

Comisión de Veedurías de Curadurías de Bogotá**ACTA No. 07-2020****SESIÓN ORDINARIA****FECHA:** 14 de octubre del año 2020**HORA:** 7:00 a.m. hasta las 9:00 a.m.**LUGAR:** Microsoft Teams**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	Personería delegada para la Movilidad y la Planeación Urbana.	X		Ninguna
Nadya Milena Rangel (Delegada Iveth Lorena Solano Quintero 3-2020-03515)	Comisionada	Secretaría Distrital del Hábitat		X	Ninguna

SECRETARIA TÉCNICA:

Nombre	Cargo	Entidad
Iveth Lorena Solano Quintero	Secretaria Técnica de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat

INVITADOS PERMANENTES

Nombre	Cargo	Entidad
Laura Garay Castellanos	Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
Matilde Isabel Silva Gómez	Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
Elizabeth Marciales Daza	Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
Laura Vanessa Bolaños	Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
Miguel Ángel Andrade	Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
Adriana Vergara Sánchez	Contratista Subsecretaría Jurídica	Secretaría Distrital del Hábitat
Nagia Alexandra Pinto	Asesora	Personería de Bogotá - Delegada para la Movilidad y la Planeación Urbana.

ORDEN DEL DÍA:

1. Verificación del quorum
2. Revisión de Casos
 - 2.1 CASO 2004
 - 2.2 CASO 2005
 - 2.3 CASO 2008
 - 2.4 CASO 2010
 - 2.5 CASO 2011
3. Proposiciones y varios

DESARROLLO:**1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.**

El día 14 de octubre del año 2020 siendo las 7:00 a.m, se realiza la verificación del quorum, en donde se confirmó la asistencia de los comisionados:

- **Gustavo Perry** Delegado de Camacol – Bogotá y Cundinamarca
- **Armando Palomino** - delegado de la Sociedad Colombiana de Ingenieros
- **Javier Jiménez** - Delegado Sociedad Colombiana de Arquitectos

- **Álvaro Giraldo** - Personero Delegado para la Movilidad y la Planeación Urbana, quienes hacen su presentación ante los asistentes a la sesión.

Presente también la Doctora **Iveth Lorena Solano** en condición de Secretaria Técnica de la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá D.C. y Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda.

Para la presente sesión, la Doctora **Nadya Rangel** en calidad de Secretaria Distrital del Hábitat y presidenta de la Comisión de Veeduría de las Curarías urbanas de Bogotá, mediante el memorando de radicado No 3-2020-03515 SDHT, delega a la Doctora **Iveth Lorena Solano** para ejercer el rol de Comisionada en la presente sesión.

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.

APROBACIÓN ORDEN DEL DÍA.

La Secretaria Técnica de la Comisión pone a consideración el orden del día para lo cual, los Comisionados, manifiestan estar de acuerdo, por lo tanto, el orden es aprobado.

2. REVISIÓN DE CASOS

2.1

CASO No. 2004

PROYECTO URBAN 960 CL 60 9 16, CL 60 9 34, CL 60 9 50

DATOS GENERALES

INTERESADO:	Nicolás Bejarano – Ciudadano
RADICADO:	1-2020-02472 del 5 de febrero de 2020.
CURADOR:	Mariano Pinilla Poveda – Curador Urbana No. 5
SOLICITUDES:	SLC 11001-5-19-0803 del 11 de julio de 2019
TIPO DE TRÁMITES:	Licencia de Construcción inicial.
LICENCIAS:	RES 11001-5-20-0207 del 14 de febrero de 2020, ejecutoriada el 16 de marzo de 2020
MODALIDADES:	Obra Nueva y Demolición Total
PROYECTO:	URBAN 960
USO:	Servicios personales turísticos de escala urbana Comercio de escala vecinal A
UBICACIÓN DEL PREDIO:	CL 60 9 16, CL 60 9 34, CL 60 9 50
URBANIZACIÓN O BARRIO:	Chapinero

NORMA APLICADA:
UPZ:

Decretos Distritales 190 de 2004, 080 de 2016, 468 de 2006, 080 de 2016
UPZ 99 Chapinero– Localidad de Chapinero

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

El ciudadano Nicolás Bejarano allega a esta Comisión el oficio de radicado No 1-2020-02472 del 5 de febrero de 2020 mediante el cual solicita lo siguiente:

“Solicito que la comisión de veeduría de las curadurías urbanas de Bogotá me aclare si el uso aprobado por el curador urbano N°5 Ingeniero Mariano Pinilla Poveda en la licencia de construcción con N° de solicitud 11001-5-19-0803 ubicado en la calle 60# 9- (16-50-60-34) se ajusta a la normatividad”.

HECHOS

1. El **11 de julio de 2019** bajo el radicado No. **11001-5-19-0803** ante la Curaduría Urbana No. 5 Ing. Mariano Pinilla Poveda se solicitó Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Demolición Total, para el uso de Comercio y/o Servicios en los predios ubicados en la CL 60 9 16, CL 60 9 34, CL 60 9 50
2. El Curador Urbano No. 5 Ing. Mariano Pinilla Poveda, mediante la Resolución No. **11001-5-20-0207 del 14 de febrero de 2020**, ejecutoriada el 16 de marzo de 2020, otorgo Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Demolición Total.

LOCALIZACIÓN



Localización SINUPOT

MARCO NORMATIVO

Al momento de la solicitud de la Licencia de Construcción inicial para los predios de la CL 60 9 16, CL 60 9 34, CL 60 9 50, estaban vigentes las normas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento

Territorial de Bogotá), y 468 de 2006 “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 99, CHAPINERO, ubicada en la localidad de Chapinero”, Decreto 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 tal sentido, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial - POT, el predio objeto de estudio se ubica en el Sector Normativo 1 de la UPZ 99 CHAPINERO, en Área de Actividad Comercio y Servicios, Zona de Comercio Cualificado, y Tratamiento de Consolidación con cambio de patrón y Sector de Demanda de Estacionamiento B.

APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA

ESTUDIO PROYECTO ARQUITECTÓNICO PROYECTO URBAN 960 RES 11001-5-20-0207 del 14 de febrero de 2020, ejecutoriada el 16 de marzo de 2020

ITEM	SEGÚN LA NORMA <i>Decretos 190 de 2004, 468 de 2006, 080 de 2016</i>	APROBADO EN LICENCIA <i>RES 11001-5-20-0207 del 14 de febrero de 2020, ejecutoriada el 16 de marzo de 2020</i>	SE AJUSTA
------	---	---	--------------

ZONIFICACIÓN

UPZ	99, CHAPINERO	99, CHAPINERO	SI
Sector Normativo	Sector 1, Sub. de Usos II y Edificabilidad A	Sector 1, Sub. de Usos II y Edificabilidad A	
Área de Actividad	Comercio y servicios	Comercio y servicios	
Tratamiento	Consolidación con cambio de patrón	Consolidación con cambio de patrón	

USOS

Usos	Principal: Comercio a escalas metropolitana, urbana, zonal, vecinal A y vecinal B. Complementario: Servicios personales de turismo a escalas metropolitana y urbana.	Comercio vecinal A Servicios personales turísticos escala urbana	SI
------	--	--	----

EDIFICABILIDAD

Índice de Ocupación	0.7	0.68	SI
Índice de Construcción	5 (en lotes con frente mayor a 25 metros, ubicados sobre la avenida caracas, carreras 13, 9, 7 y calles 67, 60, 57, 55 y 53. (receptores de transferencia con un incremento de 2 puntos adicionales en el índice de construcción y altura libre)	4.38	SI
Altura	8 Pisos.	9/8 habitables ¹	SI
Antejardín	3,50 m.	0 m por CL 60. N/A ²	SI

Tipología edificatoria		Continua	Continua	SI
Aislamientos	Lateral	No se exige	N/A	SI
	Posterior	De 7 a 9 pisos: 6.50 metros	6.71	SI
	Patios	-	8.2 X 29.08	SI
Sótano		Se permite	1	SI
Semisótano		No se permite	NO	SI
Voladizo		Vías mayores a 10 y hasta 15 metros: 0.80 metros	0.60 por CL 60	SI

ESTACIONAMIENTOS

Estacionamientos (Demanda B)	Privados	Comercio a escala vecinal A: 1 x 250 Servicios personales turísticos a escala urbana: 1 x 100 m ²	Comercio a escala vecinal A: 1 Servicios personales turísticos a escala urbana: 32	SI
	Visitantes	Comercio a escala vecinal A: 1 x 40 m ² Servicios personales turísticos a escala urbana: 1 x 50 m ²	Comercio a escala vecinal A: 8 Servicios personales turísticos a escala urbana: 65	SI
Estacionamientos Discapacitados	para	1 cupo por cada 30 estacionamientos exigidos (privados y de visitantes)	3	SI
Bicicleteros		1 cupo por cada 2 estacionamientos exigidos	53	SI

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

Equipamiento Comunal Privado	Exigencia	Para usos diferentes a vivienda: 10 mts ² por cada 120 mts ² de área neta de construcción en el uso.	524.4 m ² =100%	SI
	Destinación	Z. V. y Recreativas 40%	599.46 m ² = 114%	SI
		Servicios Comunales 15%	156.07 m ² = 30%	
		Estacionamiento Adicionales para visitantes: el % requerido para completar el 100%	N/A	

Del estudio anterior se evidencia que la Licencia de Construcción expedida, mantiene concordancia con los estipulado en los decretos 190 de 2004, 468 de 2006 y 080 de 2016; y adicionalmente entre el texto de la misma y los planos aprobados por el Curador Urbano No. 5 Ing. Mariano Pinilla Poveda para la Licencia de Construcción No. **RES 11001-5-20-0207 del 14 de febrero de 2020, ejecutoriada el 16 de marzo de 2020**, por lo que el proyecto en los aspectos urbanísticos **SE AJUSTA** a la norma.

ASPECTOS DE LA QUEJA**DEL USO APROBADO PARA EL PREDIO**

De acuerdo a la solicitud hecha mediante el radicado 1-2020-02472 del 05-02-2020 donde el ciudadano solicita aclaración respecto a el uso aprobado para la licencia de construcción con N° de solicitud 11001-50-19-0803 ubicado en la Calle 60 # 9 – (16-50-60-34), se revisó el decreto 468 de 2006 por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) n° 99, CHAPINERO, encontrando lo siguiente:

SECTOR NORMATIVO 1

Área de Actividad:

COMERCIO Y SERVICIOS

Zona:

COMERCIO CUALIFICADO

Tratamiento:

CONSOLIDACION CON CAMBIO DE PATRÓN

COMERCIO ESCALA VECINAL: USO PRINCIPAL

Locales con área de venta hasta 500 m²

ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO: Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentarías, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas, ferreterías.

SERVICIOS PERSONALES DE TURISMO ESCALA URBANA: USO COMPLEMENTARIO

Locales con área de venta hasta 500 m²

Hoteles y aparta hoteles hasta 50 habitaciones con servicios básicos, residencias estudiantiles, religiosas y de la tercera edad.

CONDICIÓN 2: En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.

CONDICIÓN 12: El uso de Hoteles y Aparta hoteles se regulan según la clasificación de actividades de Cámara y Comercio de Bogotá e inscripción en el Registro Nacional de Turismo, Ley 300 de 1996

CONDICIÓN 14: Supeditados al Artículo 182 del POT.

Según la Plancha de Usos Permitidos de la UPZ N° 99, los predios se localizan dentro del Sector Normativo 1, y en el Subsector de Usos II, en los cuales son permitidos los usos **COMERCIO ESCALA VECINAL:** como uso principal, y **SERVICIOS PERSONALES DE TURISMO ESCALA URBANA** como uso complementario, correspondientes a los usos aprobados para la Licencia de Construcción No. RES 11001-5-20-0207 del 14 de febrero de 2020, ejecutoriada el 16 de marzo de 2020.

CONCLUSIONES

Se concluye que las actuaciones del Curador Urbano No.5 Ing. Mariano Pinilla Poveda, relacionadas con la expedición de las Licencia de Construcción No. **RES 11001-5-20-0207 del 14 de febrero de 2020, ejecutoriada el 16 de marzo de 2020** se encontró **AJUSTADA** a las normas urbanísticas vigentes.

RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico al ciudadano Nicolás Bejarano.
2. Cerrar el caso 2004.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

Los comisionados por unanimidad aprueban las recomendaciones emitidas por el Equipo Técnico de la comisión.

2.2

CASO No. 2005

PROYECTO URBANISTICO VILLA CLAUDIA

DATOS GENERALES

INTERESADO:	José Cruz – Ciudadano Personería delegada para los sectores Planeación y Movilidad
RADICADO:	1-2020-03318 del 13 de febrero de 2020.
CURADOR:	Adriana López Moncayo – Curadora Urbana No. 4
SOLICITUDES:	SLC 11001-4-19-1462 del 22 de mayo del 2019
TIPO DE TRÁMITES:	Licencia de Urbanización y Construcción inicial.
LICENCIAS:	LC 11001-4-19-3040 del 12 de septiembre de 2019, ejecutoriada el 2 de octubre de 2019.
MODALIDADES:	Urbanización con modalidad de desarrollo, construcción de obra Nueva, demolición total y cerramiento
PROYECTO:	Villa Claudia
USO:	Vivienda Multifamiliar VIP y VIS
UBICACIÓN DEL PREDIO:	Diagonal 68A Sur # 14R-65
URBANIZACIÓN O BARRIO:	El Mochuelo Oriental
NORMA APLICADA:	Decretos Distritales 190 de 2004, 080 de 2016, 429 de 2004,
UPZ:	57 - Gran Yomasa – Localidad de Usme

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Personería delegada para los sectores Planeación y Movilidad allega a esta Comisión, oficio de radicado No 1-2020-03318 en el cual solicita:

“... en relación a las presuntas irregularidades en el proceso de expedición de la licencia de Urbanismo y Construcción 11001-4-19-3040, se solicita que dentro del marco de la Comisión de Veedurías a las Curadurías Urbanas, sea estudiado dicho trámite a fin de establecer si la licencia otorgada cumple a cabalidad con la normatividad urbanística aplicable ...las inquietudes del señor Cruz, están relacionadas con las preocupaciones por la construcción de vivienda en el sector, donde anteriormente funcionó una cantera para la explotación de material y que al parecer fue rellena con residuos de construcción y otro tipo de material antrópico, lo cual, indica el ciudadano, podría afectar la estabilidad de las edificaciones a futuro ...los titulares del proyecto, se encuentran adelantando trámites de modificación de la licencia de urbanismo y construcción, los cuales cursan en la Curaduría Urbana No. 4 identificados con los expedientes No. 11001-4-19-3880(Urbanismo) y 11001-4-19-3881(Construcción) ...”

