



Comisión de Veedurías de Curadurías de Bogotá

ACTA No. 15-2019

SESIÓN ORDINARIA

FECHA: 3 de octubre de 2019

HORA: 7:30 am hasta las 9:30 a.m.

LUGAR: SDHT - Sala 9 del Piso 9

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	Se excusa telefónicamente
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
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 1755
- 3.2 Caso 1912
- 3.3 Caso 1925
- 3.4 Caso 1929
- 3.5 Caso 1935
- 3.6 Caso 1948
- 3.7 Caso 1950
- 3.8 Caso 1941
- 3.9 Caso 1919
- 3.10 Caso 1921

2

- 3.11 Caso 1922
- 3.12 Caso 1924
- 3.13 Caso 1943
- 3.14 Caso 1918
- 3.15 Caso 1911

4 PROPOSICIONES Y VARIOS

Seguimiento a la Gestion de la Comisión de Veedurías de Curadurías Urbanas de Bogotá.

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 la 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 cuatro de los cinco comisionados, existió el quorum para sesionar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.6.9.1. del Decreto 1077 de 2015 y en el reglamento interno de la Comisión, seguido se presenta el equipo técnico de la comisión.

2. Aprobación orden del día.

La Secretaria Técnica de la Comisión pone a consideración el orden del día y la solicitud del Comisionado Álvaro Giraldo la cual fue recibida por correo electrónico el día 2 de octubre 2019 a las 4:16 p.m., y es la siguiente:

Teniendo en cuenta que no es posible la participación de esta dependencia en la sesión de la comisión programada para el día de mañana, dados los compromisos del delegado en torno al debate que se lleva actualmente en el Concejo de Bogotá en torno a la Propuesta de Acuerdo del POT, amablemente les solicitamos que, los casos que hayan sido remitidos por la Personería de Bogotá sean presentados en la próxima sesión.

Muchas gracias por la atención.

Los Comisionados manifiestan que están de acuerdo con la solicitud de la Personería por lo tanto el orden del día aprobado es el siguiente:

ORDEN DEL DÍA:

1. VERIFICACION QUÓRUM.
2. APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DIA.
3. ESTUDIO DE CASOS NUEVOS.

- 3.1 Caso 1912
- 3.2 Caso 1929
- 3.3 Caso 1948
- 3.4 Caso 1950
- 3.5 Caso 1941
- 3.6 Caso 1919
- 3.7 Caso 1921
- 3.8 Caso 1922
- 3.9 Caso 1918
- 3.10 Caso 1911

4. PROPOSICIONES Y VARIOS

Seguimiento a la Gestion de la Comisión de Veedurías de Curadurías Urbanas de Bogotá.

3.1 Caso 1912

CASO No. 1912 SAN RAFAEL NORTE I

DATOS GENERALES

INTERESADA:	Liana Rocío Serrano S.
CURADORA:	Natalia Romero Infante - Curadora Urbana No. 4 (P)
SOLICITUD:	SLC 12-4-1533 del 29 de junio de 2012
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia de Construcción.
LICENCIA:	LC 13-4-0118 del 05 de febrero de 2013, ejecutoriada el 22 de febrero de 2013.
MODALIDAD:	Obra Nueva
PROYECTO:	HACIENDA RESERVADA
USO:	Vivienda Multifamiliar
UBICACIÓN DEL PREDIO:	Carrera 54 D No. 134 – 51 (Actual)
URBANIZACIÓN O BARRIO:	San Rafael Norte I
NORMA APLICADA:	Decretos Distritales 190 de 2004 y 175 de 2006 y Res. 233 de 1991
UPZ:	UPZ 24 Niza – Localidad Suba

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

3

La señora Liana Rocío Serrano S., mediante el radicado No. 1-2019-04453 del 12 de febrero de 2019, solicita: “... Se sirva oficial y compulsar copias a la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá D.C., quien expide licencia de construcción No. LC 13-4-0118 en febrero 05 de 2013, por la Arquitecta Natalia Romero Infante – Curadora Urbana (P) Provisional, dicha arquitecta ejerció el cargo por tres meses, de diciembre 2012 a febrero 2013.

La Curadora Numero 4 era la Arquitecta Patricia Rentería Salazar.

Cabe anotar que la Arquitecta Natalia Romero Infante ocupaba el cargo de Coordinadora de Urbanismo de la curaduría No. 4 de octubre 2011 a abril de 2014, quien expidió la licencia desempeñando el cargo de Curadora Provisional. (...)

La anterior solicitud se hace debido a que se aprueba licencia constructiva bajo una norma no vigente y el daño causado a los propietarios y residentes del Conjunto Hacienda Reservada es bastante grande. Actualmente se tienen 165 apartamentos con sus respectivos garajes en sótano y se empieza a construir una última torre de 45 apartamentos con sus respectivos garajes”.

HECHOS

1. Ante la Curaduría Urbana No. 4, bajo radicación No. **SLC 12-4-1533 del 29 de junio de 2012**, se solicitó Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para el predio de la KR 54 D No. 134 - 51, para el uso de Vivienda Multifamiliar.
2. Mediante la Licencia de Construcción No. **LC 13-4-0118 del 05 de febrero de 2013**, la Curadora Urbana No. 4 (P) Natalia Romero Infante, concedió **Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva**, para una edificación de 12 pisos, área bajo cubierta inclinada y 2 sótanos, para 110 unidades de vivienda (No VIS) con 151 cupos de parqueo para residentes, 17 cupos para visitantes de los cuales 6 cumplen se destinan a personas con movilidad reducida.

“... se aprueba licencia constructiva bajo una norma no vigente y el daño causado a los propietarios y residentes del Conjunto Hacienda Reservada es bastante grande. Actualmente se tienen 165 apartamentos con sus respectivos garajes en sótano y se empieza a construir una última torre de 45 apartamentos con sus respectivos garajes”.

Al respecto, es pertinente señalar que, si bien la norma vigente del POT para el sector en el que se ubica el predio, corresponde a la UPZ 24, NIZA, adoptada mediante el Decreto 175 de 2006 “*Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 24, NIZA, ubicada en la localidad de SUBA*”, ya existía un proceso de urbanización el cual fue aprobado por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital mediante la Resolución No. 233 del 30 de abril de 1991 “*Por la cual se aprueba el proyecto general de la urbanización “SAN RAFAEL NORTE 1, ETAPAS I, II, III Y IV” se establecen sus normas, se concede Licencia, se determina el plazo para la ejecución de obras de urbanismo y saneamiento y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable*”, bajo las normas del Acuerdo 7 de 1979.

En tal sentido, vale la pena mencionar las normas que respecto de los procesos de urbanización contienen el Decreto 190 de 2004 (Compilación POT), el cual en su artículo 367, señala:

“Artículo 367. Modalidades y áreas de aplicación del Tratamiento de Consolidación (artículo 356 del Decreto 619 de 2000).

Las modalidades y áreas de aplicación del Tratamiento de Consolidación son las siguientes:

MODALIDAD	ÁREAS DE APLICACIÓN
1. Urbanística	Urbanizaciones, agrupaciones, conjuntos, o proyectos de vivienda en serie, que mantiene sus características urbanas y ambientales y deben conservarlas como orientadoras de su desarrollo.
2. Con densificación moderada	Barrios que presentan calidad urbana o ambiental, cuyos predios son susceptibles de una densificación respetuosa de las características urbanísticas existentes.
3. Con cambio de patrón.	Zonas y/o ejes viales donde se ha generado un proceso de cambio, modificando irreversiblemente las condiciones del modelo original, en los cuales es necesario ajustar los patrones normativos de construcción.
4. De sectores urbanos especiales.	Zonas industriales y dotacionales existentes con fundamento en normas especiales que deben asegurar y recuperar sus condiciones como espacios adecuados a tales usos.

Parágrafo. Todos los predios que concluyan el proceso de urbanización se registrarán por las disposiciones del tratamiento de consolidación urbanística. (Sublineas fuera de texto)

“... la Arquitecta Natalia Romero Infante – Curadora Urbana (P) Provisional, dicha arquitecta ejerció el cargo por tres meses, diciembre 2012 a febrero 2013. La Curadora Número 4 era la Arquitecta Patricia Rentería Salazar.

A través de radicado No. 2-2019-25373 de fecha 23 de septiembre de 2019, la Secretaria Técnica de la Comisión solicitó a la Alcaldía Mayor de Bogotá, indicar si la arquitecta Natalia Romero Infante estuvo ejerciendo el cargo de Curadora provisional en el periodo comprendido en que se expidió la licencia, cuya respuesta se recibió mediante radicado No. la cual fue debidamente nombrada por los Decretos Nos. 585 del 21 de diciembre de 2012, 045 del 31 de enero de 2013, 079 del 27 de febrero de 2013, de la Alcaldía Mayor de Bogotá, encontrando así que la misma estaba debidamente facultada para ejercer dichas funciones.

CONCLUSIONES

- a. Frente al tema objeto de la solicitud del oficio, se encontró que las actuaciones frente a la expedición de las Licencias de Construcción No. LC 13-4-0118 del 05 de febrero de 2013, ejecutoriada el 22 de febrero de 2013, se encontró ajustada a la ley.
- b. Respecto de que se aprueba una licencia constructiva bajo una norma no vigente, se concluye que, para el predio del asunto, las normas vigentes al momento de la solicitud de la licencia de construcción son las contenidas en la Resolución No. 233 de 1991, que corresponde a la norma original de la urbanización San Rafael Norte I. Así pues, habiéndose expedido la Licencia de Construcción No. LC 13-4-0118 del 05 de febrero de 2013 bajo las normas señaladas, esta se encuentra ajustada.

4

- c. Sobre lo referente a la provisionalidad de la curadora *Natalia Romero Infante* fue debidamente nombrada por los Decretos Nos. 585 del 21 de diciembre de 2012, 045 del 31 de enero de 2013, 079 del 27 de febrero de 2013, de la Alcaldía Mayor de Bogotá, encontrando así que la misma estaba debidamente facultada para ejercer dichas funciones.

RECOMENDACIONES

- 1. Enviar copia del presente informe técnico a la Interesada, señora Liana Rocío Serrano S.
- 2. Cerrar el caso 1912.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

Los Comisionados aprueban las recomendaciones realizadas por el equipo técnico.

3.2 Caso 1929

**CASO No. 1929
BELEN II**

DATOS GENERALES

INTERESADA:	Carmen Rosalba Forero
RADICADO:	1-2019-18265 del 07 de mayo de 2019
CURADORA:	Mariano Pinilla Poveda - Curador Urbano No. 5
SOLICITUD:	SLC 18-5-0896 del 19 de julio de 2018
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia de Construcción.
LICENCIA:	LC 11001-5-19- 0168 del 11 de febrero de 2019, ejecutoriada el 15 de febrero de 2019.
MODALIDADES:	Obra Nueva, Demolición Total y Aprobación planos P.H.
PROYECTO:	MULTIFAMILIAR MARY P.H.
USO:	Vivienda Multifamiliar No VIS y Comercio Local 1A
UBICACIÓN DEL PREDIO:	Carrera 109 No. 17 A – 22 / 24
URBANIZACIÓN O BARRIO:	Belén II
NORMA APLICADA:	Acuerdo 6 de 1990 y Resolución 1678 de 2011
UPZ:	UPZ 75 Fontibón – Localidad Fontibón

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN



La señora Carmen Rosalba Forero remite a esta Comisión de Veeduría, solicitud en la que: *“... me encuentro presentando algunos inconvenientes con respecto a una obra de construcción que colinda con mi casa, avalada por la curaduría con el expediente 18-5-0896... construcción que se lleva a cabo Carrera 109 No. 17 A 22 y 24 Actual urbanización en el barrio Belén Fontibón”*

“... ”

CONSIDERACIONES

MARCO NORMATIVO

Al momento de solicitud de la Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Propiedad Horizontal para el predio de la KR 109 No. 17 A – 22 / 24, estaban vigentes las normas contenidas en el Acuerdo 6 de 1990, el Decreto 735 de 1992 *“Por el cual se asigna y reglamenta el Tratamiento General de Actualización en las Áreas Urbanas y se dictan otras disposiciones”* y la Resolución No. 1678 de 2011 *“Por la cual se legaliza el Desarrollo BELÉN II, ubicado en la Localidad No. 09 de Fontibón, en el Distrito Capital”*.

En tal sentido, de conformidad con el Acuerdo 6 de 1990 y la Resolución 1678 de 2011, el predio objeto de estudio se ubica en el polígono A-RG-03-3C, en Área de Actividad Especializada Residencial General, Tratamiento de Actualización y Sector de Demanda de Estacionamiento D.

ANALISIS

APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA

ESTUDIO PROYECTO ARQUITECTÓNICO BELEN II - LC 11001-1-0168 del 11 de febrero de 2019

Del estudio anterior se infiere que la Licencia de Construcción expedida, mantiene concordancia entre el texto de la misma y los planos aprobados por el Curador Urbano No. 5 Mariano Pinilla Poveda para la **SLC 18-5-0896 del 19 de julio de 2018** con Licencia No. **11001-5-19- 0168 del 11 de febrero de 2019**; por lo que el proyecto en los aspectos urbanísticos **SE AJUSTA** a la norma.

ASPECTOS DE LA QUEJA

RESPECTO DEL MURO APARENTEMENTE COMPARTIDO

Señala usted en su solicitud: *“... logramos identificar que al parecer estas casas que fueron construidas hace más de 70 años, se hicieron con características de propiedad horizontal y por tanto comparten muro casa a casa. Esto comprobado porque la casa con la que colindamos al otro lado presenta las mismas características”*.

Al respecto, es pertinente citar lo señalado por el Curador Urbano No. 5 en respuesta a su solicitud radicada con el número 19-5-0576:

“De acuerdo con los planos que hacen parte del acto administrativo en mención, se pudo evidenciar que el proyecto se aprobó de acuerdo con el área y linderos consignados en la Escritura Pública 571 del 22 de marzo de 2002, registrada en el certificado de tradición y libertad 50C-1455025, respetando los paramentos del plano de loteo y la construcción se autorizó dejando una junta sísmica (separación) de 0,11 mts con relación a los predios colindantes, atendiendo las exigencias normativas. Quiere decir lo

5

anterior que el aislamiento de la junta sísmica mencionada deberá restarse en la ejecución de la obra".
(Sublíneas y negrillas fuera de texto)

En ese orden, verificados los planos arquitectónicos aprobados mediante el acto administrativo No. **11001-5-19-0168 del 11 de febrero de 2019**, se logró evidenciar en las plantas y cortes de la edificación, que tal y como lo menciona el Curador Urbano en su oficio de respuesta, se previó una "**Junta Sísmica**" de **0,11 metros**.

De igual forma, teniendo en cuenta lo señalado por el mismo Curador Urbano en su respuesta, respecto de los linderos del predio licenciado; y una vez verificada la documentación señalada por él, (Escritura No. 571 del 22 de marzo de 2002 y certificado de Tradición), existentes en el expediente, se ratificó que los linderos indicados en los planos aprobados mediante el acto administrativo No. **11001-5-19- 0168 del 11 de febrero de 2019**, corresponden a los establecidos en los mencionados documentos.

Por lo anterior se concluye, que habiéndose respetado los linderos establecidos para el predio objeto de la licencia de construcción cuestionada, y contando la edificación aprobada con una separación contra los predios vecinos de 0,11 metros, correspondiente a la junta sísmica, las edificaciones vecinas no tendrían por qué ser afectadas.

Ahora bien, si se llegase a afectar de alguna manera las edificaciones vecinas por la construcción de la obra; será responsabilidad del titular de la Licencia de Construcción de acuerdo con las obligaciones señaladas en el numeral 8 del acto administrativo No. 11001-5-19- 0168 del 11 de febrero de 2019 y el Artículo 11 del Decreto 1203 de 2017 modificatorio del Decreto 1077 de 2015.

EN CUANTO A LAS OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA:

El Decreto 1203 de 2017, modificatorio del Decreto 1077 de 2015, en su artículo 11, respecto de las obligaciones del titular de la licencia, establece:

"ARTÍCULO 11. Modifíquese el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:

***ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.6 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:*

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.

