

Comisión de Veedurías de Curadurías de Bogotá**ACTA No. 10-2019****SESIÓN ORDINARIA****FECHA:** 31 de julio de 2019**HORA:** 7:00 am hasta las 10:00 a.m.**LUGAR:** SDHT - Sala 6 del Piso 10**INTEGRANTES DE LA INSTANCIA:**

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

SECRETARIA TÉCNICA:

Nombre	Cargo	Entidad
Leslie Diahann Martínez Luque	Secretaria Técnica de la Comisión	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
Sandra Patricia Garzon Bolivar	Abogada Contratista del Equipo SIVC	Secretaría Distrital del Hábitat	X		Ninguna
Néstor Vanegas	Arquitecto Contratista del Equipo SIVC	Secretaría Distrital del Hábitat	X		Ninguna
Alejandra Buitrago	Abogada Contratista del Equipo SIVC	Secretaría Distrital del Hábitat	X		Ninguna

...

ORDEN DEL DÍA:

1. VERIFICACION QUÓRUM.
2. APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DIA.
3. ESTUDIO DE CASOS NUEVOS.
 - 3.1 Caso 1919
 - 3.2 Caso 1916
 - 3.3 Caso 1905
 - 3.4 Caso 1917
 - 3.5 Caso 1744
 - 3.6 Caso 1755

- 3.7 Caso 1925
- 3.8 Caso 1926
- 3.9 Caso 1928
- 3.10 Caso 1906
- 3.11 Caso 1936
- 3.12 Caso 1829

Casos que ya fueron presentados y que tenían algún ajuste.

- 4.1 Caso 1843
- 4.2 Caso 1805
- 4.3 Caso 1726
- 4.4 Caso 1801
- 4.5 Caso 1807
- 4.6 Caso 1909

4 PROPOSICIONES Y VARIOS

Avances de la Comisión

DESARROLLO:

1. Verificación del quórum.

Asistieron los Comisionados: **Armando Palomino**, Delegado Sociedad Colombiana de Ingenieros, **Gustavo Perry**, Delegado Organizaciones Populares de Vivienda, y **Javier Jiménez**, Delegado Sociedad Colombiana de Arquitectos, quienes hacen su presentación ante los asistentes a la sesión.

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

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.

El Comisionado Giraldo el cual se excusó ya que no pudo asistir a la sesión, por lo cual solicito que los casos que habían sido requeridos por la Personería se trataran en la sesión siguiente, esta solicitud se elevó a consulta y los demás Comisionados asistentes estuvieron de acuerdo por consiguiente se realizó un nuevo orden del día el cual fue aprobado.

En razón a lo anterior el orden del día es:

3. ESTUDIO DE CASOS NUEVOS.

- 3.1 Caso 1744
- 3.2 Caso 1829
- 3.3 Caso 1919
- 3.4 Caso 1917
- 3.5 Caso 1926
- 3.6 Caso 1928
- 3.7 Caso 1906
- 3.8 Caso 1936

Casos con Ajustes

- 4.1 Caso 1805
- 4.2 Caso 1726
- 4.3 Caso 1807

3.1 Caso 1744

**CASO No. 1744
PAULO VI**

DATOS GENERALES

INTERESADO:	Zilia Inés Reyes Hernandez
CURADORA:	Natalia Bonilla Corrales - Curadora Urbana No. 3 (P)
SOLICITUD:	SLC 17-3-2232 del 27 de octubre de 2017
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia de Construcción.
LICENCIAS:	LC 17-3-0929 del 22 de noviembre de 2017, ejecutoriada el 27 de noviembre de 2017.
MODALIDADES:	Modificación, Ampliación, Reforzamiento Estructural, Adecuación y Demolición Parcial.
PROYECTO:	TEATRO ADRIANA
USOS:	Servicios Personales – Profesionales Técnicos Especializados de escala Zonal Comercio Vecinal A Carrera 53 No. 56 B – 04 Actual Paulo VI
UBICACIÓN DEL PREDIO:	Decreto Distritales 190 de 2004 y 928 de 2001
URBANIZACIÓN O BARRIO:	UPZ 106 Esmeralda – Localidad Teusaquillo
NORMA APLICADA:	
UPZ:	

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Secretaría Distrital de Planeación - SDP, remite a esta Comisión de Veeduría, copia de la solicitud presentada por la señora Zilia Reyes Hernandez, ante la Curaduría Urbana No. 3, en la que *“...en calidad de Administradora y Representante Legal del Conjunto Residencial Paulo VI Primera Etapa, presentó queja sobre el trámite de licencia de construcción que cursa ante la Curadora Urbana 3 de Bogotá y solicitó esta Secretaría, la intervención dicho trámite..., con el fin que se atienda la queja formulada por la peticionaria en razón de la expedición de la Licencia de Construcción No. LC 17-3-0929 de 22 de noviembre de 2017, expedida por la Curadora Urbana 3”*.

CONSIDERACIONES

MARCO NORMATIVO

Al momento de la solicitud de la Licencia de Construcción en las modalidades de Modificación, Ampliación, Reforzamiento Estructural, Adecuación y Demolición Parcial para el predio de la KR 53 No. 56 B – 04, estaban vigentes las normas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 (Compilación POT) y 928 de 2001 *“Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N°106, LA ESMERALDA, ubicada en la localidad de TEUSAQUILLO, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto”*.

ASPECTOS DE LA QUEJA

RESPECTO DE LAS INTERVENCIONES SOLICITADAS

En su escrito, la señora Zilia Inés, señala:

“El conjunto Paulo VI Primera Etapa, está considerado como patrimonio cultural por lo que no puede ser modificado de ninguna forma o manera, técnicamente al construir un centro comercial de 4 pisos se estaría modificando los planos, la fachada, el esquema de todo el conjunto”

“Paulo VI Primera Etapa, es un “Bien de Interés Cultural”, dadas sus características geográficas, históricas, actitudinales y culturales y el Estado es el encargado, a través de sus diferentes Entes, de garantizar su estabilidad y conservación”

Es pertinente recordar que el predio objeto de la Licencia en cuestión, no corresponde a un Bien de Interés Cultural - BIC; no obstante, el mismo se ubica en el Sector Normativo 3 correspondiente a un Sector de Interés Cultural – SIC con Agrupaciones o Conjuntos.

Al respecto, el Decreto 928 de 2001 en su artículo 9, señala:

“El sector normativo No. 3, de interés cultural, con Agrupación o Conjunto, denominado Conjunto Habitacional Pablo VI, Primeras Etapa, queda comprendido en la categoría de Conservación Tipológica.

Sus normas están orientadas a la conservación de los valores urbanos y arquitectónicos y al mejoramiento de las condiciones de habitabilidad y uso de las edificaciones...”

Así pues, la mencionada norma establece los valores urbanos y arquitectónicos a conservar, al igual que los tipos de intervenciones permitidas para los inmuebles ubicados en dicho sector:

1. Valores urbanos y arquitectónicos a conservar	a. Implantación y volumetría original de las edificaciones. b. Proporción y disposición de las áreas libres de uso común. c. Distribución, características y localización de áreas comunes al interior de los edificios (puntos fijos, circulaciones horizontales). d. Composición y materiales originales de las fachadas de las edificaciones en pañeta pintado e. La arborización existente.										
2. Tipos de obras permitidas	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="524 489 670 562">Intervenciones</td> <td data-bbox="670 489 1250 562"> Toda intervención en este sector debe obtener concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, a excepción de las obras de mantenimiento, reparación locativa y aquellas que se adelanten al interior de las unidades de vivienda las cuales se regulan por lo dispuesto en el reglamento de copropiedad respectivo. </td> </tr> <tr> <td data-bbox="524 562 670 688">a. Adecuación funcional</td> <td data-bbox="670 562 1250 688"> - Actualización funcional de un inmueble para el uso requerido, ya sea el original o uno diferente permitido y compatible con la tipología espacial del mismo. Es un proceso de diseño orientado a la conservación y por lo tanto respetuoso de los elementos arquitectónicos originales. - Las unidades de vivienda tienen éste uso exclusivamente. - Las obras de adecuación se permiten solamente en las edificaciones correspondientes a la zona de comercio y a la zona comunal de cesión. </td> </tr> <tr> <td data-bbox="524 688 670 835">b. Mantenimiento</td> <td data-bbox="670 688 1250 835"> - Obras tendientes a sanear los elementos existentes en una edificación como pintura general o parcial interior y exterior. Incluye el saneamiento de humedades ascendentes por capilaridad desde el terreno o descendentes por filtraciones desde las cubiertas, fachadas o ventanas, y el saneamiento de la flora invasora localizada en la misma edificación o en sus inmediaciones, sin afectar la estructura portante, ni las características formales y funcionales de la edificación. - Las obras de mantenimiento se permiten en la totalidad del sector normativo </td> </tr> <tr> <td data-bbox="524 835 670 972">c. Reparación locativa</td> <td data-bbox="670 835 1250 972"> - Reparación, sustitución o ampliación de tuberías de suministro, drenaje o instalaciones eléctricas con el cuidado de no alterar los niveles de pisos existentes. - Incorporación de instalaciones nuevas de suministro como agua, luz, teléfono, citófono, gas, señales de televisión e instalaciones de drenajes y equipos especiales como sistemas contra incendio, calefacción, sonido, aire acondicionado o cableado estructurado. - Las reparaciones locativas se permiten en la totalidad del sector normativo. </td> </tr> <tr> <td data-bbox="524 972 670 1020">d. Modificaciones internas</td> <td data-bbox="670 972 1250 1020"> - Las modificaciones internas no deben afectar la composición de las fachadas, el tamaño, diseño y disposición de las ventanas, el perfil original de las cubiertas, ni generar nuevos vanos sobre las zonas comunes. </td> </tr> </table>	Intervenciones	Toda intervención en este sector debe obtener concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, a excepción de las obras de mantenimiento, reparación locativa y aquellas que se adelanten al interior de las unidades de vivienda las cuales se regulan por lo dispuesto en el reglamento de copropiedad respectivo.	a. Adecuación funcional	- Actualización funcional de un inmueble para el uso requerido, ya sea el original o uno diferente permitido y compatible con la tipología espacial del mismo. Es un proceso de diseño orientado a la conservación y por lo tanto respetuoso de los elementos arquitectónicos originales. - Las unidades de vivienda tienen éste uso exclusivamente. - Las obras de adecuación se permiten solamente en las edificaciones correspondientes a la zona de comercio y a la zona comunal de cesión.	b. Mantenimiento	- Obras tendientes a sanear los elementos existentes en una edificación como pintura general o parcial interior y exterior. Incluye el saneamiento de humedades ascendentes por capilaridad desde el terreno o descendentes por filtraciones desde las cubiertas, fachadas o ventanas, y el saneamiento de la flora invasora localizada en la misma edificación o en sus inmediaciones, sin afectar la estructura portante, ni las características formales y funcionales de la edificación. - Las obras de mantenimiento se permiten en la totalidad del sector normativo	c. Reparación locativa	- Reparación, sustitución o ampliación de tuberías de suministro, drenaje o instalaciones eléctricas con el cuidado de no alterar los niveles de pisos existentes. - Incorporación de instalaciones nuevas de suministro como agua, luz, teléfono, citófono, gas, señales de televisión e instalaciones de drenajes y equipos especiales como sistemas contra incendio, calefacción, sonido, aire acondicionado o cableado estructurado. - Las reparaciones locativas se permiten en la totalidad del sector normativo.	d. Modificaciones internas	- Las modificaciones internas no deben afectar la composición de las fachadas, el tamaño, diseño y disposición de las ventanas, el perfil original de las cubiertas, ni generar nuevos vanos sobre las zonas comunes.
Intervenciones	Toda intervención en este sector debe obtener concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, a excepción de las obras de mantenimiento, reparación locativa y aquellas que se adelanten al interior de las unidades de vivienda las cuales se regulan por lo dispuesto en el reglamento de copropiedad respectivo.										
a. Adecuación funcional	- Actualización funcional de un inmueble para el uso requerido, ya sea el original o uno diferente permitido y compatible con la tipología espacial del mismo. Es un proceso de diseño orientado a la conservación y por lo tanto respetuoso de los elementos arquitectónicos originales. - Las unidades de vivienda tienen éste uso exclusivamente. - Las obras de adecuación se permiten solamente en las edificaciones correspondientes a la zona de comercio y a la zona comunal de cesión.										
b. Mantenimiento	- Obras tendientes a sanear los elementos existentes en una edificación como pintura general o parcial interior y exterior. Incluye el saneamiento de humedades ascendentes por capilaridad desde el terreno o descendentes por filtraciones desde las cubiertas, fachadas o ventanas, y el saneamiento de la flora invasora localizada en la misma edificación o en sus inmediaciones, sin afectar la estructura portante, ni las características formales y funcionales de la edificación. - Las obras de mantenimiento se permiten en la totalidad del sector normativo										
c. Reparación locativa	- Reparación, sustitución o ampliación de tuberías de suministro, drenaje o instalaciones eléctricas con el cuidado de no alterar los niveles de pisos existentes. - Incorporación de instalaciones nuevas de suministro como agua, luz, teléfono, citófono, gas, señales de televisión e instalaciones de drenajes y equipos especiales como sistemas contra incendio, calefacción, sonido, aire acondicionado o cableado estructurado. - Las reparaciones locativas se permiten en la totalidad del sector normativo.										
d. Modificaciones internas	- Las modificaciones internas no deben afectar la composición de las fachadas, el tamaño, diseño y disposición de las ventanas, el perfil original de las cubiertas, ni generar nuevos vanos sobre las zonas comunes.										

De igual forma, el mencionado decreto establece las normas que se deben cumplir para la realización de dichas intervenciones:

3. Normas	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="524 1138 670 1232">a. Índice de ocupación</td> <td data-bbox="670 1138 1250 1232"> Las áreas libres, deben ser conservadas en su disposición, proporción, uso y carácter como zonas duras, empedradas o arborizadas según corresponda a zonas verdes, recreativas, jardines, caminos o parqueaderos, de acuerdo con lo establecido en los planos número 558/4-07, 558/4-08 y 558/4-09 aprobados mediante Resolución 625 de 1984 del Departamento Administrativo de Planeación Distrital. Cualquier modificación que se requiera sobre ellas, debe obtener la aprobación del mismo departamento. </td> </tr> <tr> <td data-bbox="524 1232 670 1264">b. Altura máxima</td> <td data-bbox="670 1232 1250 1264"> La volumetría original de las edificaciones es de estricta conservación. No se permiten sobreelevaciones. </td> </tr> <tr> <td data-bbox="524 1264 670 1495">c. Fachadas</td> <td data-bbox="670 1264 1250 1495"> - Son de estricta conservación; deben mantenerse las características originales referidas a los materiales, texturas, proporción de llenos y vacíos, balcones y composición en general. Ninguna superficie pañetada originalmente, puede ser cubierta con enchapes u otros acabados diferentes al previsto en el diseño original y debe mantener la uniformidad en su color. - Los materiales de ventanas y puertas pueden ser reemplazados, siempre y cuando se mantenga el diseño y dimensiones originales. No se permitan vidrios con texturas, colores o vidrio espejo, salvo en los espacios donde fueron previstos originalmente. Las puertas de los garajes deben mantener la uniformidad y transparencia planteada por el diseño original. - No se permite la instalación de elementos adosados a las fachadas ni sobre las cubiertas, a excepción del sistema comunal de señal de televisión, del sistema de gas y del sistema de ventilación de los calentadores de paso, los cuales deben buscar la mejor solución para su instalación, logrando uniformidad en diseño, dimensiones, materiales y color. </td> </tr> <tr> <td data-bbox="524 1495 670 1526">d. Equipamiento comunal privado</td> <td data-bbox="670 1495 1250 1526"> Es el existente según lo establecido en los planos número 558/4-07, 558/4-08 y 558/4-09 antes mencionados. </td> </tr> <tr> <td data-bbox="524 1526 670 1600">e. Estacionamientos</td> <td data-bbox="670 1526 1250 1600"> La cuota de estacionamientos corresponde a la existente según lo establecido en los planos número 558/4-07, 558/4-08 y 558/4-09 y a los parqueaderos construidos en los edificios de vivienda según el proyecto arquitectónico original. - El uso de los garajes es exclusivo para el parqueo de vehículos. </td> </tr> <tr> <td data-bbox="524 1600 670 1673">f. Arborización existente</td> <td data-bbox="670 1600 1250 1673"> Debe conservarse en su totalidad. Se exceptúan los casos en los cuales los árboles están afectando la estructura o estabilidad de las edificaciones o amenazan con caerse, para lo cual se requiere concepto previo favorable de la entidad ambiental competente. </td> </tr> <tr> <td data-bbox="524 1673 670 1776">g. Cerramientos</td> <td data-bbox="670 1673 1250 1776"> Deben plantear como zócalo un muro de antepecho de 0.40 metros máximo, a partir del cual se pueden disponer elementos en materiales rígidos que permitan transparencia visual en un 90% como mínimo, con altura máxima total del cerramiento de 1.60 metros, con el fin de respetar los valores del sector y permitir que sea disfrutado visualmente, dado que forma parte del patrimonio cultural de la ciudad. Éstos cerramientos no pueden encerrar áreas públicas. </td> </tr> </table>	a. Índice de ocupación	Las áreas libres, deben ser conservadas en su disposición, proporción, uso y carácter como zonas duras, empedradas o arborizadas según corresponda a zonas verdes, recreativas, jardines, caminos o parqueaderos, de acuerdo con lo establecido en los planos número 558/4-07, 558/4-08 y 558/4-09 aprobados mediante Resolución 625 de 1984 del Departamento Administrativo de Planeación Distrital. Cualquier modificación que se requiera sobre ellas, debe obtener la aprobación del mismo departamento.	b. Altura máxima	La volumetría original de las edificaciones es de estricta conservación. No se permiten sobreelevaciones.	c. Fachadas	- Son de estricta conservación; deben mantenerse las características originales referidas a los materiales, texturas, proporción de llenos y vacíos, balcones y composición en general. Ninguna superficie pañetada originalmente, puede ser cubierta con enchapes u otros acabados diferentes al previsto en el diseño original y debe mantener la uniformidad en su color. - Los materiales de ventanas y puertas pueden ser reemplazados, siempre y cuando se mantenga el diseño y dimensiones originales. No se permitan vidrios con texturas, colores o vidrio espejo, salvo en los espacios donde fueron previstos originalmente. Las puertas de los garajes deben mantener la uniformidad y transparencia planteada por el diseño original. - No se permite la instalación de elementos adosados a las fachadas ni sobre las cubiertas, a excepción del sistema comunal de señal de televisión, del sistema de gas y del sistema de ventilación de los calentadores de paso, los cuales deben buscar la mejor solución para su instalación, logrando uniformidad en diseño, dimensiones, materiales y color.	d. Equipamiento comunal privado	Es el existente según lo establecido en los planos número 558/4-07, 558/4-08 y 558/4-09 antes mencionados.	e. Estacionamientos	La cuota de estacionamientos corresponde a la existente según lo establecido en los planos número 558/4-07, 558/4-08 y 558/4-09 y a los parqueaderos construidos en los edificios de vivienda según el proyecto arquitectónico original. - El uso de los garajes es exclusivo para el parqueo de vehículos.	f. Arborización existente	Debe conservarse en su totalidad. Se exceptúan los casos en los cuales los árboles están afectando la estructura o estabilidad de las edificaciones o amenazan con caerse, para lo cual se requiere concepto previo favorable de la entidad ambiental competente.	g. Cerramientos	Deben plantear como zócalo un muro de antepecho de 0.40 metros máximo, a partir del cual se pueden disponer elementos en materiales rígidos que permitan transparencia visual en un 90% como mínimo, con altura máxima total del cerramiento de 1.60 metros, con el fin de respetar los valores del sector y permitir que sea disfrutado visualmente, dado que forma parte del patrimonio cultural de la ciudad. Éstos cerramientos no pueden encerrar áreas públicas.
a. Índice de ocupación	Las áreas libres, deben ser conservadas en su disposición, proporción, uso y carácter como zonas duras, empedradas o arborizadas según corresponda a zonas verdes, recreativas, jardines, caminos o parqueaderos, de acuerdo con lo establecido en los planos número 558/4-07, 558/4-08 y 558/4-09 aprobados mediante Resolución 625 de 1984 del Departamento Administrativo de Planeación Distrital. Cualquier modificación que se requiera sobre ellas, debe obtener la aprobación del mismo departamento.														
b. Altura máxima	La volumetría original de las edificaciones es de estricta conservación. No se permiten sobreelevaciones.														
c. Fachadas	- Son de estricta conservación; deben mantenerse las características originales referidas a los materiales, texturas, proporción de llenos y vacíos, balcones y composición en general. Ninguna superficie pañetada originalmente, puede ser cubierta con enchapes u otros acabados diferentes al previsto en el diseño original y debe mantener la uniformidad en su color. - Los materiales de ventanas y puertas pueden ser reemplazados, siempre y cuando se mantenga el diseño y dimensiones originales. No se permitan vidrios con texturas, colores o vidrio espejo, salvo en los espacios donde fueron previstos originalmente. Las puertas de los garajes deben mantener la uniformidad y transparencia planteada por el diseño original. - No se permite la instalación de elementos adosados a las fachadas ni sobre las cubiertas, a excepción del sistema comunal de señal de televisión, del sistema de gas y del sistema de ventilación de los calentadores de paso, los cuales deben buscar la mejor solución para su instalación, logrando uniformidad en diseño, dimensiones, materiales y color.														
d. Equipamiento comunal privado	Es el existente según lo establecido en los planos número 558/4-07, 558/4-08 y 558/4-09 antes mencionados.														
e. Estacionamientos	La cuota de estacionamientos corresponde a la existente según lo establecido en los planos número 558/4-07, 558/4-08 y 558/4-09 y a los parqueaderos construidos en los edificios de vivienda según el proyecto arquitectónico original. - El uso de los garajes es exclusivo para el parqueo de vehículos.														
f. Arborización existente	Debe conservarse en su totalidad. Se exceptúan los casos en los cuales los árboles están afectando la estructura o estabilidad de las edificaciones o amenazan con caerse, para lo cual se requiere concepto previo favorable de la entidad ambiental competente.														
g. Cerramientos	Deben plantear como zócalo un muro de antepecho de 0.40 metros máximo, a partir del cual se pueden disponer elementos en materiales rígidos que permitan transparencia visual en un 90% como mínimo, con altura máxima total del cerramiento de 1.60 metros, con el fin de respetar los valores del sector y permitir que sea disfrutado visualmente, dado que forma parte del patrimonio cultural de la ciudad. Éstos cerramientos no pueden encerrar áreas públicas.														