HECHOS

- El **22 de mayo de 2019** bajo el radicado **No.11001-4-19-1462** ante la Curaduría Urbana No. 4 se solicitó Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva, demolición total y cerramiento en el predio de la **DIAGONAL 68ª SUR 14R-65**.
- Mediante el número de radicado **SDA 2019ER14379** de la subdirección de recurso hídrico y del suelo le informa al **ARQ. JOSE FERNANDO PAEZ** que el predio identificado con chip catastral **AAA158LCJZ** se encuentra por fuera de las zonas compatibles con las actividades mineras en la sabana de Bogotá establecidas en el artículo quinto de la resolución No. 2001 del 02 de diciembre de 2016, por tanto, no requiere adelantar un plan de manejo, restauración y recuperación ambiental.
- La Curadora Urbana No. 4 Arq. Adriana López Moncayo, mediante la Licencia No. **LC 11001-4-19-3040 del 12 de septiembre de 2019**, ejecutoriada el 2 de octubre de 2019, otorgo Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el desarrollo urbanístico denominado Villa Claudia, además concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento

LOCALIZACIÓN



Localización SINUPOT

MARCO NORMATIVO

Al momento de la solicitud de la Licencia de Construcción inicial para el predio de la Diagonal 68A Sur # 14R-65, estaban vigentes las normas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 compilación del POT el decreto No. 327 de 2004, decreto 553 de 2018 411 de 2004 *“Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 57, GRAN YOMASA, ubicada en la localidad de USME”*

En tal sentido, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial - POT, el predio objeto de estudio se ubica en el Sector Normativo 2 de la UPZ 57 Gran Yomasa, en Área de Actividad urbana integral Zona Residencial, con tratamiento de desarrollo

APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA

ESTUDIO PROYECTO ARQUITECTÓNICO SUE - LC 11001-4-19-3040 del 12 de septiembre de 2019, ejecutoriada el 2 de octubre de 2019

ITEM	SEGÚN LA NORMA <i>Decretos 190 de 2004, 351 de 2006, 080 de 2016</i>	APROBADO EN LICENCIA <i>No. LC 11001-4-19-3040 del 12 de septiembre de 2019</i>	SE AJUSTA
ZONIFICACIÓN			
UPZ	57, GRAN YOMASA	57, GRAN YOMASA	SI
Sector Normativo	Sector 2	Sector 2	
Área de Actividad	Urbana integral, Zona residencial	Urbana integral, Zona residencial	
Tratamiento	Desarrollo	Desarrollo	
USOS			
Usos	Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar	Vivienda Multifamiliar	SI
EDIFICABILIDAD			
Índice de Ocupación	0.28	0.26	SI
Índice de Construcción	1.50	1.39	SI
Altura	la altura será la resultante de la correcta aplicación de los índices de ocupación y construcción y de las dimensiones de los aislamientos y antejardines contemplados en la presente Resolución.	6 pisos habitables =14.04mts	SI
Antejardín	En vivienda multifamiliar VIS y VIP Altura de 1 a 3 pisos: 3 m Altura de 4 y 5 pisos: 4 m Altura de 6 a 7 pisos:5 m Altura de 8 a 17 pisos: 7 m	3 mts	No
Tipología edificatoria	Continua	Continua	SI
Aislamientos	Lateral	6 a 7 pisos 5 mts contra predios vecinos	SI
	Posterior	6 a 7 pisos 5 mts contra predios vecinos	SI
	Patios	El lado mínimo de los patios requeridos para iluminación y ventilación será de 1/3 de la altura total de los pisos habitables o nivel superior del semisótano y en ningún caso podrá ser inferior a 3.00 metros.	N/A

Sótano	Para sótanos bajo el antejardín se exige retroceso mínimo de 3,00 metros respecto de la línea de demarcación del predio	No se plantea	SI
Semisótano	Se permite	No se plantea	SI
Voladizo	0.80 m	N/A	SI

ESTACIONAMIENTOS

Estacionamientos (Demanda D)	Privados	Vivienda multifamiliar: 1 cupo por C/8UV =48	VIS= 56 Cupos VIP= 8 Cupos Total, parqueaderos= 64 Cupos	SI
	Visitantes	Vivienda multifamiliar: 1 cupo por C/18 UV =20	VIS= 22 Cupos VIP= 3 Cupos Total, parqueaderos= 25	SI
Estacionamientos Discapacitados	para	Por cada 30 cupos privados exigidos en cualquier uso, se deberá plantear un (1) cupo para discapacitados con dimensiones mínimas 4,50 M. por 3,80 M. libres. = 2	3 cupos	SI
Bicicleteros		1 cupo por cada 2 estacionamientos exigidos =34 cupos para bicicletas	63 cupos	SI
Motos		No se exige		SI

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

Equipamiento Comunal Privado	Exigencia	6 mts por las primeras 150 und y 8.5 mts por las viviendas restantes Total, construido: 2.784 =100%	3.360,88 m2 = 130,42 %	SI
	Destinación	Z. V. y Recreativas 40% = 1.113,60 M2	3.146,71 m2 = 113,03%	SI
		Servicios Comunales 15% = 417,60 m2	484,17 m2 = 17,39%	
		Estacionamiento Adicionales para visitantes el % restante	No Plantea	

Del estudio anterior se evidencia que la Licencia de Urbanización y Construcción expedida, mantiene concordancia entre el texto de esta y los planos aprobados por la Curadora Urbana No. 4 Adriana López Moncayo para SLC 11001-4-19-1462 del 22 de mayo del 2019 con Licencia de Urbanización y Construcción **LC 11001-4-19-3040 del 12 de septiembre de 2019, ejecutoriada el 2 de octubre de 2019**, por lo que el proyecto en los aspectos urbanísticos **SE AJUSTA** a la norma, teniendo en cuenta que en los aspectos de edificabilidad **SE AJUSTA** a la norma, sin embargo se encontró una irregularidad en el tema de antejardines teniendo en cuenta que para los pisos aprobados (6) se exigen 5 metros y se aprobaron 3 metros

ASPECTOS DE INGENIERIA

Las peticiones del interesado se remiten a las presuntas irregularidades presentadas en el proceso de expedición de la Licencia de Urbanización y Construcción. Empero, se infiere de su escrito que este hace referencia únicamente al

estudio geotécnico y este fue llevado a cabo bajo radicación de SLC 11001-4-19-1462 del 29 de julio de 2014, aprobado con acto administrativo LC 11001-4-19-3040 del 12 de septiembre de 2019, ejecutoriada el 2 de octubre de 2019. Es pertinente indicar que para el predio objeto de análisis, se adelantaron otros dos (2) tramites de modificación de licenciamiento que al momento de la realización de la presente revisión no se verificara en el presente informe debido a que no han sido aprobadas dichos trámites

Así las cosas, se tienen entonces tres tramites de licenciamiento que se resumen a continuación:

Expediente	Tramite	Acto Administrativo	Modalidad	Altura aprobada
4191462	Licencia de urbanización y construcción	LC 11001-4-19-3040	Desarrollo, Obra Nueva, demolición total y cerramiento	6 pisos

Para responder las inquietudes del interesado se analiza el tramites aprobados al momento de realizar estudio del caso, sobre el predio desde el aspecto de estudio geotécnico, para luego resolver las dudas puntualmente.

Es pertinente indicar que el trámite adelantado, respecto del diseño, construcción y supervisión técnica de la edificación, se encuentra sometida al **Reglamento de Construcciones Sismo Resistentes – NSR-10** (Decreto 33 de 1998 y demás reglamentarios).

Es de 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 adelantado para el proyecto en estudio.

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) 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 a revisar en el presente informe.

El Expediente 4191462 se da en modalidad de Obra nueva, demolición total y cerramiento para una altura de 6 pisos.

1.1.1. Geotecnia – Estudio de Suelos

El estudio de suelos y recomendaciones para la cimentación es para varias edificaciones con altura máxima de seis (6) pisos, suscrito por el Ingeniero Carlos Restrepo G. Para la Diagonal 68A Sur # 14R-65 de la ciudad de Bogotá. En este se observa el memorial de conformidad con el numeral H.1.1.2.1 de la NSR-10 y normas concordantes y complementarias.

Según la altura de la edificación proyectada, ésta se cataloga como *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 cuatro (4) con una profundidad de 15 m.

Tabla H.3.1-1
Clasificación de las unidades de construcción por categorías

Categoría de la unidad de construcción	Según los niveles de construcción	Según las cargas máximas de servicio en columnas (kN)
Baja	Hasta 3 niveles	Menores de 800 kN
Media	Entre 4 y 10 niveles	Entre 801 y 4.000 kN
Alta	Entre 11 y 20 niveles	Entre 4.001 y 8.000 kN
Especial	Mayor de 20 niveles	Mayores de 8.000 kN

Tabla H.3.2-1
Número mínimo de sondeos y profundidad por cada unidad de construcción
Categoría de la unidad de construcción

Categoría Baja	Categoría Media	Categoría Alta	Categoría Especial
Profundidad Mínima de sondeos: 6 m. Número mínimo de sondeos: 3	Profundidad Mínima de sondeos: 15 m. Número mínimo de sondeos: 4	Profundidad Mínima de sondeos: 25 m. Número mínimo de sondeos: 4	Profundidad Mínima de sondeos: 30 m. Número mínimo de sondeos: 5

Según el documento del estudio de suelos, se indica en la *INVESTIGACION SUBSOLAR*.

«esta consultoría efectuó un total de 9 sondeos: 3 perforados con un equipo de roto percusión, 1 de 66.0 m, 1 de 50.0 m, 1 de 45.0 m y 6 perforados con barreno manual, 2 de 8.0 m, 1 de 6.0 m, 2 de 4.0 m y 1 de 2.0 m de profundidad»
[Subrayado y negritas fuera de Texto]

A continuación, se tiene una imagen de la presunta localización de los sondeos realizados, como se ve en seguida,

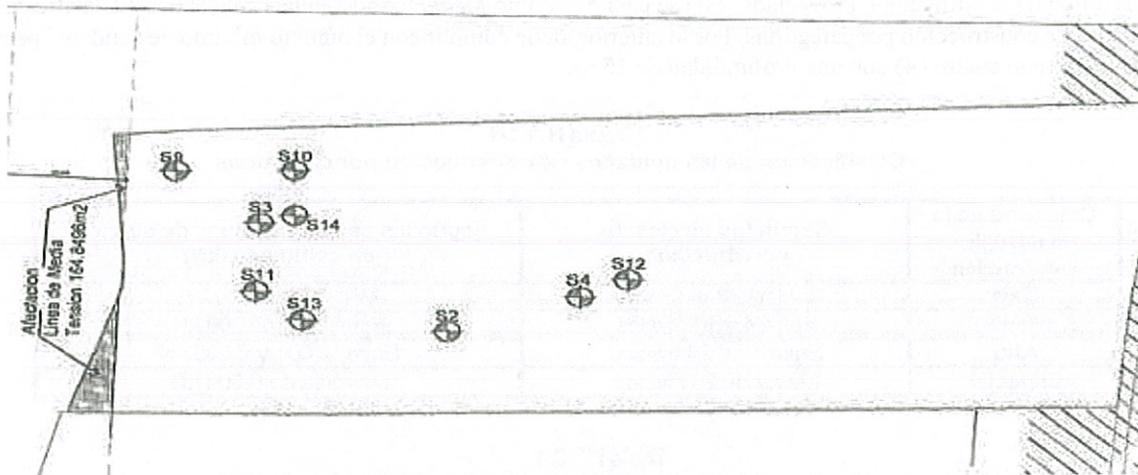


Imagen tomada del Estudio de suelos

- Sondeo No. 2: Profundidad 45.0 m.
- Sondeo No. 3: Profundidad 50.0 m.
- Sondeo No. 4: Profundidad 66.0 m.
- Sondeo No. 9: Profundidad 8.0 m.
- Sondeo No. 10: Profundidad 4.0 m.
- Sondeo No. 11: Profundidad 6.0 m.
- Sondeo No. 12: Profundidad 8.0 m.
- Sondeo No. 13: Profundidad 2.0 m.
- Sondeo No. 14: Profundidad 4.0 m.

De esto se tiene que la cantidad de sondeos cumple con lo prescrito en la Tabla H.3.2-1 *Número mínimo de sondeos y profundidad por cada unidad de construcción Categoría de la unidad de construcción*, por cuanto la categoría *media* exige como mínimo de sondeos cuatro (4).