2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.

3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o

restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.

5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del presente decreto.

6. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.

7. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.

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, et que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.

9. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

10. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.

11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.

12. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

13. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.

14. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.

15. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias" (Negrillas y sublineas fuera de texto)

Así pues, el titular de la licencia es responsable de las obras que fueron aprobadas mediante la Licencia de Construcción LC 11001-5-19- 0168 del 11 de febrero de 2019, por lo que está en la obligación de garantizar que en

6

la ejecución de estas no se afecte la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas; por lo que consideramos que no es obligación del afectado reparar o modificar las condiciones de las edificaciones vecinas, si no del constructor responsable de la obra de acuerdo con el Decreto 1077 de 2015.

DE LO REFERENTE AL CONTROL URBANO

Señala la señora Carmen Rosalba Forero en su solicitud, que “... *En todo este proceso hemos quedado en total inconformidad porque en una obra que no nos corresponde hemos tenido que invertir dinero que no teníamos en presupuesto, dañar nuestra estructura física interna y nuestro ambiente cómodo dentro de nuestra casa, ahora según el señor Wilson debemos darle dinero para que nos haga el “favor” de no tumbarnos el muro y al parecer por versión del maestro de obra nuestra casa no tiene muros ni a occidente ni a oriente pues los dos muros pertenecen a cada una de las otras casas menos a la nuestra.*

Dentro de la argumentación del señor Wilson y su maestro de confianza esto es un error de curaduría y del peritaje que se realizó, y siendo así, solicitamos de manera cordial que nos orienten en cómo podemos buscar soluciones adecuadas con respecto a nuestro predio en el cual llevamos más de 40 años vivienda y el cual fue adquirido desde 1974”.

Al respecto es necesario recordar cuales son las funciones de las Comisiones de Veeduría a las Curadurías Urbanas, que se encuentran expresamente señaladas en el artículo 2.2.6.6.9.2. del Decreto 1077 de 2015 así:

“Funciones de las comisiones de veeduría. Son funciones de las comisiones de veeduría, entre otras, las siguientes:

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

En tal sentido, es importante precisar que las diferencias que se presenten entre los planos urbanísticos aprobados por las Curadurías Urbanas y la ejecución en obra, deben ser inspeccionadas en sitio por la Alcaldía Local de Fontibón, la cual dentro de sus funciones ejerce el 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 como se indicó anteriormente.

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”.* (Sublíneas fuera de texto).

De otra parte, la Ley 810 de 2003, que establece:

“Artículo 10. *El Artículo 103 de la Ley 388 de 1997 quedará así:*

Artículo 103. Infracciones urbanísticas. *Toda actuación de construcción, ampliación, modificación, adecuación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación, que contravenga los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan incluyendo los planes parciales, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de la eventual responsabilidad civil y penal de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.*

(...)

En los casos de actuaciones urbanísticas, respecto de las cuales no se acredite la existencia de la licencia correspondiente o que no se ajuste a ella, el alcalde 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).

Finalmente, el artículo 135 de la Ley 1801 indica:

“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.*

7

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." (...) (Sublíneas fuera del texto).

CONCLUSION

Se concluye que la Licencia de Construcción vigente, expedida por el Curador Urbano No. 5 Mariano Pinilla Poveda para la SLC 18-5-0896 del 19 de julio de 2018 con Acto Administrativo No. LC 11001-5-19- 0168 del 11 de febrero de 2019, ejecutoriada el 15 de febrero de 2019, se AJUSTA a los parámetros establecidos en la norma.

RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico a la Interesada, señora Carmen Rosalba Forero.
2. Enviar copia del presente informe técnico a la Alcaldía Local de Fontibón, para lo de su competencia.
3. Cerrar el caso 1929.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

Los Comisionados aprueban las recomendaciones realizadas por el equipo técnico.

3.3 Caso 1948

CASO No. 1948 SMART LIVING 54

DATOS GENERALES

INTERESADO:	Residentes edificio el Bosque
RADICADO:	1-2019-30965 del 20 de agosto de 2019
CURADORA:	Adriana López Moncayo - Curadora Urbana No. 4
SOLICITUD:	SLC 18-4-1072 del 28 de mayo de 2018
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia de Construcción.
LICENCIA:	LC 18-4-0992 del 18 de octubre de 2018, ejecutoriada el 08 de noviembre de 2018.
MODALIDADES:	Obra Nueva y Demolición Total
PROYECTO:	SMART LIVING 54
USOS:	Servicios Personales – Servicios Turísticos de escala Metropolitana.
UBICACIÓN DEL PREDIO:	CL 54 10 25 (Actual)
URBANIZACIÓN O BARRIO:	Chapinero Central
NORMA APLICADA:	Decretos Distritales 190 de 2004 y 468 de 2006
UPZ:	UPZ 99 Chapinero - Localidad Chapinero

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Alcaldía Local de Chapinero traslada a esta Comisión de Veeduría, el escrito de petición dirigido a esa entidad por los residentes del edificio el Bosque, en el cual solicitan: "...solicitamos a la autoridad local, adelantar por parte de su oficina de Obras y Urbanísimo, las diligencias correspondientes, con el fin de verificar, si la construcción de una edificación que se adelanta en la esquina carrera 5 con calle 54 A esquina nororiental, cumplía con los requisitos legales para levantar un Edificio de 10 pisos, por cuanto en el sector la máxima altura de los a construidos es de 7 pisos...", y requiere que esta Comisión realice "... la verificación del cumplimiento normativo aprobado en la licencia de construcción LC 18-4-0992 otorgada para el predio ubicado en la Calle 54 A 5 14".

CONSIDERACIONES

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 54 No. 10 - 25, estaban vigentes las normas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 (Compilación POT) y 468 de 2006 "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 99, CHAPINERO, ubicada en la Localidad de CHAPINERO".

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

ANALISIS

APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA

ESTUDIO PROYECTO ARQUITECTÓNICO SMART LIVING 54 - LC 18-4-0992 del 18 de octubre de 2018

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. 4 Adriana López Moncayo para la SLC 18-4-1072 del 28 de mayo de 2018 con LC 18-4-0992 del 18 de octubre de 2018; por lo que el proyecto en los aspectos urbanísticos SE AJUSTA a la norma.

ASPECTOS DE LA QUEJA

EN LO REFERENTE A LA ALTURA APROBADA:

De acuerdo con las normas vigentes, Decreto 468 de 2006 "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 99, CHAPINERO, ubicada en la Localidad de CHAPINERO", para los predios con frente mayor a 15 metros ubicados en el sector normativo 1, Subsector de Edificabilidad A de la UPZ 99 Chapinero, en el que se localiza el predio en cuestión, se permite una altura de **6 pisos**.

De otro lado, el Decreto Distrital 080 de 2016 "Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones", respecto de las alturas señala:

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

1. Altura máxima de las edificaciones. (Ver Anexo 4)

En todos los puntos de corte sobre el terreno y sobre cada una de las fachadas, la altura planteada no debe superar la máxima altura permitida resultante de la siguiente fórmula:

Altura máxima de la edificación = (Número de pisos permitidos en la ficha reglamentaria x 4,20 metros) + 1,50 metros, contados desde el nivel del terreno hasta la parte superior de la última placa o de la cumbre de la cubierta en el último piso, en el caso de cubiertas inclinadas.

Los siguientes elementos de remate sobre la cubierta del último piso: chimeneas, ductos, tanques de agua, los cerramientos y antepechos de cubierta, la última parada y el remate de la escalera, el sobre recorrido del ascensor, el cuarto de máquinas del ascensor, la altura de la última parada del ascensor y el hall de cubierta, no serán contabilizados como piso ni dentro de la fórmula de altura máxima de la edificación. Cualquier elemento de remate diferente a los mencionados en el presente párrafo será contado como piso.

Sin perjuicio de lo anterior, los niveles que se encuentren total o parcialmente por debajo del terreno se podrán utilizar como piso, en cuyo caso la altura máxima en pisos permitida de la edificación sobre el nivel de terreno, será la diferencia entre el número de pisos permitidos en la ficha reglamentaria y el número de pisos que se encuentren total o parcialmente por debajo del terreno, de tal manera que, en ningún caso, el número de pisos resultante en toda la edificación sea superior al permitido en la ficha reglamentaria.

2. Reglas para el manejo de alturas.

a. Cualquier nivel con espacios destinados para usos de vivienda, comercio, servicios, dotacionales e industriales, se contabiliza como piso, así se encuentren total o parcialmente por debajo del terreno, lo anterior sin perjuicio de lo dispuesto en el Parágrafo 2° del artículo 9 del presente decreto.

b. **El piso no habitable debe ser incluido dentro de la fórmula de altura máxima de la edificación, sin embargo, no se contabiliza como piso, ni se contabiliza dentro del índice de construcción.** Cuando haya varias edificaciones aisladas o adosadas en un mismo proyecto, esta disposición se aplicará por separado a cada edificación. El hecho de que varias edificaciones se adosen en un mismo proyecto no convierte el conjunto en una sola edificación.

En caso de integraciones prediales en donde se plantee una única edificación esta posibilidad no aplica lote a lote sino a la edificación en su conjunto.

c. Todas las variaciones volumétricas como áreas bajo cubierta inclinada, altillos, mansardas y mezzanines, hacen parte de las áreas construidas incluidas en el índice de construcción y se contabilizarán como piso".
(Sublíneas y negrillas fuera de texto)

En ese orden, la altura máxima en metros permitida para la edificación sería: $6 \times 4,20 + 1,50 = 26,70$ metros, incluido el piso no habitable.

Así pues, una vez verificado el texto de la licencia No. **LC 18-4-0992 del 18 de octubre de 2018** y los planos que forman parte de la misma, se evidenció que se aprobó una edificación con altura de **6 pisos habitables y 1 piso no habitable**, con una altura máxima en metros de la edificación de **24,66 metros**. Por lo tanto, la altura aprobada en el acto administrativo señalado, **SE AJUSTA** a las normas urbanísticas vigentes.

CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, que las actuaciones de la Curadora Urbana No. 4 Adriana López Moncayo, relacionadas con la expedición de la Licencia de Construcción No. **LC 18-4-0992 de 18 de octubre de 2018** para la **SLC 18-4-1072 del 28 de mayo de 2018**, se encontraron **AJUSTADAS** a las normas urbanísticas.

9

RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico a los Interesados, residentes edificio el Bosque.
2. Enviar copia del presente informe a la Alcaldía Local de Chapinero, para lo de su competencia.
3. Cerrar el caso 1948.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

Los Comisionados aprueban las recomendaciones realizadas por el equipo técnico.

3.4. Caso 1950

**CASO No. 1950
EDIFICIO SAN GABRIEL**

DATOS GENERALES

INTERESADO:	Germán Daniel López Rodríguez
RADICADO:	1-2019-27556 del 19 de julio de 2019 1-2019-35298 del 20 de septiembre de 2019.
CURADORA:	Adriana López Moncayo - Curadora Urbana No. 4
SOLICITUD:	SLC 11001-4-19-0638 del 06 de marzo de 2019
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia de Construcción.
LICENCIA:	LC 11001-4-19-2786 del 22 de agosto de 2019, ejecutoriada el 26 de agosto de 2018.
MODALIDADES:	Obra Nueva, Demolición Total, y Aprobación planos P.H.
PROYECTO:	EDIFICIO SAN GABRIEL
USO:	Vivienda Multifamiliar
UBICACIÓN DEL PREDIO:	KR 70 B 3 A 37 (Actual)
URBANIZACIÓN O BARRIO:	Las Américas Segundo sector
NORMA APLICADA:	Decretos Distritales 190 de 2004 y 425 de 2011
UPZ:	UPZ 44 Americas – Localidad 08 Kennedy

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

El señor Germán Daniel López Rodríguez, radica ante esta Comisión de Veeduría, escrito de petición en la cual solicita: *"...se realice la revisión e intervención de manera inmediata sobre una construcción que se está ejecutando en la carrera 70B No. 3ª – 37 (Barrio Marsella) donde observamos que no están cumpliendo las normativas técnicas como son."*

- *NO cuentan con la separación técnica de Sismo resistencia de construcciones nuevas con las antiguas,*
- *NO cuentan con los implementos y no dan cumplimiento a las normas de seguridad establecidas.*
- *Las vigas no están correctamente cimentadas y mal dimensionadas”.*

CONSIDERACIONES

MARCO NORMATIVO

Al momento de la solicitud de la Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Aprobación de planos de alindamiento para P.H. para el predio de la KR 70 B No. 3 A - 37, estaban vigentes las normas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 (Compilación POT) y 425 de 2011 “*Por el cual se actualiza la reglamentación de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 44, AMERICAS, ubicada en la Localidad de Kennedy*”.

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 Urbanística y Sector de Demanda de Estacionamiento C.

ANALISIS

APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA

ESTUDIO PROYECTO ARQUITECTÓNICO EDIFICIO SAN GABRIEL - LC 11001-4-19-2786 del 22 de agosto de 2019

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. 4 Adriana López Moncayo para la SLC 11001-4-19-0638 del 06 de marzo de 2019 con **LC 11001-4-19-2786 del 22 de Agosto de 2019**; no obstante, se pudo verificar que no se previó la cuota de estacionamientos para personas con movilidad reducida; por lo que el proyecto en los aspectos urbanísticos **NO SE AJUSTA** a la norma.

DE LOS ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA:

El Decreto Distrital 080 de 2016 “*Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones*”, en el parágrafo 3 de su artículo 5, establece:

“Parágrafo 3°. Para todos los usos, por cada 30 estacionamientos exigidos (privados y de visitantes) se deberá prever un cupo para estacionamiento de vehículos que transportan personas con movilidad reducida; cuando los estacionamientos exigidos sean menores a 30, se deberá prever mínimo un cupo para estacionamiento de vehículos que transportan personas con movilidad reducida”.

En tal sentido, exigiéndose para el proyecto aprobado 4 cuotas de estacionamiento privados y ninguno para visitantes, la Curaduría Urbana debió exigir la disposición de por lo menos un cupo de estacionamiento de 3,80 metros por 4,50 metros destinado a personas con movilidad reducida, de acuerdo con las exigencias de la norma, situación que no se dio, toda vez que verificados el texto de la licencia y los planos aprobados, no se evidenció su señalamiento; razón por la cual el proyecto aprobado mediante la **LC 11001-4-19-2786 del 22 de Agosto de 2019**,

NO SE AJUSTA a las normas referentes a los cupos de estacionamiento exigidos para personas con movilidad reducida.

ASPECTOS DE LA QUEJA

EN LO REFERENTE A LA JUNTA SÍSMICA:

El Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, en su numeral E.1.3.4.3, referente a las juntas sísmicas señala:

“E.1.3.4.3 — Juntas sísmicas

E.1.3.4.3.1 — Se requieren juntas sísmicas en los siguientes casos:

- (a) Cuando la relación de la longitud con respecto al ancho, en planta, excede 3:1.*
- (b) Cuando el terreno tiene pendientes superiores al 30%. La junta sísmica debe colocarse de manera que separe cada una de las viviendas sin que hayan muros medianeros entre dos viviendas contiguas.*
- (c) Cuando en conjuntos de casas seriadas medianeras, coexisten las casas de bahareque con otras de diferentes materiales, como mampostería, concreto reforzado, acero, etc.*
- (d) Casas construidas independientemente.*

E.1.3.4.3.2 — La junta sísmica debe tener una dimensión mínima de j veces la altura de la edificación, medida hasta el caballete de la cubierta. El valor de j debe establecerse con base en la tabla E.1.3-1.

Tabla E.1.3-1
Espacio mínimo de separación

<i>Estructura</i>	<i>j (m/m)</i>	
	<i>Mampostería</i>	<i>Bahareque</i>
<i>Edificación con aberturas de más del 25% de las fachadas</i>	<i>0.015</i>	<i>0.020</i>
<i>Edificación con aberturas de menos del 25% de las fachadas</i>	<i>0.010</i>	<i>0.015</i>

E.1.3.4.3.3 — Las edificaciones separadas por junta sísmica pueden compartir cimentaciones, pero deben separarse desde el nivel del sobrecimiento de manera que actúen independientemente”.

