textos de licencia. **CUMPLE**

El presente pronunciamiento se emite en 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.

4. RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del informe técnico a la Representante a la Cámara por Bogotá Juanita Goebertus
2. Enviar copia del informe técnico del Caso 1834 a la Alcaldía Local de Chapinero, con el fin de que se adelanten las actuaciones de control urbano a que haya lugar.
3. Enviar Copia del Informe Técnico a la Superintendencia de Notariado y Registro para que inicie las investigaciones que haya lugar.
4. Enviar copia de la consulta realizada sobre la evaluación de la experiencia de los profesionales intervinientes en el proceso de licenciamiento urbanístico del Ministerio de Vivienda a las cinco (5) Curadurías Urbanas.
5. Cerrar el caso 1834.

VARIOS:

El Doctor Javier Giraldo propone que respecto al estudio de los casos, se debería leer en las Comisiones las recomendaciones y conclusiones salvo a que haya alguna inquietud puntual previa a la revisión realizada por cada uno de los Comisionados. Ante dicha recomendación, el Arquitecto Javier Jiménez manifiesta que está de acuerdo ya que por parte de la Sociedad Colombiana de Arquitectos no se contaría con mucha disposición de tiempo para realizar varias comisiones en el mes. Además, agrega la Doctora Carmen Iriarte que el Equipo Técnico de la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá D.C, cuando se encuentra realizando el estudio de caso podrán evidenciar cual es el problema que si podría ser cuestionable ante los Comisionados, el cual sería el punto para tratar.

A su vez, manifiesta el Arquitecto Benjamín Maldonado que está de acuerdo con la recomendación y propone que al momento de comenzar con la exposición de cada caso en las comisiones, se pregunte si hay alguna inquietud por parte de los comisionados, si no la hay, el Equipo Técnico de la Comisión deberá remitirse solamente a las recomendaciones y conclusiones con el fin de cerrar cada caso.

Asimismo, el Arquitecto Javier Jiménez pone de presente cual es la periodicidad para realizar las comisiones, ya que la Sociedad Colombiana de Arquitectos no cuenta con el tiempo suficiente para asistir a ellas, teniendo en cuenta que se está atendiendo una contingencia, a lo anterior manifiesta la Arquitecta Laura Garay que en el reglamento solo está contemplada una comisión por mes, sin embargo, con aras de atender los casos represados, se había planteado un plan de contingencia de dos comisiones por mes.

De conformidad con lo anterior, el Doctor Álvaro Giraldo sugiere que se realice un compromiso por parte de los comisionados y del Equipo Técnico de la Comisión de Veeduría a las Curadurías, esto es, que los Comisionados se comprometan a leer los casos los cuales serán enviados con 5 días de antelación, para que al momento de realizarse la sesión, el equipo pregunte si hay alguna inquietud respecto al estudio de caso y si no solamente se remitirá a las recomendaciones y conclusiones brindadas por el equipo técnico para saber si es aprobado o no el caso en estudio.

Por lo anterior, tanto los comisionados que asistieron como el Equipo técnico de la Comisión de Veeduría a las Curadurías se comprometieron a realizar estas modificaciones.

Se da por terminada la sesión.

Convocatoria:

Se convocó la próxima sesión para el día 07 de mayo de 2019 a las 7:00 a.m, la cual será reiterada por correo electrónico y se enviará resumen de los casos a presentar en dicha sesión.

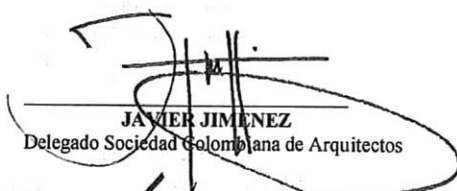
Conclusiones:

1. Por votación positiva de los comisionados se cierran los siguientes casos:
 - ✓ Caso 1822, 1827 y 1908
 - ✓ Caso 1812
 - ✓ Caso 1837
 - ✓ Caso 1915
 - ✓ Caso 1676 A

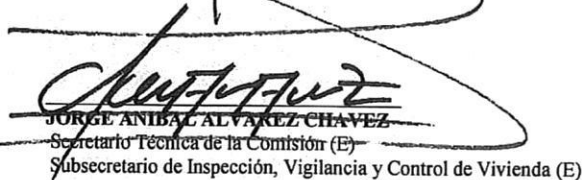
- ✓ Caso 1711
- ✓ Caso 1840
- ✓ Caso 1834

2. La coordinadora del Equipo Técnico deberá remitir para su estudio y análisis a los comisionados con 5 días de antelación los casos a tratar en la comisión, para que, al momento de realizarse la sesión, el Equipo Técnico pregunte a los comisionados si hay alguna inquietud respecto al estudio de caso y si no solamente se remitirá a las recomendaciones y conclusiones brindadas por el equipo técnico para saber si es aprobado o no el caso en estudio.

Siendo las 10:15 am se levanta la sesión, en constancia firman:


JAVIER JIMÉNEZ
Delegado Sociedad Colombiana de Arquitectos


CARMEN IRIARTE
Delegado Cámara Colombiana de la Construcción (E)


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ
Secretario Técnica de la Comisión (E)
Subsecretario de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (E)


ALVARO JOSE GIRALDO
Personero delegado para la Movilidad y la Planeación Urbana.

Anexos:

1. Lista de firma de asistentes.
2. Informe técnico del Caso 1822, 1827 y 1908 aprobado
Informe técnico del Caso 1812 aprobado
Informe técnico del Caso 1837 aprobado
Informe técnico del Caso 1915 aprobado
Informe técnico del Caso 1676 A aprobado
Informe técnico del Caso 1711 aprobado
Informe técnico del Caso 1840 aprobado
Informe técnico del Caso 1834 aprobado

Proyectó: Alejandra Buitrago Cortés – Abogada Contratista- SIVCV



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Listado de asistencia

Tema: Comisión de asistencia a las unidades urbanas de Bogotá D.C.

Fecha: 24-04-2014
Hora: 14:00 AM - 10:10 AM

No.	Nombre	Entidad - Área	Cargo	Correo electrónico	Teléfono	Firma
1	JANETH JIMÉNEZ C	SCA	COMISIONADO	consistorio@scabogota.org	3012164959	
2	Jorge Anibal Álvarez	SDHT - SIVCY	Subsecretario	lejos.carrera@habitatbogota.gov.co	Ext 5000	
3	Laura Garay	SDHT	Contratista	laura.garay C.	3124231023	
4	CARMEN IRIBARTE	CAMACA	Azorera	ceol.murcinco@ceol.gov.co	3105852856	
5	BENJAMIN MORALES	CUCB - SDHT	Contratista	benjamin.mora.mora@ceol.gov.co	35011600	
6	Nidia Metarona Pardo	Personería	Asejer	mpmto@personeri	3015713877	
7	ALVARO GIRARDO	PERSONERIA	PERSONERO DELEGADO	alvaro.girardo@personeri	3138281256	
8	MARCELA VERAS	SDHT - CUCB	CONTRATISTA	marcela.veras@habitatbogota.gov.co	3125970562	
9	Alejandra Burbano Cortés	SDHT - IVUB	Contratista	alejandra.burbano@habitatbogota.gov.co	3166958305	
10	John F. Yáñez B	SDHT - CUCB	Contratista	john.yanez@habitatbogota.gov.co	3103191465	

Autorizo a la Secretaría Distrital del Hábitat SDHT para el uso de los datos aquí consignados en cumplimiento de la Ley 1581 de 2012 y el Decreto Reglamentario 1377 del 27 de junio de 2013 y demás normas concordantes.