A continuación, en el estudio se muestra el perfil estratigráfico y características geotécnicas para el proyecto. Particularmente se resume que la profundidad de la caracterización es de 66 m. indicando que a esos niveles se ubica *depósito aluvial del Tunjuelo compuesto por gravas de arenisca en matriz arcillosa*.

- a) 0.00 – 15.00/25.50 m Relleno de arcilla orgánica y arena, con escombros de construcción, con presencia materia orgánica y contaminaciones. N del ensayo de penetración estándar arrojó valores de 5 a 40 golpes/pie. La resistencia al corte tomada con un penetrómetro manual arrojó valores entre 0.50 y 2.70 kg/cm². A partir de la línea sísmica se tiene una velocidad media de 339.56 m/s.
- b) 15.00/25.50 – 37.00/61.00 m Relleno de arcilla limosa algo arenosa, con presencia de gravas y desechos orgánicos. N del ensayo de penetración estándar arrojó valores de 13 a 32 golpes/pie. La resistencia al corte tomada con un penetrómetro manual arrojó valores de 2.50 kg/cm². Fue necesario avanzar mediante rotación este estrato. A partir de la línea sísmica se tiene una velocidad media de 371.06 m/s.
- c) 37.00/61.00 – 66.00 m Depósito aluvial del Tunjuelo compuesto por gravas de arenisca en matriz arcillosa. Fue necesario avanzar mediante rotación este estrato. A partir de la línea sísmica se tiene una velocidad media de 350.48 m/s.

Tomado del Estudio de suelos

De la imagen tomada, se presume que el estudio llego a 66 metros del nivel actual del suelo. O por lo menos el geotecnia denuncia haber caracterizado el suelo hasta dicha profundidad mediante roto percutor.

Continuando, para verificar la profundidad de los sondeos, se analizan los anexos pues el estudio expresa que allí se evidencian los ensayos de laboratorio. En dichos cuadros se observa el perfil estratigráfico consolidado de lo arrojado bajo el estudio de los nueve sondeos.

REGISTRO DE PERFORACIÓN /07				L&R INDUSTRIAL DE SUELOS	
Proyecto / Ciudad:	Transversal 3 h # 70-65 sur / Bogotá.	Cliente:	CONINSA RAMON H	EYR-S:	16612
		Fecha Inicio:	17/05/2017	SONDEO:	2
				Fecha Fin:	25/05/2017
Equipo:	Rotoperusión	Perforador:	Oliverio Reyes	NIVEL DEL AGUA (m)	
Profundidad:	45.0 m	Coordenadas:		DIA	HORA
		Nombre:		PROF	PROF
		Este:		25	15
				4	

REGISTRO DE PERFORACIÓN /07				 <small>INGENIERIA DE SONDOS</small>																										
Proyecto / Ciudad:	Transversal 3 h # 70-65 sur / Bogotá	Cliente:	CONINSA RAMON H	EYR-S:	15512	SONDEO: 3																								
		Fecha Inicio:	30/05/2017	Fecha Fin:	10/06/2017																									
Equipo:	Rotoperusión	Perforador:	Olivero Reyes	NIVEL DEL AGUA (m) <table border="1"> <thead> <tr> <th>DIA</th> <th>HORA</th> <th>PROF</th> <th>DIA</th> <th>HORA</th> <th>PROF</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>30</td> <td>16:00</td> <td>9</td> <td>10</td> <td>14:00</td> <td>43</td> </tr> <tr> <td>31</td> <td>07:30</td> <td>9,8</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>31</td> <td>15:00</td> <td>15,5</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			DIA	HORA	PROF	DIA	HORA	PROF	30	16:00	9	10	14:00	43	31	07:30	9,8				31	15:00	15,5			
DIA	HORA	PROF	DIA	HORA	PROF																									
30	16:00	9	10	14:00	43																									
31	07:30	9,8																												
31	15:00	15,5																												
Profundidad:	50,0 m	Cota Inicio:		Norte:	Coordenadas																									
				Este:																										

REGISTRO DE PERFORACIÓN /07				 <small>INGENIERIA DE SONDOS</small>														
Proyecto / Ciudad:	Transversal 3 h # 70-65 sur - Bogotá	Cliente:	CONINSA RAMON H	EYR-S:	15512	SONDEO: 9												
		Fecha Inicio:	10/05/2017	Fecha Fin:	10/05/2017													
Equipo:	Barreno	Perforador:	Andrés Prieto	NIVEL DEL AGUA (m) <table border="1"> <thead> <tr> <th>DIA</th> <th>HORA</th> <th>PROF</th> <th>DIA</th> <th>HORA</th> <th>PROF</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			DIA	HORA	PROF	DIA	HORA	PROF						
DIA	HORA	PROF	DIA	HORA	PROF													
Profundidad:	5,0 m	Cota Inicio:		Norte:	Coordenadas													
				Este:														

REGISTRO DE PERFORACIÓN /07				 <small>INGENIERIA DE SONDOS</small>																										
Proyecto / Ciudad:	Transversal 3 h # 70-65 sur - Bogotá	Cliente:	CONINSA RAMON H	EYR-S:	15512	SONDEO: 4																								
		Fecha Inicio:	13/05/2017	Fecha Fin:	25/04/2017																									
Equipo:	Rotoperusión	Perforador:	Olivero Reyes	NIVEL DEL AGUA (m) <table border="1"> <thead> <tr> <th>DIA</th> <th>HORA</th> <th>PROF</th> <th>DIA</th> <th>HORA</th> <th>PROF</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>13</td> <td>12:00</td> <td>8</td> <td>14</td> <td>07:30</td> <td>8,3</td> </tr> <tr> <td>14</td> <td>16:00</td> <td>17</td> <td>15</td> <td>07:30</td> <td>17,5</td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>07:30</td> <td>24,5</td> <td>16</td> <td>15:00</td> <td>25,5</td> </tr> </tbody> </table>			DIA	HORA	PROF	DIA	HORA	PROF	13	12:00	8	14	07:30	8,3	14	16:00	17	15	07:30	17,5	15	07:30	24,5	16	15:00	25,5
DIA	HORA	PROF	DIA	HORA	PROF																									
13	12:00	8	14	07:30	8,3																									
14	16:00	17	15	07:30	17,5																									
15	07:30	24,5	16	15:00	25,5																									
Profundidad:		Cota Inicio:		Norte:	Coordenadas																									
				Este:																										

REGISTRO DE PERFORACIÓN /07				 <small>INGENIERIA DE SONDOS</small>														
Proyecto / Ciudad:	Transversal 3 h # 70-65 sur - Bogotá	Cliente:	CONINSA RAMON H	EYR-S:	15512	SONDEO: 10												
		Fecha Inicio:	09/05/2017	Fecha Fin:	09/05/2017													
Equipo:	Barreno	Perforador:	Andrés Prieto	NIVEL DEL AGUA (m) <table border="1"> <thead> <tr> <th>DIA</th> <th>HORA</th> <th>PROF</th> <th>DIA</th> <th>HORA</th> <th>PROF</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			DIA	HORA	PROF	DIA	HORA	PROF						
DIA	HORA	PROF	DIA	HORA	PROF													
Profundidad:	4,0 m	Cota Inicio:		Norte:	Coordenadas													
				Este:														

REGISTRO DE PERFORACIÓN /07				 <small>INGENIERIA DE SONDOS</small>														
Proyecto / Ciudad:	Transversal 3 h # 70-65 sur - Bogotá	Cliente:	CONINSA RAMON H	EYR-S:	15512	SONDEO: 11												
		Fecha Inicio:	09/05/2017	Fecha Fin:	09/05/2017													
Equipo:	Barreno	Perforador:	Luis Julio	NIVEL DEL AGUA (m) <table border="1"> <thead> <tr> <th>DIA</th> <th>HORA</th> <th>PROF</th> <th>DIA</th> <th>HORA</th> <th>PROF</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			DIA	HORA	PROF	DIA	HORA	PROF						
DIA	HORA	PROF	DIA	HORA	PROF													
Profundidad:	6,0 m	Cota Inicio:		Norte:	Coordenadas													
				Este:														

REGISTRO DE PERFORACIÓN /07				 <small>INGENIERIA DE AGUAS</small>																													
Proyecto / Ciudad:	Transversal 3 h # 70-65 sur - Bogotá.	Cliente:	CONINSA RAMON H	EYR-S:	15512	SONDEO:	11																										
		Fecha inicio:	09/05/2017	Fecha Fin:	09/05/2017																												
Equipo:	Barreno	Perforador:	Luis Julio	<small>NIVEL DEL AGUA (m)</small> <table border="1"> <thead> <tr> <th>DIA</th> <th>HORA</th> <th>PROF</th> <th>DIA</th> <th>HORA</th> <th>PROF</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>						DIA	HORA	PROF	DIA	HORA	PROF																		
DIA	HORA	PROF	DIA	HORA	PROF																												
Profundidad:	6.0 m	Cota inicio:		<small>Coordenadas</small> Norte: _____ Este: _____																													

REGISTRO DE PERFORACIÓN /07				 <small>INGENIERIA DE AGUAS</small>																													
Proyecto / Ciudad:	Transversal 3 h # 70-65 sur - Bogotá.	Cliente:	CONINSA RAMON H	EYR-S:	15512	SONDEO:	12																										
		Fecha inicio:	10/05/2017	Fecha Fin:	10/05/2017																												
Equipo:	Barreno	Perforador:	Luis Julio	<small>NIVEL DEL AGUA (m)</small> <table border="1"> <thead> <tr> <th>DIA</th> <th>HORA</th> <th>PROF</th> <th>DIA</th> <th>HORA</th> <th>PROF</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>						DIA	HORA	PROF	DIA	HORA	PROF																		
DIA	HORA	PROF	DIA	HORA	PROF																												
Profundidad:	8.0 m	Cota inicio:		<small>Coordenadas</small> Norte: _____ Este: _____																													

REGISTRO DE PERFORACIÓN /07				 <small>INGENIERIA DE AGUAS</small>																													
Proyecto / Ciudad:	Transversal 3 h # 70-65 sur - Bogotá.	Cliente:	CONINSA RAMON H	EYR-S:	15512	SONDEO:	12																										
		Fecha inicio:	10/05/2017	Fecha Fin:	10/05/2017																												
Equipo:	Barreno	Perforador:	Luis Julio	<small>NIVEL DEL AGUA (m)</small> <table border="1"> <thead> <tr> <th>DIA</th> <th>HORA</th> <th>PROF</th> <th>DIA</th> <th>HORA</th> <th>PROF</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>						DIA	HORA	PROF	DIA	HORA	PROF																		
DIA	HORA	PROF	DIA	HORA	PROF																												
Profundidad:	8.0 m	Cota inicio:		<small>Coordenadas</small> Norte: _____ Este: _____																													

REGISTRO DE PERFORACIÓN /07				 <small>INGENIERIA DE AGUAS</small>																													
Proyecto / Ciudad:	Transversal 3 h # 70-65 sur - Bogotá.	Cliente:	CONINSA RAMON H	EYR-S:	15512	SONDEO:	13																										
		Fecha inicio:	09/04/2017	Fecha Fin:	09/05/2017																												
Equipo:	Barreno	Perforador:	Luis Julio	<small>NIVEL DEL AGUA (m)</small> <table border="1"> <thead> <tr> <th>DIA</th> <th>HORA</th> <th>PROF</th> <th>DIA</th> <th>HORA</th> <th>PROF</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>						DIA	HORA	PROF	DIA	HORA	PROF																		
DIA	HORA	PROF	DIA	HORA	PROF																												
Profundidad:	2.0 m	Cota inicio:		<small>Coordenadas</small> Norte: _____ Este: _____																													

REGISTRO DE PERFORACIÓN /07				 <small>INGENIERIA DE AGUAS</small>																													
Proyecto / Ciudad:	Transversal 3 h # 70-65 sur - Bogotá.	Cliente:	CONINSA RAMON H	EYR-S:	15512	SONDEO:	14																										
		Fecha inicio:	09/05/2017	Fecha Fin:	09/05/2017																												
Equipo:	Barreno	Perforador:	Andrés Prieto	<small>NIVEL DEL AGUA (m)</small> <table border="1"> <thead> <tr> <th>DIA</th> <th>HORA</th> <th>PROF</th> <th>DIA</th> <th>HORA</th> <th>PROF</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>						DIA	HORA	PROF	DIA	HORA	PROF																		
DIA	HORA	PROF	DIA	HORA	PROF																												
Profundidad:	4.0 m	Cota inicio:		<small>Coordenadas</small> Norte: _____ Este: _____																													

Imágenes tomadas del anexo del estudio de suelos

Según las imágenes se puede constatar, que las profundidades de los sondeos fueron:

Sondeo No. 2: Profundidad 45.0 m.
 Sondeo No. 3: Profundidad 50.0 m.
 Sondeo No. 4: Profundidad 66.0 m.
 Sondeo No. 9: Profundidad 8.0 m.
 Sondeo No. 10: Profundidad 4.0 m.
 Sondeo No. 11: Profundidad 6.0 m.
 Sondeo No. 12: Profundidad 8.0 m.
 Sondeo No. 13: Profundidad 2.0 m.
 Sondeo No. 14: Profundidad 4.0 m.

Esto igualmente se puede corroborar con los estudios a las muestras, que se indican adelantados por *E&R Ingeniería de Suelos*. Acompaña el estudio los límites de consistencia y análisis granulométrico de los diferentes sondeos. Estos se pueden leer en el Anexo 3 ENSAYOS DE LABORATORIO, del estudio de suelos.

De los ensayos aportados al estudio de suelo se observa que las profundidades de los sondeos fueron superiores a los 15 metros para 3 sondeos.