En ese orden, verificados los planos arquitectónicos aprobados mediante el acto administrativo No. LC 11001-4-19-2786 del 22 de Agosto de 2019, se logró evidenciar en las plantas y cortes de la edificación, que esta debe prever una “Junta Sísmica” de 0,15 metros, contra los predios vecinos laterales.

EN CUANTO A LA SEGURIDAD EN LA OBRA:

El Decreto 1203 de 2017, modificadorio del Decreto 1077 de 2015, en su artículo 11, respecto de las obligaciones del titular de la licencia, establece:

“ARTÍCULO 11. Modifíquese el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:

ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.6 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:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.

2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.

3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.

5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del presente decreto.

6. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.

7. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.

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.

9. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

10. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.

11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
12. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
13. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
14. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
15. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias” (Negrillas y sublíneas fuera de texto)

Así pues, el titular de la Licencia de Construcción No. LC 11001-4-19-2786 del 22 de Agosto de 2019, está en la obligación de garantizar que en la ejecución de las obras aprobadas no se afecten la salubridad y seguridad de las personas y la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas, de acuerdo con el Decreto 1203 del 2017.

DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS APROBADAS EN LA LICENCIA:

Al respecto es necesario recordar cuales son las funciones de las Comisiones de Veeduría de las Curadurías Urbanas, que se encuentran expresamente señaladas en el artículo 2.2.6.6.9.2. del Decreto 1077 de 2015 así:

“Funciones de las comisiones de veeduría. Son funciones de las comisiones de veeduría, entre otras, las siguientes:

8. Proponer lineamientos, directrices y pautas de articulación entre los curadores urbanos y las autoridades competentes municipales y distritales en materia urbanística.
9. 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.
10. Formular a los curadores urbanos sugerencias acerca de la mejor prestación del servicio en su curaduría.
11. 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.
12. Proponer contra los curadores urbanos la apertura de investigaciones por parte de los consejos profesionales, cuando lo consideren necesario.
13. Las demás que resulten necesarias para el cumplimiento de su objeto
14. Dictarse su propio reglamento.”

En tal sentido, es importante precisar que las diferencias que se presenten entre los planos urbanísticos aprobados por las Curadurías Urbanas y la ejecución en obra, deben ser inspeccionadas en sitio por la Alcaldía Local de Kennedy, la cual dentro de sus funciones ejerce el 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 como se indicó anteriormente.

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”. (Sublíneas fuera de texto).

De otra parte, la Ley 810 de 2003, que establece:

“Artículo 1o. El Artículo 103 de la Ley 388 de 1997 quedará así:

Artículo 103. Infracciones urbanísticas. Toda actuación de construcción, ampliación, modificación, adecuación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación, que contravenga los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan incluyendo los planes parciales, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de la eventual responsabilidad civil y penal de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

(...)

En los casos de actuaciones urbanísticas, respecto de las cuales no se acredite la existencia de la licencia correspondiente o que no se ajuste a ella, el alcalde 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).

Finalmente, el artículo 135 de la Ley 1801 indica:

“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." (...) (Sublíneas fuera del texto).

En este sentido, teniendo en cuenta que mediante el oficio No. 2-2019-40318 del 30 de julio de 2019, esta Comisión dio traslado de su petición a la Alcaldía Local de Kennedy para lo de su competencia; se recomienda remitir el presente informe a dicha entidad para su conocimiento.

De otra parte, es preciso señalar que el interesado señor Daniel López Rodríguez, mediante el radicado No. 1-2019-35298 del 20 de septiembre de 2019 amplía su solicitud anexando documentos de prueba referentes al desarrollo de la construcción de la edificación aprobada en la licencia de construcción No. LC 11001-4-19-2786 del 22 de agosto de 2019; de los cuales se dará traslado a la Alcaldía Local de Kennedy con el fin de que sean tenidos en cuenta dentro de sus actuaciones.

CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, que las actuaciones de la Curadora Urbana No. 4 Adriana López Moncayo, relacionadas con la expedición de la Licencia de Construcción No. LC 11001-4-19-2786 del 22 de agosto de 2019, ejecutoriada el 26 de agosto de 2018 para la SLC 11001-4-19-0638 del 06 de marzo de 2019, se **NO** encontraron **AJUSTADAS** a las normas urbanísticas.

RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico al Interesado, señor Germán Daniel López Rodríguez.
2. Enviar copia del presente informe a la Alcaldía Local de Kennedy, para lo de su competencia.
3. Enviar copia del presente informe a la Procuraduría General de la Nación, para que se determine por parte de esa entidad si la conducta de la Curadora Urbana No. 4 Adriana López Moncayo, relacionada con la no exigencia del cupo de estacionamiento para personas con movilidad reducida, en el otorgamiento de la Licencia de Construcción LC 11001-4-19-2786 del 22 de agosto de 2019, amerita investigación disciplinaria.
4. Cerrar el caso 1950.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

Los Comisionados aprueban las recomendaciones realizadas por el equipo técnico.

3.5 Caso 1941

CASO No. 1941 MITIKA

DATOS GENERALES

INTERESADO:	Mary Y. Mogollón Sanabria Lucía Tamayo de Martínez
CURADORA:	Ruth Cubillos Salamanca - Curadora Urbana No. 1
RADICADOS:	1-2019-19231 del 15 de mayo de 2019

13

SOLICITUD:	1-2019-24184 del 25 de junio de 2019
TIPO DE TRÁMITE:	1-2019-26314 del 09 de julio de 2019
LICENCIA:	SLC 18-1-3931 del 06 de diciembre de 2018
MODALIDAD:	Modificación de Licencia de Construcción Vigente.
PROYECTO:	11001-1-19-1913 del 23 de julio de 2019, Sin ejecutar.
USO:	Obra Nueva
UBICACIÓN DEL PREDIO:	MITIKA
URBANIZACIÓN O BARRIO:	Vivienda Multifamiliar
NORMA APLICADA:	AK 14 28 A 83 y DG 30 14 05
UPZ:	Armenia
	Decretos Distritales 364 de 2013, 562 de 2014 y 492 de 2007
	101 Teusaquillo – Localidad Teusaquillo

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

Las señoras Mary Y. Mogollón Sanabria y Lucia Tamayo de Martínez, allegan a esta Comisión de Veeduría de las Curadurías de Bogotá, solicitud en la cual expresan: “...*como comunidad vecina del futuro proyecto y que sentimos la afectación directa que tendrá este en el sector por estar en una manzana de conservación arquitectónica y que adjuntamos Plano grafico de Sinupot, el cual demuestra que dicho proyecto se encuentra rodeado de varios bienes de interés cultural según el Decreto 606 de 2001, y que conforman el Patrimonio Construido del Distrito Capital protegido por dicha ley, pertenecientes a los sectores antiguos y de tradición de la ciudad, que conservan una unidad formal significativa con unos valores muy representativos arquitectónicos y que están cobijados por el “Programa de Patrimonio Construido” del plan de ordenamiento territorial (POT.*

(...)

...hacemos un llamado a ustedes como entidad reguladora de normativas de gestión para aprobación de licencias de construcción sea desistida dicha solicitud de Modificación de Licencia de construcción, Y/O desistir de una nueva Licencia de Construcción en la Modalidad de Demolición y Obra nueva...”

CONSIDERACIONES

MARCO NORMATIVO

Al momento de la solicitud de Modificación de la Licencia de Construcción Vigente, para los predios de la AK 14 28 A 83 y DG 30 14 05, aplican las normas bajo las cuales fue expedida la licencia inicial, Decretos Distritales 364 de 2013 (MEPOT), 562 de 2014 “*Por el cual se reglamentan las condiciones urbanísticas para el tratamiento de renovación urbana, se incorporan áreas a dicho tratamiento, se adoptan las fichas normativas de los sectores con este tratamiento y se dictan otras disposiciones*”, y 492 de 2007 “*Por el cual se adopta la Operación Estratégica del Centro de Bogotá, el Plan Zonal del Centro – PZCB – y las fichas normativas para las Unidades de Planeamiento Zonal UPZ-91 Sagrado Corazón, 92 La Macarena, 93 Las Nieves, 94 Candelaria, 95 Cruces y 101 Teusaquillo*”.

En tal sentido, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial - POT, el predio objeto de estudio se ubica en la UPZ 101 Teusaquillo, Sector Normativo 12, Área de Actividad Central, Sector Borde Armenia, Tratamiento de Renovación Urbana en la Modalidad de Reactivación y Sector de Demanda de Estacionamiento B.

ANALISIS

APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA

ESTUDIO PROYECTO ARQUITECTÓNICO – MITIKA - SLC 18-1-3931 del 06 de diciembre de 2018

Del estudio anterior se infiere que la Modificación de la Licencia de Construcción vigente, expedida por la Curadora Urbana No. 1 Ruth Cubillos Salamanca para la SLC 18-1-3931 del 06 de diciembre de 2018 con Acto Administrativo No. 11001-1-19-1913 del 23 de julio de 2019; en los aspectos urbanísticos SE AJUSTA a la norma.

ASPECTOS DE LA QUEJA

RESPECTO DE LA UBICACIÓN DEL PREDIO

Es pertinente señalar, antes que nada, las normas contenidas en el Decreto 2218 de 2015 modificatorio del Decreto 1077 de 2015, que para las modificaciones de licencias vigentes establece lo siguiente en el párrafo 1 de su artículo 2:

“Parágrafo 1º. Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas y modificaciones.

Se entiende por prórroga de la licencia la ampliación del término de vigencia de la misma. Se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública.

Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición. En los eventos en que haya cambio de dicha normatividad y se pretenda modificar una licencia vigente, se deberá mantener el uso o usos aprobados en la licencia respectiva”. (Sublineas y negrillas fuera de texto)

Así pues, para la fecha de la solicitud de la licencia LC 17-3-0077 al predio le aplicaban las normas urbanísticas contenidas en los Decretos 562 de 2014 por el cual se reglamentan las condiciones urbanísticas para el tratamiento de renovación urbana y 492 de 2007 reglamentario de la UPZ 101 Teusaquillo. Entonces, de acuerdo con lo señalado en el marco normativo de este informe, el predio se ubicaba en la UPZ 101 Teusaquillo, en el Sector Normativo No. 2, Área de Actividad Central, Sector Borde Armenia, Tratamiento de Renovación Urbana en la Modalidad de Reactivación.

Por lo anterior se concluye que, de acuerdo con las normas aplicadas por la Curaduría Urbana No. 1 para la modificación de la licencia vigente No. LC 17-3-0077 (Decretos 562 de 2014 y 492 de 2007), la aprobación de tal modificación en este sentido era Viable.

DE LA VIGENCIA DE LA LICENCIA LC 17-3-0077 del 08 de febrero de 2017

Al respecto, es pertinente señalar las normas contenidas en el Decreto 1197 de 2016, modificatorio del Decreto 1077 de 2015, que en su artículo 5, señala:

“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:

(14)

"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.

Las licencias de urbanización en la modalidad de saneamiento y las licencias de parcelación para saneamiento, tienen una vigencia de doce (12) meses no prorrogables.

(...)

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. (Sublineas y negrilla fuera de texto)

En tal sentido, la Licencia de Construcción inicial No. LC 17-3-0077 del 08 de febrero de 2017, cobró fuerza ejecutoria a partir del 30 de marzo de 2017, lo que quiere decir que su fecha de vigencia era hasta el 29 de marzo de 2019; Es así como, el 01 de marzo de 2019 (dentro de los 30 días calendario anteriores al vencimiento) se solicitó prórroga de su vigencia mediante el radicado 11001-1-19-0639.

Mediante el acto administrativo No. 11001-1-19-0665 del 06 de marzo de 2019 expedido por la Curadora Urbana No. 1 Ruth Cubillos Salamanca, fue prorrogado su término por 12 meses más, es decir hasta el 29 de marzo de 2020. Por lo anterior, se concluye que la licencia de construcción objetada, al momento de la solicitud de modificación (06 de diciembre de 2018), se encontraba vigente.

EN CUANTO A LA ALTURA APROBADA EN LA MODIFICACIÓN

Al respecto, es preciso mencionar las normas que sobre alturas contiene el Decreto Distrital 562 de 2014, bajo el cual fue aprobada la licencia inicial, que en su artículo 6 indica:

"Artículo 6. Altura de las edificaciones e índices de ocupación y construcción. La altura de las edificaciones y los índices máximos que se pueden alcanzar en los predios, están limitados por la aplicación de las normas sobre aislamientos, empates, obligaciones urbanísticas, antejardines, retrocesos, provisión del equipamiento comunal privado y las restricciones determinadas por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil para el Área de Influencia Aeronáutica del Aeropuerto El Dorado".

En este orden, las normas sobre aislamientos y empates están contenidas en el Decreto Distrital 575 de 2015, modificatorio del Decreto 562 de 2014, que en su artículo 2 señala:

"ARTÍCULO 2º.- Modifíquese el artículo 7º del Decreto 562 de 2014 el cual quedará así:

ARTÍCULO 7º. Aislamientos y empates entre edificaciones. Las edificaciones se deben aislar de todo lindero contra predios vecinos; según las condiciones que se establecen a continuación:

a. El ancho, entendido como la distancia horizontal más corta entre el lindero y el volumen de la edificación que se debe aislar, se determina de la siguiente manera:

1. *El ancho mínimo del aislamiento es un quinto (1/5) de la altura que hay desde donde se debe prever el aislamiento hasta la parte más alta de la edificación, y en ningún caso menos de cuatro (4.00) metros.*

2. *El ancho del aislamiento contra predios colindantes se puede distribuir hasta en tres (3) segmentos para generar una volumetría escalonada, caso en que el segmento inicial no puede ser menor a cuatro (4.00) metros y la altura de la edificación entre dos segmentos no puede ser mayor a cinco (5) veces el ancho del segmento precedente.*

b. *La altura a partir de la cual se debe aislar una edificación está determinada según los siguientes casos:*

1. *Cuando el predio o los predios colindantes no tienen edificación o las que tienen no superan los nueve (9) metros en la parte más alta, el aislamiento se debe prever a partir de una altura de nueve (9) metros.*

2. *Cuando el predio o los predios colindantes tienen edificaciones que en la parte más alta superan los nueve (9) metros, el aislamiento se debe prever a partir de la altura que tiene la edificación vecina en el encuentro de la fachada con el lindero. En los casos que la edificación vecina esté aislada arquitectónicamente desde el nivel del terreno o la placa superior del semisótano, el aislamiento se debe prever de esta misma forma. Cuando existan volúmenes de la edificación vecina contra el lindero que superen la altura a partir de la que se debe prever el aislamiento, la edificación se puede empatar con estos volúmenes. Cuando el predio tiene dos frentes opuestos, el aislamiento se debe prever de acuerdo con las condiciones de este numeral en relación con cada uno de los predios colindantes que tienen frente sobre el espacio público.*

3. *Sin importar la altura de las edificaciones vecinas, en los tramos en que el lindero posterior del predio objeto de licencia sea a la vez lindero posterior de predios colindantes, no se permite empate y el aislamiento se debe prever desde el nivel del terreno o placa superior del semisótano. Cuando el lindero posterior no colinda con linderos posteriores vecinos, el aislamiento en el lindero posterior se puede prever a partir del empate volumétrico con la edificación vecina. Si la edificación vecina no tiene volumetría contra el lindero, el aislamiento se puede prever a partir de una altura de nueve (9) metros.*

4. *Con respecto a los linderos de otros predios que estén separados por espacio público, se debe cumplir lo siguiente: Todas las distancias que hay entre cada punto de la fachada y su proyección hasta el nivel del terreno deben ser iguales o menores a 2,5 veces la distancia que hay entre dicha proyección y el punto más cercano de cualquier lindero de otros predios separados por espacio público. Esta disposición no aplica cuando la distancia entre el lindero del predio con respecto a los otros predios que están separados por espacio público es igual o superior a 40 metros.*

5. *Cuando un proyecto se realiza en un terreno producto de integraciones prediales, se pueden eliminar los aislamientos exigidos entre los predios objeto de la integración, pero la obligación de aislamiento contra los predios vecinos se mantiene individualmente de acuerdo con las condiciones aplicables a cada caso.*

PARÁGRAFO 1. *Para determinar la parte más alta de una edificación no se contabilizará el volumen que contiene la caja de ascensores y escaleras.*

PARÁGRAFO 2. *Se considera que los predios esquineros no tienen linderos posteriores. La integración de lotes medianeros con uno esquinero no los convierte en un lote esquinero". (Sublíneas fuera de texto).*

De otra parte, teniendo en cuenta que el predio objeto de la solicitud de modificación de la licencia es colindante con Bienes de Interés Cultural – BIC, debemos traer a colación las disposiciones que respecto de los BIC contiene el Decreto Distrital 560 de 2018, el cual en lo referente a los empates y aislamiento que deben prever los predios colindantes, señala en sus artículos 19 y 20:

“Artículo 19°. Empates y aislamientos. En las edificaciones que se desarrollen en predios colindantes con Inmuebles de Interés Cultural se puede optar por el empate o el aislamiento de éstos.