En tal sentido, teniendo en cuenta que en el artículo 9 del citado Decreto 928 de 2001, se indica que *“Toda intervención en este sector debe obtener concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación Distrital”*, y que dicha tarea fue asignada al Instituto Distrital de Patrimonio Cultural - IDPC mediante el Decreto 070 de 2015; el interesado, previo a la solicitud de la Licencia de Construcción ante la Curaduría Urbana, debió solicitar la aprobación de la intervención ante la mencionada Entidad.

Así es, como mediante la Resolución No. 000459 del 23 de junio de 2017, ejecutoriada el 12 de julio de 2017 *“Por la cual se resuelve una solicitud de intervención para el inmueble ubicado en la Carrera 53 No. 56 B – 04 del Barrio Pablo VI, de la UPZ La Esmeralda de la ciudad de Bogotá D.C.”*, el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, aprobó la solicitud de intervención consistente en la ampliación, adecuación funcional, modificación, reforzamiento estructural y demolición parcial, según planos aprobados y sellados por esta Entidad.

De acuerdo con todo lo anterior, verificados los planos aprobados por la Curaduría Urbana No. 3 mediante la Licencia de Construcción No. LC 17-3-0929 del 22 de noviembre del 2017, los mismos aprobados y sellados por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural; se observó que la volumetría original de las edificaciones se mantiene al igual que sus fachadas. Así mismo en cuanto al equipamiento Comunal Privado y los estacionamientos, no se aprueba ninguna modificación.

Por lo anterior se concluye que las intervenciones aprobadas mediante de la Licencia de Construcción No. LC 17-3-0929 del 22 de noviembre del 2017, **SE AJUSTAN** a la norma.

EN CUANTO AL USO COMERCIAL APROBADO

Señala la señora Zilia Inés: *“... técnicamente al construir un centro comercial de 4 pisos se estaría modificando los planos, la fachada, el esquema de todo el conjunto”*

De acuerdo con la Licencia de Construcción No. **LC 17-3-0929 del 22 de noviembre de 2017**, se aprobaron únicamente 2 unidades para uso de **COMERCIO DE ESCALA VECINAL A** y no un Centro Comercial como lo afirma la peticionaria.

En este sentido, es pertinente mencionar la clasificación de usos consignada en el cuadro anexo No. 2 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT), que respecto a la clasificación del uso de Comercio Vecinal A, señala que este corresponde a una **“ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO de Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas, ferreterías”**, la cual se puede desarrollar en **“LOCALES, CON AREA DE VENTAS DE HASTA 500 M2”**.

Así las cosas, una vez revisados los planos que forman parte de la mencionada Licencia de Construcción, se evidenció según el plano No. A1 de A9 **“PLANTA PRIMER PISO”**, que los Locales Comerciales aprobados cuentan con un área de 114,42 m² y 44,46 m² para un total de 158,88 m²; por lo que se concluye que el Comercio Vecinal A, aprobado, **SE AJUSTA** a la norma.

RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico al Interesada, señora Zilia Inés Reyes Hernández.
2. Cerrar el caso 1744. ✓

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

Los comisionados aprueban las recomendaciones realizadas por el equipo técnico.

3.2 Caso 1829**CASO 1829****DATOS GENERALES**

INTERESADO:	Subdirección de Prevención y Seguimiento
RADICADO DE LA QUEJA	3-2018-05215
FECHA DE LA QUEJA:	21 de septiembre de 2018
SOLICITUD:	SLC 17-4-1739 del 27 de septiembre de 2017
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia de Urbanismo y Construcción
LICENCIA:	RES 18-4-0266 del 08 marzo de 2018 – Ejecutoria 03 abril de 2018
MODALIDADES:	Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento
PROYECTO:	MILAN CONJUNTO RESIDENCIAL
USO:	Vivienda Multifamiliar (V.I.P. y V.I.S.)
UBICACIÓN DEL PREDIO	Calle 84 S 14C-51 (actual) o DG 78 BIS S 18-51 (Anterior)
URBANIZACIÓN O BARRIO	Tenerife II
NORMA APLICADA:	Decreto 190 de 2004; Decreto 431 de 2004 UPZ 58–Comuneros, Decreto 327 de 2004, Decreto Nacional 1077 de 2015
UPZ:	UPZ 58 – Comuneros
LOCALIDAD:	5 – Usme
CONTRA:	Arq. Adriana López Moncayo Curadora Urbana No 4

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Subdirección de Prevención y Seguimiento solicita: “(...) *Una vez estudiados los documentos técnicos aportados por el enajenador en la radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda para el proyecto Milán Conjunto Residencial, se observan presuntas irregularidades puesto que la resolución RES-18-4-0266 ejecutoriada el 03 de abril de 2018 por la Curaduría Urbana No. 4 determina que la para la provisión de vivienda de interés prioritario (V.I.P.) los titulares del predio optaron por destinar un área de 1431,59 m² a programas V.I.P. y dentro de las unidades de vivienda aprobadas solo hay 14 apartamentos V.I.P. lo cual no es consecuente con el área destinada para esta obligación.*

De acuerdo a lo anterior y por tratarse de asuntos propios o competentes de la secretaría Técnica de la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas, se da traslado a tal dependencia, con el fin de que inicien el estudio pertinente.”

CASO 1829 - RES 18-4-0266, Arq. Adriana López Moncayo Curadora Urbana No 4: se observan presuntas irregularidades (...) los titulares del predio optaron por destinar un área de 1431,59 m² a programas V.I.P. y dentro

de las unidades de vivienda aprobadas solo hay 14 apartamentos V.I.P. lo cual no es consecuente con el área destinada para esta obligación.

Teniendo en cuenta la solicitud presentada por la Subdirección de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda respecto a presuntas irregularidades en cuanto a que los titulares del predio optaron por destinar un área de 1431,59 m² a programas V.I.P. y dentro de las unidades de vivienda aprobadas solo hay 14 apartamentos V.I.P. lo cual no es consecuente con el área destinada para esta obligación, la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá, en el presente informe técnico estudiará solamente el tema tratado en la queja, por lo que se hace la aclaración, que de presentarse una nueva queja relacionada con la Licencia de construcción aquí estudiada, se reabra el caso con el fin de realizar el respectivo estudio completo del trámite de expedición de la licencia y el análisis correspondiente de los demás temas técnicos no desarrollados en el presente estudio, los cuales se presentarán ante la Sesión de la Comisión de Veeduría de las Curaduría Urbanas de Bogotá D.C., en donde se toman las decisiones correspondientes.

HECHOS

El 27 de septiembre de 2017, se presentó ante la Curaduría Urbana No 4 de esta ciudad, bajo el radicado SLC 17-4-1739, una solicitud de aprobación por el señor Alberto Mario Nieves Caballero como representante legal de INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A, donde solicitó Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento para el proyecto **MILAN CONJUNTO RESIDENCIAL**.

El 08 de marzo de 2018, la Curadora Urbana No.4 Arq. Adriana López Moncayo, expidió Resolución RES No. 18-4-0266, ejecutoriada el 03 de abril de 2018, por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo adoptándose el plano que contiene el proyecto urbanístico identificado No. **CU4 US50/4-00** el cual se incorpora a la cartografía oficial de la Secretaria de Planeación Distrital en las planchas No. M-21 y M-31 las cuales reposan el archivo de la entidad (artículo 2 de la Resolución) para el proyecto denominado **MILAN CONJUNTO RESIDENCIAL** localizado en el lote útil único del proyecto urbanístico (artículo 4 de la Resolución) para el predio urbano localizado en la dirección CL 84 S 14C-51 (Actual) ó DG 78 BIS SUR 18-51 (Anterior), con Chip # AAA0169KFEP con matrícula inmobiliaria #50S-40383198 DE LA UPZ 58 Comuneros barrio Tenerife II Localidad 5 Usme, estrato socioeconómico 2. Donde además se prueba el proyecto arquitectónico, a desarrollar en el lote único que conforma el proyecto urbanístico aprobado, con el cual se Otorga la Licencia de Construcción en las modalidades, de obra nueva, demolición total, cerramiento para dos edificaciones (7 torres) de catorce (14) pisos (altura de 33,60m), para seiscientos dieciséis (616) unidades de vivienda multifamiliar (602 VIS y 14 VIP ubicadas en la torre 7), tres edificaciones de 1 y 2 pisos (4,05 m., 6,30 m. y 7,95 m.) para servicios comunales y una edificación de un (1) piso (5,40m.) para Comercio Escala Vecinal A. En el proyecto se plantean para las viviendas VIS ciento siete (107) cupos de estacionamiento para residentes y treinta y tres (33) cupos para visitantes; para la vivienda VIP noventa y nueve (99) cupos de estacionamiento para residentes y un (1) cupo para visitantes y para el Uso Comercial Vecinal A un (1) cupo de estacionamiento privado y cinco (5) cupos para visitantes; del total de cupos siete (3) cumplen dimensiones para personas en condición de discapacidad y se proponen sesenta (60) cupos de parqueo para bicicletas.

ESTUDIO EDIFICABILIDAD DE LICENCIA DE URBANISMO MODALIDAD DE DESARROLLO, DE LOS ÍNDICES APLICABLES AL PROYECTO ARQUITECTONICO DE ACUERDO ÁREAS URBANISMO APROBADO Y DE EDIFICABILIDAD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL Y CERRAMIENTO

De acuerdo con el estudio edificabilidad realizado se encontró que lo revisado en planos arquitectónicos y Resolución RES. 18-4-0266 de 08-03-18 ejecutoria 03-04-18 expedida por la Curaduría Urbana No 4; SE AJUSTA a lo exigido por la norma urbanística al momento de su solicitud cumpliendo en lo referente a edificabilidad.

ASPECTOS DE LA QUEJA

Respecto al objeto de la queja, consistente en:

“(...) se observan presuntas irregularidades puesto que la resolución RES-18-4-0266 ejecutoriada el 03 de abril de 2018 por la Curaduría Urbana No. 4 determina que la para la provisión de vivienda de interés prioritario (V.I.P.) los titulares del predio optaron por destinar un área de 1431,59 m² a programas V.I.P. y dentro de las unidades de vivienda aprobadas solo hay 14 apartamentos V.I.P. lo cual no es consecuente con el área destinada para esta obligación.

De acuerdo a lo anterior y por tratarse de asuntos propios o competentes de la secretaría Técnica de la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas, se da traslado a tal dependencia, con el fin de que inicien el estudio pertinente. (...)

R/. Ante la pregunta si es consecuente que por la magnitud de área con destinación viviendas V.I.P. (1.431,59 m²) versus las unidades de viviendas V.I.P. (14 apartamentos) presentadas en el proyecto, es bueno precisar que luego de analizar todas la normatividad vigente en el momento de solicitud referente al tema en cuestión, se debe resaltar que en el Decreto 1077 de 2015 indica:

“ARTICULO 2.2.2.1.5.1.1 Porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP) en tratamiento de desarrollo. De conformidad con lo previsto en el artículo 46 de la Ley 1537 de 2012, en el componente urbano de los planes de ordenamiento territorial de los municipios o distritos con población urbana superior a 100.000 habitantes y de los municipios localizados en el área de influencia de aquellos con población urbana superior a 500.000 habitantes conforme los criterios previstos en el parágrafo 1 del artículo 91 de la Ley 388 de 1997, se deberán definir los porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social prioritaria (VIP).

Dichos porcentajes se exigirán únicamente en las actuaciones de urbanización de predios regulados por el tratamiento de desarrollo que se encuentren ubicados en suelo urbano o de expansión urbana en zonas o áreas de actividad cuyos usos sean distintos a los industriales, dotacionales o institucionales y que se urbanicen aplicando la figura del plan parcial o directamente mediante la aprobación de la correspondiente licencia de urbanización.

Estos porcentajes se incluirán en los planes parciales o en las normas urbanísticas que regulen la urbanización de los citados suelos sin el trámite de plan parcial. En todo caso, cuando el plan parcial o el proyecto urbanístico contenga usos residenciales el citado porcentaje no podrá ser inferior al previsto en el siguiente cuadro:

Tipo de vivienda	Porcentaje mínimo de suelo sobre área útil residencial del plan parcial o del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana
VIP	20%

Parágrafo 1. Los porcentajes de que trata este artículo se aplicarán a los municipios localizados en el área de influencia de los municipios y distritos con población urbana superior a quinientos mil (500.000) habitantes de que trata la Resolución 368 de 2013 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

(...)

ARTICULO 2.2.2.1.5.3.1 Cumplimiento del porcentaje mínimo de suelo. Para el cumplimiento de la obligación establecida en la presente Sección, el propietario y/o urbanizador podrá optar por una de las siguientes alternativas: 1. En el mismo proyecto. 2. Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del municipio o distrito. 3. Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto.

(...)

ARTICULO 2.2.2.1.5.3.2 Cumplimiento de la obligación en el mismo proyecto. Cuando la exigencia de destinar suelo para VIS o VIP se cumpla al interior del mismo proyecto, la localización y delimitación de las áreas destinadas al cumplimiento de la obligación se hará en los planos que se aprueben con las correspondientes licencias de urbanización. A su vez, los planes parciales correspondientes determinarán la forma de definir las localizaciones de los terrenos tendientes al cumplimiento del porcentaje expresado, así como las diferentes alternativas para su cumplimiento. La localización de estas áreas también deberá señalarse en la incorporación del proyecto urbanístico a la cartografía oficial del municipio o distrito.

(...)"

Luego de analizar las normas vigentes al momento de solicitud de la licencia de urbanismo y construcción del proyecto **MILAN CONJUNTO RESIDENCIAL**, y que es evidente que la mínima cantidad propuestas de vivienda tipo VIP (14 apartamentos) no es proporcional al área con destinación viviendas V.I.P. (1.431,59 m²) para el proyecto del estudio, sin embargo se concluye que el actuar de la Curadora Urbana No. 4 Arquitecta Adriana López Moncayo **SE AJUSTA** en el marco de las normas vigentes al momento de la solicitud de la licencia, ya que estas normas siempre hacen referencia al cumplimiento de porcentaje de destinación de suelo para el tipo de vivienda V.I.P., más en ninguna norma se evidencio la exigencia de número mínimo de unidades VIP por área o manejo proporcional de unidades VIP por área destinada, ante lo cual en el marco legal del acto administrativo de la **RES 18-4-0266** no se generó nada incorrecto al tema solicitado.

Al revisar el tema de accesibilidad, circulaciones y habitabilidad se observa que el proyecto **SE AJUSTA** en el marco de las normas vigentes al momento de la solicitud de licencia de urbanismo y construcción.

CONCLUSIONES

a. Una vez revisada y analizada la información que reposa en el expediente de la solicitud de Licencia de Construcción SLC 17-4-1739 del 27-09-2017 y luego de lo expuesto anteriormente, se concluye que la acto administrativo **RES 18-4-0266 de 08-03-2018 ejecutoría 03-04-2018** expedida por la Curaduría Urbana No 4 **SE AJUSTA** a la normatividad urbanística aplicable, al momento de su solicitud, normativa bajo los Decretos 190 del 2004, UPZ 58 Comuneros (Decreto 431 de 2004), Decreto 327 de 2004 y Decreto Nacional 1077 de 2015; y que la actuación del Curadora Urbana No 4 Arquitecta Adriana López Moncayo 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.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28 de la ley 1437 modificado por el art. 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.

RECOMENDACIONES

1. Informar la quejosa Subdirección de Prevención y Seguimiento.
2. Cerrar el expediente para el caso 1829.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

Los comisionados aprueban las recomendaciones realizadas por el equipo técnico.

3.3 Caso 1919

CASO No. 1919 ARGO CALLE 183 -II ETAPA

DATOS GENERALES

INTERESADO:	Dirección de Trámites Administrativos – SDP Orlando Simmonds
CURADORES:	Adriana López Moncayo – Ex Curadora Urbana No 3 Jaime Eduardo Barrero – Ex Curador Urbano No 4
SOLICITUD:	SLC 10-3-1129 del 01 de junio de 2010
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia Construcción
LICENCIAS:	LC 13-5-0518 del 03-05-12 ejecutoría 30-05-13 LC 9840575 DEL 21-05-98
MODALIDADES:	Obra nueva
PROYECTO:	ARGO CALLE 183 -II ETAPA
USO:	Vivienda Multifamiliar
UBICACIÓN DEL PREDIO:	Calle 181 C No 13-91 (Actual)
URBANIZACIÓN O BARRIO:	Argo Calle 183 Mz. SM -1
NORMA APLICADA:	Decreto 354 DE 2006
UPZ:	UPZ 9 Verbenal
LOCALIDAD:	Usaquén

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Dirección de Trámites Administrativos de la SDP traslada petición presentada por el señor Orlando Simmonds con relación a la licencia LC 10-3-0934 de 2010, así como el cumplimiento y el ajuste a la normatividad urbanística.

Solicita el Señor Simmonds en su petición un: “... *concepto o recomendación respecto de cambios de una zona común libre a parqueaderos de uso exclusivo sin asamblea de copropietarios...*”

MARCO NORMATIVO PARA PROYECTO ARGO CALLE 183 -II ETAPA

Al momento de solicitud de licencia de construcción del proyecto **ARGO CALLE 183 -II ETAPA**, estaban vigentes las normas contenidas en el Dto. Distrital 190 del 2004”, UPZ 9 Verbenal Dto. 354 DE 2006; que ubica al predio de

solicitud en Sector Normativo No. 2 subsectores de Usos Único. Área de Actividad Residencial, Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios, Tratamiento Consolidación, modalidad urbanística.

TEMAS DE LA QUEJA

SOBRE "... CONCEPTO O RECOMENDACIÓN RESPECTO DE CAMBIOS DE UNA ZONA COMÚN LIBRE A PARQUEADEROS DE USO EXCLUSIVO SIN ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS..."

CONCLUSIONES:

No se tramitó ante Curaduría planos de alindamiento del proyecto, las licencias de construcción objeto de la queja se tramitaron bajo la modalidad de obra nueva únicamente.

El carácter de uso exclusivo a los parqueaderos se lo asigna la copropiedad a un proyecto mediante asamblea de copropietarios y expresos en un acta aprobada como lo dicta el Decreto 675 del 2001 de Régimen de Propiedad Horizontal, competencia que no le corresponde calificar al Curador Urbano.

- *¿Se afectó por parte de la Curaduría intereses de la primera etapa?*

No se identifica en la actuación de la Ex Curadora Urbana No 3 Adriana López Moncayo alguna conducta o contravención que afectara intereses de particulares respecto del otorgamiento de la LC 10-3-0934 del 30-11-10 ejecutoría 30-11-10; puesto que la expedición de esta **SE AJUSTO** a lo que dicta la norma urbana; específicamente en la previsión de los 33 parqueaderos privados y un parqueadero para discapacitados en la **I ETAPA** para cumplir con los estacionamientos exigidos para la **II ETAPA**; puesto que estos hacen parte de un mismo urbanismo (CUP-8034 DEL 10-12-1996)

- *Al no introducir la reformulación al reglamento ¿se pudieron vulnerar derechos?*

- *¿Qué mecanismo posibilita para que la primera etapa recupere lo perdido?*

- *¿Puede el administrador hacer cambios de parqueaderos exclusivos a comunales sin asamblea de copropietarios?*

Es posible algún mecanismo así sea parcial una revocatoria de la segunda etapa

Se encuentra a este punto que la actuación de la Ex Curadora Urbana No 3 Adriana López Moncayo **SE AJUSTA** a lo reglamentado por la norma urbana al momento de solicitud de la **LC 10-3-0934 del 30-11-10 ejecutoría 30-11-10 para el proyecto CALLE 183 -II ETAPA**

El presente pronunciamiento se emite en términos del artículo 28 de la ley 1437 modificada por el art 1 de la 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 Dirección de Trámites Administrativos de SDP.
2. Enviar copia del informe técnico al señor Orlando Simmonds.
3. Enviar copia del informe técnico a la Alcaldía Local de Usaquén, con el fin de que se adelanten las actuaciones de control urbano a que haya lugar.

4. Cerrar el caso 1919.

APRECIACIONES DE LOS COMISIONADOS:

El Comisionado Javier manifiesta que el informe no esta claro en cuanto no se realizó un análisis para identificar cuales son los parqueaderos comunales y cuales son los privados y los que hacen parte de equipamientos comunales para poder resolver el caso.