La profundidad de los sondeos se somete a lo indicado en el numeral H.3.2.5 – Profundidad de los sondeos, que a la letra expresa:

H.3.2.5 — PROFUNDIDAD DE LOS SONDEOS — Por lo menos el 50% de todos los sondeos debe alcanzar la profundidad dada en la Tabla H.3.2-1, afectada a su vez por los siguientes criterios, los cuales deben ser justificados por el ingeniero geotecnista. La profundidad indicativa se considerará a partir del nivel inferior de excavación para sótanos o cortes de explanación. Cuando se construyan rellenos, dicha profundidad se considerará a partir del nivel original del terreno:

- (a) Profundidad en la que el incremento de esfuerzo vertical causado por la edificación, o conjunto de edificaciones, sobre el terreno sea el 10% del esfuerzo vertical en la interfaz suelo-cimentación.*
- (b) 1.5 veces el ancho de la losa corrida de cimentación.*
- (c) 2.5 veces el ancho de la zapata de mayor dimensión.*
- (d) Longitud total del pilote más largo, mas 4 veces el diámetro del pilote o 2 veces el ancho del grupo de pilotes.*
- (e) 2.5 veces el ancho del cabezal de mayor dimensión para grupos de pilotes.*
- (f) En el caso de excavaciones, la profundidad de los sondeos debe ser como mínimo 1.5 veces la profundidad de excavación pero debe llegar a 2.0 veces la profundidad de excavación en suelos designados como E y F en el Título A.*
- (d) En los casos donde se encuentre roca firme, o aglomerados rocosos o capas de suelos firmes asimilables a rocas, a profundidades inferiores a las establecidas, el 50% de los sondeos deberán alcanzar las siguientes penetraciones en material firme (material designado como A, B o C en la Tabla A.2.4.4-1 del Título A de este Reglamento.), de acuerdo con la categoría de la unidad de construcción:*
 - Categoría Baja: los sondeos pueden suspenderse al llegar a estos materiales;*
 - Categoría Media, penetrar un mínimo de 2 metros en dichos materiales, o dos veces el diámetro de los pilotes en éstos apoyados;*

- *Categoría Alta y Especial, penetrar un mínimo de 4 metros o 2.5 veces el diámetro de pilotes respectivos, siempre y cuando se verifique la continuidad de la capa o la consistencia adecuada de los materiales y su consistencia con el marco geológico local.*

(g) La profundidad de referencia de los sondeos se considerará a partir del nivel inferior de excavación para sótanos o cortes de explanación. Cuando se construyan rellenos, dicha profundidad se considerará a partir del nivel original del terreno.

(h) Es posible que alguna de las consideraciones precedentes conduzca a sondeos de una profundidad mayor que la dada en la Tabla H.3.2-1.. En tal caso, el 20% de las perforaciones debe cumplir con la mayor de las profundidades así establecidas.

(i) En todo caso primará el concepto del ingeniero geotecnista, quien definirá la exploración necesaria siguiendo los lineamientos ya señalados, y en todos los casos, el 50% de las perforaciones, deberán alcanzar una profundidad por debajo del nivel de apoyo de la cimentación. En algunos casos, a juicio del Ingeniero Geotecnista responsable del estudio, se podrán reemplazar algunos sondeos por apiques ó trincheras

Del numeral transcrito se observa que el estudio cumple con lo prescrito que indica que por lo menos el 50% de todos los sondeos debe alcanzar la profundidad de la tabla H.3.2.-1. Por lo que tres de los cuatro sondeos mínimo requeridos cumplen con lo estipulado.

La profundidad máxima estimada de los sondeos se encuentra entre 45 a 66 metros. Empero según lo indicado en el estudio, la cimentación es tipo Placa-pilotes, en el estudio se expresa con longitud de pilotes de 20 m y 30 cm de diámetro.

Aplicando la formula indicada en el literal (d), se tiene que la profundidad de los sondeos debía ser: $(20.00 + 4*(0.3)) = 21,20$ mts. Por lo que los sondeos se debían haber profundizado por lo menos hasta dicho valor. Lo que a la luz de lo expresado en el estudio **CUMPLE**, pues estaría alrededor de 20 metros más del nivel solicitado. Igualmente, el mismo numeral en el literal (i) expresa que en todo caso primará el concepto del geotecnista quien es el que definirá la exploración necesaria para el análisis. Soportado igualmente en lo que indica el Numeral H.1.1.2.2

H.1.1.2.2 — Cumplimiento y Responsabilidad — El cumplimiento de estas Normas no exime al ingeniero responsable de la ejecución del estudio geotécnico de realizar todas las investigaciones y análisis necesarios para la identificación de las amenazas geotécnicas, la adecuada caracterización del subsuelo, y los análisis de estabilidad de la edificación, construcciones vecinas e infraestructura existente.

En conclusión, aunque lo expresado en el estudio es claro en cuanto a los sondeos y las profundidades planteadas en este, los soportes de los análisis y estudios realizados a las muestras se observan con las exploraciones con niveles superiores a lo dicho en el citado párrafo. Y con números de perforaciones que se ajustan a lo requerido por la norma.

Sobre la caracterización sísmica del suelo, el geotecnista adopta lo indicado en el Decreto 523 de 2010, que expresa que el predio se ubica en una zona *Piedemonte C*.

Respecto del proceso constructivo se observan las recomendaciones del geotecnista, De otro lado acerca de la cimentación sugerida por parte del geotecnista expresa que la misma será: *«placa maciza con vigas descolgadas (para rigidizar) independientemente por cada unidad estructural, apoyada sobre los rellenos existentes recompactandolos previamente según el siguiente criterio:*

- a) Para las zonas donde no se prevean rellenos adicionales para alcanzar la cota del proyecto, se retirarán 6.0 m del relleno existente para recompactarlo.
- b) Para las zonas donde sobre las cotas actuales del relleno se harán rellenos adicionales de aproximadamente 1.80 m se hará una excavación de 4.0 m del material existente para colocarlo nuevamente de manera controlada y posteriormente construir es espesor adicional de relleno.
- c) En caso que sea necesario rellenar 5.0 m o más se deberá realizar una excavación de 2.0 m del material existente para colocarlo nuevamente de manera controlada y posteriormente construir es espesor adicional de relleno.

En todo caso se deberá garantizar 6.0 m de material granular recompactado para la implantación de las torres.».

1.1.2. Diseño y Calculo Estructural

El diseño y calculo estructural de la edificación es desarrollado por el Ing. Federico Aycardi, en este se expresa que es para un proyecto de vivienda en seis pisos y cubierta. Se indica que el proyecto estructural consiste en muros de mampostería reforzada y entresijos con placas macizas de 10 cm. Expresa en la descripción que de conformidad con las características del proyecto y las condiciones del suelo se establece como alternativa de cimentación «placa-pilotes de concreto reforzado». Es de aclarar que esta alternativa fue recomendada por el estudio de suelos EYS-S15512-2.

1.1.2.1. Torre 40 m2

Este tipo de torre identificada como Torre 40 M2, a este tipo de torre corresponden la torre 10 de forma sencilla y de forma doble las torres 4 – 5, 6 – 7 y 8 – 9, para un total de 7 torres. A continuación, realizaremos la verificación del Diseño y calculo estructural para este tipo de Torre.

De las características planteadas en el diseño estructural, se tienen las siguientes:

Método de análisis	Resistencia Ultima
Sistema de Resistencia sísmica	Pórticos resistentes a momentos
Placa entresijo	Placa maciza de 10 cm
Cimentación	Placa – Pilotes de concreto reforzado
Zona de Amenaza Sísmica	Intermedia – Bogotá
Microzonificación	Piedemonte C
Capacidad de disipación de energía	Moderada – DMO
Grupo de Uso	I
Coefficiente de Importancia	1,00
Grado desempeño No estructurales	Bajo
Factor de reducción de resistencia	$\phi_r = 1,00$
Parámetros de Análisis Sísmico	
Coefficientes	$R_0 = 2.50$
	$R = 2.50^4$
Irregularidades	Se indica que no hay irregularidades en planta, ni en altura y que no tiene redundancia.
Periodo fundamental	0.304 seg
Espectro de Diseño	$S_a = 0.675 g$

⁴ Obtenido de aplicar al formula de R, coeficiente de disipación de energía de diseño

Cargas⁵

Cubierta	Muerta (W_D): 4,81 kN/m ² Viva (W_L): 0,49 kN/m ² $W_{\text{resultante}}$: 5,30 kN/m ² W_u : 6,57 kN/m ²
Pisos 2, 3, 4, 5 y 6	Muerta (W_D): 4,31 kN/m ² Viva (W_L): 1,77 kN/m ² [Vivienda] $W_{\text{resultante}}$: 6,08 kN/m ² W_u : 8,04 kN/m ²

Materiales

Pilotes	$f_c = 21 \text{ MPa}$
Cimentación, placa y vigas	$f_c = 28 \text{ MPa}$
Muros cimentación a cubierta	$f_c = 21 \text{ MPa}$
Placas, dinteles y escaleras	$f_c = 21 \text{ MPa}$
Aceros	$f_y = 420 \text{ MPa}$

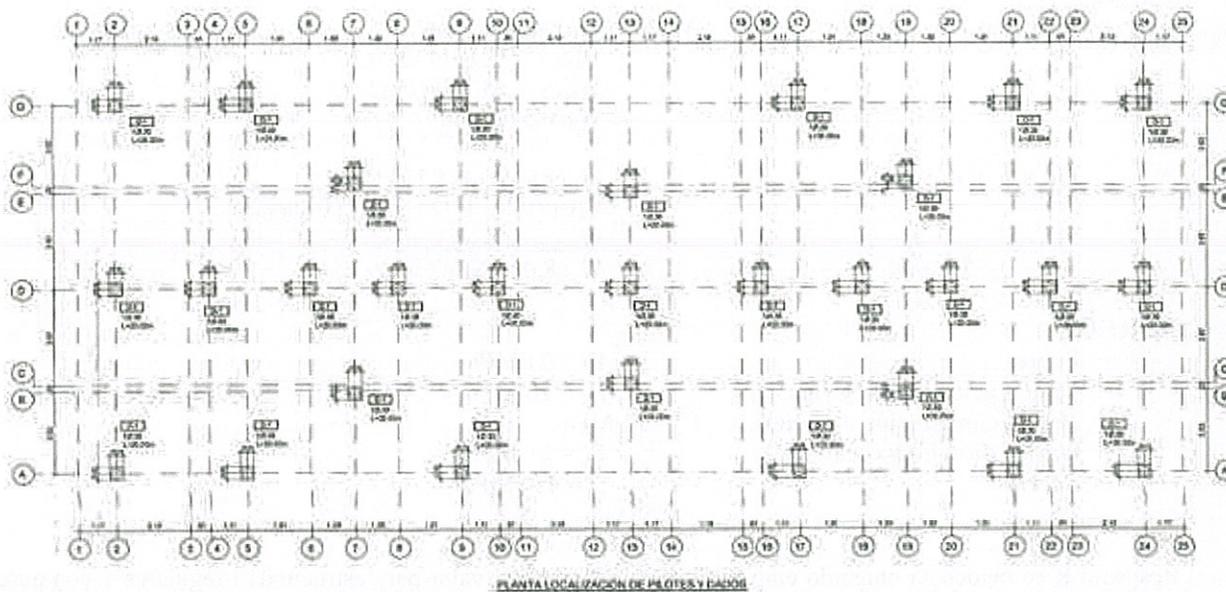
Respecto R se evidencia obtenido empleando la reducción del valor para estructuras irregulares y con ausencia de redundancia⁶, la formula allí expresada es: $R = \phi_a \phi_p \phi_r R_0$. De lo que obtiene el coeficiente de capacidad de disipación de energía expresado. El coeficiente R_0 empleado es el que indica la Tabla A. 3-3 Sistema estructural de pórtico resistente a momentos, que para el caso de la edificación en análisis es permitida para zona de amenaza sísmica intermedia y no tiene restricción de altura.

Seguido de esto, se observa en el documento verificado hay un chequeo de irregularidad, encontrando que no existen irregularidades verticales, tampoco existen irregularidades en planta. Y posterior de acuerdo con lo indicado para el método de análisis se encuentra el chequeo de irregularidades de masa de la estructura. Asimismo, se observan verificadas las derivas para las diferentes combinaciones de carga.

Ahora bien, respecto del cálculo de la cimentación, se observa analizada la placa flotante que arroja bajo los esfuerzos admisibles un área total 1235,99 m². Asimismo, se observa el diseño de dos tipos de pilotes donde se halla que la longitud de estos pilotes es de 20 m. Así mismo, se acompaña de un esquema de zapatas con nueve (29) pilotes para las estructuras dobles, para la totalidad de la carga transferida.

⁵ Ajustado al Título B Cargas NSR-10

⁶ NSR-10 Título A Numeral A.3.3.3



Localización de pilotes y datos Torre 40M2 DOBLE

Es pertinente citar que en el estudio geotécnico EYS-S 15512-2, se recomienda el tipo de cimentación placa – pilotes, a lo cual las memorias de cálculo han indicado que la cimentación se realiza mediante placa – pilotes, encontrando que guarda concordancia con lo indicado en la memoria donde se ubican los 29 pilotes por cada estructura doble.

Después se encuentra los diseños de los dados con dimensiones de 0.40 m x 0.40 m, vigas de cimentación de 0.30 m x 0.60 m y placas macizas reforzadas de 0.10 m de espesor.

Al igual para la cimentación, se evidencia el análisis de excentricidades en cimentación, las cuales arrojan como resultado que en los ejes X y Y se encuentran dentro de los límites permitidos.