Cuando el Inmueble de Interés Cultural tenga aislamientos sobre el lindero del inmueble colindante, la edificación colindante debe aislarse en una dimensión mínima de un quinto (1/5) de la altura propuesta, y en ningún caso, puede ser inferior a 5.00 metros.

Cuando el predio colindante no tenga más de 10.5 metros de frente, puede eliminar el aislamiento siempre que no supere la altura del Inmueble de Interés Cultural.

Cuando el Inmueble de Interés Cultural no tenga aislamiento en el lindero del inmueble que se pretende desarrollar, la nueva edificación puede aislarse en las dimensiones establecidas con anterioridad, o empatarse de manera estricta con el Inmueble de Interés Cultural y, luego, aislarse mínimo un quinto (1/5) de la altura propuesta a partir del empate, sin sobrepasar la altura permitida en el sector normativo correspondiente. En ningún caso, la dimensión del aislamiento debe ser inferior a 5.00 metros.

Parágrafo 1. En el empate estricto con Inmuebles de Interés Cultural debe existir coincidencia volumétrica de las dos edificaciones, respetando patios, vacíos, voladizos y retrocesos y no se generen culatas sobre éste.

Parágrafo 2. Cuando las reglas aplicables del sector normativo donde se ubica el predio colindante con el Inmueble de Interés Cultural exijan aislamientos mayores a los estipulados en el presente artículo, se tomará el de mayor dimensión.

Artículo 20°. Paramento de construcción y aislamiento posterior. Los inmuebles colindantes que se empaten con el Bien de Interés Cultural deben adoptar el paramento y el aislamiento posterior de éste, en una dimensión mínima de 3.00 m en ambos planos de fachada y luego plantear las dimensiones de antejardín y aislamiento posterior exigidas por la norma del sector correspondiente.

En caso que el inmueble colindante se aisle del Inmueble de Interés Cultural podrá adoptar el paramento y aislamiento posterior establecidos por la norma del sector, en todo el plano de las fachadas. En casos especiales, se adoptarán las siguientes dimensiones:

20.1. *En predios que colinden lateralmente con un Bien de Interés Cultural que tenga menor dimensión del antejardín reglamentado por la norma del sector, se debe prever empate con la dimensión del antejardín del Bien de Interés Cultural en una longitud de fachada no mayor a tres (3) metros, a partir de la cual se contemplará el antejardín reglamentario.*

20.2. *En predios que colinden lateralmente con un Bien de Interés Cultural que tenga mayor dimensión de antejardín que el reglamentado por la norma del sector, se debe prever empate con la dimensión del antejardín del Bien de Interés Cultural en una longitud de fachada no menor a tres (3) metros, a partir de la cual se contemplará el antejardín reglamentario*

20.3. *En predios que por el mismo costado de manzana, colinden lateralmente en ambos lados con Bienes de Interés Cultural y que tengan dimensiones diferentes de antejardín a las definidas en la ficha*

reglamentaria, se debe prever el antejardín de mayor dimensión de los Bienes de Interés Cultural y solucionar el empate con el de menor dimensión en una longitud de fachada no mayor a tres (3) metros. Para la mayor dimensión, no se tendrán en cuenta los Bienes de Interés Cultural que presenten antejardines con una dimensión superior a cinco (5) metros.

En caso que el inmueble colindante se aisle del Inmueble de Interés Cultural, podrá adoptar el paramento y aislamiento posterior establecidos por la norma del sector, en todo el plano de las fachadas”.

Teniendo en cuenta lo anterior, en el proyecto se evidencia que para los linderos comunes se aplicó los empates y aislamientos indicados en el artículo 6 del Decreto 575 de 2015; mientras que para los linderos en los cuales existen Bienes de Interés Cultural, se aplicó los empates y aislamientos correspondientes señalados en el Decreto 560 de 2018, como se muestra en la siguiente imagen del plano No. A-120 del proyecto Mitika, aprobado por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.

De acuerdo con el análisis anterior, se concluye que el proyecto presentado mediante el radicado SLC 18-1-3931 del 06 de diciembre de 2018, respecto de la altura propuesta y los aislamientos contra predios vecinos, **SE AJUSTA** a las normas vigentes.

EN LO REFERENTE A LA APROBACIÓN DEL ANTEPROYECTO POR EL IDPC

Si bien el predio no corresponde a un Bien de Interés Cultural - BIC, el mismo si colinda con varios inmuebles BIC, como lo muestra la siguiente imagen tomada del SINU-POT.

Así pues, de acuerdo con las normas contenidas en el Decreto 606 de 2001, las intervenciones a realizar en el predio objeto del análisis deben ser primero objeto de aprobación por parte del Departamento Administrativo de Planeación Distrital – DAPD, como lo señala la norma citada en su artículo 26, así.

“ARTÍCULO 26°. INTERVENCIONES. Todo tipo de obra propuesto para los Inmuebles objeto de la presente reglamentación, requiere de un anteproyecto aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, previo concepto del Comité Técnico Asesor de Patrimonio, como requisito previo a la solicitud de licencia ante la Curaduría Urbana.

(...)”

No obstante, mediante el Decreto 070 de 2015, tal labor aquí encomendada al Departamento Administrativo de Planeación Distrital – DAPD, se reasignó al Instituto Distrital de Patrimonio Cultural – IDPC, quien en este caso debía aprobar las intervenciones para el predio colindante con Bienes de Interés Cultural - BIC.

Es así como mediante la **Resolución No. 0492 del 27 de junio de 2019**, el IDPC aprueba la intervención de Demolición Total y Obra Nueva en el predio de la DG 30 14 05 / AK 14 28 A 83.

De conformidad con lo anterior se puede concluir que, encontrándose aprobada por parte del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural – IDPC la intervención a realizarse en el predio, la modificación de la licencia vigente 17-3-0077, en tal sentido era Viable.

DEL DESISTIMIENTO DE LA SOLICITUD

Al respecto vale mencionar las normas que en relación con de las actuaciones del Curador Urbano contiene el Decreto 1077 de 2015, en los artículos 2.2.6.6.1.1., 2.2.6.6.1.2. y 2.2.6.6.1.3.:

“ARTÍCULO 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.*

(Decreto 1469 de 2010, art. 73)

ARTÍCULO 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 vigentes, a través del otorgamiento de licencias de parcelación, urbanización, subdivisión y de construcción.*

(Decreto 1469 de 2010, art. 74)

ARTÍCULO 2.2.6.6.1.3 Autonomía y responsabilidad del curador urbano. *El curador urbano es autónomo en el ejercicio de sus funciones y responsable disciplinaria, fiscal, civil y penalmente por los daños y perjuicios que causen a los usuarios, a terceros o a la administración pública en el ejercicio de su función pública.*

(Decreto 1469 de 2010, art. 75)”

De otro lado, es pertinente citar las funciones de la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas establecidas en el artículo 2.2.6.6.9.2 del mismo Decreto 1077 de 2015, así:

“ARTÍCULO 2.2.6.6.9.2 Funciones de las comisiones de veeduría. *Son funciones de las comisiones de veeduría, entre otras, las siguientes:*

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

(Decreto 1469 de 2010, art. 134)”

Teniendo presente su radicación, en la que nos solicita: ...hacemos un llamado a ustedes como entidad reguladora de normativas de gestión para aprobación de licencias de construcción sea desistida dicha solicitud de

Modificación de Licencia de construcción, Y/O desistir de una nueva Licencia de Construcción en la Modalidad de Demolición y Obra nueva...”, es pertinente aclararle, que de acuerdo con las normas citadas anteriormente el curador urbano es autónomo en sus decisiones, y por lo tanto esta Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas no puede, ni debe tener injerencia en las mismas; además, de no ser esta una de sus funciones.

En tal sentido, los únicos dados a desistir una solicitud de licencia urbanística, son el mismo solicitante por mutuo propio o el curador urbano en los casos que lo amerite de conformidad con lo contemplado en las normas vigentes.

ANÁLISIS DE INGENIERIA

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

Es importante resaltar, que el análisis que se presenta a continuación tiene como finalidad la revisión del cumplimiento del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, respecto del trámite de Modificación de Licencia Vigente.

El Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente – NSR-10, marco de análisis, en el contexto anterior, precisa en su orden los siguientes aspectos técnicos a tener en cuenta:

- (a) *La Ley 400 de 1997,*
- (b) *La Ley 1229 de 2008,*
- (c) *El presente Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes, NSR-10, y*
- (d) *Las resoluciones expedidas por la “Comisión Asesora Permanente del Régimen de Construcciones Sismo Resistentes” del Gobierno Nacional, adscrita al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, y creada por el Artículo 39 de la Ley 400 de 1997.”*

A continuación, se estudian los aspectos de ingeniería, que se tienen previstos para el trámite revisado en el presente informe

Estudio de Suelos

El estudio de suelos aportado fue realizado por la empresa Alfonso Uribe y Cia. S. A. bajo el consecutivo AUS-16088-2, suscrito el 29 de junio de 2018. En este se indica que el 28 de abril de 2016, se había presentado otro estudio de suelos para “*un edificio de tres sótanos con quince pisos de altura*”, como se varió la arquitectura del proyecto se realizaron nuevos estudios que acompañan el estudio entregado.

En este nuevo estudio se precisa que el proyecto arquitectónico contempla la construcción de “*un edificio que se desarrolla en dos sótanos a -6.3 m bajo el nivel del andén y diecinueve pisos de altura*”. Con una estimación inicial de peso del edificio de 23 T/m².

Según la altura de la edificación proyectada, esta se cataloga como categoría *Especial* basado en la Tabla H.3.1-1 Clasificación de las unidades de construcción por categorías. Por lo anterior, debe cumplir con el número mínimo de sondeos¹ para esta categoría. Que son 5 con una profundidad de 30 m

¹ NSR-10 Título H - H.3.2.3 — NÚMERO MÍNIMO DE SONDEOS

19

De la ilustración anterior se observa que los sondeos 2, 3, 5, 6 y 7 superan la cota mínima de exploración (30 m) y cumplen con lo indicado en norma. Con esta prospección se obtiene la caracterización del subsuelo

En igual sentido, se indica que el periodo fundamental del suelo, para el predio objeto del análisis es de 0.3 Seg. Esto de conformidad a lo indicado en la *Tabla 2 del Decreto 523 de 2010*. Asimismo, se indica que el nivel de agua se estabiliza a largo plazo a 3 m de profundidad bajo el nivel de andén de la vía adyacente y que la sobrecarga se estima en 5 T/m². Todo lo anterior, basado en el Artículo 4 del citado decreto y teniendo en cuenta la aceleración pico efectiva del terreno con las condiciones de Zona de Piedemonte B del mapa de microzonificación sísmica de Bogotá.

Sobre los suelos licuables se presenta los cálculos por parte del geotecnista responsable del proyecto donde se analizan las perforaciones 2, 3, 5, 6 y 7. En las cuales se obtiene que los suelos no presentaran licuación ante un evento sísmico.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución 600 de 2015, y contemplando que el proyecto se ubica en la zona de Piedemonte y las características descritas previamente, se realiza el análisis de estabilidad para el proceso de excavación de los sótanos.

El proceso descrito para la excavación se contempla por etapas²:

1. *Construcción de pantalla y pilotes*: La pantalla perimetral tiene una profundidad de 12.80 m y los pilotes una cota inferior de 53 m, tanto para los definitivos como los constructivos.
2. *Construcción viga andén cabezal*: Esta se indica perimetral, con un andén en el eje 5,
3. *Excavación hasta la base del sótano 1*: una vez realizada la viga andén cabezal se puede excavar a hasta el nivel base del sótano 1, para fundir la viga andén cinturón de este nivel.
4. *Excavación y construcción por etapas de la cimentación*: desde el nivel de fundación (-6.60 m) se realiza la cimentación del proyecto con los dados y la estructura del sótano 1. Se establece un estricto orden de excavación y consecuente de fundición de elementos de la estructura (vigas, dados, etc.)
5. *Excavación total hasta el sótano 2 N.E. -6.60*: una vez culminada las excavaciones, cumpliendo el orden establecido en la etapa previa, se permite culminar la excavación y proseguir con el proceso constructivo.

De la profundidad de la pantallas (tipo A y B) se evidencia la concordancia entre los planos estructurales y lo indicado en el estudio de suelos, respecto de la profundidad (-12.80) y el proceso de apuntalamiento para el proceso de excavación descrito previamente.

Respecto de la cimentación la recomendación elevada por el geotecnista responsable es de realizar una combinación de placa-pilotes (20-80%). Para el sótano 2 una losa de subpresión de una excavación de 7.3 m soporta 4.3 T/m². Además, los pilotes asumirán la carga descendente de 18.4 T/m². Igualmente propone una losa con altura de 1 m de vigas descolgadas para la cimentación, pero finalmente es el diseñador estructural que defina esta.

Finalmente, la recomendación del estudio de suelos es fundar los pilotes a una profundidad de 53 m con diámetro variable de 60 a 80 cm. De lo anterior, se concluye que el proyecto CUMPLE.

Diseño Estructural

Se indica en la memoria de calculo que se contempla proyecto arquitectónico de "una torre con dos niveles de sótano y diez y nueve pisos de vivienda", con sistema estructural de la edificación "combinada de muros y pórticos"

² Proceso Constructivo Planos P-01 a P05

de concreto reforzado con capacidad moderada de disipación de energía DMO” y cuyo método utilizado para el análisis sísmico se indica “Análisis Dinámico”. Asimismo, la cimentación se indica como placa aligerada y pilotes, donde la placa se proyecta con una capacidad de soportar carga de supresión del 20% (4,60 Ton/m²) del peso total del edificio y el 80% restante asumida por los pilotes.

Respecto de los parámetros sísmicos se indica acorde a la microzonificación sísmica de Bogotá, aplicando lo indicado para la zona Piedemonte B. En cumplimiento de lo indicado en la Tabla A.3-2 Sistema estructural combinado, el sistema propuesto cumple para la zona de amenaza sísmica intermedia – lugar de ubicación del proyecto – cuyos coeficientes $R_o=5.0$ con factor de sobre resistencia $\Omega_o = 2.5$. Igualmente se evidencia el cálculo del coeficiente de irregularidad en planta *por Sistema No Paralelos* $\square_p = 0.90$ e Irregularidad en altura por piso flexible $\square_a = 0.90$.

En cumplimiento del A.6.5.2.3 *Requisitos de separación sísmica con respecto al paramento del lote para edificaciones nuevas*, se requiere que sea del 1% de la altura de la edificación. Lo que para el proyecto en estudio es de aproximadamente 62.7 cm. Lo que se evidencia en los planos estructurales que acompañan el trámite de licenciamiento.

En los planos P-01 a P-05 se incluye las etapas de proceso constructivo, tal y como se describió párrafos antes del proceso de control para las excavaciones y protección de edificaciones colindantes. La cual se encuentra suscrita por el geotecnista responsable del proyecto y a su vez se ajusta a lo indicado en el estudio de suelos. Es de indicar que estas se observar con sello de aprobación por parte del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.

Finalmente, se observa que el trámite de licenciamiento respecto a los aspectos de ingeniería, para el trámite de licenciamiento en la modalidad indicada, se halla ajustado a lo prescrito en el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes NSR-10.