De igual manera el Comisionado Gustavo Perry manifiesta que es necesario que se precise que en tema de propiedad horizontal que para hacer cualquier cambio al reglamento debe existir asamblea de propietarios que autoricen dichas modificaciones, si embargo dejar claro que esto no es tema de la Comisión.

No se aprueba el caso hasta que se realicen los ajustes solicitados.

3.4 Caso 1917

**CASO No. 1917
EL PRADO ETAPA I, II y III**

DATOS GENERALES

INTERESADO:

Servicio al Ciudadano - Secretaría Distrital de Hábitat-
Administración Conjunto Residencial El Prado La Felicidad

CURADORES:

Ernesto Jorge Clavijo Sierra – Ex Curador Urbano No 1

SOLICITUDES:

SLC 10-1-2573 del 22 de noviembre de 2010

SLC 11-1-0514 del 01 de junio de 2011

SLC 12-1-0655 del 05 de junio de 2012

TIPO DE TRÁMITE:

Licencia Construcción

LICENCIAS:

LC 11-1-0274 del 27-04-11 ejecutoria 18-05-11

MLC 11-1-0274 del 15-03-12 ejecutoria 20-03-12

MLC 11-1-0274 del 30-07-12 ejecutoria 31-07-12

MODALIDADES:

Obra nueva- cerramiento

Modificación Licencia Construcción vigente

PROYECTO:

EL PRADO ETAPA I, II y III

USO:

Vivienda Multifamiliar

UBICACIÓN DEL PREDIO:

Carrera 6 A No 2 A (Actual) – Kr. 72 B No 22 A - 25

URBANIZACIÓN O BARRIO:

Urbanización La Felicidad

NORMA APLICADA:

Decreto 903 DE 2001

UPZ:

UPZ 114 Modelia

LOCALIDAD:

Fontibón

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Dirección del Servicio al Ciudadano recibe petición presentada por la Administración del Conjunto Residencial El Prado La Felicidad mediante oficio No 1-2019-05641 de fecha 20 de febrero de 2019; remitido a esta Comisión en la que pregunta: "... bajo que norma debía entregar la constructora todas las áreas comunes...". esto referido a que: "...la constructora Amarilo efectuó trámite de licencia del conjunto Residencial El Prado en noviembre de 2010 bajo la norma NSR- 98.... En julio del año 2011 le fue aprobada la licencia de construcción en esta fecha ya estaba vigente la nueva norma NSR – 10...la constructora entregó la construcción de las áreas comunes bajo la norma NSR-98, aduciendo que la solicitud de licencia fue solicitada bajo la norma anterior...".

MARCO NORMATIVO PARA PROYECTO EL PRADO ETAPA I, II y III

Al momento de solicitud de licencia de construcción del proyecto **EL PRADO ETAPA I, II y III**, estaban vigentes las normas contenidas en el Dto. Distrital 190 del 2004", UPZ 114 Modelia Dto. 903 de 2001; que ubica al predio de solicitud en Sector Normativo No. 4 subsectores de Usos I Área de Desarrollo, Área actividad Urbana Integral, modalidad desarrollo, Zona Múltiple.

De acuerdo con lo estudiado en planos arquitectónicos de licencia **M LC 16-3-0664 del 15-09-16** ejecutoria **19-09-16** expedida por la Curaduría Urbana No 3; se encuentra que el proyecto se ajusta a lo exigido por la norma urbanística al momento de sus solicitudes cumpliendo en lo referente a edificabilidad.

TEMAS DE LA QUEJA

"... BAJO QUE NORMA DEBÍA ENTREGAR LA CONSTRUCTORA TODAS LAS ÁREAS COMUNES...". ESTO REFERIDO A QUE: "...LA CONSTRUCTORA AMARILO EFECTUÓ TRÁMITE DE LICENCIA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL EL PRADO EN NOVIEMBRE DE 2010 BAJO LA NORMA NSR- 98.... EN JULIO DEL AÑO 2011 LE FUE APROBADA LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y EN ESTA FECHA YA ESTABA VIGENTE LA NUEVA NORMA NSR – 10...LA CONSTRUCTORA ENTREGÓ LA CONSTRUCCIÓN DE LAS ÁREAS COMUNES BAJO LA NORMA NSR-98, ADUCIENDO QUE LA SOLICITUD DE LICENCIA FUE SOLICITADA BAJO LA NORMA ANTERIOR...".

CONCLUSIONES:

Así las cosas, la actuación del Ex Curador Urbano No 1 Ernesto Jorge Clavijo Sierra se da por **AJUSTADA** teniendo en cuenta que se ciñó a lo exigido por la norma aplicable al momento de solicitud de licencia en comento en lo que respecta a que se mantuvo la aplicación de la Norma Sismorresistente NSR-98 en las gestiones surtidas para el proyecto **EL PRADO ETAPA I, II y III**; debido a que estas fueron modificaciones sobre licencias vigentes dentro de los términos estipulados en el Decreto 1077 de 2015.

El presente pronunciamiento se emite en términos del artículo 28 de la ley 1437 modificado por el art. 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.

RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del informe técnico a la Dirección del Servicio al Ciudadano de la Secretaría de Hábitat.
2. Enviar copia del informe técnico a la Administración del Conjunto El Prado.

3. Cerrar el caso 1917.

APRECIACIONES DE LOS COMISIONADOS:

El Comisionado Gustavo Perry manifiesta que el participo en la licencia del caso objeto de estudio por tal motivo se declara impedido para votar, razón por la cual el caso será presentado en la próxima Sesión ya que al estar impedido el Arquitecto Gustavo Perry no se tiene quorum para votación.

3.5 Caso 1926

CASO No. 1926 BÜRO 69

DATOS GENERALES

INTERESADO:	Luis Miguel Contreras Herrera
CURADORA:	Ana María Cadena Tobón - Curadora Urbana No. 3
SOLICITUD:	SLC 13-3-1190 del 07 de junio de 2013 SLC 15-3-2096 del 15 de octubre de 2015
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia de Construcción. Modificación de Licencia de Construcción vigente
LICENCIAS:	LC 14-3-0099 del 07 de febrero de 2014, ejecutoriada el 15 de abril de 2014. MLC 14-3-0099 del 17 de diciembre de 2015, ejecutoriada el 28 de diciembre de 2015.
MODALIDADES:	Obra Nueva y Demolición Total Modificación Licencia de Construcción vigente
PROYECTO:	BÜRO 69
USO:	Servicios Empresariales - Servicios a Empresas e Inmobiliarios de escala Urbana
UBICACIÓN DEL PREDIO:	Calle 69 No. 4 – 48 / 50
URBANIZACIÓN O BARRIO:	Emaus
NORMA APLICADA:	Decretos Distritales 190 de 2004, 059 de 2007
UPZ:	UPZ 88 El Refugio – Localidad Chapinero

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Secretaría Distrital de Planeación - SDP, remite a esta Comisión de Veeduría, copia de la solicitud del señor Luis Miguel Contreras Herrera dirigida a esa entidad, en la que: *“...cuestionaba los estacionamientos y zonas de maniobra aprobados con la Licencia de Construcción No. LC 14-3-0099 del 7 de febrero de 2014 y de la Modificación de Licencia vigente a la misma expedida el 17 de diciembre de 2015”*

CONSIDERACIONES

LOCALIZACIÓN

MARCO NORMATIVO

Al momento de la solicitud de la Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Demolición Total para el predio de la CL 69 No. 4 – 48 / 50, estaban vigentes las normas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 (Compilación POT) y 059 de 2007 “*Por el cual se actualiza a la normativa vigente la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) 88 y 97, El Refugio y Chicó Lago, ubicadas en la Localidad de Chapinero, adoptadas mediante el Decreto 075 del 20 de marzo de 2003*”.

En tal sentido, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial - POT, el predio objeto de estudio se ubica en Área de Actividad Residencial, Zona Residencial con Zonas Delimitadas de Comercio y Servicio, Tratamiento de Consolidación con Cambio de Patrón y Sector de Demanda de Estacionamiento A.

ANALISIS

APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA

ESTUDIO PROYECTO ARQUITECTÓNICO EDIFICIO BÜRO 69 - LC 14-3-0099 del 07 de febrero de 2014

Del estudio anterior se infiere que la Licencia de Construcción expedida, mantiene concordancia entre el texto de la misma y los planos aprobados por la Curadora Urbana No. 3 Ana María Cadena Tobón para la SLC 13-3-1190 del 07 de febrero de 2014 con **LC 14-3-0099 del 07 de febrero de 2014**; por lo que el proyecto en los aspectos urbanísticos **SE AJUSTA** a la norma.

ESTUDIO PROYECTO ARQUITECTÓNICO EDIFICIO BÜRO 69 - MLC 14-3-0099 del 17 de diciembre de 2015

De acuerdo con el análisis anterior se encuentra para la modificación de Licencia de Construcción congruencia entre el texto de la licencia y los planos aprobados por la Curadora Urbana No. 3 Ana María Cadena Tobón para la SLC 15-3-2096 del 15 de octubre de 2015 que finalizó con la expedición de la **MLC 14-3-0099 del 17 de diciembre de 2015**; por lo que el proyecto en los aspectos urbanísticos **SE AJUSTA** a la norma.

ASPECTOS DE LA QUEJA

RESPECTO DEL DECRETO DISTRITAL 1108 DE 2000

Es pertinente mencionar que, junto con el oficio de remisión del presente caso, la Secretaría Distrital de Planeación anexa copia del oficio de respuesta No. 2-2018-71554 del 21 de noviembre de 2018, a la solicitud elevada por el señor Luis Miguel Contreras Herrera ante esa entidad, en el cual se evidencia que la misma, dio respuesta concreta a los numerales 1, 3 y 4 de su solicitud.

Razón por la cual, esta Comisión de Veeduría se ocupará de resolver únicamente lo referente al numeral 2 de su solicitud.

EN LO REFERENTE A LA ZONA DE MANOBRA



En su solicitud el señor Contreras indica en los numerales 2.1., 2.2. y 2.4., lo siguiente:

“2.1. Prolongar o extender el ancho de la zona de maniobra comprendiendo la dimensión mayor de la sección transversal de las columnas, como se indica gráficamente en los planos arquitectónicos 4/18 y 2/18 que se anexan y que corresponde al sótano 2 y sótano 4 del proyecto del Edificio BÜRO 69.

2.2 Avanzar a partir de la cara de la menor dimensión de las columnas el vuelo delantero de los vehículos de tal modo que ellos invadieran la zona de maniobra y redujeran, trayendo como consecuencia a su vez imposibilitar la apertura de las puertas al coincidir lateralmente la condición puerta-columna y dejar anulada el descenso del conductor que pasa a ser peatón.

2.4. Aplicar criterios personales en su revisión y aprobación de estacionamientos y para el caso de pasar de crujía doble a crujía sencilla o viceversa, produciendo un estrangulamiento o estrechamiento de la zona de maniobra y adicionalmente sin considerar el radio de curvatura necesario para una circulación segura y cómoda para el conductor.”.

En tal sentido el Decreto Distrital 1108 de 2000, respecto de las áreas de maniobra para vehículos livianos, señala:

“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.

(...). (Sublineas fuera de texto).

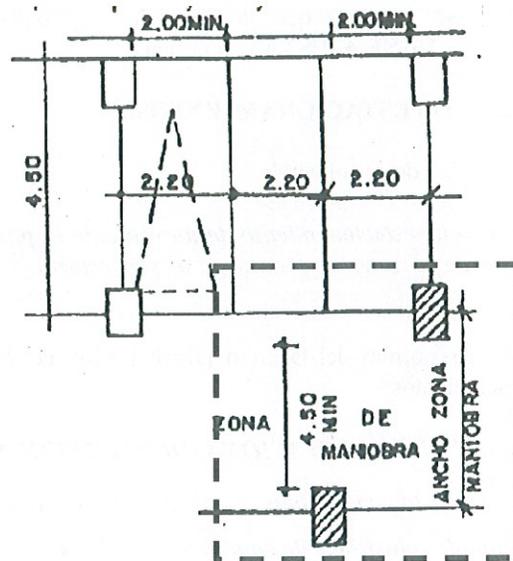


Grafico Anexo No. 1 (Decreto 1108 de 2000)

En tal sentido, verificada el área de maniobra frente a los estacionamientos 9 y 10 del sótano 2, 29 y 30 del sótano 3 y 49 y 50 del sótano 4, se logró evidenciar que su dimensión es de 4,95 metros.

Estacionamientos No. 9, 10, 29, 30, 49 y 50

Ancho mínimo exigido para los estacionamientos No. 9, 10, 29, 30, 49 y 50 = 2,20 metros

Ancho de los estacionamientos No. 9, 10, 29, 30, 49 y 50 **aprobado** = 2,45 metros

Diferencia: 0,25 metros (ancho adicional planteado en los estacionamientos)

Ancho normal exigido de la zona de maniobra = 5,00 metros. (Este dato es tomado del artículo 9 del decreto 1108 de 2000 y del gráfico)

El Cálculo de la proporción adicional planteada para los estacionamientos No. 9, 10, 29, 30, 49 y 50, sería:

Si el ancho exigido para los estacionamientos es de 2,20 metros, equivalente al 100%, entonces los 0,25 metros adicionales al ancho con que cuentan los estacionamientos 9, 10, 29, 30, 49 y 50, equivalen al 11,36 %.

Entendiendo que la reducción de la zona de maniobra debe ser proporcional a la dimensión en la que aumenta el ancho del estacionamiento (11,36 %), tenemos:

Si el 100% del ancho de la zona de maniobra es = 5,00 metros, el 11,36 % que se debe reducir es = 0,57 metros.

Por lo tanto,

5,00 metros - 0,57 metros = **4,43 metros**; lo que indica que el sobrancho del estacionamiento compensa la reducción de la zona de maniobra alcanzando los **4,95 metros** (ancho mínimo permitido para la zona de maniobra frente a los estacionamientos No. 9, 10, 29, 30, 49 y 50).

En tal sentido, de lo anterior se concluye que la dimensión aprobada para la zona de maniobra de los estacionamientos 9, 10, 29, 30, 49 y 50, **SE AJUSTA** a la norma.

EN CUANTO AL ANCHO DE LOS ESTACIONAMIENTOS.

El interesado señala en el numeral 2.3 de su solicitud:

“2.3. Disminuir el ancho efectivo de estacionamiento de un vehículo al pasar de 2,20 m a 2,13 m incumpliendo simultáneamente con el ancho de la zona de maniobra al proyectarlo o ampliarlo valiéndose del largo de la columna de 65 cm”.

Al respecto, es pertinente citar las normas del Decreto Distrital 1108 de 2000, que en su artículo 4, señala con relación al ancho de los estacionamientos:

“ARTÍCULO 4.- DIMENSIONES DE LOS ÉSTACIONAMIENTOS 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.

... ” (Negrillas y sublíneas fuera de texto)

Así pues, la dimensión del ancho de los estacionamientos señalada en el artículo 4 del citado Decreto 1108 de 2000 deberá ser como mínimo **2,20 metros**; no obstante, el gráfico anexo No. 1 de dicho Decreto, muestra que la mencionada dimensión puede tomarse entre los ejes de las columnas, en cuyo caso la dimensión del ancho entre las caras de las columnas, no debe ser menor a **2,00 metros**.

De acuerdo con lo anterior, se evidenció que los estacionamientos aprobados en la MLC 14-3-0099 del 17 de diciembre de 2015, **SE AJUSTAN** a la norma.

RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico al Interesado, señor Luis Miguel Contreras Herrera.
2. Cerrar el caso 1926.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

Los comisionados aprueban las recomendaciones realizadas por el equipo técnico.

3.6 Caso 1928

**CASO No. 1928
ENTRE CALLES**

DATOS GENERALES

INTERESADO: Yuri Carolina Esterling Reyes – Inspección 3 D de Policía
CURADORA: Gladis Sánchez Sánchez - Curadora Urbana No. 1 (P)
SOLICITUDES: SLC 16-1-0554 del 23 de mayo de 2016.
 SLC 17-1-0422 del 17 de mayo de 2017
TIPO DE TRÁMITE: Prorroga Licencia de Construcción
LICENCIAS: RES 16-1-0459 del 9 de junio de 2016, ejecutoriada el 14 de junio de 2016.
 RES 17-1-0299 del 05 de junio de 2017, ejecutoriada el 08 de junio de 2017.
MODALIDADES: No aplica
PROYECTO: ENTRE CALLES
USO: Servicios a Empresa e Inmobiliarios - Urbana,
 Servicios Profesionales Técnicos Especializados - Zonal,
 Servicios Personales Comunicación y Entretenimiento - Zonal,
 Servicios Empresariales Financieros - Urbana,
 Servicios Empresariales Financieros – Zonal,
 Servicios Personales Alimentarios – Zonal,
 Servicios Empresariales de Logística - Urbana
UBICACIÓN DEL PREDIO: Carrera 7 No. 18 A - 25
URBANIZACIÓN O BARRIO: Virrey Espeleta
NORMA APLICADA: Decreto 2218 de 2015, modificatorio del Decreto 1077 de 2015
UPZ: UPZ 93 Las Nieves – Localidad Santa Fe

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Inspección tercera Distrital de Policía, solicita “... información con respecto de la expedición de prórrogas de la licencia otorgada mediante resolución No. 171-0299 del inmueble ubicado en la Carrera 7 No. 18 A 25, CHIP AAA001SACX (sic)...”

CONSIDERACIONES**MARCO NORMATIVO**

Al momento de la solicitud de la primera prórroga de la Licencia de Construcción No. LC 13-1-0630 del 30 de diciembre de 2013 (23 de mayo de 2016), estaban vigentes las normas de procedimiento contenidas en el Decreto 2218 de 2015 “Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con el valor de la Vivienda de Interés Social y Prioritaria en programas y proyectos de renovación urbana, el alcance y modalidades de las licencias urbanísticas, sus vigencias, prórrogas, revalidaciones y modificaciones, se complementa y precisa el alcance de algunas actuaciones urbanísticas y se precisa la exigibilidad del pago de la participación de plusvalía en

trámites de licencias urbanísticas”; mientras que al momento de la solicitud de la segunda prórroga (17 de mayo de 2017), ya se encontraba vigente el Decreto 1197 de julio 21 de 2016 “*Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con los requisitos de solicitud, modalidades de las licencias urbanísticas, sus vigencias y prórrogas*”

ASPECTOS DE LA QUEJA

RESPECTO DE LA PRIMERA PRÓRROGA RES 16-1-0459 del 09 de junio de 2016

Respecto de la prórroga de licencias urbanísticas, es pertinente mencionar las normas vigentes contenidas en el Decreto 2218 de 2015, modificatorio del Decreto 1077 de 2015, que en su artículo 8, señala:

*“Artículo 8°. Se modifica el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015 el cual quedará de la siguiente manera:
 “Artículo 2.2.6.1.2.4.1. Vigencia de las licencias. Las licencias de urbanización en las modalidades de desarrollo y reurbanización, así como las licencias de parcelación y de construcción y las licencias de intervención y ocupación del espacio público, tendrán una vigencia de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas.*

Las licencias de urbanización en la modalidad de saneamiento tienen una vigencia de doce (12) meses no prorrogables.

Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización en las modalidades de desarrollo o reurbanización, licencia de parcelación y licencia de construcción en modalidad distinta a la de cerramiento, tendrán una vigencia de treinta y seis (36) meses prorrogables por un período adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo mediante el cual se otorgan las respectivas licencias.

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra,

Las licencias de subdivisión tendrán una vigencia improrrogable de seis (6) meses, contados a partir de la fecha en la que quede en firme el acto administrativo que otorga la respectiva licencia, para adelantar actuaciones de autorización y registro a que se refieren los artículos 7° de la Ley 810 de 2003 y 108 de la Ley 812 de 2003, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, así como para la incorporación de estas subdivisiones en la cartografía oficial de los municipios”. (Sublíneas y negrillas fuera de texto).

En tal sentido, para la solicitud de la prórroga de una licencia de construcción únicamente se deben atender los dos requisitos señalados en la norma anterior.

Es así como el 23 de mayo de 2016, dentro de los 30 días calendario anteriores al vencimiento de la licencia de construcción LC 13-1-0630 (04 de junio de 2016), se solicitó su prórroga, en este sentido el trámite SE AJUSTA a lo señalado por la norma.

De otra parte, en el artículo 2 de la Resolución No. RES 16-1-0459 del 09 de junio de 2016 “*Por la cual se Resuelve la solicitud de prórroga de la Licencia de Construcción LC 13-1-0630 otorgada el 30 de diciembre de 2013, ejecutoriada el 04 de junio de 2014, para el predio ubicado en la KR 7 18 A 25,,,*”, se menciona:

“Artículo 2°. Hace parte de este acto administrativo la certificación emitida por el arquitecto ALFREDO MUÑOZ ROA, identificado con la CC 19.064.274 y Matricula Profesional 12664 CND acerca del avance de las obras”.

Así pues, dado que el Decreto 2218 de 2015 en su artículo 8, mencionado anteriormente, exige que el constructor responsable debe certificar la iniciación de las obras; y que en este caso lo certificó, se evidencia que el trámite SE AJUSTA a lo señalado en la norma.