Y también se observa el Chequeo interno de Provisiones de Cortante y rigidez de elementos de la NSR-10 para la implementación del programa EngSolutions RCB. Además, se realiza diseños de muros, dinteles, placa aérea, escaleras, foso de ascensor

Finalmente, es los planos estructurales aportados para este trámite de licenciamiento se observan concordantes con los resultados del análisis estructural elaborado para el proyecto, el mismo se realizó en el programa computacional RCB-8.8.1, y el diseño de viguetas, vigas y columnas se realizó con el programa computacional DC-CAD-2010.

1.1.2.2. Torre 49 m2

Este tipo de torre identificada como Torre 49 M2, a este tipo de torre corresponden la torre 1 de forma sencilla y de forma doble las torres 2 – 3, 11 – 12, 13 – 14 y 15 - 16, para un total de 9 torres. A continuación, realizaremos la verificación del Diseño y calculo estructural para este tipo de Torre.

De las características planteadas en el diseño estructural, se tienen las siguientes:

Método de análisis	Resistencia Ultima
Sistema de Resistencia sísmica	Pórticos resistentes a momentos

Placa entrepiso	Placa maciza de 10 cm
Cimentación	Placa – Pilotes de concreto reforzado
Zona de Amenaza Sísmica	Intermedia – Bogotá
Microzonificación	Piedemonte C
Capacidad de disipación de energía	Moderada – DMO
Grupo de Uso	I
Coefficiente de Importancia	1,00
Grado desempeño No estructurales	Bajo
Factor de reducción de resistencia	$\phi_r = 1,00$
Parámetros de Análisis Sísmico	
Coefficientes	$R_0 = 2.50$ $R = 2.50^7$
Irregularidades	Se indica que no hay irregularidades en planta, ni en altura y que no tiene redundancia.
Periodo fundamental	0.324 seg
Espectro de Diseño	$S_a = 0.675 g$
Cargas⁸	
Cubierta	Muerta (W_D): 4,81 kN/m ² Viva (W_L): 0,49 kN/m ² $W_{resultante}$: 5,30 kN/m ² W_u : 6,57 kN/m ²
Pisos 2, 3, 4, 5 y 6	Muerta (W_D): 4,31 kN/m ² Viva (W_L): 1,77 kN/m ² [Vivienda] $W_{resultante}$: 6,08 kN/m ² W_u : 8,04 kN/m ²
Materiales	
Pilotes	$f'_c = 21 \text{ MPa}$
Cimentación, placa y vigas	$f'_c = 28 \text{ MPa}$
Muros cimentación a cubierta	$f'_c = 21 \text{ MPa}$
Placas, dinteles y escaleras]	$f'_c = 21 \text{ MPa}$
Aceros	$f_y = 420 \text{ MPa}$

Respecto R se evidencia obtenido empleando la reducción del valor para estructuras irregulares y con ausencia de redundancia⁹, la formula allí expresada es: $R = \phi_a \phi_p \phi_r R_0$. De lo que obtiene el coeficiente de capacidad de disipación de energía expresado. El coeficiente R_0 empleado es el que indica la Tabla A. 3-3 Sistema estructural de pórtico resistente a momentos, que para el caso de la edificación en análisis es permitida para zona de amenaza sísmica intermedia y no tiene restricción de altura.

⁷ Obtenido de aplicar al formula de R, coeficiente de disipación de energía de diseño

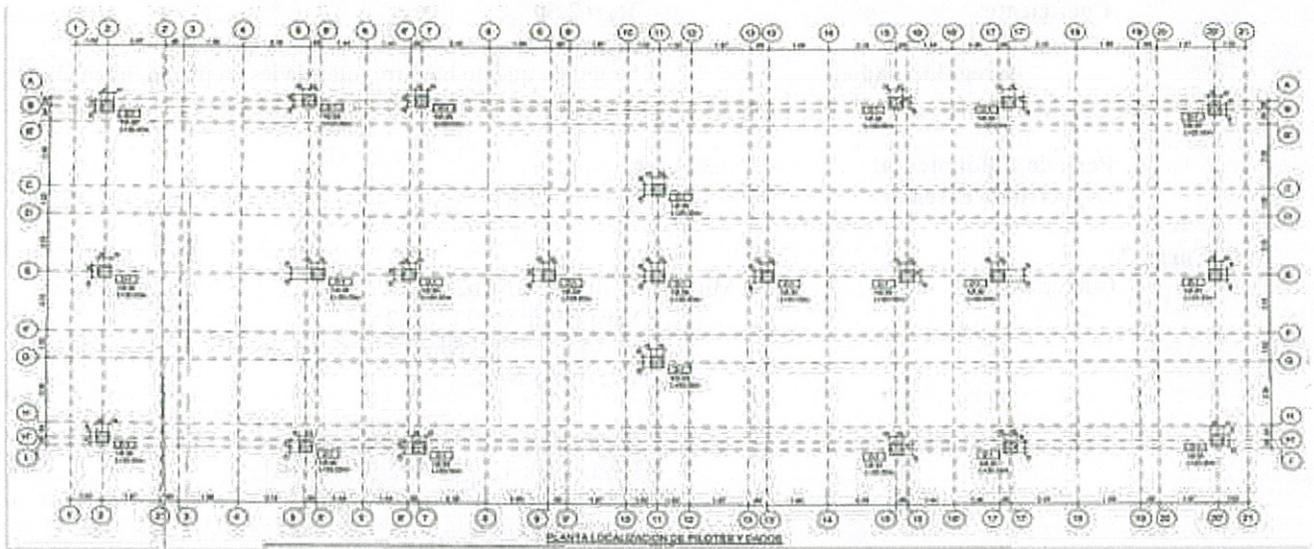
⁸ Ajustado al Título B Cargas NSR-10

⁹ NSR-10 Título A Numeral A.3.3.3

Seguido de esto, se observa en el documento verificado hay un chequeo de irregularidad, encontrando que no existen irregularidades verticales, tampoco existen irregularidades en planta.

Y posterior de acuerdo con lo indicado para el método de análisis se encuentra el chequeo de irregularidades de masa de la estructura. Asimismo, se observan verificadas las derivas para las diferentes combinaciones de carga.

Ahora bien, respecto del cálculo de la cimentación, se observa analizada la placa flotante que arroja bajo los esfuerzos admisibles un área total 1961,68 m². Asimismo, se observa el diseño de dos tipos de pilotes donde se halla que la longitud de estos pilotes es de 20 m. Así mismo, se acompaña de un esquema de zapatas con nueve (23) pilotes para las estructuras dobles, para la totalidad de la carga transferida.



Localización de pilotes y dados Torre 49M2 DOBLE

Es pertinente citar que en el estudio geotécnico EYS-S 15512-2, se recomienda el tipo de cimentación placa – pilotes, a lo cual las memorias de cálculo han indicado que la cimentación se realiza mediante placa – pilotes, encontrando que guarda concordancia con lo indicado en la memoria donde se ubican los 23 pilotes por cada estructura doble.

Después se encuentra los diseños de los dados con dimensiones de 0.40 m x 0.40 m, vigas de cimentación de 0.30 m x 0.60 m y placas macizas reforzadas de 0.10 m de espesor.

Al igual para la cimentación, se evidencia el análisis de excentricidades en cimentación, las cuales arrojan como resultado que en los ejes X y Y se encuentran dentro de los límites permitidos.

Y también se observa el Chequeo interno de Provisiones de Cortante y rigidez de elementos de la NSR-10 para la implementación del programa EngSolutions RCB. Además, se realiza diseños de muros, dinteles, placa aérea, escaleras, foso de ascensor

Finalmente, es los planos estructurales aportados para este trámite de licenciamiento se observan concordantes con los resultados del análisis estructural elaborado para el proyecto, el mismo se realizó en el programa computacional RCB-8.8.1, y el diseño de viguetas, vigas y columnas se realizó con el programa computacional DC-CAD-2010.

1.1.3. Conclusiones de aspectos de ingeniería

- Se encontró que, luego de verificar a profundidad los estudios y análisis anexados en este, se observa que en estos se ajustan a la normativa. Es de indicar que los planos estructurales se evidencian los elementos requeridos, tales como pilotaje, placas y vigas de cimentación, muros, dinteles y escaleras, que sería concordante con la perfilación del suelo hecho por el geotecnista responsable del proyecto. Igualmente, en la memoria estructural se encuentra concordante respecto de los esquemas empleados en los cálculos y estos elementos se encuentran adecuados al estudio realizado en los planos, que son los que se derivan de los mismos.
- Para los trámites de modificación de licencias de Urbanización y construcción, con expediente 4193880 y 4193881 los cuales, para el momento de realizar el estudio del caso, no se encuentran aprobados, debido a esta condición no fueron sujetos de verificación en el presente informe. Cabe aclarar que el expediente 4193881 fue aprobado por la Curaduría Urbana No. 4.
- Finalmente, para los trámites administrativos radicado SLC 11001-4-19-1462 del 29 de julio de 2014, aprobado con acto administrativo LC 11001-4-19-3040 del 12 de septiembre de 2019, ejecutoriada el 2 de octubre de 2019, respecto de los aspectos de ingeniería se **AJUSTAN** a la normativa aplicable vigente.

ASPECTOS DE LA QUEJA

Los aspectos de la queja son relacionados a la estabilidad del suelo debido al material de relleno presuntamente usado en el predio, como lo expresa en su queja “...*las inquietudes del señor Cruz, están relacionadas con las preocupaciones por la construcción de vivienda en el sector, donde anteriormente funcionó una cantera para la explotación de material y que al parecer fue rellena con residuos de construcción y otro tipo de material antrópico, lo cual, indica el ciudadano, podría afectar la estabilidad de las edificaciones a futuro ...*”, a este respecto, a continuación presentamos los documentos sobre los cuales se soportaron para solicitar la licencia de urbanización y construcción.

USO DEL PREDIO PARA EX'PLOTAÇÃO DE MINERALES PETREOS EN EL PASADO:

- **Oficio radicado No. 2-2019-01106 del 11 de enero de 2019, de la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación**

De acuerdo a este oficio el cual la Dirección de planes parciales informa que, para el predio en mención, “1. Una vez consultada la Base de Datos Geográfica Corporativa (BDGC) de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), con fundamento en el Decreto Distrital 190 de 2004 – Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C., “Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003.”, se determinó que el predio motivo de consulta efectivamente aparece dentro de un área de actividad minera, según el Mapa No. 26 Área de Actividad Minera de Decreto Distrital 190 de 2004.

No obstante, lo anterior, eso no quiere decir que el predio no haya desarrollado explotación minera y por tanto tenga que subsanar los pasivos de las misma y requiera recuperación morfológica.

2. Por tal motivo, le recomendamos adelantar la consulta a la Secretaría Distrital de Ambiente, para que, en el marco de su competencia, le informe si en el predio hubo explotación minera y por tanto debe subsanar los pasivos ambientales a través de una recuperación morfológica...”

Este oficio solo concluye que el predio se encuentra en el área aprobada para actividad minera pero no afirma que haya sido usada anteriormente para explotación minera y recomienda hacer consulta a la Secretaría Distrital de Ambiente.

- **Oficio radicado No. 2019EE33167 del 7 de febrero de 2019, de la Subdirección de Recurso Hídrico y del Suelo de la Secretaría Distrital de Ambiente**

De acuerdo a este oficio el cual la Subdirección Recurso Hídrico y del Suelo informa que, para el predio en mención, *"... El predio identificado con chip AAA0158LCJZ se encuentra por fuera de las zonas compatibles con las actividades mineras de la Sabana de Bogotá, establecidas en el Artículo Quinto de la resolución No. 2001 del 2 de diciembre de 2016 del MADS; además, no hace parte del inventario de los predios afectados por actividades mineras en el perímetro urbano del Distrito Capital de la Secretaría Distrital de Ambiente. En la visita técnica de inspección visual realizada el día 6 de febrero, por los profesionales del Grupo Técnico Ambiental de Minería de la Subdirección del Recurso Hídrico y del Suelo al área del predio objeto de la consulta, no se encontró actividades de extracción, beneficio y transformación de materiales, ni infraestructuras, maquinarias y equipos para desarrollar las mencionadas labores; igualmente, no se observaron fenómenos de remoción en masa o procesos erosivos que definan inestabilidad del área objeto de la visita; además, no existen taludes asociados a la presunta antigua actividad de extracción de minerales... Conclusiones y recomendaciones se determinó que no requiere adelantar un Plan de Manejo, Restauración y Recuperación Ambiental – PMRRA o Plan de Restauración y Recuperación - PRR establecidos en las Resoluciones Nos. 2001 del 2 de diciembre de 2016 y 1499 del 3 de agosto de 2018 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, ya que no se evidenciaron afectaciones ambientales por la presunta actividad extractiva de materiales de construcción y/o arcilla que se haya desarrollado en el pasado; además, en el mencionado predio funciona un parqueadero.."*

De acuerdo a lo anterior, la Secretaría Distrital de Ambiente certifica que el predio no hace parte del inventario de predios afectados por actividades mineras, ni está dentro de las zonas compatibles para las actividades mineras en la Sabana de Bogotá, además determinó que no se requiere realizar restauración y recuperación ambiental ya que en su visita no encontró elementos que concluyeran que, en el pasado, ese predio ejerciera actividades de extracción minera, por lo cual la Curaduría 4 se apoyó en estas dos documentaciones para descartar la existencias en el pasado de explotación minera en este predio.

CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, que la actuación de la Curadora Urbana No. 4 Adriana López Moncayo, relacionadas con la expedición de la Licencia de Urbanización y Construcción No. 11001-4-19-3040 del 12 de septiembre de 2019, ejecutoriada el 2 de octubre de 2019, se encontraron **AJUSTADAS** a las normas.