CONCLUSIONES

Se concluye que la Modificación de la Licencia de Construcción vigente, expedida por la Curadora Urbana No. 1 Ruth Cubillos Salamanca para la SLC 18-1-3931 del 06 de diciembre de 2018 con Acto Administrativo No. 11001-1-19-1913 del 23 de julio de 2019 se AJUSTA a los parámetros establecidos en la norma.

RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico a las Interesadas, señoras Lucila Tamaño de Martínez y Mary Mogollón Sanabria.
2. Cerrar el caso 1941.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

Los Comisionados aprueban las recomendaciones realizadas por el equipo técnico.

3.6 Caso 1919

**RESUMNE 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 10-3-0934 del 16-11-10 ejecutoría 30-11-10 LC 9840575 DEL 21-05-98
MODALIDADES:	Obra nueva
PROYECTO:	ARGO CALLE 183 – I y 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.

La edificabilidad del proyecto mantiene concordancia entre el texto de licencia y planos aprobados por la Ex Curadora Urbana No 3 Adriana López Moncayo para la SLC 10-3-1129 del 01 de junio de 2010 y **LC 10-3-0934 del 30-11-10 ejecutoría 30-11-10**; por lo que el proyecto en aspectos arquitectónicos. **SE AJUSTA.**

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...”

En su petición menciona el Señor Simmonds:

- "...El conjunto residencial ARGOS 183 proyectó un programa de vivienda a dos etapas..."
- "...La primera etapa fue aprobada con plano Urbanístico No U 340/4-01..."
- "...La segunda etapa fue aprobada con plano 1/16..."
- "... Por posible desconocimiento de los copropietarios en asamblea extraordinaria se aprobaron para hacer modificaciones y rediseños al proyecto (la etapa uno ya había sido construida y entregada... Para introducir modificaciones o rediseños había que reformar ese mismo reglamento..."
- "...La constructora de un tajo cambia parqueadero de visitantes y los convierte en parqueadero de uso exclusivo sin que mediara asamblea de copropietarios para tal evento..."
- "...Dichos parqueaderos son 16 y 17 comunales, 190, 191, 192, 193, 194, y 195 (exclusivos) estos parqueaderos quedan en la parte sur Torre 9 primera etapa..."
- "...Esta situación se repite en el costado oriental de la torre 15. corresponden a parqueaderos exclusivos 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244..."

Para poder dar cumplimiento a la cuota de parqueaderos exigida por la Ex Curadora Urbana No 3 Adriana López Moncayo en el proyecto **ARGOS CALLE 183- II ETAPA**; el solicitante previó 33 parqueaderos privados y un parqueadero para discapacitados ya construidos en la **I ETAPA**; lo que se considera **AJUSTADO** pues se da cumplimiento a la cuota de estacionamientos tanto para privados como para visitantes en ambas etapas.

CUADRO GENERAL DE ÁREAS POR ETAPAS de la Urbanización **ARGOS CALLE 183 I ETAPA** en la que se identifican también los parqueaderos exigidos y propuestos para **I y II ETAPA**

La inquietud del quejoso está en que los 33 parqueaderos privados y un parqueadero para discapacitados previstos en la **I ETAPA**; pasaron de privados a ser de uso exclusivo en la **I ETAPA** perteneciendo estos a la **II ETAPA** del proyecto.

Esquema de unidades habitacionales y parqueaderos para **I y II ETAPA** en la que se cuentan 1.176 aptos VIS; se aprecia en Parqueaderos **I ETAPA** construida (600 aptos) que en parqueaderos residentes (privados según la queja) se exige 1*4 unidades de vivienda =150 cupos y se proponen 183 cupos encontrando 33 cupos por encima del exigido; lo cual se refuerza con la nota: "... En la primera etapa se prevén 33 parqueaderos para residentes y un parqueadero para discapacitados ya construidos para cumplir con los parqueaderos exigidos para la segunda etapa..."

De otra parte, se evidencia en la documentación del expediente que en los dos licenciamientos del proyecto y que son objeto de estudio de este caso; no se tramitó ante Curaduría planos de alinderamiento del proyecto, las licencias de construcción objeto de la queja se tramitaron bajo la modalidad de obra nueva únicamente.

Se deduce, además, que 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 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 ejecutoria 30-11-10 para el proyecto CALLE 183 -II ETAPA**

En lo que respecta a las preguntas del quejoso este solicita saber:

(19)

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

No, puesto que en primera gestión en la que se aprobó el proyecto **ARGO CALLE 183 I ETAPA** se tuvo en cuenta la correcta aplicación de la norma urbanística en la que para parqueaderos residentes (privados según la queja) se exige 1*4 unidades de vivienda =150 cupos y se proponen 183 cupos; arrojando 33 cupos de más que a la postre se vincularon a la **II ETAPA** para cumplir con la cuota requerida siendo aprobados de manera correcta por la Curaduría Urbana No 3. En **LC 10-3-0934 del 16-11-10 ejecutoría 30-11-10**

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

-

Tema que no es competencia del Curador

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

En lo que corresponde a las actuaciones de los Curadores Urbanos Jaime Eduardo Barrero Fandiño en relación con la aprobación del proyecto **ARGO CALLE 183 I ETAPA** y Adriana López Moncayo en aprobación del proyecto **ARGO CALLE 183 II ETAPA**; se encuentra que las mismas **SE AJUSTAN** a lo requerido por la norma urbanística respecto de su aplicación al momento de radicación de los respectivos proyectos; no encontrando parte de los Curadores Urbanos mencionados afectación alguna en detrimento de la del proyecto **ARGOS CALLE 183 I ETAPA** .

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

Tema que no es competencia del Curador

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

- Tema que no es competencia del Curador

Es preciso aclarar que este tema es exclusivo de propiedad horizontal, y 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 esta clase de inquietudes, 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 como quiera que el tema de propiedad horizontal no corresponde a documentos exigibles para el trámite de licencias de construcción, no es posible que esta Comisión entre a analizar las actuaciones de esta índole.

CONCLUSIONES:

En primera gestión en la que se aprobó el proyecto **ARGO CALLE 183 I ETAPA** se tuvo en cuenta la correcta aplicación de la norma urbanística en la que para parqueaderos residentes (privados según la queja) se exige 1*4

unidades de vivienda =150 cupos y se proponen 183 cupos; arrojando 33 cupos de más que a la postre se vincularon a la **II ETAPA** para cumplir con la cuota requerida siendo aprobados de manera correcta por la Curaduría Urbana No 3. En **LC 10-3-0934 del 16-11-10 ejecutoría 30-11-10. SE AJUSTA**

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.

La Comisión no es el ente competente para analizar y determinar esta clase de actuaciones.

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 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 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.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

Los Comisionados aprueban las recomendaciones realizadas por el equipo técnico.

3.7 Caso 1921

RESUMEN CASO No. 1921 GRANJA RESERVADO

DATOS GENERALES

INTERESADO:	Sistema General de Servicios y Soluciones – SDHT Ingrid Carolina Roberto Becerra
CURADORES:	Germán Moreno Galindo – Ex Curador Urbano No 2 Mauro baquero Castro – Curador Urbano No 2
SOLICITUD:	SLC 15-2-5481 del 30 de diciembre de 2015
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia Construcción

20

LICENCIAS: LC 16-2-1505 del 31-10-16 ejecutoría 15-12-16
MODALIDADES: Obra nueva
PROYECTO: **GRANJA RESERVADO**
USO: Comercio – Vivienda Multifamiliar-
 Servicios Personales – Alimentarios–
 Servicios Profesionales Técnicos Especializados
UBICACIÓN DEL PREDIO: Calle 79 No 76-31/43/51 (Actual)
URBANIZACIÓN O BARRIO: La Granja
NORMA APLICADA: Dto. 070 DE 2006 – Dto. 562 de 2015
UPZ: UPZ 30 Boyacá Real
LOCALIDAD: Engativá

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Señora Ingrid Carolina Roberto Becerra solicita mediante petición con oficio No 1-2019-12090 de fecha 26 de marzo de 2018; remitido a esta Comisión peticiona: "...la no renovación de licencia de construcción para edificio de 18 pisos muy cerca del humedal Santa María del Lago...".

En el contenido de la petición de la Señora Ingrid Carolina Roberto Becerra a la Secretaría Distrital del Medio Ambiente menciona que: "...quisiera interponer ante ustedes mi queja por la aprobación de la licencia de construcción No 16-2-1505 expedida por el Curador Urbano No 2 de la ciudad de Bogotá, con fecha de expedición 31 de octubre de 2016... solicitó la no renovación de la licencia de construcción de la edificación en mención, la cual caducó el pasado 31 de octubre de 2018, dado que, afectaría un ecosistema que es patrimonio de la ciudad y de las generaciones futuras..."

MARCO NORMATIVO PARA PROYECTO GRANJA RESERVADO.

Al momento de solicitud de licencia de construcción del proyecto **GRANJA RESERVADO**, estaban vigentes las normas contenidas en el Dto. Distrital 190 del 2004", UPZ 30 Boyacá Real Dto. 070 de 2002; que ubica al predio de solicitud en Sector Normativo No. 2 subsectores de Usos V Área de Actividad Residencial, Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios, Tratamiento Renovación, modalidad Reactivación y Dto. 562 de 2015 "Por el cual se reglamentan las condiciones urbanísticas para el tratamiento de renovación urbana. Se incorporan áreas a dicho tratamiento se adoptan las fichas normativas de los sectores con en tratamiento y se dictan otras disposiciones. "

Del estudio anterior se infiere que la edificabilidad del proyecto mantiene concordancia entre el texto de licencia y planos aprobados por Germán Moreno Galindo – Ex Curador Urbano No 2 para la SLC 15-2-5481 del 30 de diciembre de 2015 y **LC 13-5-0518 del 03-05-12 ejecutoría 30-05-13**; por lo que el proyecto en aspectos arquitectónicos. **SE AJUSTA.**

Se revisaron planos arquitectónicos del proyecto **GRANJA RESERVADO** (plantas, cortes, fachadas, cubierta) y se elaboró con este el cuadro edificabilidad (imagen anterior) en la que se encuentra correspondencia entre lo aprobado en planos, licencia y la norma urbanística aplicable al momento de radicación. **SE AJUSTA**

Se adelantó consulta ante Curadurías Urbanas No 1,2,3,4 y 5 respecto de actuaciones posteriores para el **PROYECTO GRANJA RESERVADO LC 16-2-1505 del 31-10-16 ejecutoría 15-12-18**; las cuales respondieron que no se adelanta ningún tipo de trámite al respecto.

TEMAS DE LA QUEJA

SOBRE: “...LA NO RENOVACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA EDIFICIO DE 18 PISOS MUY CERCA DEL HUMEDAL SANTA MARÍA DEL LAGO...”.

Referente a lo solicitado por la Señora Roberto Becerra respecto de:” *...la no renovación de la licencia de construcción No 16-2-1505 expedida por el Curador Urbano No 2 con fecha de expedición 31 de octubre de 2016 para la edificación en mención, la cual caducó el pasado 31 de octubre de 2018, dado que, afectaría un ecosistema que es patrimonio de la ciudad y de las generaciones futuras...*”; es importante manifestar que esta Comisión ofició a la Curaduría Urbana No 2 a cargo del Arquitecto Mauro Baquero Castro solicitando información de trámites adelantados antes este despacho respecto del inmueble objeto estudio; quién respondió que mediante acto administrativo 11001-2-19-0258 de 6 de febrero de 2018 concedió prórroga al término de vigencia de la licencia de construcción LC 16-2-1505del 31 de octubre de 2016 ; prórroga a la que probablemente hace mención la quejosa en su escrito la cual no quiere que sea renovada.

Para poder estudiar la actuación de Germán Moreno Galindo – Ex Curador Urbano No 2 respecto de la expedición de la licencia en comento específicamente a su cercanía al Humedal Santa María del Lago se revisó al acto administrativo de licenciamiento, el acta de observaciones y correcciones y respuestas de la Curaduría Urbana No 2 a inquietudes de vecinos colindantes respecto de temas de control urbano.

Se encuentra en punto 6. **OBLIGACIONES Y PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO** del documento de licencia expedido; que la única precisión que hace el Departamento Administrativo del Medio Ambiente DAMA es la de implementar las obras de insonorización de ruidos necesarias según Resolución No 1198 de 2008 de esta entidad y las obligaciones relacionadas con el proyecto en construcción: “... numeral 3 (Cumplir con el programa e manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio de Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental...”.

En respuesta dada por la Curaduría Urbana No 2 a vecinos colindantes en aspectos como:” *... responsables de la afectación de la vivienda, los predios en los que se realizará la obra se encuentran ubicados a escasos metros del humedal Santa María del Lago y las redes de acueducto y alcantarillado no son suficientes.* Responde el Ex Curador Urbano No 2 lo siguiente: “*...Al respecto. Le informo que verificado el Sistema Distrital de Gestión de Riesgos y Cambios Climáticos (IDIGER -SIRE), que es la entidad encargada de velar por la ejecución y continuidad de los procesos de gestión de riesgos, que incluye conocimientos de riesgos, reducción de riesgos y situaciones de emergencia, calamidad y/o desastre., entre otras, **EL PREDIO OBJETO DE INTERVENCIÓN NO SE ENCUENTRA DE ZONA DE AMENAZA ALTA, MEDIA, NI BAJA.***”

RESPECTO DEL CONTROL URBANO

El equipo técnico conceptúa que hay competencias en respuestas del Ex Curador Urbano No 2 Germán Moreno Galindo a los vecinos colindantes referente al Control Urbano considerando que se deben dirigir a la Alcaldía local de Engativá, quién dentro de sus funciones ejerce el respectivo Control. 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.

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:

21

“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”.* (Sublíneas 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.”*

Finalmente, el artículo 135 de la Ley 1801 indica:

“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." (...) (Sublíneas fuera del texto).

CONCLUSIONES:

Se concluye que las actuaciones del Ex Curador Urbano No 2 Germán Moreno Galindo respecto de la expedición de la LC 16-2-1505 del 31-10-16 ejecutoria 15-12-16 y del Curador Urbano No 2, Mauro Baquero Castro en lo que

22

respecta a la prórroga concedida bajo acto administrativo 11001-2-19-0258 de 6 de febrero de 2018 respectivamente; se ajustaron a lo exigido por la norma urbanística al momento de radicación para el predio objeto de estudio; puesto que en primer gestión el Curador Moreno Galindo solicitó concepto la IDIGER (Instituto Distrital para la Gestión del Riesgo) y al DAMA (Departamento Administrativo del Medio Ambiente); entidades competentes para emitir conceptos de carácter ambiental quienes encontraron en primer lugar que: “... **EL PREDIO OBJETO DE INTERVENCIÓN NO SE ENCUENTRA DE ZONA DE AMENAZA ALTA, MEDIA, NI BAJA...**” y en **segundo lugar** “... *Cumplir con el programa e manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio de Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental...*”.

De tal manera que el proyecto **GRANJA RESERVADO** aprobado por Curaduría Urbana No 2 **SE AJUSTA** en lo referente a la aplicación de la norma urbana al momento de su radicación.

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

RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del informe técnico a la Señora Ingrid Carolina Roberto Becerra
2. Enviar copia del informe técnico del Caso 1921 a la Alcaldía Local de Engativá, con el fin de que se adelanten las actuaciones de control urbano a que haya lugar.
3. Cerrar el caso 1921

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

Los Comisionados aprueban las recomendaciones realizadas por el equipo técnico.