REFERENTE A LA SEGUNDA PRÓRROGA – RES 17-1-0299 del 05 de junio de 2017

En cuanto a la segunda prórroga, al momento de la solicitud ya se encontraba vigente el Decreto 1197 de 2016, modificatorio del Decreto 1077 de 2015, en el Parágrafo transitorio de su artículo 5, indica:

"Artículo 5º. Se modifica el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 8 del Decreto 2218 de 2015, el cual quedará de la siguiente manera:

"ARTICULO 2.2.6.1.2.4.1. Vigencia de las licencias. Las licencias de urbanización en las modalidades de desarrollo y reurbanización, las licencias de parcelación y de construcción y las licencias de intervención y ocupación del espacio público, así como las revalidaciones, tendrán una vigencia de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas.

(...)

PARÁGRAFO TRANSITORIO: A partir de la entrada en vigencia del presente parágrafo y hasta el 31 de diciembre del año 2017, todas las licencias urbanísticas vigentes podrán tener una segunda prórroga por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la fecha de vencimiento de la primera prórroga.

La solicitud de segunda prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la primera prórroga, y su expedición procederá con la presentación de la solicitud por parte del titular."

Como lo contempla el Decreto 1197 de 2016, en este caso para la solicitud de la segunda prórroga de una licencia de construcción únicamente se debe presentar la solicitud por parte del titular dentro de los 30 días calendario anteriores al vencimiento de la primera prórroga.

En este sentido, mediante carta radicada el 17 de mayo de 2017 junto con la radicación de la solicitud del trámite, el señor JUAN ESTEBAN MUÑOZ RODRIGUEZ, Representante Legal de la CONSTRUCTORA AMCO LTDA, titular de la licencia de construcción No. LC 13-1-0630 solicita la prórroga de la misma; por lo que se establece que el trámite SE AJUSTA a la norma.

RECOMENDACIONES

3. Enviar copia del presente informe técnico al Interesado, señora Yuri Carolina Esterling Reyes – Inspección 3 D de Policía.
4. Cerrar el caso 1926.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

Los comisionados aprueban las recomendaciones realizadas por el equipo técnico.

3.7 Caso 1906

CASO No. 1906
URBANIZACION RINCON DEL CEDRO (ETAPA 2 - SAJONIA)

DATOS GENERALES

INTERESADO: Jorge David Garavito Chica Sandra Yaneth Tibamosca Villamarin – Dirección Trámites Administrativos de la Secretaría Distrital de Planeación

RADICADO DE LA QUEJA: 1-2019-02483

FECHA DE LA QUEJA: 29 de enero de 2019

CURADOR: Arq. Mauro Arturo Baquero Castro Curador Urbano No 2

SOLICITUD: SLC 18-2-2528 del 31 de octubre de 2018

TIPO DE TRÁMITE: Licencia de Urbanización

LICENCIA: Resolución 11001-2-19-0517 del 15 marzo de 2019 – Ejecutoria 23 abril de 2019

MODALIDADES: Modificación de proyecto urbanístico Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la etapa 2 “SAJONIA”

PROYECTO: **URBANIZACION RINCON DEL CEDRO (ETAPA 2 - SAJONIA)**

USO: Por definir

UBICACIÓN DEL PREDIO Avenida Carrera 15 152 A 21 (actual) o DG 78 BIS S 18-51 (Anterior)

URBANIZACIÓN O BARRIO Barrio las Margaritas – Urbanización Rincón del Cedro

NORMA APLICADA: Decreto 190 de 2004; Decreto 271 de 2005 UPZ 13–Los Cedros, Decreto 327 de 2004, Decreto Nacional 1077 de 2015, acuerdo 7 de 1979

UPZ: UPZ 13 – Los Cedros

LOCALIDAD: 1 – Usaquén

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La señora Sandra Yaneth Tibamosca Villamarin de la dirección de Trámites Administrativos de la Secretaría Distrital de Planeación realiza traslado de solicitud, remitiendo copia del derecho de petición de interés particular presentada por el ciudadano Jorge David Garavito Chica, la cual fue trasladada a la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá, a fin de que, de acuerdo con lo manifestado por la ciudadana en documento anexo informa:

“(....)

1. *El día 31 de octubre de 2018 se radicó en la curaduría Nro. 2 el expediente 18-2-2528, el cual adjunta los documentos pertinentes para tramitar una LICENCIA DE URBANIZACION en el predio localizado en la AK 16ª 152ª -59 de la Urbanización RINCON DEL CEDRO de esta localidad, predio que pertenece al Colegio Anglo Colombiano.*

(....)

PETICION

Con toda atención solicito a usted, interponer sus buenos oficios ante los funcionarios que intervienen en el proceso de expedición de la licencia solicitada, para que se examine con sumo cuidado la documentación legal sobre la cual fue expedida la licencia inicial y el cumplimiento de los requisitos exigidos.

De no cumplir con los requisitos exigidos (Cesión para zonas verdes, Cesión para Vías vehiculares), solicito a ustedes, proceder a los trámites necesarios para no expedir la nueva Licencia solicitada.

En caso que se considere si cumplió con las cesiones, solicitamos una explicación satisfactoria sobre la entrega de estas cesiones al Distrito (Zonas verdes y vías vehiculares) teniendo en cuenta que sobre el terreno actualmente solo existe una (1) cesión de zona verde representada en un parque de bolsillo y respecto a la calle 152A esta nunca se desarrolló en su totalidad.

Así mismo solicito a ustedes si la calle 152A está diseñada y autorizada para tráfico permanente de buses escolares tal como pretende hacerlo el Colegio Anglo Colombiano.

(...)"

HECHOS

Antecedentes:

- Mediante resolución 222 del 22 de abril de 1991, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (hoy Secretaria Distrital de Planeación), aprobó el proyecto Urbanístico de la Urbanización denominada **RINCON DEL CEDRO** localizado en la AK 15 152A-21 (actual) Localidad de Usaquén, estableció sus normas urbanísticas y arquitectónicas, concedió licencia de urbanización y fijo los compromisos y obligaciones a cargo del urbanizador responsable, esto previa entrega al Departamento administrativo de Catastro por oficio 4628 de 12 de abril de 1991 del plano U 50/4-8 debidamente protocolizado; todo lo anterior de conformidad con lo dispuesto en los Acuerdos 22 de 1972, 7 de 1979, 2 de 1980 y los Decretos reglamentarios 1131 de 1986, 1113 de 1983 y 1212 de 1980.
- Mediante resolución 1339 del 12 de septiembre de 1994, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (hoy Secretaria Distrital de Planeación), se expidió la revalidación de la licencia de Urbanismo para la Primera E tapa de la Urbanización denominada **RINCON DEL CEDRO** y se otorgó Licencia de Urbanización para la Segunda Etapa, el plano distinguido con la referencia 9324283 y 9327676, los cuales reposan en los archivos del Departamento Administrativo de Planeación Distrital bajo el No. U 50/4-8 es sustituido y reemplazado por No. U 50/4-9 debidamente protocolizado, todo lo anterior de conformidad con lo dispuesto en los Acuerdo 6 de 1990 y a los Decretos reglamentarios 328 de 1992, 321 de 1992, 325 de 1992, 334 de 1992, 336 de 1992 y el Decreto de Tramite 566 de 1992.

De conformidad con los antecedentes:

El 31 de octubre de 2018, se presentó ante la Curaduría Urbana No 2 de esta ciudad, bajo el radicado SLC 18-2-2528, una solicitud por la señora Adriana Botero Jaramillo como representante legal de FUNDACION COLEGIO ANGLO COLOMBIANO, donde la solicitud consistió Modificación de Proyecto General Urbanístico de la Urbanización **RINCÓN DEL CEDRO (ETAPAS 1 y 2)** y Solicitar la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la etapa 2 (Lote 2) el cual se denominó "**SAJONIA**", toda vez que esta no fue ejecutada durante la vigencia de la resolución No. 1339 del 12 de septiembre de 1994, todo lo anterior conforme al artículo 9 del Decreto 327 de 2004.

Mediante radicados internos de la curaduría 000423 de 28 de febrero de 2019 y 000432 de 1 de marzo de 2019 el subdirector de registro inmobiliario Guillermo Enrique Ávila Barragán de la Defensoría del Espacio Público DADEP, se constituyó en parte dentro del trámite con oficio 19-2-17774 del 4 de marzo de 2019.

Mediante oficio No. 2018EE35029 del 25 de julio de 2018 expedido por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO (UAECD) se actualiza el plano topográfico del lote 2 (Etapa 2) de la urbanización denominada RINCON DEL CEDRO denominado SAJONIA; que los linderos y área del predio son los allí expresados.

El 15 de marzo de 2019, el Curador Urbano No.2 Arq. Mauro Arturo Baquero Castro, expidió Resolución RES No. 11001-2-19-0517, ejecutoriada el 23 de abril de 2019, por la cual se aprueba la Modificación del Proyecto General Urbanístico denominado “**RINCON DEL CEDRO (ETAPAS 1 Y 2)**” para el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 50N-20467136 localizado en la AK 15 152A-21 (actual) y CHIP # AAA0190YCBR, ubicado en la UPZ 13 Los Cedros, en la localidad de Usaquén, Bogotá D.C., donde también se da aprobación de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la etapa 2 de la Urbanización Rincón del Cedro, la cual se denominará de ahora en adelante “**SAJONIA**”.

Adoptar el plano que contiene la modificación del proyecto general urbanístico denominado “**RINCON DEL CEDRO (ETAPAS 1 Y 2)**” y la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la etapa 2 denominada “**SAJONIA**”, el cual se debe identificar con el número **CU2 U50/4-10** el cual se incorpora a la cartografía oficial de la Secretaría de Planeación Distrital en la plancha No. F-43 la cual reposa el archivo de la entidad (artículo 2 de la Resolución).

ESTUDIO EDIFICABILIDAD DE LICENCIA DE URBANISMO MODALIDAD DE DESARROLLO

De acuerdo con el estudio de edificabilidad realizado se encontró que lo revisado en planos del urbanismo y **Resolución 1101-2-19-0517 del 15-03-19 ejecutoria 23-04-19** expedida por la Curaduría Urbana No 2; **NO SE AJUSTA** a lo exigido por la norma urbanística al momento de su solicitud incumpliendo en lo referente a urbanismo y cumple normas para edificabilidad.

Los índices propuestos para aplicar al proyecto arquitectónico a desarrollar de acuerdo áreas urbanismo aprobado en este caso de estudio **SI CUMPLEN** de acuerdo al decreto 327 de 2004.

ASPECTOS DE LA QUEJA

Respecto al objeto de la queja, consistente en:

“Con toda atención solicito a usted, interponer sus buenos oficios ante los funcionarios que intervienen en el proceso de expedición de la licencia solicitada, para que se examine con sumo cuidado la documentación legal sobre la cual fue expedida la licencia inicial y el cumplimiento de los requisitos exigidos.

De no cumplir con los requisitos exigidos (Cesión para zonas verdes, Cesión para Vías vehiculares), solicito a ustedes, proceder a los trámites necesarios para no expedir la nueva Licencia solicitada.

En caso que se considere si cumplió con las cesiones, solicitamos una explicación satisfactoria sobre la entrega de estas cesiones al Distrito (Zonas verdes y vías vehiculares) teniendo en cuenta que sobre el terreno actualmente solo existe una (1) cesión de zona verde representada en un parque de bolsillo y respecto a la calle 152A esta nunca se desarrolló en su totalidad.

Así mismo solicito a ustedes si la calle 152A está diseñada y autorizada para tráfico permanente de buses escolares tal como pretende hacerlo el Colegio Anglo Colombiano.”

De los apartes de esta queja se analizarán cada aspecto presentado así:

“Con toda atención solicito a usted, interponer sus buenos oficios ante los funcionarios que intervienen en el proceso de expedición de la licencia solicitada, para que se examine con sumo cuidado la documentación legal sobre la cual fue expedida la licencia inicial y el cumplimiento de los requisitos exigidos.

De no cumplir con los requisitos exigidos (Cesión para zonas verdes, Cesión para Vías vehiculares), solicito a ustedes, proceder a los trámites necesarios para no expedir la nueva Licencia solicitada.

En caso que se considere si cumplió con las cesiones, solicitamos una explicación satisfactoria sobre la entrega de estas cesiones al Distrito (Zonas verdes y vías vehiculares) teniendo en cuenta que sobre el terreno actualmente solo existe una (1) cesión de zona verde representada en un parque de bolsillo y respecto a la calle 152A esta nunca se desarrolló en su totalidad.”

R/. Se realizó un análisis completo al acto administrativo **Resolución 1101-2-19-0517 del 15-03-19 ejecutoria 23-04-19** expedida por la Curaduría Urbana No 2 donde ante la pregunta concreta se evidenció que:

- En el tema de cesión de vías vehiculares lo aprobado **SE AJUSTA** en su integridad a la normatividad vigente aplica al lote del presente estudio.
- En el tema de Cesión de zonas verdes (antiguas cesiones tipo A) o cesiones de espacio público se realizó de acuerdo al artículo 12, el cual hace referencia a casos generales proyectos nuevos en predios con tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el cual para el caso del estudio expresa un porcentaje de cesión del 8%, desconociendo el parágrafo 3 del literal c del artículo 9 del decreto 327 del 2004, el cual se refiere a casos específicos de proyectos de urbanización por etapas no desarrollados en su totalidad y que requieren cambio de norma y que determina aspectos específicos a cumplir sobre el un porcentaje de cesión según la norma original y de acuerdo al uso planteado siendo para el caso del estudio un porcentaje de cesión del 12%, por lo anterior el equipo técnico de la comisión considera que lo aprobado **NO SE AJUSTA** en su integridad a la normatividad vigente aplica al lote del presente estudio.

Para respaldar lo citado anteriormente se envió solicitud de concepto a la Secretaria Distrital de Planeación con radicado 2-2019-37718.

“Así mismo solicito a ustedes si la calle 152A está diseñada y autorizada para tráfico permanente de buses escolares tal como pretende hacerlo el Colegio Anglo Colombiano.”

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; y nuestro alcance sobre las vías es solo es verificar si cumple con los perfiles viales estimados en la ley y a entregar en cesión, ya que responder sobre si la calle 152ª está diseñada y autorizada para tráfico permanente de buses escolares es un aspecto que no corresponde 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 del Curador Urbano No. 2.

Lo anterior se explica en que encontrándose el trámite de licencia urbanística 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).

En la revisión realizada para dar respuesta a las solicitudes presentadas por el peticionario, se comprobó el documento producto del acto administrativo denominado RESOLUCION 11001-2-19-0517 y el plano CU2US50/4-10 y se evidenciaron una serie de inconsistencias a corregir como son:

1. Una identificación errada del plano aprobado del urbanismo CU2US50/4-10 y Cuando la identificación correcta del plano es CU2U50/4-10 ya que es un proyecto en la localidad de Usaquén y no un proyecto en la localidad de Usme.

Ante estas novedades evidenciadas se solicitó vía correo electrónico a la funcionaria encargada de designación de la identificación del predio por la Secretaria Distrital de Planeación (SDP) copia del trámite gestionado de solicitud de identificación del plano donde a pesar que hay identificó un error inicial de la SDP al ubicar mal la localidad, también es claro que desde el 27 de febrero de 2019 la curaduría recibió la confirmación de la solicitud y a la fecha 18 de julio del mismo año no han realizado trámite aclaratorio sobre el novedad explícita presentando un silencio y continuando con todo el trámite y expidiendo la Resolución con el error el 15 de marzo.

Este error en asignación del número de identificación del plano por parte de Secretaria Distrital de Planeación genero una serie de errores a corregir.

2. Mala dirección del predio, como se observa en el resuelve en el artículo 1 capítulo I en la página 6, que indica “(...) AK 14 No. 152ª-21 (actual) (...)” siendo la dirección correcta del proyecto AK 15 No. 152ª-21 (actual).
3. Una descripción inexacta del texto a anexar en un plano, como se observa en el resuelve en el parágrafo del artículo 2 capítulo I en la página 6, que indica “(...) *la incorporación de la siguiente nota en el plano Urbanístico No. US50/4-09: “El plano urbanístico que se aprueba mediante la presente resolución reemplaza y sustituye parcialmente el plano urbanístico No. US50/4-09 aprobado mediante resolución (...)”* siendo la redacción correcta “(...) la incorporación de la siguiente nota en el plano Urbanístico No. U50/4-09: “El plano urbanístico que se aprueba mediante la presente resolución reemplaza y sustituye parcialmente el plano urbanístico No. U50/4-8 aprobado mediante resolución (...)”.
4. Ante el error en asignación del número de identificación del plano por parte de Secretaria Distrital de Planeación genero que en la RESOLUCION cada vez que nombrara el plano aprobado del urbanismo CU2US50/4-10 hubiera un error, así:
 - a. En los considerandos numeral 19 en la página 6, que indica “(...) *le asignó a dicho plano el número CU2US50/4-10 (...)*”.
 - b. En el resuelve en el artículo 2 capítulo I en la página 6, que indica “(...) *distinguido con el número CU2US50/4-10 (...)*”.
 - c. En el resuelve en el artículo 8 capítulo I en la página 8, que indica “(...) *en el plano número CU2US50/4-10 (...)*”.
 - d. En el resuelve en el artículo 8 capítulo I en la página 9, que indica “(...) *en el plano número CU2US50/4-10 (...)*”.
 - e. En el resuelve en el numeral 3 artículo 9 capítulo II en la página 10, que indica “(...) *según el plano número CU2US50/4-10 (...)*”.
 - f. En el resuelve en el numeral 4 artículo 9 capítulo II en la página 10, que indica “(...) *al indicado en el plano CU2US50/4-10 (...)*”.
 - g. En el resuelve en el numeral 6.5 artículo 9 capítulo II en la página 15, que indica “(...) *lo señalado en el plano CU2US50/4-10 (...)*”.
 - h. En el resuelve en el artículo 8 capítulo III en las páginas 19 y 20, que indica “(...) *al plano del Proyecto Urbanístico No. US50/4-10 (...)*”.
 - i. En el resuelve en el numeral 3 artículo 15 capítulo IV en la página 23, que indica “(...) *aprobado bajo el número CU2US50/4-10 (...)*”.

La identificación correcta del plano es CU2U50/4-10 ya que es un proyecto en la localidad de Usaquén y no un proyecto en la localidad de Usme, se deberá ajustar en el momento que la curaduría sea notificada por la Secretaria Distrital de Planeación.

5. De acuerdo al acta de observaciones No. MT 18-2-1399 con fecha 10 de diciembre de 2018 en una de las solicitudes presentadas por la curaduría indica:

“- Una vez revisado el plano urbanístico presentado, se pudo evidenciar que el área de la zona verde No. 4, es mayor a la aprobada en la urbanización RINCON DEL CEDRO y el área de control ambiental es menor a la aprobada, por lo que se debe aclarar si son áreas que se van a modificar en aplicación del artículo 9 del Decreto 327 del 2004 lo cual puede hacerse en este trámite siempre y cuando están áreas no hayan sido entregadas al Distrito, en caso contrario se deberá vincular a la Defensoría del Espacio Público DADEP, donde ellos se expresen que se encuentran de acuerdo con el trámite. O si por lo contrario se trata de un error (en el caso de la Zona Verde).”

La respuesta presentada por el solicitante de la Licencia con oficio con fecha del 25 de enero de 2019 a la pregunta específica fue:

“Se ajusta en el plano en el proyecto Urbanístico allegado el 22 de enero de 2019.”

Pero al estudiar el plano definitivo aprobado se evidencia que las dimensiones de las áreas citadas anteriormente no corresponden a las ya aprobadas y recibidas con el acta de toma de posesión 028 del 12 de marzo de 2008 del Departamento Administrativo Defensoría del Espacio Público; y al analizar los documentos físicos contenidos en la carpeta del expedientes del proyecto del estudio se evidenció que DADEP se hizo parte del proceso, pero no se identificó un oficio donde ellos se expresen que se encuentran de acuerdo con el trámite, por lo anterior se considera el procedimiento dado al cambio de dimensiones de áreas de zonas verdes ya entregadas al Distrito, **NO SE AJUSTA** a lo solicitado por la misma Curaduría 2.

CONCLUSIONES

a. Una vez revisada y analizada la información que reposa en el expediente de la solicitud de Licencia de Construcción SLC 18-2-2528 del 31-10-2018 y luego de lo expuesto anteriormente, se concluye que la acta administrativa **RES 11001-2-19-0517 de 15-03-2019 ejecutoria 23-04-2019** expedida por la Curaduría Urbana No 2 **NO SE AJUSTA** a la normatividad urbanística aplicable, al momento de su solicitud, normativa bajo los Decretos 190 del 2004, UPZ 13 Los Cedros (Decreto 271 de 2005), Decreto 327 de 2004, Decreto Nacional 1077 de 2015 y acuerdo 7 de 1979; y que la actuación del Curadora Urbana No 2 Arquitecto Mauro Arturo Baquero Castro durante la expedición, **NO SE AJUSTÓ** a la totalidad de los requisitos exigidos para todo el proceso en la expedición del acto administrativo.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28 de la ley 1437 de 2011 modificado por el qrt. 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.

RECOMENDACIONES

1. Informar a la peticionaria señora Sandra Yaneth Tibamosca Villamarin – Dirección Trámites Administrativos de la Secretaría Distrital de Planeación el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los Comisionados enviando copia.
2. Informar al peticionario inicial señor Jorge David Garavito Chica (Derecho de Petición) el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los Comisionados enviando copia.
3. Remitir copia del informe técnico a la Superintendencia de Notariado y Registro, Oficina Asesora Jurídica de la entidad quien ejercerá las funciones de Superintendencia Delegada para los Curadores Urbanos por **las presuntas irregularidades** presentadas en el acto administrativo RESOLUCION No. 11001-2-19-0517 del 15 de marzo de 2019.
4. Remitir copia del informe técnico a la Subdirección de Registro Inmobiliario del Departamento Administrativo Defensoría del Espacio Público (DADEP) para que se pronuncie y realice seguimiento pertinente por **las presuntas irregularidades** presentadas en el acto administrativo RESOLUCION No.