Teniendo en cuenta lo expuesto por el peticionario de la presunta existencia de una cantera de explotación de materiales pétreos y el posterior relleno con escombros de construcción, el cual afectará las edificaciones futuras, se concluye que según la Secretaria de Ambiente, no hay registros de existencia de dicha cantera, adicionalmente, el estudio de suelos evidencia la existencia de materiales de relleno como escombros de construcción, para lo cual el mismo estudio estipula que el constructor debe garantizar, que hasta una profundidad de 6 metros bajo el terreno donde se van a implantar las edificaciones del proyecto, se realice el retiro del material existente, récompactarlo de forma controlada siguiendo el procedimiento estipulado, para obtener un grado de compactación óptimo que sirva de soporte a las edificaciones y de esta manera poder garantizar la estabilidad de las construcciones protegiendo además, las viviendas vecinas al proyecto. Cabe resaltar que en la Resolución 110001-4-19-3040 del 12 de septiembre de 2019, emitida por la Curaduría Urbana No. 4, en el Artículo 17, el cual se transcribe: **"ARTICULO 17° Para todos los fines legales las obligaciones del titular de la licencia y del urbanizador y constructor responsable, enumeradas en el artículo 15° de la presente Resolución, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte de la presente Resolución:**

1. *La solicitud del interesado de aprobación del Proyecto Urbanístico y de Licencia de Urbanización, radicada bajo la referencia 11001-4-19-1462.*
2. *Las fotografías de la valla de información a terceros interesados, colocada en el predio.*
3. *El plano del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado VILLA CLAUDIA, aprobado bajo el número de archivo No. CU4 US247/4-00 y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia N° 11001-4-19-1462.*
4. *El oficio No. No 2019EE19037 del 6 de mayo de 2019, expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.*
5. *El oficio RO-110162 del 22 de agosto de 2019 y CT-8637 del Instituto Distrital de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER.*
6. *Los oficios sobre disponibilidad de servicios para el predio:*
E.A.B.: Oficio No. 3431003-2019-0885 de junio 21 de 2019.
Oficio No.3431003-2019-1087 de agosto 5 de 2019.
CODENSA: Oficio No. 35150807 de mayo 23 de 2019.
GAS: Oficio No. NEDS-7198-2018 de septiembre 1 de 2018.
- Aparte de las consideraciones, condiciones y restricciones contenidas en los oficios citados, se debe cumplir con el Decreto 2981 de 2013, reglamentario de la Ley 142 de 1994 en todos los aspectos relacionados con la presentación de los servicios públicos, en particular con el servicio domiciliario de aseo.*
7. *Los proyectos de redes que aprueben las diferentes empresas de servicios públicos y las cartas de compromisos respectivas, los diseños de vías y rasantes del Instituto de Desarrollo Urbano – IDU y la nomenclatura que asigne el Departamento Administrativo de Catastro Distrital.*
8. *Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto 545 de 2016.*
9. *Los planos que contengan los diseños de los parques de cesión gratuita al Distrito, elaborados en coordinación con el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte (IDRD),*
10. *Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Licencia de Urbanización que se concede para el desarrollo denominado VILLA CLAUDIA que se aprueba mediante la presente Resolución y del Proyecto Arquitectónico denominado SUE.”*

RECOMENDACIONES

3. **Enviar copia del presente informe técnico al Personero delegado para los sectores Planeación y Movilidad.**
4. **Enviar copia del presente informe técnico a la Alcaldía Local de Usme para realizar lo referente a vigilancia y control dentro de su competencia.**
5. **Cerrar el caso 2005.**

RECOMENDACIONES DE LOS COMISIONADOS:

El comisionado Armando Palomino recomienda no cerrar el caso hasta que el, en compañía del ingeniero Carlos Restrepo revisen nuevamente el estudio de suelos y garantizar que las conclusiones y recomendaciones que se aprueben en la comisión sean asertivas. Los demás comisionados acogen la recomendación.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

Los comisionados por unanimidad deciden no cerrar el caso.

2.3

CASO No. 2008

EDIFICIO NORMANDIA AC 53 No 74 A-40

DATOS GENERALES

INTERESADO:	Álvaro José Giraldo Cadavid – Personero Delegado para la Movilidad y la Planeación Urbana Mónica Marcela Castro y otros -- Peticionario Inicial
RADICADO:	1-2020-05410
CURADOR:	Arq. María Esther Peñaloza Leal - Curadora Urbana No. 4 (P)
SOLICITUD:	SCL-11001-4 19-2016 del 5 de julio del 2019
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia de Construcción
LICENCIA:	LC 1101-4-19-4403 del 30 de diciembre de 2019. Ejecutoriada: 8 de enero de 2020.
MODALIDADES:	Demolición Total / Propiedad Horizontal / Obra Nueva
PROYECTO:	NORMANDÍA
USO:	Vivienda Multifamiliar (V.I.S.) y Comercio Vecinal A.
UBICACIÓN DEL PREDIO:	AC 53 No 74 A-40
URBANIZACIÓN O BARRIO:	NORMANDIA SECTOR 4
NORMA APLICADA:	Decreto 190 de 2004, Decreto 152 DE 2006 Modificado por la Resolución 320 de 2009, Decreto 080 del 2016
UPZ:	UPZ 31- Santa Cecilia.
LOCALIDAD:	10 – Engativá

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Secretaría Distrital de Hábitat, mediante el oficio de radicado No 1-2020-5410, recibió comunicación de la Personería de Bogotá D.C. (Delegada para la movilidad y la Planeación Urbana), en la cual solicita a la Comisión de Veedurías de las Curadurías Urbanas, el estudio del trámite para el otorgamiento de la licencia de construcción No 1101-4-19-4403, con el fin de establecer si cumple con la normatividad urbanística al momento de solicitud.

En el oficio dirigido por los vecinos colindantes a la citada Personería, indican que consideran vulnerados sus derechos adquiridos al momento de la compra de sus inmuebles con la expedición de esa licencia, ya que consideran que la misma no respeta la normativa urbana y realizan las siguientes peticiones:

1. Que se haga respetar el POT vigente, ya que concede circulación por la vía Cra 74 B entre calles 53 y 54, que según especificaciones técnicas originales es una “VIA CIEGA”, citan los peticionarios.
2. Con fundamento en el certificado catastral, indican que en el mismo se establece que el inmueble objeto de la queja, tiene destinación específica “Comercio en Corredor Comercial”, corredor sobre la AC 53 no sobre la 74B.
3. Afirman que la licencia aprueba una servidumbre hacia la vía 74 B, sobre la cual se encuentra la “vía ciega”, ya que esto densifica el sector y causa perturbaciones, generando problemas de movilidad y desvaloriza sus inmuebles.

HECHOS

3. **El 5 de julio de 2019**, la señora Flor Mireya Cely Prieta presentó ante la Curaduría Urbana No 4 bajo, una solicitud de licencia de construcción en las modalidades demolición total, propiedad horizontal y obra nueva mediante el radicado 11001-4-19-2016 para el predio ubicado en la Calle 53 No.74 A-40.
4. La Curadora Urbana No. 4 (P) Arq. María Esther Peñaloza Leal, mediante la Licencia No. **LC 11001-4-19-4403 del 30 de diciembre de 2019**, Fecha ejecutoria el **8 de enero del 2020**, por la cual se resuelve *“otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en las modalidades de DEMOLICIÓN TOTAL, PROPIEDAD HORIZONTAL Y OBRA NUEVA en el predio urbanp. Estrato:4 localizado en la dirección AC 53 74A-40 Actual / AC 53 76 72 Anterior – chip: AAA0062EHKC / AAA0062EJKC – Matricula inmobiliaria: 50C84267 de la localidad de Engativá – para una edificación en cinco (5) pisos, para ocho (8) unidades de vivienda multifamiliar (V.I.S.), con un cupo de parqueo para residentes y dos (2) bicicleteros y un comercio vecinal A, se aprueba los planos de alindamiento y cuadro de áreas que contienen la información para someter el “Edificio Normandía” al régimen de propiedad horizontal,…”*

CONSIDERACIONES

LOCALIZACION



LOCALIZACIÓN SINUPOT AC 53 No 74 A-40

MARCO NORMATIVO

Al momento de la solicitud de la Licencia de Construcción para el predio ubicado en la AC 53 No 74 A-40, estaban vigentes las normas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 (Compilación POT) y 152 de 2006 “ *Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 31, Santa Cecilia, ubicada en la localidad de Engativá*”, y Decreto 080 del 2016

En tal sentido, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial – POT, el predio objeto de estudio se ubica en el Sector Normativo 3 de la UPZ 31 Santa Cecilia, en Área de Actividad Residencial, Zona Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios, Tratamiento de Consolidación con densificación moderada.

ANALISIS**APLICACIÓN DE LA NORMA URBANISTICA**

**ESTUDIO DE EDIFICABILIDAD PROYECTO ARQUITECTÓNICO EDIFICIO NORMANDIA - LC
1101-4-19-4403 DEL 30 DE DICIEMBRE DE 2019**

ITEM	SEGÚN LA NORMA <i>Decretos 190 de 2004, 351 de 2006, Decreto 152 de 2006 (Modificado por la resolución 320 de 2009), Decreto 080 de 2016</i>	APROBADO EN LICENCIA No. 1101-4-19-4403 del 30 de diciembre de 2019	
------	--	---	--

ZONIFICACIÓN

UPZ	31, SANTA CECILIA	31, SANTA CECILIA	SI
Sector Normativo	Sector normativo 3, Sub. de Usos III y Edificabilidad C	Sector 3, Sub. de Usos I y Subsector de Edificabilidad C	
Área de Actividad	Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios	Residencial, Zona Residencial con Actividad Económica en la Vivienda.	
Tratamiento	Consolidación, con Densificación moderada.	Mejoramiento Integral, De Intervención Complementaria.	

USOS

Usos	Principal: Vivienda Unifamiliar y Multifamiliar Complementario: Comercio vecinal A, B	Vivienda Multifamiliar (8 unidades) y Comercio Vecinal A (1 unidad)	NO
------	--	---	----

EDIFICABILIDAD

Índice de Ocupación Ficha reglamentaria de edificabilidad UPZ 31 Santa Cecilia, Sector Norm. 3, subsector C	Frente mayor a 10 m: 0,65 o 171,60 m ² Frente menor a 10 m: 0.70	0,60 o 160,22 m ²	SI
Índice de Construcción	Frente mayor a 10 m: 3,5 o 924,00 m ² Frente menor a 10 m: 2,1	2,28 o 603,48 m ²	SI

Ficha reglamentaria de edificabilidad UPZ 31 Santa Cecilia, Sector Norm. 3, subsector C				
Altura Ficha reglamentaria de edificabilidad UPZ 31 Santa Cecilia, Sector Norm. 3, subsector C		Frente mayor a 10 mts: 5 pisos Frente menor a 10 mts: 3 pisos	5 pisos	SI
Antejardín Ficha reglamentaria de edificabilidad UPZ 31 Santa Cecilia, Sector Norm. 3, subsector C		Frente mayor a 10 mts: 4 m Frente menor a 10 mts: 4 m	5 m por AC 53, por la KR 74B es cero no se exige	SI
Tipología edificatoria Ficha reglamentaria de edificabilidad UPZ 31 Santa Cecilia, Sector Norm. 3, subsector C		Continua	Continua	SI
Aislamientos Art. 13 Decreto 080 de 2016	Lateral	No se exige en tipología continúa	N/A	SI
	Posterior	Aplica Decreto 159 de 2004	N/A ya que no presente predio colindante en la parte posterior	SI
Sótano Ficha reglamentaria de edificabilidad UPZ 31 Santa Cecilia, Sector Norm. 3, subsector C		No se permite, predio en zona de comercio y servicio	No se plantea	SI
Semisótano Ficha reglamentaria de edificabilidad UPZ 31 Santa Cecilia, Sector Norm. 3, subsector C		No se permite, predio en zona de comercio y servicio	NO se plantea	SI
Voladizo Ficha reglamentaria de edificabilidad UPZ 31 Santa Cecilia, Sector Norm. 3, subsector C Art. 11 Decreto 159 de 2014		Ac 53 Se permite y es 0.60m KR 74B No se permite es 0.0m	Ac 53 es 0.60m KR 74B es 0,0m	SI

ESTACIONAMIENTOS

Estacionamientos (Demanda B) Cuadro Anexo No. 4 (POT) Exigencias	Privados viv.	1 cupo x 6 viviendas (8/6) o 1 cupo	1 cupo	SI
	Visitantes viv.	1 cupo x 15 viviendas (8/15) o 0 cupo	0 cupo	SI
	Privados com. vecinal A	1 cupo x 250m ² = 0	0 cupo	SI
	Visitantes com. vecinal A	1 cupo x 40m ² = 1	34.85m ² 0 cupo	SI

señaladas para la actividad Vivienda Multifamiliar (VIS) decreto 190 de 2004				
Estacionamientos para Discapacitados		1 cupo de 3,80 X 4,50 metros por cada 30 cupos exigidos = 0 cupo.	0 cupo	SI
Bicicleteros		1 cupo por cada 2 estacionamientos exigidos = 1 / 2 = 0 cupos para bicicletas	2 cupos	SI

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

Equipamiento Comunal Privado Artículo 388 decreto 190 de 2004	Exigencia Para las primeras 150 viv./Ha net urb. = 6 m ² x/viv.	8 un X 6 m ² = 48,00 m ²	214,07 m ²	SI
	Destinación	Z. V. y Recreativas 40% de 48 m ² = 19,20 m ²	186,84 m ² = 389,25% de lo exigido y 87,28% de lo propuesto	SI
		Servicios Comunes 15% de 48 m ² = 7,20 m ²	27,23 m ² = 56,72% de lo exigido y 12,72% de lo propuesto	
Estacionamiento Adicionales para visitantes el % restante	No Plantea			

Del estudio anterior se evidencia que la Licencia de Construcción **No LC 11001-4-19-4403** expedida por la Ex Curadora Urbana No 4. Provisional Arq. María Esther Peñaloza Leal, mantiene concordancia con los estipulado en los Decretos 190 de 2004, 351 de 2006, 152 de 2006 y 080 de 2016; adicionalmente el texto de la licencia y los planos aprobados **SE AJUSTAN** en aspectos de edificabilidad según lo exigido por la norma urbanística al momento de su solicitud.