3.8 Caso 1922

RESUMEN CASO No. 1922 ALAMEDA 44

DATOS GENERALES

INTERESADO:

CURADORA:

SOLICITUD:

Consejo de Administración – Edificio Miramar
María Esther Peñaloza Leal – Curadora Urbana No 4 (P)
SLC 18-4-2611 del 27 de noviembre de 2018

TIPO DE TRÁMITE:	Licencia Construcción
LICENCIAS:	LC 16-2-1505 del 31-10-16 ejecutoría 15-12-18
MODALIDADES:	Obra nueva – demolición total
PROYECTO:	ALAMEDA 44
USO:	Comercio – Vivienda Multifamiliar Dotacional Equipamiento Colectivo – Salud Comercio Vecinal B
UBICACIÓN DEL PREDIO:	Calle 44 No 17-16/24/74 (Actual)
URBANIZACIÓN O BARRIO:	Santa Teresita
NORMA APLICADA:	Decreto 492 DE 2007
UPZ:	UPZ 101 Teusaquillo
LOCALIDAD:	Teusaquillo

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

El Consejo de Administración – Edificio Miramar solicita mediante oficio No 1-2019-13436 de fecha 03 de abril de 2019; remitido a esta Comisión solicita: “...sean revisadas las normas urbanísticas que rigen para este sector de conservación arquitectónicas.... se revise el proyecto ya que el impacto a nivel estructural, de afectación par el edificio, los inmuebles y las personas propietarias y residentes, es negativo, generando perjuicios a nuestra paz, edificación y convivencia...”.

Puntos específicos de la queja: Sobrepasa lo estipulado en altura, Perforación en el subsuelo, Ubicación de BBQQ, gimnasio, y terraza en sexto piso, patios internos.

MARCO NORMATIVO PARA PROYECTO ALAMEDA 44.

Al momento de solicitud de licencia de construcción del proyecto **GRANJA RESERVADO**, estaban vigentes las normas contenidas en el Dto. Distrital 190 del 2004”, UPZ 101 Teusaquillo Decreto 492 de 2007; que ubica al predio de solicitud en Sector Normativo No. 2 subsectores de Usos I Área de Actividad Central, Zona especial de servicios, Tratamiento Conservación, sector interés cultural con desarrollo individual.

De la edificabilidad del proyecto mantiene concordancia entre el texto de licencia y planos aprobados por María Esther Peñaloza Leal – Curadora Urbana No 4 (P) para la SLC 18-4-2611 del 27 de noviembre de 2018 y **LC 16-2-1505 del 31-10-16 ejecutoría 15-12-18**; por lo que el proyecto en aspectos arquitectónicos. **SE AJUSTA.**

TEMAS DE LA QUEJA

“...SOBREPASA LO ESTIPULADO EN ALTURA, PERFORACIÓN EN EL SUBSUELO, UBICACIÓN DE BBQQ, GIMNASIO, Y TERRAZA EN SEXTO PISO, PATIOS INTERNOS...”.

Para tal fin se estudiaron punto por punto comparando la respuesta dada por la Curaduría Urbana No 4 mediante oficio 19-4-00672 del 26 de abril de 2019 a la Administración del Conjunto Miramar y comparando esas respuestas con la aplicación de la norma urbanística para determinar la correcta aplicación de esta.

23

Ficha normativa de edificabilidad **UPZ 101 TEUSAQUILLO** que incluyen las Notas 2 y 3 donde permite 4 pisos en base de plataforma +2 piso adicionales, además de las Notas 2 y 3 en las que para predios colindantes con inmuebles de interés cultural exige aislamiento lateral mínimo de 3,00 ms lo que se plantea en el proyecto.

Se analiza la ficha normativa de edificabilidad de la **UPZ 101 TEUSAQUILLO** Sector 2 Subsector 1 encontrando como lo muestra la gráfica anterior que se permite en este sector 4 pisos como base de plataforma +2 pisos adicionales **SE AJUSTA** a la norma.

El estudio de suelos aportado fue realizado por la empresa Espinoza y Restrepo Ingeniería de Suelos. bajo el consecutivo EYR-S 16201, suscrito el 20 de diciembre de 2018. En este estudio se precisa que el proyecto arquitectónico contempla la construcción de “*un edificio de 6 pisos con 2 sótanos en pórticos convencionales de concreto reforzado*” Con unas cargas previstas inferiores a 300 Ton.

Según la altura de la edificación proyectada, esta se cataloga como categoría *Media* basado en la Tabla H.3.1-1 Clasificación de las unidades de construcción por categorías. Por lo anterior, debe cumplir con el número mínimo de sondeos³ para esta categoría. Que son 5 con una profundidad de 30 m.

Según se expresa en el estudio de suelos se realizaron los sondeos con profundidad variable de 8 a 50 m. Al respecto se debe indicar que de conformidad con lo indicado en el *H.3.2.5 – Profundidad de Sondeos*, se indica que al menos el 50% de estos debe llegar a la cota indicada como mínima. Sin embargo, el literal (i) indica que prima el concepto del Ingeniero Geotecnista. Por lo que al tener dos sondeos que sobre pasan la profundidad mínima exigida en el reglamento, el estudio se ajusta a lo normado para el caso.

De las conclusiones y recomendaciones del estudio de suelos, para la cimentación se indica que se debe realizar mediante pilotes des diámetro desde 50 a 100 cm. con longitud aproximada de 37 m. Con esta infraestructura se espera que los asentamientos de la edificación de 1 a 2 cm. En igual sentido, en el estudio se analiza el comportamiento de la edificaciones vecinas con ocasión de la excavación planteada. Analizando el conjunto para condiciones estáticas y dinámicas.

De otro lado, respecto del proceso constructivo se indica la construcción de pantallas perimetrales de 40 cm de espesor con una profundidad a 1.75 veces lo estipulado como altura de excavación altura. Además, se plantea la construcción de vigas cabezales, cinturón y puntales, durante el proceso constructivo para garantizar la estabilidad de los vecinos. Del estudio de Suelos que sustenta el tramite se observa el cumplimiento de la norma por su parte.

Espacios aprobados en planta de **TERRAZA** (los usos diferentes a estos que modifiquen la naturaleza de lo aprobado son competencia de la administración y los copropietarios del mismo según su reglamento de copropiedad y no son del resorte del Curador Urbano como bien lo menciona en su respuesta. **SE AJUSTA** lo aprobado en terraza a la norma urbanística vigente al momento de su radicación

Se estudia la aplicación de la norma en edificabilidad que dicta la **UPZ 101 TEUSAQUILLO**; respecto del manejo que le da la Ex Curadora Urbana No 4 a los patios internos y aislamientos del proyecto encontrando **AJUSTADA** la aplicación de la norma

RESPECTO DEL CONTROL URBANO ✓

El equipo técnico conceptúa que hay competencias en respuestas de la Ex Curadora Urbana No 4 María Esther Peñaloza (P) a la administración del Conjunto Miramar referente al Control Urbano considerando que se deben dirigir a la Alcaldía local de Teusaquillo, quién dentro de sus funciones ejerce el respectivo Control. 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.

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”. (Sublíneas 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.”

Finalmente, el artículo 135 de la Ley 1801 indica:

“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.

24

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." (...) (Sublíneas fuera del texto).

CONCLUSIONES:

ARQUITECTÓNICAS:

Se concluye que la actuación de la Ex Curadora Urbana No 4 (P) María Esther Peñaloza Leal se ajusta a lo exigido por la norma urbana en lo referente a la SLC 18-4-2611 del 27 de noviembre de 2018LC 16-2-1505 del 31-10-16 ejecutoría 15-12-18 respecto del **PROYECTO ARQUITECTÓNICO**; existiendo plena concordancia entre estos y su respectivo texto de licencia en lo referente a edificabilidad (alturas, patios internos, a aislamientos y usos aprobado en terraza **SE AJUSTA**

La prospección del suelo, para el trámite de licenciamiento, CUMPLE

RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del informe técnico a la Señora Consejo de Administración – Edificio Miramar Enviar copia del informe técnico del Caso 1922 a la Alcaldía Local de Teusaquillo, con el fin de que se adelanten las actuaciones de control urbano a que haya lugar.
2. Cerrar el caso 1922.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

Los Comisionados aprueban las recomendaciones realizadas por el equipo técnico

3.9 Caso 1918

CASO No. 1918 CONJUNTO RESIDENCIAL DARWIN

DATOS GENERALES

INTERESADO:	De oficio – Secretaria Técnica de la Comisión de Veeduría de las curadurías urbanas de Bogotá
CURADOR:	Arq. Nohora Cortes Cuellar - Ex curadora Urbana No 2
SOLICITUD:	SLC 09-4-0110 del 22 de enero de 2009 SLC 10-4-1481 del 21 de mayo de 2010
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia de Construcción
LICENCIA:	LC 09-4-0331 del 30 marzo de 2009 – Ejecutoría 15 abril de 2009 MLC 09-4-0331 del 22 septiembre de 2010 – Ejecutoría 7 octubre de 2010
MODALIDADES:	obra nueva, aprobación planos de alindamiento y cuadro de áreas P.H. Ampliación y modificación

(25)

PROYECTO: DARWIN
USO: Vivienda Multifamiliar
UBICACIÓN DEL PREDIO Calle 192 11A-51 in 6 (actual), calle 193 9-25 in 6 (anterior)
URBANIZACIÓN O BARRIO Andalucía
NORMA APLICADA: Decreto 190 de 2004; Decreto 354 de 2006 UPZ 9 Verbenal y el Decreto Distrital 327 de 2004
UPZ: UPZ 9 – Verbenal
LOCALIDAD: 1 – Usaquén

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Secretaria Técnica de la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá decide por oficio abrir un caso a este proyecto para estudiar los aspectos técnicos del mismo según los actos administrativos generados.

HECHOS

El 22 de enero de 2009, se presentó ante la Curaduría Urbana No 4 de esta ciudad, bajo el radicado SLC 09-4-0110, una solicitud por la señora Carolina Lozano Ostos como representante legal de FIDUCIARIA BOGOTA S.A., donde consistió en la solicitud de licencia de construcción en modalidad de obra nueva, aprobación planos de alinderamiento y cuadro de áreas P.H. para el proyecto **DARWIN**.

El 30 de marzo de 2009, la ex Curadora Urbana No.4 Arq. Nohora Cortés Cuellar, expidió Licencia de Construcción LC 09-4-0331, ejecutoriada el 15 de abril de 2009, por la cual se resuelve *“Otorgar licencia de construcción en las modalidades, de obra nueva, aprobación planos de alinderamiento y cuadro de áreas P.H., en el predio urbano localizado en la dirección CI 192 11A-51 IN 6 (actual) - matrícula inmobiliaria 50N20498918, CI 193 9-25 in 6 (anterior) Urbanización Andalucía, Manzana: SM 4, Lote: SL 1, vivienda estrato 4, Alcaldía local de Usaquén.* El proyecto DARWIN etapa 1 consta de 8 torres, 10 pisos habitables, 1 sótano de estacionamiento, bahía exterior de estacionamiento a nivel primer piso, con 166 estacionamientos residentes, y 23 estacionamientos visitantes y una edificación de tres pisos para equipamiento comunal.

El 21 de mayo de 2010, se presentó ante la Curaduría Urbana No 4 de esta ciudad, bajo el radicado SLC 10-4-1481, una solicitud por la señora Carolina Lozano Ostos como representante legal de FIDUCIARIA BOGOTA S.A. P.A.DARWIN, donde consistió en la solicitud de modificación licencia de construcción (vigente) para permitir la ampliación y modificación del proyecto **DARWIN**.

El 22 de septiembre de 2010, la ex Curadora Urbana No.4 Arq. Nohora Cortés Cuellar, expidió Licencia de Construcción MLC 09-4-0331, ejecutoriada el 07 de octubre de 2010, por la cual se resuelve *“Otorgar modificación licencia de construcción (vigente) para permitir la ampliación y modificación del proyecto DARWIN, el cual se desarrolla en 3 edificaciones de 10 pisos y 1 sótano para 320 unidades de vivienda (no vis) y una edificación adosada al interior 3 en 3 pisos para servicios comunales, en el proyecto se aprueban 323 cupos de parque de residentes y 46 cupos para visitantes de los cuales 8 se destinan para discapacitados, en el predio urbano localizado en la dirección CI 192 11A-51 IN 6 (actual) - matrícula inmobiliaria 50N20498918, CI 193 9-25 in 6 (anterior) - lote 1 manzana 4, Urbanización Andalucía, Alcaldía local de Usaquén.*

El presente informe técnico se presenta sobre el análisis de la Licencia de Construcción MLC 09-4-0331 de 22 de septiembre de 2010.

ANÁLISIS

APLICACIÓN DE LA NORMA

De conformidad con las normas aplicables al predio en estudio, y comparadas con los documentos que reposan en el expediente No SLC 10-4-1481 del 21 de mayo de 2010, aprobado con Modificación de Licencia de Construcción MLC 09-4-0331 del 22 de septiembre del 2010, se pudo establecer lo siguiente:

De acuerdo con el estudio realizado a la norma y lo revisado en planos arquitectónicos y documentos del expediente de las licencias **LC 09-4-0331 del 30-03-09 ejecutoría 15-04-09** y **MLC 09-4-0331 del 22-09-10 ejecutoría 07-10-10** expedidas por la Curaduría Urbana No 4; **SE AJUSTAN** 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:

La Secretaria Técnica de la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá decide por oficio abrir un caso a este proyecto para estudiar los aspectos técnicos del mismo según los actos administrativos generados.

Se estudió los aspectos arquitectónicos y los Estructurales encontrándose.

A. Aspectos arquitectónicos:

Luego analizar los documentos y planos soportes del expedientes y de revisar los temas de habitabilidad, cumplimiento de normas de estacionamientos, zonas comunales, circulación y evacuación, se concluye que el proyecto SE AJUSTA en todos los aspectos arquitectónicos técnicos requeridos.

B. Aspectos de Ingeniería

Respecto del diseño, construcción y supervisión técnica de la edificación, ésta se encuentra sometida a las **Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente – NSR-98** (Decreto 33 de 1998 y demás reglamentarios). Es importante resaltar, que el análisis que se presenta a continuación tiene como finalidad la revisión del cumplimiento de las Normas colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR-98, acerca del trámite de licenciamiento en modalidad de obra nueva, aprobación planos de alinderamiento y cuadro de áreas P.H.

El marco de análisis precisa en su orden los siguientes aspectos técnicos a tener en cuenta:

(a) *La Ley 400 de 1997,*

(b) *La Ley 1229 de 2008,*

(c) *las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR-98, y*

(d) *Las resoluciones expedidas por la “Comisión Asesora Permanente del Régimen de Construcciones Sismo Resistentes” del Gobierno Nacional, adscrita al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, y creada por el Artículo 39 de la Ley 400 de 1997.”*

- **Estudio Geotécnico**

El estudio de suelos con fecha de julio de 2008, que se halla en el expediente se indica para la construcción de cuatro (4) torres de apartamentos en diez (10) pisos de altura, con un (1) sótano [excavación 3.50m].

Así las cosas, según la *Tabla H.3-1 Categoría de la edificación – Edificios y Casas*, es categoría *Alta*.

Esto por el número de pisos proyectados, sin embargo, por el área aproximada del lote, se categoriza como Especial. Posterior, según la *Tabla H.3-2 Complejidad del Proyecto*, el grado de complejidad se puede definir como media.

Con esto, conforme a la *Tabla H. 3-3 Número de mínimo de sondeos y profundidad por unidad básica de construcción*, para el proyecto en análisis se tiene que un mínimo de seis (6) sondeos a una profundidad de 30 metros.

En el estudio de suelos realizado Áreas Ingenieros Consultores Ltda., suscrito por Augusto Espinoza Silva, se tiene que:

Respecto de la profundidad de los sondeos, según indica el *H.3.2.4 Profundidad de sondeos*, se expresa que al menos el 50% de los sondeos debe alcanzar la profundidad dada en la tabla H. 3-3, por lo que se encuentra que las perforaciones etiquetadas como S-1, S-2 y S-3 suplen con lo normado. Es de indicar que el sondeo S-1 se indica con profundidad superior, es decir 50 m.

De otro lado, respecto al *Tipo y Número de Ensayos [H.3.4.2]*, se relaciona el número de ensayos realizados de clasificación completa para cada uno de los estratos, niveles de meteorización, humedad natural y peso unitario. Tales como Límites de Atterberg (42), Humedad Natural (215), Gravedad específica (46), Peso Unitario (50), Consolidación (2).