11001-2-19-0517 del 15 de marzo de 2019 sobre modificación de áreas de zonas de cesión ya entregadas en la etapa 1.

5. Remitir copia del informe técnico a la Curadora Urbana No. 2 arquitecto Mauro Arturo Baquero Castro, para que conozca el resultado del informe técnico y las decisiones adoptadas por los Comisionados.
6. Cerrar el expediente para el caso 1906.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS

Los Comisionados aprueban las recomendaciones hechas por el equipo técnico de la Comisión.

3.8 Caso 1936

CASO 1936

VIVIENDA MULTIFAMILIAR SANTA MARIA V.I.S.

DATOS GENERALES

INTERESADOS:	Jorge Antonio Rivera Rhippe, Alba Patricia Rivera Uribe Fabiola Rivera Uribe, Alba Mónica Rivera Uribe Ingrid Rivera Uribe, Cesar Leonardo Pedraza Ávila
RADICADO DE LA QUEJA	1-2019-24542, 1-2019-24722, 1-2019-24723, 1-2019-24724 1-2019-25040, 1-2019-25708, 1-2019-26126, 1-2019-26131
FECHA DE LA QUEJA:	27 de junio de 2019
CURADOR:	Arq. Mauro Arturo Baquero Castro Curador Urbano No 2 SOLICITUD: SLC 18-2-2261 del 4 de octubre de 2018
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia de Construcción
LICENCIA:	Resolución 11001-2-19-0560 de 15 de marzo de 2019, ejecutoriada el 08 de abril de 2019
MODALIDADES:	Obra Nueva Nueva/ Demolición Total
PROYECTO:	SANTA MARIA V.I.S.
USO:	Vivienda Multifamiliar
UBICACIÓN DEL PREDIO:	Calle 75 73-19 (actual)
URBANIZACIÓN O BARRIO:	SANTA MARIA 1° Y 2°
NORMA APLICADA:	Decreto 190 de 2004; Decreto 070 de 2002 UPZ 30- Boyacá Real y Decreto 80 de 2016
UPZ:	UPZ 30 – Boyacá Real
LOCALIDAD:	10 – Engativá
MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN	

Mediante radicado No. 1-2019-24542 del 27 de junio de 2019, los señores Jorge Antonio Rivera Rhippe, Alba Patricia Rivera Uribe, Fabiola Rivera Uribe, Alba Mónica Rivera Uribe, Ingrid Rivera Uribe manifestaron atreves de una comunicación, por medio de la cual solicitan lo siguiente:

“(…)

En nuestra calidad de vecinos propietarios, poseedores y tenedores de la vivienda ubicada en la calle 75No. 73-27, que colinda con la obra nueva (...), quisiéramos saber cuáles son las competencias y responsabilidades de la curaduría No. 2 en la verificación y validación de los siguientes aspectos:

1. **Sobre la valla:** *A la fecha, y desde que se inició el trámite de solicitud de la licencia y aprobación (...) no hubo publicación de la valla notificando sobre la obra en camino. Según testimonio de las actuales residentes del predio donde se construirá la obra, del otro vecino (...) el letrero fue colocado solamente por menos de 24 horas. (...)*
2. **Sobre el estudio de suelos:** *Para la solicitud de la licencia en el estudio de suelos solo se realizó un apique, y no 4 (cuatro) como lo reporto por escrito ante la curaduría No. 2 (...).*
3. **Sobre el cambio del constructor:** *El pasado 9 de abril renunció el arquitecto y constructor responsable, Cesar Mauricio Pedraza Rodríguez. Sobre ello la curaduría le notificó el 02 de junio a la poseedora María del Carmen Tolosa y le pidió designar su nuevo constructor responsable, en un plazo máximo de 15 días , o de lo contrario ella debería ser responsable.*

(…)

(...) Pero entonces nos preguntamos ¿Cómo puede la curaduría solicitar como requisito para trámite de la licencia el respaldo de un profesional, pero posteriormente y una vez obtenida la licencia, puede aceptar que el responsable de la obra, sea la propietaria o el nuevo constructor no posean la idoneidad ni la acreditación suficiente para iniciar la construcción?

4. **Sobre la titularidad del predio:** *La señora María del Carmen Tolosa Ramírez figura como poseedora del bien desde hace 10 años como lo certifico a la Curaduría mediante declaración extrajuicio. (...)*

Lo anterior no nos deja claridad sobre la titularidad del predio y, por tanto, nos preguntamos bajo que parámetros la curaduría estudió los documentos. (...).”

Mediante radicado No. 1-2019-24722, 1-2019-24723 y 1-2019-24724, todos del 28 de junio de 2019, los señores Jorge Antonio Rivera Rhippe, Alba Patricia Rivera Uribe, Fabiola Rivera Uribe, Alba Mónica Rivera Uribe, manifestaron atreves de estas comunicaciones, por medio de las cuales solicitan lo siguiente:

“(…)

1. **Elaboración del acta de vecindad:** *El artículo 2.26.1.2.38 del Decreto Nacional 1077 de 2015, que al establecer las obligaciones y las responsabilidades en la ejecución de las obras autorizadas, (...).*
2. **Solicitud de póliza de responsabilidad civil extracontractual:** *Cualquier daño que se cause en una propiedad mueble e inmueble, con ocasión de una obra constructiva, puede enmarcarse en la figura de la responsabilidad civil extracontractual, (...).*
3. **Aclaración del procedimiento y ejecución estudio de suelos realizados.** *Para la solicitud de la licencia en el estudio de suelos solo se realizó un apique, siendo esto insuficiente para el diseño y cálculo estructural. (...). (pregunta ya planteada en oficio anterior).*
4. **Instalación de valla informativa de la Licencia Ejecutoriada.** *A la fecha, y desde que se inició el trámite de solicitud de la licencia y aprobación de la misma el 15 de marzo 2019, no se encuentra exhibida la valla de solicitud de la licencia en el predio.*

No hubo publicación de la valla notificando sobre la obra en camino. (Pregunta ya planteada en oficio anterior).

5. **Información sobre tipo de maquinaria y herramientas a utilizar en la construcción con el fin de asegurarnos que se evitara al máximo vibraciones e impactos que afecte la estructura de nuestra casa.**

(...).”

Mediante radicado No. 1-2019-25708 y 1-2019-26131, del 4 de julio y 8 de julio de 2019, los señores Patricia Rivera Uribe y Cesar Leonardo Pedroza Ávila, manifestaron atreves de estas comunicaciones, por medio de las cuales solicitan lo siguiente:

“(…)

1. *¿Quién es el constructor responsable a la fecha, teniendo en cuenta la renuncia del señor Cesar Mauricio Pedraza así como la no designación del nuevo constructor responsable a la fecha Tolosa a la fecha por la señora Tolosa ante la Curaduría 2?*
2. *¿En qué ley o norma está consagrada sobre la responsabilidad tanto del que renuncia como constructor responsable y de quien asume?*
3. *No habiendo experto responsable, en caso que se inicie la obra –empezando por la demolición excavaciones, etc. ¿quién es la persona responsable de velar por la coordinación supervisión y ejecución de las obras en este momento?*
4. *¿puede en este momento iniciar la obra sin ningún experto acreditado ante la Curaduría (ingeniero, arquitecto, etc.) y si, así ocurriera quien es el responsable y que acciones penales y/o administrativas se aplican ante qué entidad?*
5. *¿Ante quién debe acreditarse el nuevo constructor responsable y que requisitos profesionales debe cumplir?*
6. *(…)Sin embargo, no está acreditado ante la Curaduría 2 y no aparece a la fecha de hoy en COPNIA su matrícula profesional. ¿Puede ser el señor José Alexander Sierra Villamarin, el constructor responsable de la obra, dirigirla, etc.?*

(...).”

Mediante radicado No. 1-2019-26126 del 8 de julio de 2019, el señor Cesar Leonardo Pedroza Ávila manifiesta atreves de una comunicación, por medio de la cual reitera las 4 inquietudes recibidas en la comunicación de radicado 1-2019-24542 del 27 de junio de 2019.

PRECISIONES FRENTE A LA QUEJA

De acuerdo con lo expuesto previamente, la Secretaría Técnica de la Comisión recibió la queja mediante el 1-2019-24542 lo cual originó la apertura de los casos 1936 con el radicado interno 2-2019-34144.

Posterior a esto se recibió una serie de comunicaciones al respecto del mismo caso donde emitían nuevas preguntas y ratificaban algunas como lo son 1-2019-24722, 1-2019-24723, 1-2019-24724, 1-2019-25708, 1-2019-26126, 1-2019-26131.

ESTUDIO EDIFICABILIDAD RESOLUCIÓN 11001-2-19-0560 DE 15-03-2019, EJECUTORIA EL 08-04-2019

De acuerdo con el estudio de edificabilidad realizado se encontró que lo revisado en planos arquitectónicos y licencia **Resolución 11001-2-19-0560 del 15-03-19 ejecutoria 08-04-19** expedida por la Curaduría Urbana No 2; **SE AJUSTA** a lo exigido por la norma urbanística al momento de su solicitud cumpliendo en lo referente a edificabilidad.

ASPECTOS DE LA QUEJA

Respecto al objeto de la queja, nos permitimos dar respuesta a cada una de sus solicitudes:



Radicado No. 1-2019-24542 y 1-2019-26126: 1. **Sobre la valla:** A la fecha, y desde que se inició el trámite de solicitud de la licencia y aprobación (...) **no hubo publicación de la valla notificando sobre la obra en camino.** Según testimonio de las actuales residentes del predio donde se construirá la obra, del otro vecino (...) el letrero fue colocado solamente por menos de 24 horas. (...)

Radicados No. 1-2019-24722, 1-2019-24723 y 1-2019-24724: 4. **Instalación de valla informativa de la Licencia Ejecutoriada.** A la fecha, y desde que se inició el trámite de solicitud de la licencia y aprobación de la misma el 15 de marzo 2019, no se encuentra exhibida la valla de solicitud de la licencia en el predio.

No hubo publicación de la valla notificando sobre la obra en camino.

R/. El presente estudio se realiza sobre la información que reposa en el expediente que dio origen al acto administrativo Licencia de Construcción Resolución 11001-2-19-0560, se realizó consulta a la información del expediente 18-2-2261 el cual actualmente está en custodia de la Curaduría Urbana 2 donde los folios de la información encontramos fotos de publicación de la valla en el sitio de la obra radicada el 16 de noviembre 2018 y 22 de enero de 2019

Dando cumplimiento al decreto 2609 de 2012 del manejo de la información en el archivo y evitando duplicidad de la información que puede generar confusión, cuando una documentación que se requiera corregir por algún aspecto como fue este caso para las evidencias de fotos de las vallas; y se allegue nuevamente a la curaduría la información ajustada entonces solo se deja en expediente la evidencia de los recibos de la documentación definitiva y se elimina el documento inicial sin modificación, dejando en el expediente solo el documento corregido final; con lo cual en estas condiciones el Curador Urbano 2 **SE AJUSTO** con las normas vigentes que lo rigen en el manejo archivístico

En cuanto a solicitud quien controla Instalación de valla informativa de la Licencia Ejecutoriada nos permitimos informar que es función del **control urbanístico**.

Partiendo del principio de la BUENA FE con lo expresa la constitución política de Colombia en el “*Artículo 83. Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas*”.

Al revisar el decreto 1077 del 2015 en el título 6. IMPLEMENTACIÓN Y CONTROL DEL DESARROLLO TERRITORIAL, capítulo 1 LICENCIAS URBANÍSTICAS, sección 2. PROCEDIMIENTOS APLICABLES PARA LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS Y SUS MODIFICACIONES en los siguientes artículos:

“*ARTICULO 2.2.6.1.2.1.1 Solicitud de la licencia y sus modificaciones. El estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas y de sus modificaciones procederá a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas, una vez hayan sido radicadas en legal y debida forma.*

Parágrafo 1. Se entenderá que una solicitud de licencia o su modificación está radicada en legal y debida forma si a la fecha de radicación se allega la totalidad de los documentos exigidos en el presente decreto, aun cuando estén sujetos a posteriores correcciones.

Adicionalmente, y tratándose de solicitudes de licencias de construcción y sus modalidades, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, al momento de la radicación deberá verificar que los documentos que acompañan la solicitud contienen la información básica que se señala en el Formato de Revisión e Información de Proyectos adoptado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante la Resolución 0931 de 2012 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Parágrafo 2. La expedición de la licencia conlleva, por parte del curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, la práctica, entre otras, de las siguientes actuaciones: el suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables al predio o predios objeto del proyecto, la rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten, la aprobación al proyecto urbanístico general y de los planos requeridos para acogerse al régimen de

propiedad horizontal, la revisión del diseño estructural y la certificación del cumplimiento de las normas con base en las cuales fue expedida.”

(Sublíneas y negrillas fuera de texto)

Al revisar el decreto 1077 del 2015 en el título 6. IMPLEMENTACIÓN Y CONTROL DEL DESARROLLO TERRITORIAL, capítulo 6 CURADORES URBANOS en la sección 1. DISPOSICIONES GENERALES según los siguientes artículos:

“ARTICULO 2.2.6.6.1.1 Curador urbano. El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole.

ARTICULO 2.2.6.6.1.2 Naturaleza de la función del curador urbano. El curador urbano ejerce una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigente, a través del otorgamiento de licencias de parcelación, urbanización, subdivisión y de construcción.”

(Sublíneas y negrillas fuera de texto)

El equipo técnico de la comisión frente a esta pregunta realizó consulta al Curador Urbano 2 sobre su actuar ante el tema mediante oficio 2-20019-34138 y recibió respuesta a través del oficio 1-2019-28947 donde expresa:

“Al respeto, lo primero que se debe recordar es el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015 prevé:

“El titular de la licencia de parcelación, urbanización o construcción está obligado a instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia.

La valla o aviso deberá indicar al menos:

1. La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió.
2. El nombre o razón social del titular de la licencia.
3. La dirección del inmueble.
4. Vigencia de la licencia.
5. Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.”

Ahora bien, el control urbanístico, de conformidad con el artículo 2.2.6.1.4.11 del ya citado decreto Nacional 1077 de 2015, es competencia de la alcaldía municipal, y en el caso de Bogotá, de la alcaldía local respectiva quien actúa a través de la inspección de policía correspondiente.

La anterior afirmación quedó indicada en el oficio No. 19-2-02718 de 22 de abril de 2019, cuya copia se anexa, razón por la cual queda claro que los interesados obtuvieron una respuesta de fondo, clara y precisa, sobre la inquietud relacionada con el aviso de identificación de obras exigido en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015.”

De acuerdo a todo lo anterior el Curador Urbano es un particular que partiendo del principio de BUENA FE revisa la documentación radicada en sus oficinas (planos, estudios, fotografías de vallas y demás) requeridas para la solicitud

de Licencias de Construcción y verifica que cumpla las normas vigentes urbanísticas, arquitectónicas y estructurales la documentación técnica, más no es de su competencia y alcance realizar visitas de campo para verificar en el predio de un proyecto la existencia de las vallas esa tarea es CONTROL URBANO y debe ser ejercido por las alcaldías locales en Bogotá (de acuerdo al ley 1801 de 2016 en el artículo 206), en estas condiciones el Curador Urbano 2 SE AJUSTO con las normas vigentes que lo rigen ojo en la verificación de la información entregada sobre publicación de valla informativa.

Radicado No. 1-2019-24542 y 1-2019-26126: 2. Sobre el estudio de suelos: Para la solicitud de la licencia en el estudio de suelos solo se realizó un apique, y no 4 (cuatro) como lo reporto por escrito ante la curaduría No. 2 (...).

Radicados No. 1-2019-24722, 1-2019-24723 y 1-2019-24724: 3. Aclaración del procedimiento y ejecución estudio de suelos realizados. Para la solicitud de la licencia en el estudio de suelos solo se realizó un apique, siendo esto insuficiente para el diseño y cálculo estructural. (...).

R/. El presente estudio se realiza sobre la información que reposa en el expediente que dio origen al acto administrativo Licencia de Construcción Resolución 11001-2-19-0560, se realizó consulta a la información del expediente 18-2-2261 el cual actualmente está en custodia de la Curaduría Urbana 2 donde evidenció un estudio de suelos por la firma Cruz y Cruz Ingenieros firmado por el profesional Ingeniero Emiliano Cruz Toro que SE AJUSTA a los requisitos básicos para presentarse según la normativa nacional NSR-10.

Partiendo del principio de la BUENA FE con lo expresa la constitución política de Colombia en el “Artículo 83. Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas”.

El equipo técnico de la comisión frente a esta pregunta realizó consulta al Curador Urbano 2 sobre su actuar ante el tema mediante oficio 2-20019-34138 y recibió respuesta a través del oficio 1-2019-28947 donde expresa:

“En lo que se refiere al estudio de suelos, es importante iniciar recordando que el acto administrativo 11001-2-19-0560 fue expedido el día 15 de marzo de 2019 y adquirió firmeza el día 8 de abril de 2019.

En este punto es necesario recordar que la revisión del curador urbano sobre los proyectos puestos a su consideración, se realiza sobre los documentos que se anexan a la solicitud, y es sobre los mismos que toma la decisión de fondo.

En el caso particular del expediente 18-2-2261 de 4 de octubre de 2018, el estudio de suelos aportado cumplía con las exigencias normativas aplicables, particularmente con lo establecido en las normas de sismorresistencia establecidas en la NSR-10.

Sin perjuicio de lo anterior, y en lo que guarda relación con el oficio 000656 radicado ante esta oficina el día 4 de abril de 2019, es preciso indicar que los interesados solicitaron a este despacho “el registro fotográfico y el informe detallado el estudio (sic) del suelo (...)”.

Esta petición expresa ya se encontraba resuelta desde la respuesta dada por este despacho, mediante oficio 19-2-01285 de 11 de febrero de 2019, a los escritos radicados el día 28 de enero de 2019 bajo los consecutivos 000153 y 000154, cuando se les autorizó la obtención de las copias del expediente.

Finalmente, es necesario insistir en que, sobre este punto, este despacho dio respuesta clara efectiva y de fondo al oficio del 4 de abril, cuando advirtió la competencia de la alcaldía local correspondiente respecto del control urbanístico de las obras.”

De acuerdo a todo lo anterior el Curador Urbano es un particular que partiendo del principio de BUENA FE revisa la documentación radicada en sus oficinas (planos, estudios de suelos y estructurales, fotografías de vallas y demás) requeridas para la solicitud de Licencias de Construcción y verifica que cumpla las normas vigentes urbanísticas, arquitectónicas y estructurales la documentación técnica, más no es de su competencia y alcance realizar visitas de campo para verificar en el predio de un proyecto la existencia del número exacto de perforaciones de estudio de suelo tomados ; en estas condiciones el Curador Urbano 2 **SE AJUSTO** con las normas vigentes que lo rigen en la verificación de la información entregada.

Radicado No. 1-2019-24542 y 1-2019-26126: 3. Sobre el cambio del constructor: *El pasado 9 de abril renunció el arquitecto y constructor responsable, Cesar Mauricio Pedraza Rodríguez. Sobre ello la curaduría le notificó el 02 de junio a la poseedora María del Carmen Tolosa y le pidió designar su nuevo constructor responsable, en un plazo máximo de 15 días, o de lo contrario ella debería ser responsable.*

(...)

(...) Pero entonces nos preguntamos ¿Cómo puede la curaduría solicitar como requisito para trámite de la licencia el respaldo de un profesional, pero posteriormente y una vez obtenida la licencia, puede aceptar que el responsable de la obra, sea la propietaria o el nuevo constructor no posean la idoneidad ni la acreditación suficiente para iniciar la construcción?

Radicados No. 1-2019-25708 y 1-2019-26131: 1. *¿Quién es el constructor responsable a la fecha, teniendo en cuenta la renuncia del señor Cesar Mauricio Pedraza así como la no designación del nuevo constructor responsable a la fecha por la señora Tolosa ante la Curaduría 2?*

Radicados No. 1-2019-25708 y 1-2019-26131: 2. *¿En qué ley o norma está consagrada sobre la responsabilidad tanto del que renuncia como constructor responsable y de quien asume?*

R/. Respecto a los interrogantes planteados es preciso mencionar que el art. 2.2.6.1.1.15 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 5 del Decreto 1203 de 2017, determina lo siguiente:

“Artículo 5. Modifíquese el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:

*Artículo 2.2.6.1.1.15 **Responsabilidad del titular de la licencia.** El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.*

Parágrafo. *Cuando los profesionales que suscriben el formulario único nacional para la solicitud de licencias se desvinculen de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, deberán informar de este hecho al curador urbano o a la autoridad municipal o distrital encargada de expedir las licencias, según corresponda, quien de inmediato procederá a requerir al titular de la licencia para que informe de su reemplazo en un término máximo de 15 días hábiles.*

El profesional que se desvincule del proceso será responsable de las labores adelantadas bajo su gestión hasta tanto se designe uno nuevo (...).”

El equipo técnico de la comisión frente a esta pregunta realizó consulta al Curador Urbano 2 sobre su actuar ante el tema mediante oficio 2-20019-34138 y recibió respuesta a través del oficio 1-2019-28947 donde expresa:

“Antes de desarrollar este punto, debe precisarse que el mismo no fue objeto de ninguna petición o consulta dentro del oficio 000656 radicado el 4 de abril de 2019, razón por la cual este despacho no emitió ningún pronunciamiento sobre este aspecto en la respuesta respectiva.