ASPECTOS DE LA QUEJA

Respecto a las peticiones de la queja allegada por la Personería de Bogotá, el Equipo Técnico de la Comisión se manifiesta en los siguientes términos:

- **RESPECTO DE: QUE SE HAGA RESPECTAR EL POT VIGENTE, YA QUE CONCEDE CIRCULACIÓN POR LA VÍA CRA 74 B ENTRE CALLES 53 Y 54, QUE SEGÚN ESPECIFICACIONES TÉCNICAS ORIGINALES ES UNA "VIA CIEGA", CITAN LOS PETICIONARIOS.**

Para dar respuesta a esta inquietud, es importante precisar que el Equipo técnico estudio integralmente el expediente de la solicitud No 11001-4-19-2016 donde se evidencio que la Ex curadora urbana No 4 Provisional Arq. María Esther Peñaloza Leal, realizo consultas pertinentes al Instituto de Desarrollo Urbano IDU y a la Secretaria Distrital de Planeación, sobre afectación vial y obras a realizar en el predio objeto de licenciamiento.

Al respecto dichas entidades mediante los oficios de radicado No 20193250881991 IDU y 2-2019-58890 SDP informaron:

POR LA VÍA CIEGA O CARRERA 74B NO HAY NINGUNA AFECTACIÓN SOBRE EL PREDIO, SOBRE LA AVENIDA CALLE 53 EL PREDIO SE UBICA PARCIALMENTE EN UNA ZONA DE RESERVA DE MALLA ARTERIAL PARA LA AMPLIACIÓN DE LA AVENIDA PABLO VI (AC 53), SIN EMBARGO, NO HAY PROYECCION DE UNA INTERVENCION NI A CORTO NI MEDIANO PLAZO.

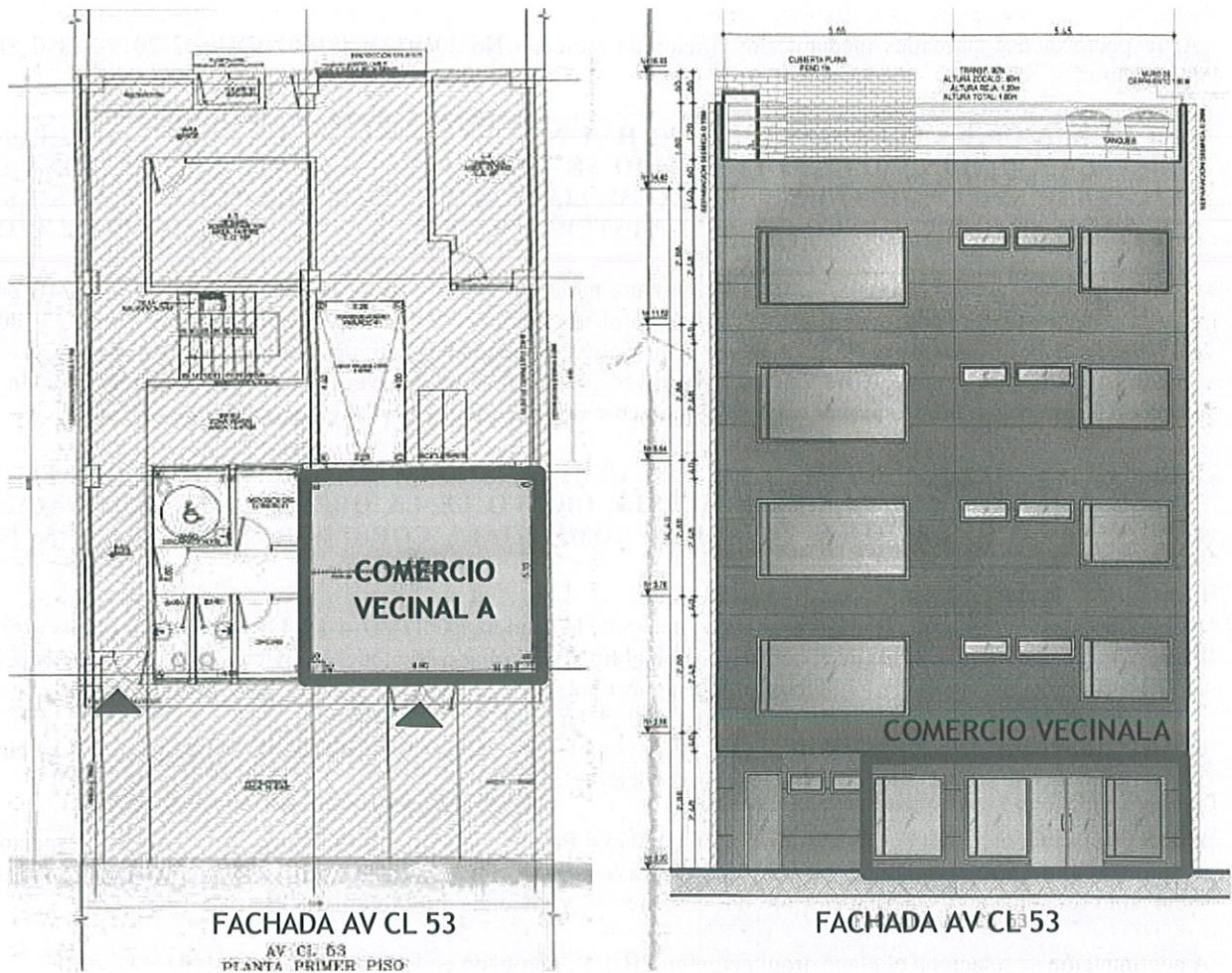
Motivos suficientes por los cuales la Curadora urbana pudo aprobar el uso de la “vía ciega” o carrera 74B para acceder vehicularmente al proyecto arquitectónico aprobado mediante la Licencia de Construcción No **LC 11001-4-19-4403 del 30 de diciembre de 2019**, toda vez que según los conceptos emitidos por las entidades que programan y realizan las intervenciones de las vías no hay proyección de ninguna intervención, además dicha aprobación se ajusta de forma coherente a la norma vigente al momento de solicitud.

RESPECTO DE : CON FUNDAMENTO EN EL CERTIFICADO CATASTRAL, INDICAN QUE EN EL MISMO SE ESTABLECE QUE EL INMUEBLE OBJETO DE LA QUEJA, TIENE DESTINACIÓN ESPECÍFICA “COMERCIO EN CORREDOR COMERCIAL”, CORREDOR SOBRE LA AC 53 NO SOBRE LA 74B.

Al estudiar los planos arquitectónicos aprobados mediante la licencia **LC 11001-4-19-4403 del 30-12-19 ejecutoria 08-01-20** se pudo evidenciar que el comercio vecinal tipo A aprobado se encuentra ubicado sobre la avenida calle 53 y no presenta servidumbre ni afectación de algún tipo sobre la carrera 74B. De igual manera tal y como se menciono anteriormente el predio objeto de estudio se ubica en el Sector Normativo 3 de la UPZ 31 Santa Cecilia, en **Área de Actividad Residencial, Zona Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios, Tratamiento de Consolidación con densificación moderada.**

Razón por la cual el actuar de la Ex curadora urbana No 4 Provisional Arq. María Esther Peñaloza Leal respecto a la aprobación del uso en la **LC 11001-4-19-4403 SE AJUSTO** con la normatividad vigente en cuanto al uso del suelo en lo referente a “Comercio en Corredor Comercial”, y vivienda multifamiliar VIS.

A continuación se relaciona el plano arquitectónico PH 1/1 , aprobado en la **LC 11001-4-19-4403**



PLANO ARQUITECTONICO PH 1/1 , APROBADO EN LA LC 11001-4-19-4403

- RESPECTO DE : LA LICENCIA APRUEBA UNA SERVIDUMBRE HACIA LA VÍA 74 B, SOBRE LA CUAL SE ENCUENTRA LA “VÍA CIEGA”, ESTO DENSIFICA EL SECTOR Y CAUSA PERTURBACIONES, GENERANDO PROBLEMAS DE MOVILIDAD Y DESVALORIZA SUS INMUEBLES.



PLANO ARQUITECTONICO PH 1/1, APROBADO EN LA LC 11001-4-19-4403

Para dar respuesta a esta inquietud, el Equipo Técnico de la comisión verifico en el Sistema de información Geográfico del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (SIGDEP) con el fin de identificar la situación jurídica del espacio colindante con el predio objeto de estudio respecto a la parte posterior es decir la “vía ciega” o carrera 74B, allí se identifico lo siguiente:

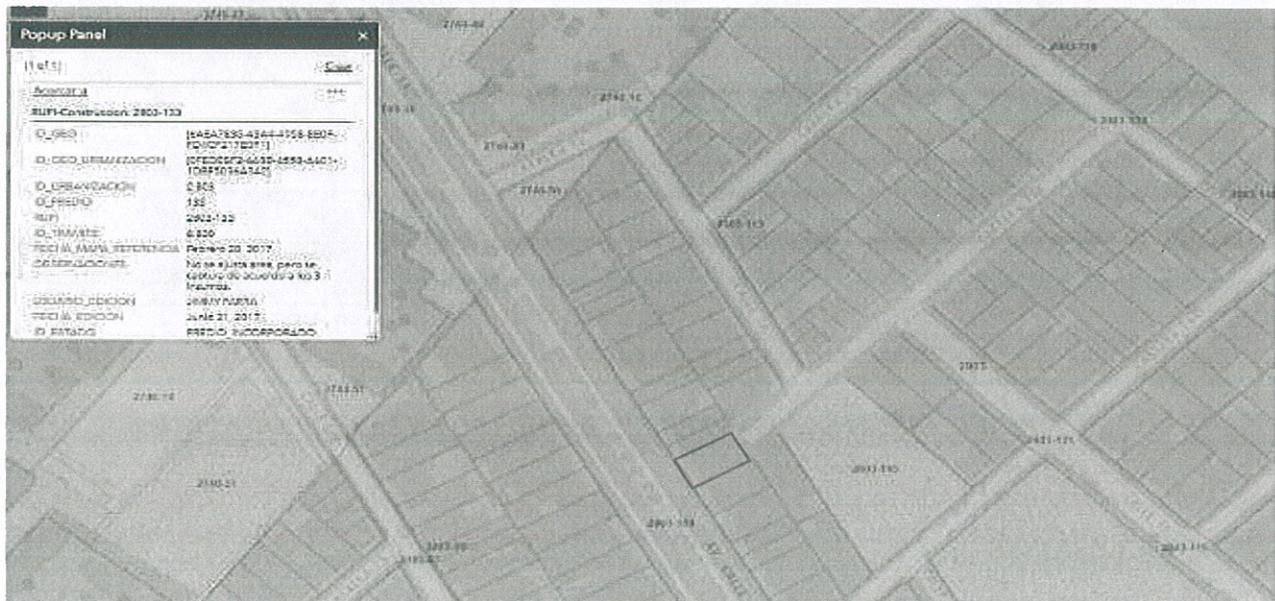
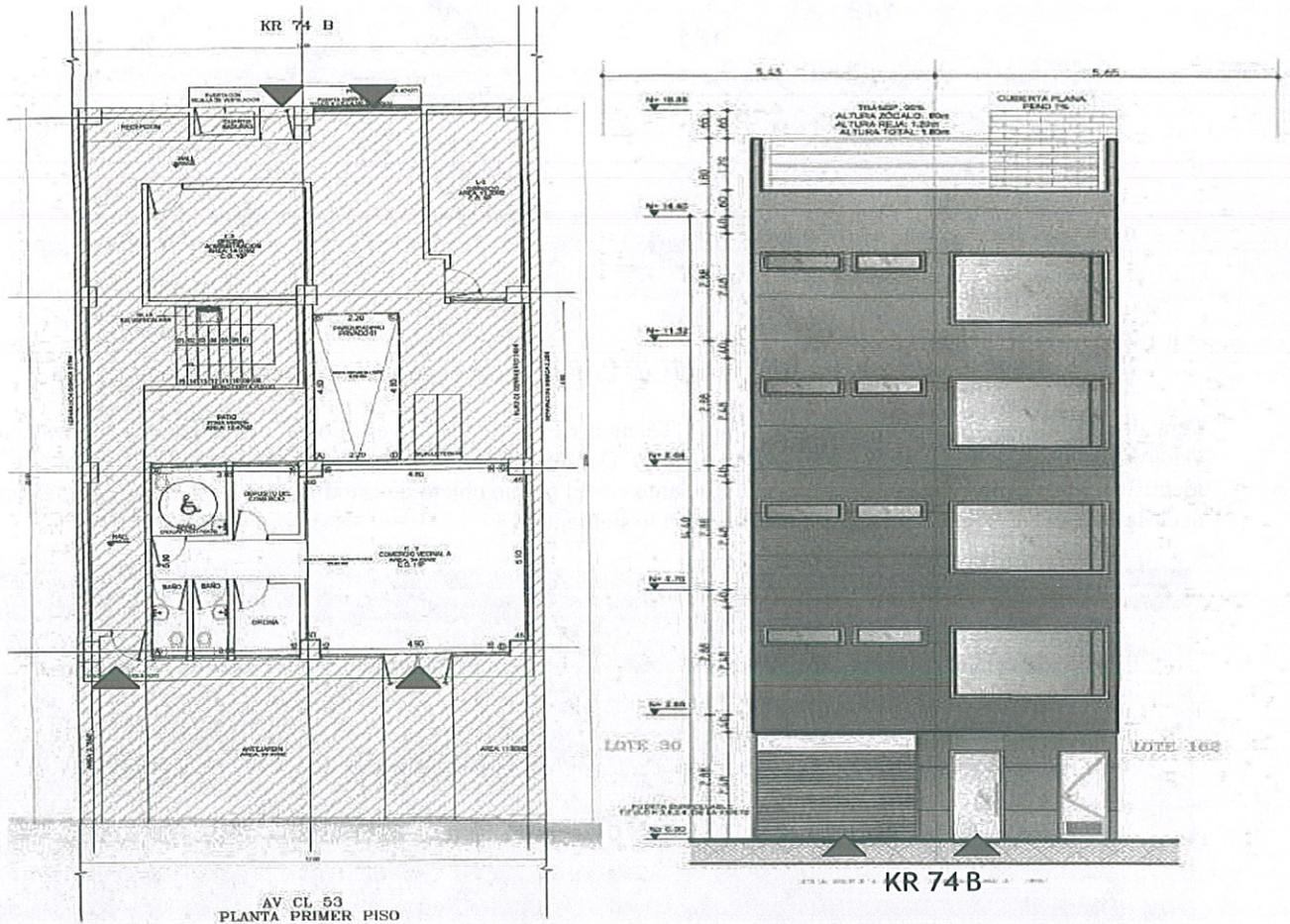