Finalmente, en las recomendaciones elevadas en el estudio de suelos se observa: “(...) *la cimentación deberá resolverse mediante elementos profundos, tipo pilotes, o una combinación de éstos y placa maciza o aligerada; esta última alternativa se prefiere en razón de sus ventajas tanto constructivas como de funcionalidad, ya que reduce los niveles de asentamientos totales y diferenciales.*”. Además, se extraen las siguientes recomendaciones:

- i. Los edificios se apoyarán sobre una losa corrida, nervada, con pilotes en concreto pre excavados y fundidos in-situ. La losa será dimensionada de manera que esté en condiciones de soportar entre 40% y 50% de la carga total del edificio, sin exceder un esfuerzo bruto de contacto de 4,50 ton/m² a 5.50 ton/m².
- ii. La altura de la losa será tal que: $t \geq 0.80$ m, si es aligerada y $t \geq 0.30$ m, si es maciza.
- iii. Las profundidades varían según el diámetro del pilote (0.3 a 0.5 m) con profundidad igualmente variable entre 15 a 30 m.

Asimismo, es de indicar que el estudio, analiza lo que corresponde a temas de Requerimientos Sísmicos, que finaliza con la curva de espectro de diseño recomendado, otorgando parámetros de Perfil del suelo, Coeficiente de Sitio, Grupo de Uso y Aceleraciones.

Respecto de la cimentación suscrita por el responsable estructural del proyecto, se infiere concordancia entre lo indicado por el responsable geotécnico y el diseño estructural. Se observa planteamiento de desarrollo de las fundaciones con combinación de placa y pilote con las profundidades y alturas indiadas previamente.

En conclusión, se observa que el estudio geotécnico [estudio de suelos *se ajusta* a la normativa aplicable para el proyecto al momento de análisis del trámite de licenciamiento.

- **Diseño y Análisis Estructural**

En las memorias de cálculo del proyecto, respecto del diseño y análisis estructural se indica:

Sistema Estructural: Muros de Concreto Reforzado de capacidad moderada de disipación de energía (DMO)
Número de pisos 10 y sótano
Cimentación Placa aligerada para la Torre y Zapatas Aisladas con vigas de amarre para la plataforma, densificación del suelo con pilotes de concreto.

De conformidad con el sistema estructural planteado y la zona de amenaza sísmica el proyecto se ajusta a la norma colombiana de diseño y construcción sismo resistente NSR-98.

Respecto de las cargas vivas, se verifica que las de diseño son las que se indican como mínimas en el *B.4.2.1 Cargas vivas requeridas. Viveinda 1.80 kN/m² (180 kgf/m²)*. En la anterior imagen se observa que el avalúo de cargas de apartamentos, cubierta y escaleras se realizó siguiendo los lineamientos del Capítulo B.4.2.1 de la NSR-98.

Las cargas contempladas en las memorias de cálculo son acordes con la norma y el uso propuesto, así como las combinaciones de carga y sus factores de mayoración.

Es importante mencionar que el proyecto cuenta ocho (8), las cuales presentan configuración similar entre sí, Sin embargo, se observa concordancia de lo requerido en norma respecto de las torres que componen el proyecto.

De otro lado, respecto de los elementos no estructurales suscritos por el responsable estructural del proyecto se tiene que se analizaron elementos de fachada, divisorios (arcilla) y elementos de voladizo. Lo anterior de conformidad con lo indicado en el *Capítulo A.9 Elementos No Estructurales* de las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR-98.

En conclusión, se realizó la revisión en forma general de la documentación presentada para obtención de la licencia de construcción, correspondientes al proyecto estructural, tales como estudio de suelos y memorias de cálculo, y se encontró que el proyecto SE AJUSTA a los requerimientos establecidos en las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR-98.

CONCLUSIONES

- a. Desde el punto de vista arquitectónico: una vez revisada y analizada la información que reposa en el expediente de la solicitud de Licencia de Construcción SLC 10-4-1481 del 21-05-2010 y luego de lo expuesto anteriormente, se concluye que la acto administrativo MLC 09-4-0331 de 22-09-2010 ejecutoria 07-10-20109 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 9 Verbal (Decreto 354 de 2006) y Decreto 327 de 2004; y que la actuación del Ex Curadora Urbana No 2 Arquitecta Nohora Cortés Cuellar durante la expedición, SE AJUSTÓ a la totalidad de los requisitos exigidos para todo el proceso en la expedición del acto administrativo.
- b. Desde el punto de vista de ingeniería: una vez revisada y analizada la información que reposa en el expediente de la solicitud de Licencia de Construcción SLC 10-4-1481 del 21-05-2010 y luego de lo expuesto anteriormente, se concluye que la acto administrativo MLC 09-4-0331 de 22-09-2010 ejecutoria 07-10-20109 expedida por la Curaduría Urbana No 2 SE AJUSTA a la normativa aplicable NSR-98, y que la actuación del Ex Curadora Urbana No 2 Arquitecta Nohora Cortés Cuellar durante la expedición, SE

(27)

AJUSTÓ a la totalidad de los requisitos exigidos para todo el proceso en la expedición del acto administrativo

RECOMENDACIONES

1. Cerrar el expediente para el caso 1918.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

Los Comisionados aprueban las recomendaciones realizadas por el equipo técnico

3.10 Caso 1911

CASO No. 1911 EDIFICIO PARQUE SANTA ANA

DATOS GENERALES

INTERESADO:	Daniel Luna Caicedo y otros
CURADOR:	Arq. Adriana López Moncayo - Curadora Urbana No 4
SOLICITUD:	SLC 08-4-1171 del 8 de junio de 2018
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción
LICENCIA:	Res 18-4-1154 del 28 noviembre de 2018–Ejecutoriada el 14 diciembre de 2018
MODALIDADES:	Urbanismo en Desarrollo y Construcción en obra nueva y Demolición Total
PROYECTO:	EDIFICIO PARQUE SANTA ANA
USO:	Vivienda Multifamiliar
UBICACIÓN DEL PREDIO	Calle 12 SUR 5A-51 (actual), carrera 6 12-00 (anterior)
URBANIZACIÓN O BARRIO	Santa Ana Sur
NORMA APLICADA:	Decreto 190 de 2004; Decreto 382 de 2004 UPZ33 Sosiego y el Decreto Distrital 327 de 2004, Decreto Nacional 1077 de 2015
UPZ:	UPZ 33 – Sosiego
LOCALIDAD:	4 – San Cristóbal

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

Mediante radicado No. 1-2019-04134 del 8 de febrero de 2019, el ciudadano Daniel Luna Caicedo presenta un Derecho de Petición Investigación al proyecto PARQUE SANTA ANA, en el cual el ciudadano manifiesta una serie de inquietudes y solicita la siguiente información en su documento así:

“(…)”

La comunidad de la Localidad de San Cristóbal solicitamos formalmente se realice una investigación detallada a la licencia de construcción No. 1841154 de Noviembre 28/2018, concedida por la curaduría 4 a Espacio Siete SAS, para la construcción del proyecto en referencia por las siguientes irregularidades:

1. *Realizada la consulta en Planeación distrital sobre el uso permitido para estos terrenos se informa que la altura permitida para edificaciones no puede exceder de 4 pisos, el proyecto en referencia está autorizado para 9 pisos, como fue posible esto?*
 2. *El área limita con predios catalogado como Patrimonio arquitectónico que según la historia familiar de la familia CAICEDO PEÑUELA, se está incurriendo en un grave DOLO por la forma de dudosa adquisición del terreno donde se piensa desarrollar el proyecto, que siendo una unidad de mayor extensión se separó parte del terreno de manera fraudulenta y escrituraciones falsas para un solo integrante de la familia, el cual se lucro con esta venta parcial del terreno, en detrimento del patrimonio de los otros 7 herederos propietarios legítimos de estos bienes y solicitamos de lapso facto la restitución de los derechos vulnerados.*
 3. *En su tiempo año 1935 en vida de los abuelos, ellos construyeron y fundaron una Fábrica de Productos de Gres el cual se llamó "TUBOS DE GRES EL VENCEDOR" en la zona que corresponde a estos terrenos del cual hacen parte de un lote de 4900 mts2. Junto con la casa quinta Villa Ana Julia ubicada en la calle 11Sur No. 5A-65 catalogada así como PATRIMONIO ARQUITECTONICO Y CULTURAL por el distrito de Bogotá; y que en total conformaban una finca de más de 2400 varas cuadradas; Esta casa quinta fue construida por ellos mismos con los materiales que allí en la fábrica producían en esta época, (Ladrillos, Tubos, Adornos artesanales de arcilla, etc.). Ver escrituras No. 1925 del 8 de septiembre de 1953 (Protocolo 1953 tomo 17 de la notaria quinta de Bogotá y Escritura No. 357 de febrero 20 de 1935.*
 4. *Cuando fallecieron los abuelos (1948; 1965) el hermano mayor el Sr. Álvaro Caicedo Peñuela uno de los 8 herederos recurriendo a engaños trampas y fraude quiso apropiarse de estos bienes desconociendo y perjudicando el derecho de los demás herederos.*
 5. *Actualmente se encuentra asignada a la fiscalía 501 de fraude y estafa por cuantía mayor y se encuentra activo, un proceso de investigación (...)*
 6. *Solicitamos comedidamente se investigue formalmente estas actuaciones irregulares y (...).*
- (...)"

HECHOS

El 8 de junio de 2018, se presentó ante la Curaduría Urbana No 4 de esta ciudad, bajo el radicado SLC 18-4-1171, una solicitud por el señor Guillermo Santa Botero como representante legal de Espacio Siete Promotores Inmobiliarios S.A.S., donde consistió en la solicitud de Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para el proyecto arquitectónico denominado **PARQUE SANTA ANA**.

El 28 de noviembre de 2018, la Curadora Urbana No.4 Arq. Adriana López Moncayo, decidió aprobar el proyecto urbanístico, adoptar el plano del proyecto urbanístico del desarrollo distinguido con el No. **CU4SC77/4-12**, y concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo al proyecto urbanístico **PARQUE SANTA ANA** y Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Demolición Total identificado este acto con la resolución RES 18-4-1154, ejecutoriada el 14 de diciembre de 2018, el proyecto se desarrolla en 1 edificación de 9 pisos (8 habitables y 1 no habitable para servicios comunales y estacionamientos) y 1 semisótano (estacionamientos) para 64 unidades de vivienda (no vis) en el proyecto se aprueban 64 cupos de estacionamientos de residentes y 4 cupos para visitantes de los cuales 1 se destinan para discapacitados, en el predio urbano localizado en la dirección

28

Calle 12 SUR 5A-51 (actual), carrera 6 12-00 (anterior) - matrícula inmobiliaria 50S571140, Chip AAA0001AWLF, en la Urbanización Santa Ana Sur, Alcaldía local de San Cristóbal.

ANÁLISIS

APLICACIÓN DE LA NORMA

De conformidad con las normas aplicables al predio en estudio, y comparadas con los documentos que reposan en el expediente No SLC 08-4-1171 del 8 de junio de 2018, aprobado con Resolución de Licencia de Construcción RES 18-4-1154 del 28 noviembre de 2018, se pudo establecer lo siguiente:

De acuerdo con el estudio realizado se encontró que lo revisado en planos arquitectónico y licencia **RES 18-4-1154 del 28-11-18 ejecutoria 14-12-18** expedida por la Curaduría Urbana No 4; **SE AJUSTAN** 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:

“(…)

La comunidad de la Localidad de San Cristóbal solicitamos formalmente se realice una investigación detallada a la licencia de construcción No. 1841154 de Noviembre 28/2018, concedida por la curaduría 4 a Espacio Siete SAS, para la construcción del proyecto en referencia por las siguientes irregularidades:

1. *Realizada la consulta en Planeación distrital sobre el uso permitido para estos terrenos se informa que la altura permitida para edificaciones no puede exceder de 4 pisos, el proyecto en referencia está autorizado para 9 pisos, como fue posible esto?*
2. *El área limita con predios catalogado como Patrimonio arquitectónico que según la historia familiar de la familia CAICEDO PEÑUELA, se está incurriendo en un grave DOLO por la forma de dudosa adquisición del terreno donde se piensa desarrollar el proyecto, que siendo una unidad de mayor extensión se separó parte del terreno de manera fraudulenta y escrituraciones falsas para un solo integrante de la familia, el cual se lucro con esta venta parcial del terreno, en detrimento del patrimonio de los otros 7 herederos propietarios legítimos de estos bienes y solicitamos de lapso facto la restitución de los derechos vulnerados.*
3. *En su tiempo año 1935 en vida de los abuelos, ellos construyeron y fundaron una Fábrica de Productos de Gres el cual se llamó “TUBOS DE GRES EL VENCEDOR” en la zona que corresponde a estos terrenos del cual hacen parte de un lote de 4900 mts2. Junto con la casa quinta Villa Ana Julia ubicada en la calle IISur No. 5A-65 catalogada así como PATRIMONIO ARQUITECTONICO Y CULTURAL por el distrito de Bogotá; y que en total conformaban una finca de más de 2400 varas cuadradas; Esta casa quinta fue construida por ellos mismos con los materiales que allí en la fábrica producían en esta época, (Ladrillos, Tubos, Adornos artesanales de arcilla, etc.). Ver escrituras No. 1925 del 8 de septiembre de 1953 (Protocolo 1953 tomo 17 de la notaria quinta de Bogotá y Escritura No. 357 de febrero 20 de 1935.*
4. *Cuando fallecieron los abuelos (1948; 1965) el hermano mayor el Sr. Álvaro Caicedo Peñuela uno de los 8 herederos recurriendo a engaños trampas y fraude quiso apropiarse de estos bienes desconociendo y perjudicando el derecho de los demás herederos.*

5. *Actualmente se encuentra asignada a la fiscalía 501 de fraude y estafa por cuantía mayor y se encuentra activo, un proceso de investigación (...)*
6. *Solicitamos comedidamente se investigue formalmente estas actuaciones irregulares y (...). (...)*

Se dará respuesta a las seis preguntas así:

1. ***Realizada la consulta en Planeación distrital sobre el uso permitido para estos terrenos se informa que la altura permitida para edificaciones no puede exceder de 4 pisos, el proyecto en referencia está autorizado para 9 pisos, como fue posible esto?***

R/. Una vez estudiada toda la normativa vigente a la fecha de solicitud del acto administrativo se observa que de acuerdo al Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), al Decreto 382 de 2004 (Reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ 33 Sosiego) según la plancha 3 de edificabilidad, el predio del estudio está ubicado en el sector 15 en el subsector G y según las Notas Generales, es un predio urbanizable no urbanizado el cual se encuentra sometido al **TRATAMIENTO DE DESARROLLO** que se rige por las disposiciones del POT y normas reglamentarias como el Decreto distrital 327 de 2004 (Reglamentario del Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital) el cual le aplica al proyecto del presente estudio y de acuerdo a sus:

Artículos 12, 13 y 14 que establecen la proporción, normas y condiciones de las áreas de cesión públicas para parques.

Artículo 26 donde se determinan los índices de ocupación y construcción.

Artículo 29 donde se definen las normas volumétricas aplicables (dimensiones de alturas de la edificación, antejardines, aislamientos y voladizos).

Artículo 44 donde se determina áreas de cesión adicional de parque para el incremento de edificabilidad.

De acuerdo a todo lo anterior se encontró que el proyecto aprobado en el predio del estudio con la licencia **RES 18-4-1154 del 28-11-18 ejecutoria 14-12-18** expedida por la Curaduría Urbana No 4; **SE AJUSTAN** en su totalidad a lo exigido por la norma urbanística al momento de su solicitud cumpliendo en lo referente a edificabilidad (incluido el tema de altura de la edificación).