Habiendo aclarado lo anterior, y frente al tema de cambio de constructor responsable, es pertinente recordar el texto del numeral 8 del artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 11 del Decreto Nacional 1203 de 2017, que prevé:

“Obligaciones del titular de la licencia. El curador urbano o la autoridad encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberá indicar al titular, el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

8. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.”

Ahora bien, a la fecha de la presente comunicación, los titulares del acto administrativo 11001-2-19-0560 de 15 de marzo de 2019, no han designado un nuevo constructor responsable, razón por la cual se le debe dar aplicación a la norma previamente citada.

Asimismo, el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del ya citado Decreto Nacional 1077 de 2015 señala:

“De conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 5° del Decreto-ley 151 de 1998, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia.”

En esa medida los titulares de la licencia pueden iniciar obras desde el momento en que el acto administrativo debidamente otorgado por el curador urbano adquiera firmeza y por ende fuerza ejecutoria.”

De acuerdo a lo anterior, se puede determinar que la norma mencionada señala los parámetros de responsabilidad para el caso en que el constructor responsable renuncie, razón por la cual no es a voluntad de la curadora aceptar con posterioridad el cambio del constructor si no que la norma lo permite de acuerdo a lo enunciado, de igual manera el parágrafo del artículo en cuestión, resuelve el tema del caso en que el profesional responsable renuncie, aduciendo que este será responsable de las labores adelantadas bajo su gestión hasta tanto se designe uno nuevo, en ese orden de ideas se entiende del artículo que así el señor *Cesar Mauricio Pedraza* haya renunciado este sigue con su responsabilidad hasta tanto no se designe uno nuevo.

Por otra parte, el mismo artículo enuncia la responsabilidad del titular de la licencia, el cual indica que este es responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas en la licencia y también responderá extracontractualmente por los perjuicios que llegare a causar a terceros por las obras desarrolladas con ocasión a la licencia.

Por las razones expuestas se considera que el curador urbano **SE AJUSTO** en este caso con lo exigido por la norma.

Radicados No. 1-2019-25708 y 1-2019-26131: 3. *No habiendo experto responsable, en caso que se inicie la obra – empezando por la demolición excavaciones, etc. ¿quién es la persona responsable de velar por la coordinación supervisión y ejecución de las obras en este momento?*

R/. Como ya se mencionó en la anterior respuesta, hasta tanto no se designe un nuevo constructor responsable para la ejecución de la obra, la responsabilidad recae en el constructor inicial, de igual manera en el artículo antes mencionado también asigna la responsabilidad de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión a la licencia expedida, al titular de la misma, recayendo sobre éste toda la responsabilidad extracontractual que pudiere derivarse de perjuicios que la obra ocasione a terceros.

Radicados No. 1-2019-25708 y 1-2019-26131: 4. *¿Puede en este momento iniciar la obra sin ningún experto acreditado ante la Curaduría (ingeniero, arquitecto, etc.) y si, así ocurriera quien es el responsable y que acciones penales y/o administrativas se aplican ante qué entidad?*

R/. Se reitera que hasta tanto no se designe otro profesional, el inicial será quien continua con la responsabilidad de las obligaciones, junto con el titular de la licencia, por otra parte, la Comisión de Veedurías de Curadurías Urbanas de Bogotá no es el ente encargado de calificar la responsabilidad en estos casos, ni de establecer las acciones penales o administrativas que se puedan presentar.

Radicados No. 1-2019-25708 y 1-2019-26131: 5. *¿Ante quién debe acreditarse el nuevo constructor responsable y que requisitos profesionales debe cumplir?*

R/. El titular de la licencia deberá informar a la Curaduría Urbana, donde se expidió la licencia quien será el nuevo constructor responsable, según el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio modificado por el art. 5 del Decreto 1203 del 2017, inciso final que establece:

En caso de que el curador urbano que otorgó la licencia ya no estuviere en ejercicio, se deberá informar a la autoridad municipal o distrital encargada de la preservación, manejo y custodia del expediente de la licencia urbanística otorgada.

Los requisitos que debe cumplir el nuevo profesional responsable son los mismos exigidos al constructor inicial, al respecto encontramos que la norma establece lo siguiente:

Decreto 1203 del 2017 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 participen en el proyecto, así como los demás documentos que sean necesarios para verificar la viabilidad del proyecto

Radicados No. 1-2019-25708 y 1-2019-26131: 6. (...) *Sin embargo, no está acreditado ante la Curaduría 2 y no aparece a la fecha de hoy en COPNIA su matrícula profesional. ¿Puede ser el señor José Alexander Sierra Villamarin, el constructor responsable de la obra, dirigirla, etc.?*

R/. La Secretaria Técnica de la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá, no es el ente encargado de evaluar las condiciones y requisitos exigidos por la ley para el constructor responsable, dicha labor es competencia de la curaduría que expide la licencia, razón por la cual no contamos con documentos para dicha evaluación.

Radicado No. 1-2019-24542 y 1-2019-26126: 4. Sobre la titularidad del predio: *La señora María del Carmen Tolosa Ramírez figura como poseedora del bien desde hace 10 años como lo certificó a la Curaduría mediante declaración extrajuicio. (...)*

Lo anterior no nos deja claridad sobre la titularidad del predio y, por tanto, nos preguntamos bajo que parámetros la curaduría estudió los documentos. (...)."

R/. Para resolver esta interrogante es preciso anotar que el art. 2.2.6.1.2.1.5 del decreto 1077 de 2015 modificado por el art. 3, Decreto Nacional 1197 de 2016, establece:

Artículo 3º. *Se modifica el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1077 2015 el cual quedará de la siguiente manera:*

"Artículo 2.2.6.1.2.1.5 Titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción. *Podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción los titulares de derechos*

reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud.

También podrán ser titulares las entidades previstas en el artículo 59 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, cuando se les haya hecho entrega del predio o predios objeto de adquisición, en los procesos de enajenación voluntaria y/o expropiación previstos en los capítulos VII y VIII de la Ley 388 de 1997. No obstante, durante el curso del proceso y previamente a la entrega del predio o predios, las citadas entidades estarán facultadas para adelantar todos los trámites previos para la solicitud de licencias urbanísticas tales como. solicitudes de factibilidad y disponibilidad de servicios públicos, actualización de cabida y linderos, los trámites dirigidos a precisar o actualizar la información cartográfica y demás actuaciones que se requieran para la expedición de licencias urbanísticas y estudio y aprobación de los instrumentos de planeación urbana que desarrollen y complementen el plan de ordenamiento territorial.

Los propietarios comuneros podrán ser titulares de las licencias de que trata este artículo, siempre y cuando dentro del procedimiento se convoque a los demás copropietarios o comuneros de la forma prevista para la citación a vecinos con el fin de que se hagan parte y hagan valer sus derechos.

En los casos de proyectos bifamiliares, será titular de la licencia de construcción el propietario o poseedor de la unidad para la cual se haya hecho la solicitud, sin que se requiera que el propietario o poseedor de la otra unidad concorra o autorice para radicar la respectiva solicitud. En todo caso, este último deberá ser convocado de la forma prevista para la citación a vecinos."

Parágrafo. Los poseedores solo podrán ser titulares de las licencias de construcción y de los actos de reconocimiento de la existencia de edificaciones. (negrillas y subrayado fuera del texto)

De acuerdo con el artículo anterior, los poseedores si, son susceptibles de ser titulares de licencias siempre y cuando sean de Construcción, ahora bien, la posesión es una figura jurídica a través de la cual se ejerce ánimo se señor y dueño sobre una cosa con la finalidad de adquirir la propiedad por prescripción con el transcurrir del tiempo. El código civil define la posesión en su artículo 762 de la siguiente manera:

«la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo»

Existe dos clases de posesión, la posesión regular y la irregular la primera es la que se tiene por un título justo y se posee de buena o mala fe, pero siempre acompañada de un título justo, ¿Qué se considera título justo? El código civil define como justo título el constitutivo o traslativo de dominio se considera constitutivo de dominio la ocupación, la accesión y la prescripción y traslativos de dominio la venta, a la donación entre vivos, la permuta etc.

Por otro lado, la posesión irregular es aquella que carece de uno o más requisitos de los de la posesión regular, por ejemplo, cuando no se posea título justo, el código menciona algunos títulos no justos tales como, el falsificado, el que adolece de un vicio de nulidad y los demás contemplados en el artículo 766.

De igual manera el art. 165 del código General del Proceso estima la declaración de parte como medio probatorio para un proceso, en el expediente se encontró una declaración de parte ante notario.

Artículo 165. Medios de prueba. Son medios de prueba la declaración de parte, la confesión, el juramento, el testimonio de terceros, el dictamen pericial, la inspección judicial, los documentos, los indicios, los informes y cualesquiera otros medios que sean útiles para la formación del convencimiento del juez.

Partiendo del principio de la BUENA FE con lo expresa la constitución política de Colombia en el “*Artículo 83. Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas*”.

El equipo técnico de la comisión frente a esta pregunta realizó consulta al Curador Urbano 2 sobre su actuar ante el tema mediante oficio 2-20019-34138 y recibió respuesta a través del oficio 1-2019-28947 donde expresa:

“Finalmente, para resolver esta última inquietud (que tampoco hacia parte de las peticiones o consultas planteadas en el oficio 000656 radicado el día 4 de abril de 2019) basta con remitirse al artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015 que prevé:

“(…) La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aún cuando sean enajenados. Para el efecto, se tendrá por titular de la licencia, a quien esté registrado como propietario en el certificado de tradición y libertad del predio o inmueble, o al poseedor solicitante en los casos de licencia de construcción.” (Subrayado fuera de texto).

Adicionalmente el párrafo único del artículo 2.2.6.1.2.1.5 ibidem establece:

“Los poseedores sólo podrán ser titulares de las licencias de construcción y de los actos de reconocimiento de la existencia de edificaciones.”

Y en el mismo sentido, el párrafo único del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del mismo cuerpo normativo prevé:

“Notificación de licencias. (...) En el evento que el solicitante de la licencia sea un poseedor, el acto que resuelva la solicitud se le notificará al propietario inscrito del bien objeto de la licencia en la forma indicada anteriormente.”

Por las razones expuestas se considera que el curador urbano **SE AJUSTO** en este caso con lo exigido por la norma.

Radicados No. 1-2019-24722, 1-2019-24723 y 1-2019-24724: 1. Elaboración del acta de vecindad: El artículo 2.26.1.2.38 del Decreto Nacional 1077 de 2015, que al establecer las obligaciones y las responsabilidades en la ejecución de las obras autorizadas, (...).

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 tema de Elaboración del acta de vecindad, 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. 2.

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 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.

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).

En los casos que un constructor no realice actas de vecindad y sus vecinos colindantes deseen realizarlas como pruebas ante posibles afectaciones de una obra, podrán ante entes consultivos del estado solicitar la realización de esta acta, un ejemplo de ente puede ser la Sociedad Colombiana de Arquitectos.

Radicados No. 1-2019-24722, 1-2019-24723 y 1-2019-24724: 2. Solicitud de póliza de responsabilidad civil extracontractual: *Cualquier daño que se cause en una propiedad mueble e inmueble, con ocasión de una obra constructiva, puede enmarcarse en la figura de la responsabilidad civil extracontractual, (...).*

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. 2.

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; 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.

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).

Radicados No. 1-2019-24722, 1-2019-24723 y 1-2019-24724: 5. Información sobre tipo de maquinaria y herramientas a utilizar en la construcción con el fin de asegurarnos que se evitara al máximo vibraciones e impactos que afecte la estructura de nuestra casa.

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 la Información sobre tipo de maquinaria y herramientas a utilizar, 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. 2.

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).

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 Engativá; 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 2 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).

CONCLUSIONES

- a. De lo expuesto anteriormente, se concluye que la Licencia de Construcción **Resolución 11001-2-19-0560 de 15-03-2019 ejecutoria 08-04-2019** expedida por la Curaduría Urbana No 2 SE AJUSTA a la normatividad urbanística aplicable, al momento de su solicitud, normativa bajo los Decretos 190 del 2004, UPZ 30 Boyacá Real (Decreto 070 de 2002) y el Decreto distrital 080 de 2016, y que la actuación del Curador Urbano No 2 Arquitecto Mauro Arturo Baquero Castro 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.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28 de la ley 1437 de 2011 modificado por el art. 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.

RECOMENDACIONES

- 1 Informar al peticionario señor Jorge Antonio Rivera Rhippe, y las otras personas que suscribe la solicitud Alba Patricia Rivera Uribe, Fabiola Rivera Uribe, Alba Mónica Rivera Uribe e Ingrid Rivera Uribe, el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los Comisionados enviando copia.
- 2 Informar al peticionario señor Cesar Leonardo Pedraza Ávila, el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los Comisionados enviando copia.
- 3 Enviar copia del informe técnico del Caso 1936 a la Alcaldía Local de Engativá, con el fin de que se adelanten las actuaciones de control urbano a que haya lugar, según queja recibida sobre manejo de la obra en el predio del estudio.
- 4 Cerrar el caso 1936.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS

Los Comisionados aprueban las recomendaciones dadas por el equipo técnico de la Comisión, además solicitan que en el tema de las actas de vecindad se precise que estas las pueden hacer ante un ente consultivo del Estado.

4.CASOS QUE FUERON PRESENTADOS ANTES Y TENIAN AJUSTES PENDIENTE

5. Caso 1805

CASO No. 1805

ZF TOWERS

DATOS GENERALES

INTERESADO:	Tribunal de Arbitraje de Industria Comercializadora de Redes Inteligentes
CURADOR:	Germán Moreno Galindo - Ex Curador Urbano No 2
SOLICITUD:	SLC 14-2-5558 del 23 de diciembre de 2014
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia Construcción
LICENCIA:	LC 15-2-0977 del 19-06-15 ejecutoría 09-07-15 

MODALIDADES:	Ampliación - modificación P.H. licencia de construcción
PROYECTO:	ZF TOWERS
USO:	Oficinas
UBICACIÓN DEL PREDIO:	Ak 106 No 15 A -25 (actual)
URBANIZACIÓN O BARRIO:	Zona Franca de Bogotá
NORMA APLICADA:	Decreto 6 de 1990
UPZ:	UPZ 77 Zona Franca
LOCALIDAD:	Fontibón

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Cámara de Comercio de Bogotá – Centro de Arbitraje y Conciliación - a través del Tribunal de Arbitraje de Industria Comercializadora de Redes Inteligentes oficia a la Secretaría Distrital de Hábitat para informar: “... respecto del cumplimiento de los planos en referencia a la licencia de construcción del proyecto: THZF TOWERS SERVICES AND TECHNNOLOGY PARK, LOTE 35 E, F, Y G MANZANA 23 – ZONA FRANCA Bogotá...”

EL PRESENTE CASO 1805 - ZF TOWERS FUE LLEVADO A SESIÓN QUE CONSTA DEL ACTA 163, NO OBSTANTE, EN DICHA ACTA NO FUERON INCLUIDAS LAS CONCLUSIONES DE INGENIERÍA, RAZÓN POR LA CUAL EN EL PRESENTE INFORME SE DA CLARIDAD AL RESPECTO.

MARCO NORMATIVO

Para el momento de la solicitud de la licencia de construcción del proyecto ZF TOWERS, estaban vigentes las normas contenidas en el Acuerdo 6 de 1990”, UPZ 77 Zona Franca Código C ZID CN, Área Actividad Especializada Zona Servicio Metropolitano, Tratamiento Especial de Incorporación

ESTUDIO EDIFICABILIDAD LC 15-2-0977 del 19-05-15 ejecutoría 09-07-15 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

De acuerdo con lo estudiado en planos arquitectónicos de licencia LC 15-2-0977 del 19-05-15 ejecutoría 09-07-15 expedida por la Curaduría Urbana No 2; se encuentra que el proyecto se ajusta a lo exigido por la norma urbanística al momento de sus solicitudes cumpliendo en lo referente a edificabilidad.

RESPECTO AL PROYECTO ESTRUCTURAL

En lo referente al proyecto estructural, de acuerdo con la solicitud de la queja, respecto del: “... cumplimiento de los planos en referencia a la licencia de construcción del proyecto TH ZF TOWERS...”; en la radicación de solicitud de modificación de licencia 14-2-5558 aprobado en la licencia LC 15-2-0977 presenta el informe aclaratorio PTE-091813J con las modificaciones realizadas al proyecto estructural realizado por la firma ASCHNER CONSULTORES quienes ejecutan el diseño estructural, donde se describe las modificaciones y la ampliación realizada en escaleras y voladizos viguetas los cuales son elementos que forman parte del sistema de resistencia sísmica para obtener la debida concordancia entre planos arquitectónicos y estructurales. Una vez revisados los planos estructurales aprobados en la gestión inicial bajo licencia LC 013-4-0017 y las modificaciones propuestas en el informe mencionado, se observa que:

- El informe PTE-091813J describe la ampliación de la escalera entre ejes H-G y 15-16 arrancando desde el nivel N-6.73 hasta el N+9.70 m pero dicha escalera en planos arquitectónicos solo llega hasta el nivel N+0.45.

- En el plano arquitectónico A-100-49 de sótano aprobado en LC 15-2-0977 no se muestran las columnas del eje 8' de plano estructural ES04 aprobados en LC 13-4-0017 y la columna eje C-10 se encuentra rotada 90°, no hay concordancia.
- En el plano arquitectónico A-100-50 muestra columnas en ejes B-16 y D-17 (estas se encuentran marcadas en la planta de arquitectura, pero no se muestra en estructura). La columna eje C-16 y D-16 se encuentra rotada y paralela al muro de contención en planos arquitectónicos, no hay concordancia con planos estructurales.
- En el plano arquitectónico A-100-43 (REV 7) de semisótano aprobado en LC 15-2-0977 no se muestran las columnas del eje 8' de plano estructural ES08 aprobados en LC 13-4-0017, no hay concordancia.
- En el plano arquitectónico A-100-45 no se muestran las columnas del eje 8'y la columna eje C-10 se encuentra rotada de acuerdo con el plano estructural ES08, es decir, no hay concordancia, arquitectura vs estructura.
- En el plano arquitectónico A-100-46 falta columna eje D-17 (esta se encuentra marcada en la planta de arquitectura, pero no se muestra en estructura). La columna eje C-16 y D-16 se encuentra rotada, es decir, no hay concordancia, arquitectura vs estructura. En plano arquitectónico se muestra columna en eje B-16 que no existe en planta estructural.
- En plano A-100-11 de primer piso (N+0.45) arquitectónicos (REV 9) de licencia LC 15-2-0977 comparación con plano estructural ES14 de fecha 17-10-12 de Licencia LC 13-4-0017 se observa que: Las columnas eje C-10, C-16 y D-16 se encuentran rotadas, es decir, no hay concordancia, arquitectura vs estructura.
- En el plano arquitectónico A-100-23 de primer piso aprobado en LC 15-2-0977 no se muestran las columnas del eje 8' de plano estructural ES14 aprobados en LC 13-4-0017 y la columna eje C-10 se encuentra rotada 90°, no hay concordancia.
- En el plano arquitectónico de primer piso A-100-24 la columna eje C-16, D-16 y D-17 se encuentra rotada, no hay concordancia, arquitectura vs estructura. No se muestra columna eje B-16 en planos estructurales, por consiguiente, no aplicaría en planos estructurales. No hay concordancia.
- En el plano arquitectónico A-100-12 de segundo piso (REV 6) aprobado en LC 15-2-0977

La columna eje C-10 se encuentra rotada 90°, arquitectura vs estructura. La columna eje D-16 se encuentra rotada paralela al borde de placa, en planos estructurales de segundo piso hasta cubierta se muestra un volumen entre ejes D-G y ejes 8-9 que fue eliminado en los planos arquitectónicos de la licencia LC-15-2-0977 y no se hizo el ajuste estructural en la solicitud de modificación de licencia, no hay concordancia.

- En el plano arquitectónico A-100-27 de segundo piso aprobado en LC 15-2-0977 la columna eje C-10 se encuentra rotada 90°, no hay concordancia con el plano estructural ES20 de licencia LC 13-4-0017.
- En el plano arquitectónico A-100-28 de segundo piso aprobado en LC 15-2-0977 la columna eje D-16 se encuentra rotada 90°, no hay concordancia con el plano estructural ES20 de licencia LC 13-4-0017.
- En el plano arquitectónico A-100-23 de tercer piso (REV 7) aprobado en LC 15-2-0977 la columna eje C-10 se encuentra rotada 90°, no hay concordancia con el plano estructural ES20 de licencia LC 13-4-0017.
- En el plano arquitectónico A-100-34 de cuarto piso (REV 7) aprobado en LC 15-2-0977 la columna eje C-10 se encuentra rotada 90°, no hay concordancia con el plano estructural ES30 de licencia LC 13-4-0017.
- En el plano arquitectónico A-100-36 de cuarto piso (REV 7) aprobado en LC 15-2-0977 la columna eje C-10 se encuentra rotada 90°, no hay concordancia con el plano estructural ES30 de licencia LC 13-4-0017.

CONCLUSIONES

ARQUITECTONICAS:

Se concluye que luego de estudiar la Licencia No 15-2-0977 en aspectos urbanísticos y arquitectónicos; se evidenció que la actuación del Ex Curador Urbano No 2 Germán Moreno Galindo **SE AJUSTA** a la totalidad de los requisitos exigidos para la expedición del acto administrativo que culminó con la expedición de la licencia objeto de estudio.