1. *El área limita con predios catalogado como Patrimonio arquitectónico que según la historia familiar de la familia CAICEDO PEÑUELA, se está incurriendo en un grave DOLO por la forma de dudosa adquisición del terreno donde se piensa desarrollar el proyecto, que siendo una unidad de mayor extensión se separó parte del terreno de manera fraudulenta y escrituraciones falsas para un solo integrante de la familia, el cual se lucro con esta venta parcial del terreno, en detrimento del patrimonio de los otros 7 herederos propietarios legítimos de estos bienes y solicitamos de lapso facto la restitución de los derechos vulnerados.*
2. *En su tiempo año 1935 en vida de los abuelos, ellos construyeron y fundaron una Fábrica de Productos de Gres el cual se llamó "TUBOS DE GRES EL VENCEDOR" en la zona que corresponde a estos terrenos del cual hacen parte de un lote de 4900 mts². Junto con la casa quinta Villa Ana Julia ubicada en la calle 11Sur No. 5A-65 catalogada así como PATRIMONIO ARQUITECTONICO Y CULTURAL por el distrito de Bogotá; y que en total conformaban una finca de más de 2400 varas cuadradas; Esta casa quinta fue construida por ellos mismos con los materiales que allí en la fábrica producían en esta época, (Ladrillos, Tubos, Adornos artesanales de arcilla, etc.). Ver escrituras No. 1925 del 8 de septiembre de 1953 (Protocolo 1953 tomo 17 de la notaria quinta de Bogotá y Escritura No. 357 de febrero 20 de 1935.*

20

3. *Cuando fallecieron los abuelos (1948; 1965) el hermano mayor el Sr. Álvaro Caicedo Peñuela uno de los 8 herederos recurriendo a engaños trampas y fraude quiso apropiarse de estos bienes desconociendo y perjudicando el derecho de los demás herederos.*
4. *Actualmente se encuentra asignada a la fiscalía 501 de fraude y estafa por cuantía mayor y se encuentra activo, un proceso de investigación (...)*
5. *Solicitamos comedidamente se investigue formalmente estas actuaciones irregulares y (...).*

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 las inquietudes anteriormente planteadas, 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 no sobre realizar investigaciones sobre posibles actos ilícitos de tradición, posesión y/o propietarios del predio con documentos no inmersos en el expediente que genero el acto administrativo.

El presente estudio se realizó únicamente sobre la información que reposa en el expediente que dio origen al acto administrativo Resolución RES 18-4-1154, se realizó consulta a la información del expediente 18-4-1171 el cual actualmente está en custodia de la Curaduría Urbana 4 donde se encontró la información soporte de este estudio, y partiendo del principio de la BUENA FE como 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*”.

Además en otros artículos de la Carta Magna, se establece aspectos a tener en cuenta en el ejercicio de la función pública:

“Artículo 6. *Los particulares sólo son responsables ante las autoridades por infringir la Constitución y las leyes. Los servidores públicos lo son por la misma causa y por omisión o extralimitación en el ejercicio de sus funciones.*”

“Artículo 121. *Ninguna autoridad del Estado podrá ejercer funciones distintas de las que le atribuyen la Constitución y la ley.*”

Así también la Ley 489 de 1998 dispone en uno de sus artículos cual es la competencia administrativa a tener en cuenta:

“Artículo 5. *Los organismos y entidades administrativos deberán ejercer con exclusividad las potestades y atribuciones inherentes, de manera directa e inmediata, respecto de los asuntos que les hayan sido asignados expresamente por la ley, la ordenanza, el acuerdo o el reglamento ejecutivo.*”

Nos permitimos dar a conocer la naturaleza jurídica y la función del Curador Urbano según se establece en 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.”

ARTICULO 2.2.6.6.1.3 Autonomía y responsabilidad del curador urbano. El curador urbano es autónomo en el ejercicio de sus funciones y responsable disciplinaria, fiscal, civil y penalmente por los daños y perjuicios que causen a los usuarios, a terceros o a la administración pública en el ejercicio de su función pública.

(Sublíneas y negrillas fuera de texto)

De acuerdo a lo anterior se el Curador Urbano es un particular que cumple funciones públicas, que debe respetar el debido proceso, procediendo de conformidad a lo reglamentado en lo que respeta a sus funciones y competencias y partiendo del principio de BUENA FE revisa y estudia 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, y tramita y expide las licencias urbanísticas y de construcciones.

Por otra parte el trámite y expedición de licencias urbanísticas y de construcción se encuentran regulada por el Decreto Nacional 1077 de 2015 modificado por los Decretos 2218 de 2015, 1197 de 2016 y 1203 de 2017 expedidos por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, por lo que el proceso al que debe dar cumplimiento el Curador Urbano en ejercicio de sus funciones es el establecido en dicha normas; por lo anterior algunos apartes del Decreto Nacional 1077 del 2015 que hay que tener en cuenta son 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)

“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.”

(Sublíneas y negrillas fuera de texto)

“ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.3 Efectos de la licencia. (...)

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.”

(Sublíneas y negrillas fuera de texto)

A su vez, el artículo 1 de la resolución 0462 de 2017 “Por medio de la cual se establecen los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes” determina:

“Artículo 1. Documentos. Toda solicitud de Licencia urbanística deberá acompañarse de los siguientes documentos:

1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes antes de la fecha de la solicitud. (...).”

Por todo lo anterior y de acuerdo a la documentación que reposa en el expediente del trámite del acto administrativo la cual fue aportada por el solicitante del trámite ESPACIO SIETE PROMOTORES INMOBILIARIOS S.A.S. representada por el señor GUILLERMO SANTA BOTERO, están acorde con lo exigido con la normatividad vigente, se concluye en estas condiciones que el actuar del Curador Urbano 4 SE AJUSTO con todas las normas vigentes que lo rigen en la verificación de la información entregada y dio el debido trámite al expediente cumpliendo con todas las etapas para su aprobación.

Adicionalmente, es importante dejar en claro que en los términos del Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificatorios, no existe disposición alguna que impida conceder licencia a un predio respecto del cual se cuestionen su titularidad salvo que exista medida cautelar que así lo ordene. Lo anterior por cuanto al propietario del predio no ha sido despojado de sus derechos de uso y goce sobre el mismo, y por ende, reúne los requisitos para ser titular de la licencia.

Finalmente las controversias sobre la propiedad o titularidad del predio y la solicitud de que se investigue formalmente esta la parte legal para determinar si se le están violando o no los derechos al peticionario y si hubo medios fraudulentos en los documentos aportados en la solicitud de licencia, se dirimen ante otras autoridades de orden judicial como la Justicia Ordinaria y a la Fiscalía para determinar los aspectos expuestos en su escrito, por lo anterior nos permitimos reiterar que la Comisión de Veedurías de las Curadurías Urbanas de Bogotá no es competente para dar respuesta a estas inquietudes.

CONCLUSIONES 

una vez revisada y analizada la información que reposa en el expediente de la solicitud de Licencia de Construcción SLC 08-4-1171 del 8 de junio de 2018 del 08-06-2018 y luego de lo expuesto anteriormente, se concluye que la acto administrativo RES 18-4-1154 de 28-11-2018 ejecutoria 14-12-2018 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 9 Verbenal (Decreto 382 de 2004), Decreto Distrital 327 de 2004 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 ; y que la actuación de la Curadora Urbana No 4 Arquitecta Adriana López Moncayo durante la expedición, SE AJUSTÓ a la totalidad de los requisitos exigidos para todo el proceso en la expedición del acto administrativo.

RECOMENDACIONES

1. Informar al peticionario señor Daniel Luna Caicedo y otros el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los Comisionados enviando copia.
2. Cerrar el expediente para el caso 1911.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

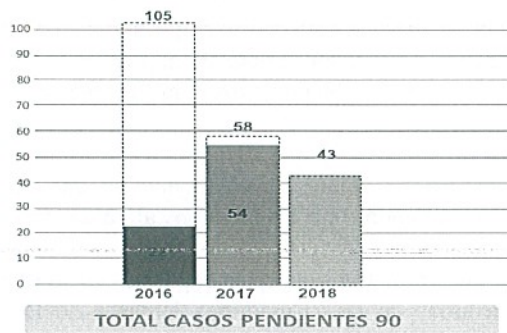
Los Comisionados aprueban las recomendaciones realizadas por el equipo técnico

PROPOSICIONES Y VARIOS

La ingeniera explica el seguimiento de los casos y mediante diapositivas se muestra el avance de la comisión en los casos que se tenían pendientes.

COMISIÓN DE VEEDURÍAS A LAS CURADURÍAS URBANAS DE BOGOTÁ

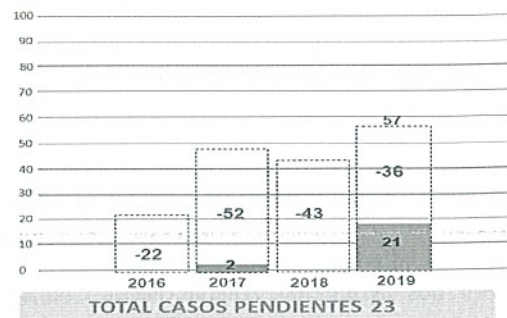
Se recibe una base de datos histórica desde el año 2012 con 883 casos registrados, de los cuales 90 se encontraban pendientes por estudiar. Del año 2016 se encontraban 22 casos pendientes por estudiar, del año 2017 se encontraban 54 casos pendientes por estudiar y del año 2018 se encontraban 43 casos pendientes por estudiar.



ESTADO ACTUAL

Del año 2016 se cierran 22 casos, del año 2017 se cierran 52 casos y quedan pendientes 2 casos por cerrar, del año 2018 se da apertura a 43 casos, de los cuales se cierran 43, en lo corrido del año 2019 se apertura a 55 casos de los cuales 32 se han cerrado y se encuentran pendientes 23 por cerrar

CASOS PENDIENTES DE ESTUDIO



31

COMISIÓN DE VEEDURÍAS A LAS CURADURÍAS URBANAS DE BOGOTÁ

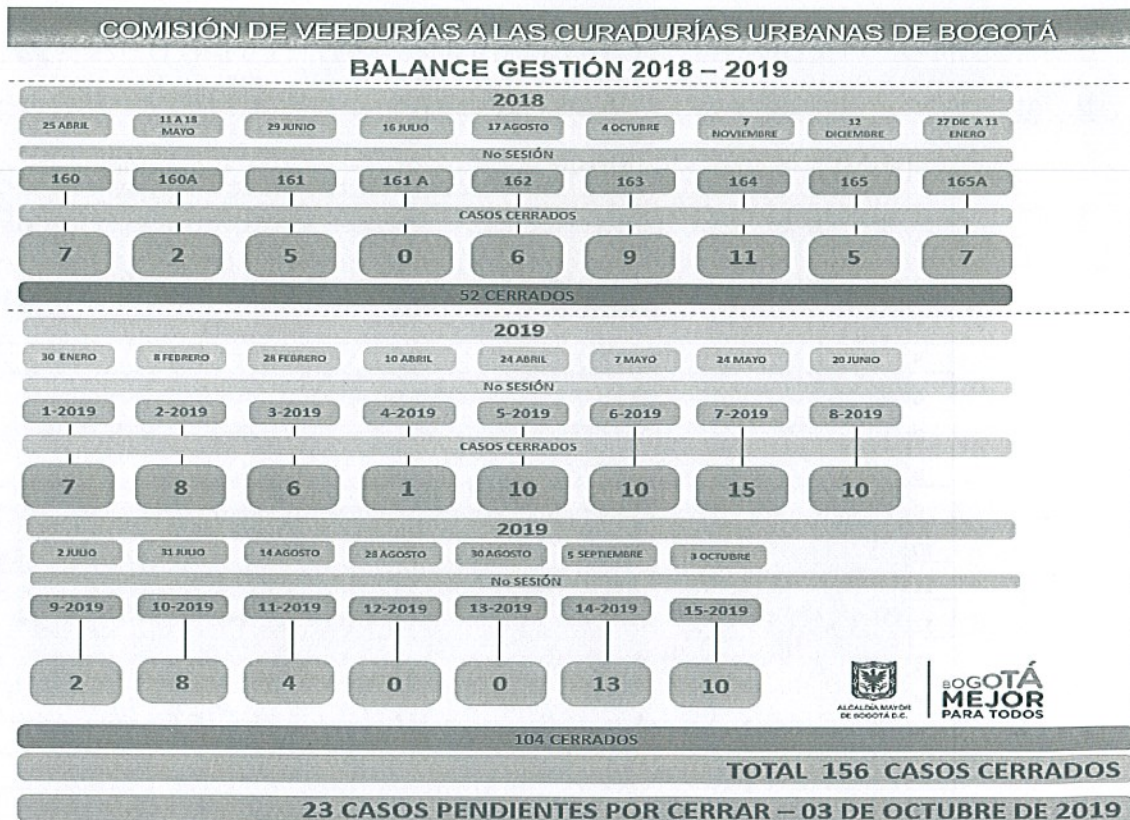
CASOS PENDIENTES

	NO CA	RADICADO	SOLICITANTE	DIRECCION
1	1719	1-2017-44925	John William Garcia Castro	KR 80D No. 7B-83
2	1755	1-2017-103189	PERSONERIA ASOCIACION COOPROPIETARIOS SANTA BARABATA NORTE	CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO PH
3	1910	1-2019-04092	GERMAN RINCON TAFUR	CL 91# 4-45 CHCO ALTO
4	1913	1-2019-02227	PERSONERIA DE BOGOTA	Transversal 1 este No 41-28
5	1924	1-2019-13912	PERSONERIA	
6	1925	1-2019-13912	PERSONERIA	
7	1930	1-2019-20549	LIBARDO RINCON C	KR 73 A 77 A 38
8	1933	1-2019-23301	LLIA INES DEL SOCORRO MURCIA SOPO	
9	1935	1-2019-23755	PERSONERIA	
10	1942	DE OFICIO ESTUDIAR	SECRETARIA TECNICA DE LA COMISION DE VEEDURIAS A LAS CURADURIAS DE BOGOTA D.C	Calle 92A # 60B - 81
11	1943	1-2019-27336	PERSONERIA	KR 8 81 22 S
12	1944	1-2019-28672	IDIGER	av carrera 9 No 143-27 y calle 143 No 9-04
13	1945	1-2019-29875	anonimo	
14	1946	1-2019-30033	PERSONERIA Y CONSEJAL YEFER VEGA	Carrera 117A No 70-49
15	1947	1-2019-30507	IDIGER	
16	1949	1-2019-30169	CONCEJO DE BOGOTA	Carrera 126 # 20 -10
17	1951	1-2019-33490	directora ejecutiva asociación cívica de vecinos de molinos norte	Calle 109 # 15-56
18	1952	3-2019-06554	CAMILO ALEXANDER BARBOSA	
19	1953	1-2019-34193	MARIA MERCEDES VASQUEZ Y CAMIÑO ESTEBAN PEÑA	KR 11 33 A 38
20	1954	1-2019-35134	juan carlos bernal suarez	
21	1955	1-2019-33214	LUZMILA HERAZO DILSON	KRA 20# 185-58
22	1956	ESTUDIAR DE OFICIO	SECRETARIA TECNICA DE LA COMISION DE VEEDURIAS A LAS CURADURIAS DE BOGOTA D.C	
23	1957	ESTUDIAR DE OFICIO	SECRETARIA TECNICA DE LA COMISION DE VEEDURIAS A LAS CURADURIAS DE BOGOTA D.C	

17 Los casos que se encuentran en color azul, son los casos se encuentran listos para ser presentados ante los Comisionados.

6 Los casos que se encuentran en color blanco, son los que actualmente se encuentran en estudio por parte del equipo Técnico de la Comisión

• TOTAL 23



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.

Conclusiones:

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

- 3.1 Caso 1912
- 3.2 Caso 1929
- 3.3 Caso 1948
- 3.4 Caso 1950

32

- 3.5 Caso 1941
- 3.6 Caso 1919
- 3.7 Caso 1921
- 3.8 Caso 1922
- 3.9 Caso 1918
- 3.10 Caso 1911

Siendo las 9:30 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

Anexos:

1. Lista de firma de asistentes.
2. Informe técnico del Caso 1912 aprobado
Informe técnico del Caso 1929 aprobado
Informe técnico del Caso 1948 aprobado
Informe técnico del Caso 1950 aprobado
Informe técnico del Caso 1941 pendiente
Informe técnico del Caso 1919 aprobado
Informe técnico del Caso 1921 aprobado
Informe técnico del Caso 1922 aprobado
Informe técnico del Caso 1918 aprobado
Informe técnico del Caso 1911 aprobado

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