ESTRUCTURALES:

No obstante, en aspectos estructurales, se concluye que la licencia LC 13-4-0017 en la cual fueron aprobados los planos estructurales del proyecto ZF TOWERS y la licencia LC 15-2-0977 en la cual fueron aprobados los planos arquitectónicos con modificaciones de este; poseen una serie de discrepancias entre ellos (es decir entre arquitectónicos y estructurales), específicamente la orientación de columnas y los bordes de placa sobre el eje 8'.

De acuerdo con las modificaciones arquitectónicas solicitadas en la licencia LC 15-2-0977, según el informe No. PTE-091813J de modificaciones realizadas presentado por la firma ASCHNER Consultores describen cambios en bordes de placa que afectan algunas viguetas que no son parte del sistema de resistencia sísmica al igual que la ampliación de la escalera entre ejes H y G y 15 y 16.

En ese sentido de acuerdo con lo estudiado del caso, se concluye que se omitió la actualización estructural por cambios en volumetría arquitectónica del edificio y el sistema de resistencia sísmica (cambios en vigas y columnas) en los pisos superiores entre ejes 8' y 9 y D a G, lo cual requería una actualización tanto en planos estructurales como en memorias de cálculo para garantizar su concordancia y la respectiva aprobación de la licencia LC 15-2-0977. En ese sentido dicha licencia **NO SE AJUSTA** a los requisitos estructurales.

RECOMENDACIONES

1. Informar al interesado Tribunal de Arbitraje de Industria Comercializadora de Redes Inteligentes, el resultado del estudio técnico del Caso 1805.
2. Oficiar a los consejos profesionales para que determinen la responsabilidad profesional del Ex Curador Urbano No 2 Germán Moreno Galindo respecto de las inconsistencias evidenciadas en la LC 15-2-0977.
3. Enviar copia del informe técnico a la Superintendencia de Notariado y Registro, Oficina Asesora Jurídica de la entidad, quien ejercerá las funciones de Superintendencia Delegada para la vigilancia y control de los Curadores Urbanos, por las irregularidades presentadas.
4. Cerrar el Caso 1805.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS

Los Comisionados aprueban las recomendaciones del equipo técnico de la Comisión.

4.2 CASO 1726

CASO No. 1726
Centro comercial Los Héroes

DATOS GENERALES

INTERESADO:	Secretaría Distrital de Planeación – Defensoría del Pueblo – José Manuel Castro
CURADOR:	Ana María Cadena Tobón - Ex Curadora Urbana No 3
SOLICITUD:	SLC 16-3-1311 del 22 de junio de 2016
TIPO DE TRÁMITE:	Modificación - Licencia Construcción
LICENCIAS:	LC 16-3-0664 del 15-11-16 ejecutoría 19 de septiembre de 2016
MODALIDADES:	modificación licencia de construcción
PROYECTO:	Centro Comercial Los Héroes
USO:	Comercio y Servicios
UBICACIÓN DEL PREDIO:	Ak 20 No 78 -92 (actual)
URBANIZACIÓN O BARRIO:	Los Héroes
NORMA APLICADA:	Decreto 190 de 2004
UPZ:	UPZ 97 Chicó Lago
LOCALIDAD:	Chapinero

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Secretaría Distrital de Planeación recibe traslado de solicitud por parte de la Defensoría del Pueblo en la que el señor José Manuel Castro oficia a esta entidad haciendo alusión a violación del debido proceso por parte de la Curaduría Urbana No 3 respecto de la no revocatoria de la licencia de construcción No 16-3-0664 del 15 de septiembre de 2016 para el predio ubicado en Ak. 20 No 78 -92 (actual) Centro Comercial Los Héroes.

MARCO NORMATIVO

Para el momento de la solicitud de la licencia de construcción del proyecto Centro Comercial los Héroes, estaban vigentes las normas contenidas en el Decreto Distrital 190 del 2004”, UPZ 97 Chicó Lago Dto. 059 de 2007 que ubica al predio de la solicitud en el Sector Normativo No. 22 Subsectores de Usos II, Área de Actividad Comercio y servicios, zona comercio cualificado, Tratamiento Renovación Urbana modalidad reactivación.

De acuerdo con lo estudiado en planos arquitectónicos de licencia **M LC 16-3-0664 del 15-09-16 ejecutoría 19-09-16** expedida por la Curaduría Urbana No 3; se encuentra que el proyecto se ajusta a lo exigido por la norma urbanística al momento de sus solicitudes cumpliendo en lo referente a edificabilidad.

ASPECTOS ARQUITECTÓNICOS

Se observa en **PLANO 1 DE 2 PLANTA CUBIERTA** la disposición de las canchas 1,2,3,4 y 5 y los parqueaderos aprobados en **M LC 16-3-0664 del 15-09-16 ejecutoría 19-09-16**; sin embargo en el texto de licencia aprobada no se hace mención de las canchas consignadas en planos arquitectónicos lo que al parecer de esta Comisión debió registrarse

en el RESUELVE de la misma para identificar específicamente el tipo de intervención a aprobar.

ASPECTOS JURÍDICOS

El quejoso Señor José Manuel Castro solicita que se revoque la licencia de construcción manifestando los siguientes argumentos:

1. Manifiesta en su escrito que esta actividad (fútbol) deportiva va a ser molesta y nociva, va a generar ruido, perturbando la tranquilidad de las oficinas y zonas residenciales.
2. Oposición a la expedición de la licencia de construcción, lo que se infiere es que el quejoso estaba totalmente enterado del proyecto a realizar porque siendo el copropietario firmo y autorizo las intervenciones allí expuestas, y de no estar el de acuerdo el debió impugnar el acta.
 - Asamblea se llevó a cabo el 19 de marzo de 2013, donde se considera viable el proyecto de las canchas de fútbol y fue aprobada en el Acta No. 155
 - Mediante el Acta No, 60 de fecha 5 de abril de 2016 se aprobó el presupuesto de ingresos y egresos de las canchas de fútbol, adicional se incluyó el contrato de concesión de las canchas.
3. Que las cargas estructurales no cuentan con un estudio técnico aprobado

Cabe mencionar que la revocatoria directa es una figura contemplada en el Código Contencioso Administrativo en la Ley 1437 de 2011, en el art. 93 así *“Los actos administrativos deberán ser revocados por las mismas autoridades que los hayan expedido o por sus inmediatos superiores jerárquicos o funcionales, de oficio o a solicitud de parte, en cualquiera de los siguientes casos:*

1. *Cuando sea manifiesta su oposición a la Constitución Política o la Ley.*
2. *Cuando no estén conformes con el interés público o atenten contra él.*
3. *Cuando con ellos se cause agravio injustificado a una persona.”*

De acuerdo a lo anterior cuando la revocatoria directa guarda relación directa con actos administrativos de carácter particular y concreto como es el caso de las licencias otorgadas por el curador urbano se deberá tener en cuenta lo estipulado en el artículo 97 (...) *Salvo las excepciones establecidas en la Ley, bien sea expreso o ficto, haya creado o modificado una situación jurídica de carácter particular y concreto o reconocido un derecho de igual categoría, no podrá ser revocado sin el consentimiento previo, expreso y escrito del respectivo titular”* Para el caso en concreto el titular de la licencia mediante escrito de fecha 21 de febrero de 2017 no autorizo su consentimiento para la revocatoria.

Una vez revisados y analizados los documentos que reposan en el expediente se evidencia que estos no guardan relación directa con la expedición de la Licencia de Construcción en mención, ya que esta versaba sobre conflictos internos, los cuales se generaron dentro de la propiedad horizontal y por lo tanto no cumplía con las exigencias normativas para constituirlo en parte al Señor José Manuel, las cuales están contempladas en el párrafo único del artículo 2.2.6.1.2.2.2. del Decreto Nacional 1077 de 2015: *“Las objeciones y observaciones se deberán presentar por escrito, acreditando la condición de tercero individual y directamente interesado y presentar las pruebas que pretenda hacer valer y deberán fundamentarse únicamente en la aplicación de las normas jurídicas urbanísticas de edificabilidad o estructurales referentes a la solicitud, so pena de la responsabilidad extracontractual en la que podría incurrir por los perjuicios que ocasione con su conducta.* Subrayado fuera de texto.

ASPECTOS ESTRUCTURALES

El Señor Manuel Castro el quejoso, informa que la edificación no está diseñada para soportar una carga viva de aproximadamente 10.500 Kilos, y una carga muerta de aproximadamente 3000 Kilos, lo cual pone en riesgo la vida de las personas, que la construcción tiene más de 40 años, no está diseñada para soportar dichas cargas, que la estructura requiere un reforzamiento y un análisis de vulnerabilidad sísmica, razón por la cual se debería realizar un reforzamiento para lograr la actualización a los requisitos de la NSR-98 y que a 2017 no cumple con los requisitos de la NSR-10.

Al respecto se informa, revisado el expediente 16-3-1311, la Ingeniera civil Nelly P Cardona con Mat 25202-26404, Certifica

“(...) que la modificación a realizar consiste en incorporar cinco canchas de futbol cinco sobre el área de estacionamientos, previamente aprobado no afectara la integridad del sistema de resistencia sísmica ni la integridad estructural de la edificación de acuerdo con A.10.1.3.2 de la NSR-10.

La carga de servicio propuesta (muerta/viva) no afectará el comportamiento de la edificación para el área proyectada de las canchas. El número de ocupación por espacio de las canchas es de 10 personas, siendo inferior a la carga viva aplicada para los parqueaderos de vehículos que es del orden de 250 Kg/m². Anexa el concepto técnico del Ingeniero civil Daniel Rojas Mora da el concepto de viabilidad para instalar las cinco canchas de futbol...-5 en la cubierta del centro comercial los Héroes.

De clara que asume la responsabilidad por los perjuicios que causa de ellos puedan deducirse, exonerando a la Curaduría Urbana de cualquier responsabilidad (...)

Adicionalmente en el expediente reposa un concepto técnico del Ingeniero civil Daniel Rojas Mora, de la Uniandes, Profesor Asociado Universidad Nacional de Colombia y Profesor Especializado en Patología de la Construcción (Vulnerabilidad Sísmica) – USTA. El ingeniero emite un concepto de viabilidad de instalar cinco canchas de fútbol en las cubiertas del centro comercial los Héroes emite el concepto de la siguiente forma:

En el OBJETO anotan *“(...) Instalar cinco canchas de futbol sobre la cubierta existente, considerando solamente la instalación de mallas livianas de protección y baños portátiles para su funcionamiento. No se contempla la construcción de estructuras que impliquen sobre cargas a la edificación, ni afectaciones a la capacidad estructural de la construcción. Se proyectará instalar 2 canchas en el tramo 6 y 3 en el tramo 8 del costado Sur (...)”.*

En ANTECEDENTES describe la estructura de bloques *“(...) Se desarrolla por lo general en un piso con doble altura y mezanine en la zona central de la construcción y consta básicamente de los siguientes elementos:*

- *Columnas de 30*30 y 30*65. Luces entre ejes de 5.50 por 5.97. altura libre primer piso de 2.6 m y mezanine 2.64 m. las condiciones generales del estado son buenas y no presentan agrietamientos.*
- *Placa de mezanine: compuesta por reticular celulado con viguetas pre-esforzadas de altura de 0.35m. Se observa en buen estado y no se observan deflexiones en el plano de la misma.*
- *Placa de cubierta: Igualmente compuesta por reticular celulado con viguetas pre-esforzadas de altura de 0.35m. Se observa en buen estado*
- *Cimentación: De acuerdo con el plano estructural original la estructura de cimentación está conformada por zapatas aisladas dispuestas en rombos de *2, 2.52, 2.35*2.35, 2.45*2.45, 2.8*2.8, 2.9*2.9, 3.05*3.05 etc. Rematadas por vigas de altura de 0.7 m. las zapatas están cimentadas a una profundidad promedio de 0.90m, bajo el nivel actual de contra piso, el cual consiste en una placa maciza de altura de 0.10 m.*

El Ingeniero Daniel Rojas Mora aclara:

“(…) Es importante anotar que la edificación es vulnerable sísmicamente, tal como lo evaluó la firma G&G Ingenieros Civiles Ltda. en el año 2008, pero la instalación de las canchas de fútbol-5 sobre la cubierta no produce cambios estructurales a la edificación existente, en el tramo 6 (zona de parqueaderos), se genera una ganancia estructural porque se reduce las cargas vivas por este cambio de uso (…)”.

En la Resolución 17-3-0330 la Curadora Urbana Ana María Cadena hace la objeción al señor José Manuel Castro en afirmar que las cargas estructurales no cuentan con un estudio técnico aprobado. La Curadora afirma que este despacho realizó la verificación del cumplimiento del proyecto en el aspecto estructural determinando su viabilidad.

De acuerdo con lo anterior y a la sesión A.10.1.3.1 del reglamento NSR-10 “(…) Reparaciones menores se concluye que por ser obras menores; se considera que la estructura de la edificación no sufre modificaciones cuando se hacen reparaciones y cambios menores que no afecten el sistema de resistencia sísmica ni la integridad estructural de la edificación. En este caso no hay necesidad de llevar a cabo los estudios a que hace referencia el presente Capítulo (…)”.

En sesión 161 adelantada el día 29 de junio de 2018 en instalaciones de la Secretaría Distrital de Hábitat; los Comisionados hacen las siguientes precisiones:

“...La conclusión que hace el Arquitecto Perry es que el predio fue calculado para cargas mayores, y las cargas de una cancha de fútbol 5 son menores por lo tanto no afectan la estructura. Sin embargo, la arquitecta Pinto pregunta que donde están los parqueaderos que dejan de utilizar y si los que están son suficientes o fueron trasladados a otra parte. En el estudio técnico se evidencia que los parqueaderos propuestos para visitantes y privados propuestos cumplen de acuerdo a la exigencia.

De acuerdo a las solicitudes del Ingeniero Armando Palomino y Arquitecto Gustavo Perry si los parqueaderos son suficientes o están por encima de los exigidos, se hace la siguiente aclaración:

De acuerdo a la exigencia de parqueaderos según la norma estos cumplen así:

Lo que no es claro es que, aunque se describe un uso de comercio y servicios (en el que pueden estar incluidas las canchas) porque no se mencionan en Resuelve del texto de licencia explícitamente con el número de canchas aprobadas. Se sugiere aclarar por parte del Curador el texto de esta. En este caso Ana María Cadena Tobón Curadora Urbana No 3 se encuentra en ejercicio.

La abogada Liliana Patricia aclara que el arquitecto Maldonado anota que hubo un cambio de uso que no está incluido en el texto de la licencia de modificación. Lo que se evidenció es que en la licencia y en los planos los parqueaderos cumplen, y que para las canchas también están ajustados.

Cabe mencionar que la queja inicia de un propietario por qué se siente afectado por el uso de las canchas, pero en la revisión de los documentos que reposan en el expediente se evidencia que el quejoso firma y aprueba las actas de copropietarios para la modificación y el uso de las canchas.

Los comisionados acogen las recomendaciones dadas por el equipo técnico...”

Para tal fin mediante oficio 2-218-37310 del 13 de Septiembre de 2018; la Subsecretaría Técnica de la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá solicitó a la Curadora Urbana No 3 Ana María Cadena Tobón aclarar lo referente a lo consignado en texto de licencia LC No 16-3-0664 del 15 de Septiembre de 2016 en el que: “...Se evidencia que en el texto de la licencia aprobada no se hace mención de las canchas consignadas en planos arquitectónicos lo que al parecer de esta Comisión debió registrarse en el **RESUELVE** de la misma para identificar específicamente el tipo de intervención a aprobar...”.

La Curadora Urbana No 3 Ana María Cadena Tobón responde mediante oficio 1-2018-39178 del 10 de octubre de 2018 en el que afirma: “... En cuanto a la inquietud planteada sobre la no inclusión en el texto de licencia de las canchas reflejadas en los planos, ello se debe a que ante la Curaduría Urbana el Centro Comercial Los Héroes ubicado en la AK 20 78 92, se solicitó una licencia de construcción en la modalidad de “Modificación”. El trámite no incluyó la modalidad de “Adecuación” o cambio de uso del Centro Comercial; la solicitud se presentó para modificar el Equipamiento Comunal” del Centro Comercial eliminando los parqueaderos comunes e implementando las Canchas Deportivas en su lugar como parte del equipamiento comunal del Centro Comercial.... Por tal motivo el texto de la licencia está ajustado al tipo de solicitud de licencia presentada por el solicitante a la luz del Decreto 1077 de 2015...”.

Vale la pena mencionar la definición de adecuación y modificación según lo estipulado en el Decreto 1077 del 26 de mayo de 2015: “...**CAPÍTULO 1 LICENCIAS URBANÍSTICAS SECCIÓN 1. DEFINICIÓN Y CLASES DE LICENCIAS URBANÍSTICAS ARTÍCULO 2.2.6.1.1.7 Licencia de construcción y sus modalidades 3. Adecuación.** Es la autorización para cambiar el uso de una edificación o parte de ella, garantizando la permanencia total o parcial del inmueble original. **4. Modificación.** Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida...”.

Luego de estudiar el argumento expuesto por la Curadora Urbana No 3 y mencionar la norma contenida en el Decreto 1077 de 2015; esta Comisión entiende que al no generarse incremento en el área construida del proyecto inicialmente concebido y al no solicitarse el cambio de uso, entendiéndose eso sí que lo que se solicitó fue una modificación al equipamiento comunal eliminando los parqueaderos comunes e implementando las Canchas Deportivas en su lugar como parte del equipamiento comunal del Centro Comercial, se consideraría ajustada la actuación por parte de la Curadora Urbana No 3 Ana María Cadena Tobón en relación a la no inclusión en el texto de licencia de las canchas reflejadas en los planos, para el Centro Comercial Los Héroes ubicado en la AK 20 78 92.

CONCLUSIONES

Jurídicas

Se concluye que el proyecto **SE AJUSTA** y no es procedente la revocatoria directa ni una demanda ante lo contencioso administrativo.

Arquitectónica

Se considera ajustada la actuación por parte de la Curadora Urbana No 3 Ana María Cadena Tobón en relación a la no inclusión en el texto de licencia de las canchas reflejadas en los planos, para el Centro Comercial Los Héroes ubicado en la AK 20 78 92. **SE AJUSTA**

Estructuralmente

De acuerdo con la revisión y a la sesión A.10.1.3.1 - Reparaciones menores del reglamento NSR-10 "(...) *se concluye que por ser obras menores; se considera que la estructura de la edificación no sufre modificaciones cuando se hacen reparaciones y cambios menores que no afecten el sistema de resistencia sísmica ni la integridad estructural de la edificación. En este caso no hay necesidad de llevar a cabo los estudios a que hace referencia el presente Capítulo (...)*". SE AJUSTA

El presente pronunciamiento se emite en términos del artículo 28 de la ley 1437 DE 2011 modificado por el art. 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.

RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del informe a la Secretaría Distrital de Planeación
2. Enviar copia del informe a la Defensoría del Pueblo
3. Enviar copia del informe al Señor José Manuel Castro.
4. Remitir copia del informe técnico a la Alcaldía Local, con el fin de adelantar el control urbano respectivo, en lo que se refiere a la ejecución y funcionamiento de las canchas de Fútbol objeto de la queja.
5. Cerrar el caso 1726

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS

Loa Comisionados aprueban las recomendaciones dadas por el equipo técnico.

4.3 Caso 1807

ALCANCE - CASO No. 1807 – SESION No. 164 DE LA COMISION DE VEEDURIA DE LOS CURADORES URBANOS DE BOGOTA, REALIZADA EL 07 DE NOVIEMBRE DE 2018

INTERESADO:	Fernando Rico R. trasladado por la Secretaría Distrital de Planeación
CURADOR:	Germán Moreno Galindo, Ex Curador Urbano No. 2
SOLICITUD:	SLC 12-2-1826 del 24 de septiembre de 2012
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia de Construcción y Modificación de Licencia de Construcción (Vigente)
LICENCIA:	LC 13-2-0421 del 26 de marzo de 2013, ejecutoriada el 16 de abril de 2013 y MLC 13-2-0421 del 27 de noviembre de 2013, ejecutoriada el 18 de noviembre de 2013
PROYECTO:	Edificio 87X7
USO:	Vivienda Multifamiliar – NO VIS

UBICACIÓN DEL PREDIO: KR 7 A 87 68 (Actual) CL 87 No. 7 – 16 (Anterior) Manzana B22, Lotes 4, 5, 8 y 9

URBANIZACIÓN O BARRIO: Calle 87 - Barrio La Cabrera

NORMA APLICADA: Decretos 190 de 2004, 059 de 2007, 159 de 2004, 333 de 2010, 090 de 2013, 079 de 2015, 080 de 2016 y 120 de 2018

UPZ UPZ 97/88 – Chicó Lago / El Refugio

LOCALIDAD: 2 – Chapinero

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

El señor Fernando Rico R., remite a la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación una consulta de norma respecto a la aprobación de la licencia LC 13-2-0421 para el proyecto *Edificio 87X7*, ubicado en la dirección CL 87 No. 7 – 16. El referido despacho, dando respuesta al peticionario, remitió copia de la solicitud a la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá, *“para que señalen si existieron o no anomalías en el proceso de expedición de las licencias de construcción otorgadas para el predio con nomenclatura KR 7 A 87 68 actual (CL 87 7 16 anterior)”*.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS EN SESION 164

1. Los comisionados aprueban las recomendaciones propuestas por el equipo técnico de la comisión.

ALCANCE DEL INFORME DEL CASO 1807

Mediante el presente documento damos alcance al informe del CASO 1807, en el que se estudiaron las Licencias de Construcción Nos. LC 13-2-0421 del 26 de marzo de 2013, MLC 13-2-0421 del 27 de noviembre de 2013, RES 15-2-1085 el 11 de junio de 2015, MLC 13-2-0421 del 15 de septiembre de 2015, RES 16-20526 el 10 de marzo de 2016 y LC 16-2-0880 del 08 de julio de 2016, en los siguientes términos:

Con el radicado No. 1-2018-45307 del 26 de noviembre de 2018, el señor Wilben Palacios Barrera, solicita a la comisión a que *“convoque a los comisionados y les extienda las observaciones sobre el presente proyecto, respecto de la licencia LC 13-2-0421...”* donde manifiesta el incumplimiento sobre el aislamiento posterior, la construcción sobre una posible afectación para la zona de desagüe de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y la inconsistencia legal en las áreas del proyecto y en el licenciamiento de la propiedad horizontal, así:

2. *“De acuerdo con el plano urbanístico de mojones y cesión No. 7/4-2 (que reemplazó el original No. 7/4-1 de julio 28 de 1966) entre los lotes 4, 5, 8 y 9 de la manzana 22/B en los que se encuentran los predios de la Urbanización “CALLE 87”, figura una afectación destinada para ZONA DE DESAGUE dentro del área privada.*

3. *En virtud del área destinada a servidumbre para desagüe, los lotes 4, 5, 8 y 9 de la manzana 22/B fueron afectados en un área de 86.99 m2.*

6. *Para el año 2013, se tramitó la licencia No. 13-2-0421, frente a la cual, de acuerdo con el Decreto 333 de 2010 artículo 5 aplicable, se establecía la obligación de respetar un aislamiento en los casos de englobes que comprendieran lotes medianeros opuestos o posteriores. Sin embargo, para los lotes 4, 5, 9 y 8 que resultaban opuestos, no fue respecto dicho aislamiento, razón por la cual se fue en contravía del decreto 333 de 2010.*

10. *...Situación que genera condiciones de inconsistencia legal en los planos del proyecto, en las áreas del proyecto y en los licenciamientos de propiedad horizontal por no corresponder a la realidad jurídica del predio.”*

ANÁLISIS DEL EQUIPO TÉCNICO:**➤ RESPECTO DE LA ZONA DE DESAGUE DENTRO DEL ÁREA PRIVADA:**

Una vez revisado el Oficio S-2018-331970 del 13 de noviembre de 2018, emitido por la Dirección de Servicio de Acueducto y Alcantarillado, manifiestan que, la servidumbre por construcción de redes de alcantarillado debe quedar libres de las construcciones, adicionalmente, trae a colación normatividad tales como, artículo 18 de la Ley 126 de 1993, artículo 57 de la Ley 142 de 1994 y la Ley 56 de 1981. Frente a lo anterior, evidencia el Equipo Técnico de la Comisión que la normatividad aludida dentro del oficio hace alusión en relación a la necesidad del estado de adquirir un bien inmueble cuando sea necesario prestar los servicios públicos, esto es, que el estado al necesitar de ese bien para constituir una servidumbre legal deberá determinar el valor a pagar de indemnización al propietario del predio.

Ahora bien, verificado el expediente en los folios 15 al 31, se evidencia el Certificado de Tradición y Libertad otorgada por la Oficina de Registro de Instrumentos Público de Bogotá – Zona Centro, en la cual se evidencia que el predio en mención no cuenta con ningún gravamen o con ninguna afectación, por tal motivo, el constructor podía desarrollar su predio.

Por último, mediante radicado No. 1-2019-28273 del 26 de julio de 2019, la Dirección de Servicio de Acueducto y Alcantarillado, informo que *“No existe ningún tipo de servidumbre ni constitución de la misma duran el proceso de solicitud de definitivas para el proyecto con nomenclatura Carrera 7ª 87-68, lo anterior teniendo en cuenta el proceso de englobe de los dos predios tanto del que da con el frente por la Carrera 7 y del localizado contiguamente sobre la Carrera 7, como se indica en la imagen.”*

➤ RESPECTO DEL AISLAMIENTO POSTERIOR EN PREDIO OBJETO DE ENGLOBE

Manifiesta el señor Wilben Palacios en su escrito que existe incumplimiento con respecto al aislamiento posterior, toda vez que los lotes 4, 5, 8 y 9 de la manzana B de la Urbanización La Cabrera corresponden a lotes medianeros opuestos y deben cumplir con las normas establecidas en el numeral 2 del artículo 5 del Decreto Distrital 333 de 2010.

A su vez, manifiesta que:

“SE DEBIÓ MANTENER EL AISLAMIENTO POSTERIOR DE 8 METROS DE LOS LOTES 4 Y 5 Y EL AISLAMIENTO POSTERIOR DE 8 METROS DE LOS LOTES 8 Y 9, SIN EMBARGO, SE PODRÍA RESOLVER LA UNIÓN DE LAS EDIFICACIONES MEDIANTE UNA CONEXIÓN PARA LA CIRCULACIÓN PEATONAL.”

El decreto 333 del 9 de agosto de 2010 *“Por el cual se modifica parcialmente el Decreto Distrital 159 del 21 de mayo de 2004 y se dictan otras disposiciones”*, en el artículo 5 sobre englobe de predios menciona:

“Artículo 5. Subrogar el artículo 16 del Decreto Distrital 159 de 2004, el cual quedará así:

ENGLOBE DE PREDIOS.

El englobe de predios se sujetará a los siguientes parámetros:

Parágrafo 3. Los englobes prediales realizados antes de la vigencia de la ficha reglamentaria respectiva, e inscritos en la respectiva oficina de notariado y registro de instrumentos públicos, mantendrán su condición de englobe, aun cuando la norma urbanística los subdivida, y se acogerán íntegramente al sector normativo o

subsector de menor restricción normativa en el que se localicen. No obstante, en todos los casos se deberán prever empates con la altura permitida en los predios colindantes.” (Sublíneas y negrilla fuera de texto).

Parágrafo 4. El presente artículo se aplica a todo tipo de integración predial, incluyendo los proyectos arquitectónicos que planteen la unión de varios lotes.” (Sublíneas y negrilla fuera de texto).

De acuerdo a la Resolución No. 1000 del 18 de diciembre de 2007 “por la cual se complementan unas fichas normativas de los Decretos 270 de 2005 (Unidad de Planeamiento Zonal de Usaquén), 271 de 2005 (Unidad de Planeamiento Zonal Los Cedros), 614 de 2006 (Unidad de Planeamiento Zonal Pardo Rubio) y 59 de 2007 (Unidad de Planeamiento Zonal El Refugio y Chicó Lago)”, señala en sus considerandos que:

“Que el literal a) del Artículo 15 del Decreto No. 159 de 2004, por el cual se adoptan normas urbanísticas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal, dispone lo siguiente:

ARTÍCULO 15. ADOSAMIENTO Y PAREAMIENTO DE EDIFICACIONES EN TIPOLOGÍA AISLADA.

El adosamiento y pareamiento de edificaciones en tipología aislada, se regirá por los siguientes parámetros:

a) Resoluciones de adosamiento y pareamiento.

En los sectores o subsectores de tipología aislada, las fichas reglamentarias establecerán una dimensión mínima de frente de predio a partir de la cual se aplicará la exigencia de aislamientos laterales. Los predios originales no subdivididos, cuyo frente de lote sea menor a dicha dimensión, podrán adosar la edificación por un costado, manteniendo el aislamiento en el otro costado, de conformidad con las resoluciones que para tal efecto haya expedido el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, o las que expida en el futuro.

Los predios producto de subdivisión de lotes originales podrán volver a la situación predial anterior mediante adosamiento o englobe, sin necesidad de que medie resolución de adosamiento y pareamiento. (Sublíneas y negrilla fuera de texto).

Revisada la Escritura Pública No. 6924 del 16 de octubre de 1962 determinó que:

“Un globo de terreno formado por cuatro (4) lotes marcados con los números cuatro (4), cinco (5), ocho (8) y nueve (9) de la manzana “B” de la Urbanización Calle Ochenta y siete (87) de esta ciudad, con un área total de tres mil seiscientos setenta y siete varas cuadradas con cincuenta y dos centésimos de vara cuadrada 3.676.52 V2...”

Igualmente, en la mencionada escritura señala:

“Estos cuatro (4) lotes hacen parte del lote que antes se distinguía con el número trece (13) de la Urbanización La Cabrera...”

A su vez, el Departamento Administrativo de Planificación mediante el No. 23473 emite demarcación 1280Norte con referencia 11895 del 18 de diciembre de 1962, donde señala que el predio en mención tiene dos frentes, uno por la Carrera 7 sobre una zona verde y otro frente sobre la Carrera 7 A sobre una vía de 12.00 metros, en observaciones define que se trata de un englobamiento de lotes (4-5-8-9-Mz.B) de acuerdo con lo resuelto por la Junta de Planificación con memorando del 25 de octubre de 1962.

Es preciso indicar que de acuerdo a lo estipulado en el Decreto 159 de 2004, los predios producto de subdivisión de lotes originales podrán volver a la situación predial anterior mediante adosamiento o englobe, sin necesidad de que

medie resolución de adosamiento y pareamiento, es así que, analizado el predio objeto de estudio, se pudo evidenciar que para el trámite de licencia de construcción LC LC 13-2-0421 del 26 de marzo de 2013, ejecutoriada el 16 de abril de 2013 y sus posteriores modificaciones MLC 13-2-0421 del 27 de noviembre de 2013, ejecutoriada el 18 de noviembre de 2013 y MLC 13-2-0421 del 15 de septiembre de 2015, ejecutoriada el 05 de octubre de 2015, se otorgaron sobre los lotes denominados Lotes 4, 5, 8 y 9 de la Manzana B22, surtiendo un englobe y al que no le era procedente la resolución de adosamiento y pareamiento.

De la misma manera, teniendo en cuenta lo enunciado en el párrafo 3 del artículo 5 sobre englobe de predios, señala que aquellos englobes prediales realizados antes de la entrada en vigencia de la ficha reglamentaria respectiva, e inscritos en la respectiva oficina de notariado y registro de instrumentos públicos, mantendrán su condición de englobe, aun cuando la norma urbanística los subdivida, y se acogerán íntegramente al sector normativo o subsector de menor restricción normativa en el que se localicen.

Finalmente, analizados los documentos de la Escritura Pública No. 6924 del 16 de octubre de 1962 y el certificado de tradición y libertad con Matricula Inmobiliaria No. 50C-1282321, específicamente en la anotación Nro 001 de fecha 30 de octubre de 1962, se constató que los predios denominados como 4, 5, 8 y 9 hacían parte del lote que antes se distinguía con el número 13 de la Urbanización La Cabrera y se constituía como un solo predio, además se encontró que su inscripción en la oficina de notariado y registro fue antes de la entrada en vigencia del decreto 075 de 2003 reglamentario de la UPZ 88 El Refugio y su posterior modificación mediante el decreto 059 de 2007.

Por lo tanto y conforme a lo anterior, se evidenció que el proyecto Edificio 87X7 se desarrolla en 4 predios (4, 5, 8 y 9) que hacían parte de un lote denominado 13 de la Urbanización La Cabrera, según la Escritura Pública No. 6924 del 16 de octubre de 1962, y de acuerdo a lo señalado en el párrafo 3 del artículo 5 del Decreto Distrital donde señala que aquellos predios que hayan sido objeto de englobes antes de la entrada en vigencia de la respectiva ficha reglamentaria y que hayan surtido el trámite ante la oficina de notariado y registro de instrumentos públicos, podrán mantener su condición de englobe, como es el caso.

De igual manera, se observó que de acuerdo a lo señalado en el certificado de tradición y libertad con Matricula Inmobiliaria No. 50C-1282321, específicamente en la anotación Nro. 001 de fecha 30 de octubre de 1962, se encontró que su inscripción en la oficina de notariado y registro fue antes de la entrada en vigencia del decreto 075 de 2003 reglamentario de la UPZ 88 El Refugio y su posterior modificación mediante el decreto 059 de 2007, por lo que era procedente la expedición de la licencia de construcción sin el requisito de tener aislamiento posterior, toda vez que se constituía como un solo predio con dos frentes como quedó demostrado en el análisis anterior.

➤ ***EN CUANTO A LA INCONSISTENCIA LEGAL EN LOS PLANOS DEL PROYECTO, EN LAS ÁREAS DEL PROYECTO Y EN LOS LICENCIAMIENTOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL***

Frente a la presente solicitud, nos permitimos informar que:

1. En la Licencia de Construcción 13-2-0421 expedida por el Curador Urbano No. 2 el 27 de noviembre de 2013, ejecutoriada el 28 de noviembre de 2013 se logra concluir que el proyecto arquitectónico aludido cuenta con un área total de 2352, 97 mts.

Ahora bien, la Modificación de la Licencia de Construcción No. 13-2-0421 expedida por el Curador Urbano No. 2 expedida el 15 de septiembre de 2015 y ejecutoriada el 5 de octubre de 2015, se evidencia que el área total del proyecto arquitectónico es de 2352,97 mts.

A su vez, la Licencia de Construcción No. 16-2-0880 del 08 de julio de 2016 y ejecutoriada el 28 de julio de 2016 expedida por el Curador Urbano No. 2, se evidencia que el proyecto arquitectónico cuenta con un área total de conformidad con la gestión anterior, es decir, con 2352,97 mts.

Por último, se trae a colación el cuadro de áreas en bienes de propiedad privativa y en bienes de dominio común para el Edificio “87 X 7” “Propiedad horizontal situado en la carrera 7 A No. 87-68 y/o calle 87 No. 7-16 de la actual nomenclatura urbana de Santafé de Bogotá D.C y denominado convencionalmente con el nombre de “Edificio 87 X 7 propiedad horizontal”, mediante el cual se logra observar en su descripción que el área del lote útil será de 2.352,97 mts.

RECOMENDACIONES

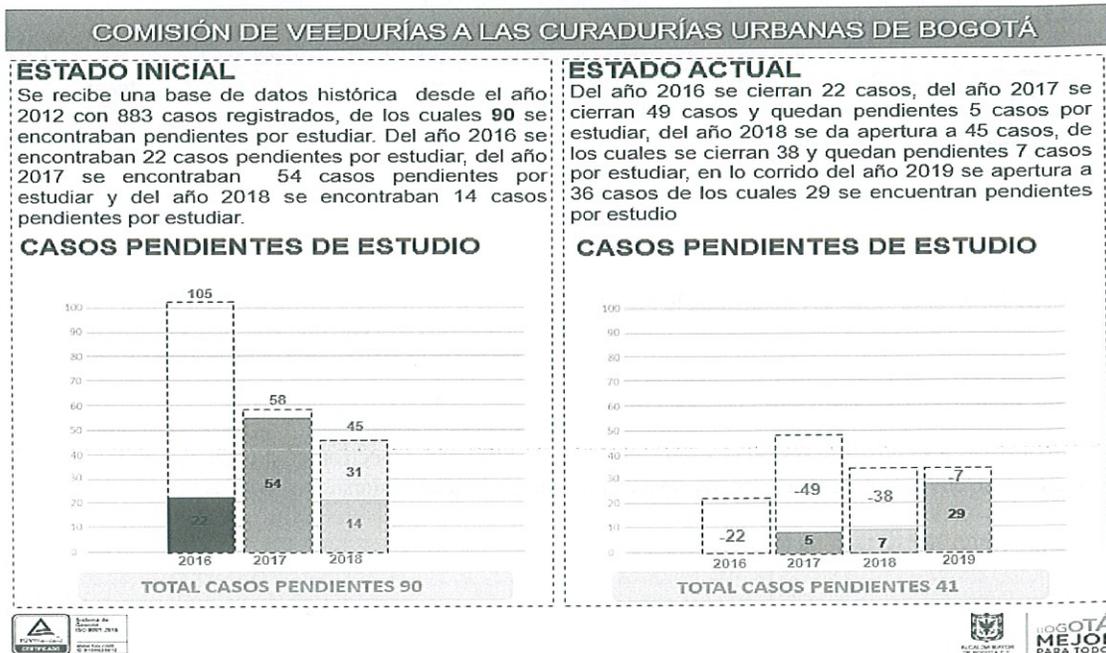
1. Informar al interesado.
2. Cerrar el Caso 1807.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS

El Comisionado Gustavo Perry manifiesta que es necesario realizar la confrontación de escrituras públicas del predio a fin de identificar si en estas se encuentra registrada la servidumbre del acueducto, por lo tanto no se da por aprobado hasta que se realice lo solicitado

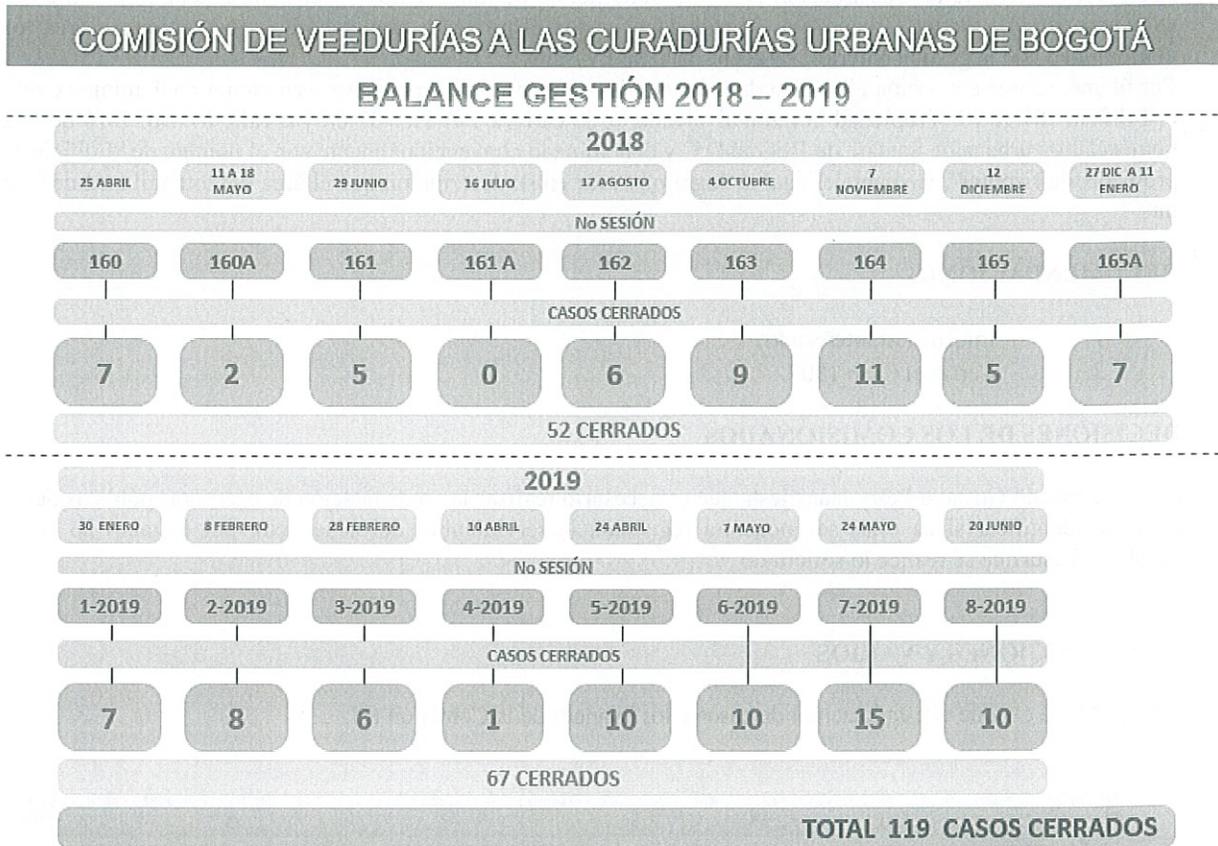
5.PROPOSICIONES Y VARIOS

La ing. Leslie expone el estado actual de casos y los avances de la Comisión así:



Handwritten mark





Siendo las 10:00 a.m. se da por terminada la sesión.

Convocatoria:

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

Siendo las 10:00 am, se levanta la sesión.

Conclusiones:

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

Caso 1744
Caso 1829
Caso 1926
Caso 1928
Caso 1906
Caso 1936
Caso 1805
Caso 1726

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

Caso 1807
Caso 1917
Caso 1919

Siendo las 10:00 am se levanta la sesión, en constancia firman:



ARMANDO PALOMINO
Delegado Sociedad Colombiana de Ingenieros



GUSTAVO PERRY
Delegado Organizaciones Populares de Vivienda



JAVIER JIMÉNEZ
Delegado Sociedad Colombiana de Arquitectos



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

Anexos:

1. Lista de firma de asistentes.
2. Informe técnico del Caso 1744 aprobado
Informe técnico del Caso 1829 aprobado
Informe técnico del Caso 1926 aprobado
Informe técnico del Caso 1928 aprobado
Informe técnico del Caso 1906 aprobado
Informe técnico del Caso 1936 aprobado

Informe técnico del Caso 1805 aprobado
Informe técnico del Caso 1726 pendiente
Informe técnico del Caso 1807 pendiente
Informe técnico del Caso 1917 pendiente
Informe técnico del Caso 1919 pendiente

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