IMAGEN TOMADA DEL SIGEP PREDIO UBICADO EN LA AC 53 NO 74 A-40

Tal y como se evidencia en la imagen, la parte posterior del predio colinda con una vía denominada Carrera 74B la cual es identificada en el SIGEP como una vía de uso público la cual cuenta con **RUPI 2803-133**. En ese sentido, se permite el uso de esta vía para acceder vehicular y peatonalmente al proyecto objeto de estudio, toda vez que no hay ninguna norma urbanística que restrinja la apertura de accesos por servidumbres o vías de uso público.

En ese sentido la licencia **LC 11001-4-19-4403** del 30-12-19 ejecutoria 08-01-20, **SE AJUSTA** con la normatividad vigente en cuanto a los accesos planteados por el costado norte y posterior del proyecto.



PLANO ARQUITECTONICO PH 1/1 , APROBADO EN LA LC 11001-4-19-4403

CONCLUSIONES

Se concluye que la actuación de la Ex Curadora Urbana No No.4 Arq. María Esther Peñaloza Leal, relacionada con la expedición de la Licencia de Construcción No **LC 11001-4-19-4403** del 30-12-19 ejecutoria 08-01-20 , se encontró **AJUSTADA** a las normas urbanísticas aplicables, al momento de solicitud, normativa bajo los Decretos 190 del 2004, UPZ 31 Santa Cecilia (Decreto 152 de 2006) y 080 de 2016.

RECOMENDACIONES

1. Informar a la Personería de Bogotá - Delegada para la Movilidad y la Planeación Urbana de la Personería de Bogotá el resultado del estudio técnico y las decisiones adoptadas por los Comisionados referente al CASO 2008

2. Informar a la peticionaria inicial, la señora Mónica Marcela Castro y otros, el resultado del estudio técnico y las decisiones adoptadas por los Comisionados referente al CASO 2008
3. Cerrar el CASO 2008.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

Los comisionados por unanimidad aprueban las recomendaciones emitidas por el Equipo Técnico de la comisión.

2.4

CASO No. 2010 CL 89 D No. 18 B - 03 ESTE – VILLA ROSITA

DATOS GENERALES

INTERESADO:	Juan Carlos Aldana Prieto - Personero local de Usme
RADICADO:	1-2020-07094 del 13 de marzo de 2020
CURADOR:	Germán Moreno Galindo- Curador urbano No. 2
SOLICITUDES:	SLC 16-2-2256 del 14 de junio de 2017
TIPO DE TRÁMITES:	Reconocimiento de la existencia de edificación
LICENCIA:	LC 17-2-0123 expedida el 23 de enero de 2017, ejecutoria el 15 de mayo de 2017.
MODALIDADES:	Ampliación Modificación de Licencia vigente Demolición parcial Reforzamiento estructural Reconocimiento de edificación existente
PROYECTO:	VILLA ROSITA
USO:	Vivienda Multifamiliar (VIS)
UBICACIÓN DEL PREDIO:	CL 89 D No. 18 B - 03 ESTE (NUEVA) CI 86C SUR 18B 03 ESTE (ANTIGUA)
URBANIZACIÓN O BARRIO:	Villa Rosita
LOCALIDAD :	Usme
NORMA APLICADA:	Acuerdo 6 de 1990 - Resolución No 0014 de 1999
UPZ:	UPZ 52 La Flora- Localidad de Usme

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

El personero Delegado para los sectores planeación y movilidad allega a esta Comisión de Veeduría de las curadurías Urbanas de Bogotá, oficio de radicado No 1-2020-07094 del 13 de marzo del 2020 trasladado de la personería local de Usme, en el cual manifiesta:

“...la licencia de construcción No. LC17-2-0123 de la curaduría urbana No.2, por medio del cual se otorga reconocimiento de edificaciones y expide licencia de construcción al señor José Armando Moreno Barreto para el desarrollo de obras en el inmueble ubicado en la CI 89 D S 18 B 03 y CHIP AAA0143KNXS, el cual se encuentra en “franja de adecuación de cerros”, ... Lo anterior en cumplimiento de lo ordenado en el artículo séptimo de la

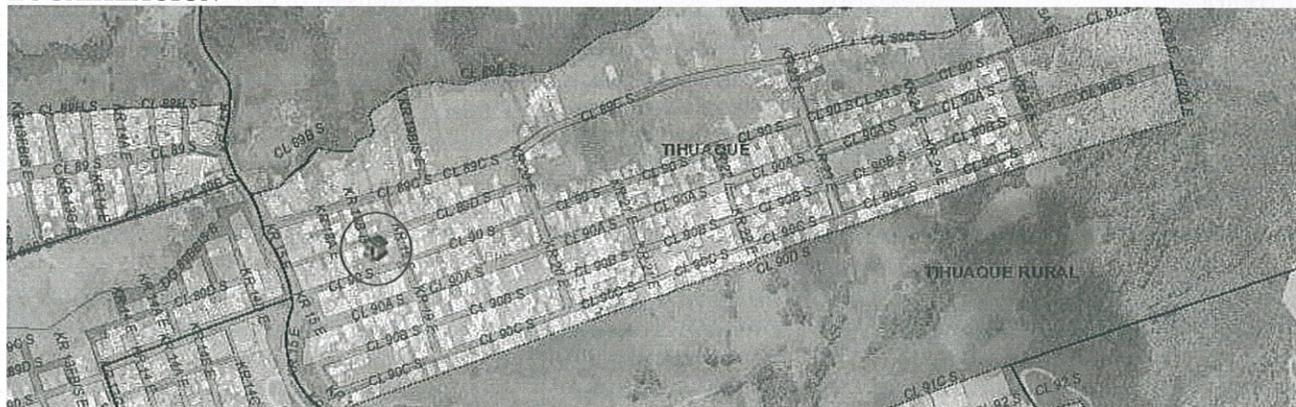
decisión del consejo e estado del 5 de noviembre de 2013 dentro de la acción popular No. 250002325000200500662 03, la cual instruye a los curadores urbanos de “observar en forma estricta la normatividad ambiental; abstenerse de conceder nuevas licencias, autorizaciones o permisos que faciliten el desarrollo urbanístico o de construcción en el área de la reserva forestal protectora y abstenerse de incurrir en las acciones u omisiones que llevaron a la violación de derechos colectivos, ...”. (sublineas y negrillas fuera de texto)

HECHOS

1. El día **22 de enero del año 1999** el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, expidió la **Resolución No 0014** *“por la cual se legalizan unos desarrollos asentamientos o barrios localizados en el distrito capital en la Localidad No 5 de Usme”*, mediante dicha resolución también se aprueba el plano urbanístico No US-298/4-00 VILLA ROSITA, el cual fue incorporado en la plancha 1:2000 del IGAC. Es pertinente mencionar que dentro de esta resolución se encuentra legalizado el predio objeto de estudio.
2. El **14 de junio de 2016** bajo el radicado No.16-2-2256 ante la Curaduría Urbana No. 2 se solicitó Licencia de Construcción en las modalidades de ampliación, modificación, demolición parcial y reforzamiento de estructuras y reconocimiento de la existencia en el predio de la CL 89 D S 18 B 03 E.
3. El 23 de enero de 2017 el Ex Curador Urbano No. 2 Arq. German Moreno Galindo, mediante la Licencia No. **LC 17-2-0123** otorgo licencia de construcción para: **“reconocimiento de una edificación en uno (1) piso de altura destinada a una (1) unidad de vivienda. En la propuesta arquitectónica se modifica para ajustar la edificación para dar cumplimiento con la resolución No 0014 del 22 de enero de 1999, por la cual se legalizan unos desarrollos y se amplía el segundo (2) y el tercer (3) piso de manera que el proyecto quedara así : una edificación en tres (3) pisos de altura con cubierta en placa maciza para tres (3) unidades de vivienda multifamiliar (vis), es válido para demolición parcial”**
4. Con el radicado No. **170990 del 3 de marzo de 2017**, se interpuso un recurso de reposición y en subsidio contra el acto administrativo con el fin que se revoque o, en su defecto, se conceda el recurso de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación por parte del Doctor FERNANDO BELTRAN SIERRA, abogado, en calidad de agente del ministerio público de las curadurías urbanas, señalando que no se evidencia en el expediente la acreditación de la experiencia de los profesionales
5. mediante Oficio No. **17-2-1173 del 10 de marzo de 2017**, se dio traslado del escrito contentivo del recurso interpuesto al apoderado autorizado para el trámite por el titular de la Licencia en cuestión Doctor NELSON ENCISO ORDOÑEZ, para que se pronunciara sobre el contenido de este.
6. Con el Radicado **17-1-652 del 18 de abril del 2017**, el apoderado manifiesta tiempos extemporáneos en los procesos así mismo manifiesta que *“la personería no tiene en cuenta la totalidad de los documentos aportados obrantes en el expediente... lo cual no se compadece con la realidad, teniendo en cuenta que los documentos fueron allegados al expediente, de manera oportuna en tal sentido, se allegó copia de la tarjeta profesional del ingeniero, la cual tiene como fecha de expedición un tiempo mucho mayor que los cinco (5) años exigidos, en el mayor de los casos, por lo cual se demuestra la experiencia específica requerida; además, se allegaron certificaciones y documentos de acreditación”*.
7. Mediante el radicado **170990 del 21 de abril del 2017**, el curador urbano No. 2 ARQ. GERMAN MORENO GALINDO, en uso de sus facultades legales resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Licencia

de Construcción N° LC 17-2-0123 del 23 de enero de 2017, determina Negar las pretensiones formuladas por el agente del Ministerio Público Doctor FERNANDO BELTRAN SIERRA, en el recurso de reposición interpuesto contra la Licencia de Construcción N° LC 17-2-0123 del 23 de enero de 2017. Lo anterior estimado una vez revisada la documentación aportada por lo titulares de la licencia.

LOCALIZACIÓN



LOCALIZACIÓN SINUPOT CL 89 D NO. 18 B - 03 ESTE

MARCO NORMATIVO

Al momento de solicitud de la Licencia de Construcción No LC 17-2-0123 expedida para el predio ubicado en la CL 89 D No. 18 B - 03, estaban vigentes las normas contenidas en la Resolución No 0014 del 22 de enero del año 1999 "por la cual se legalizan unos desarrollos asentamientos o barrios localizados en el distrito capital en la Localidad No 5 de Usme", Decreto 400 DE 2006 Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 52, LA FLORA, ubicada en la Localidad de USME.

ANALISIS

ESTUDIO PROYECTO DE EDIFICABILIDAD LICENCIA DE CONSTRUCCION NO LC 17-2-0123

ITEM	SEGÚN LA NORMA <i>Resolución No 0014 y Decreto 400 de 2006 (upz 52)</i>	APROBADO EN LICENCIA <i>No. LC 17-2-0123 del 23 de enero de 2017</i>	SE AJUSTA
ZONIFICACIÓN			
UPZ	52 LA FLORA	52 LA FLORA	SI
Sector Normativo	Sector 3, mejoramiento integral con intervención complementaria	Sector 3, mejoramiento integral con intervención complementaria	
Área de Actividad	Especializada según RES 0014	Especializada según RES 0014	
Tratamiento	Tratamiento de mejoramiento integral.	Tratamiento de mejoramiento integral.	

USOS

Usos	Principal: Vivienda	Vivienda Multifamiliar (VISO)	SI
------	---------------------	-------------------------------	----

EDIFICABILIDAD

Índice de Ocupación	N/A (no exige según RES 0014)	N/A	SI	
Índice de Construcción	N/A (no exige según RES 0014)	N/A	SI	
Altura	5 pisos	3 pisos (8.10 M)	SI	
Antejardín	No se exige	No Plantea	SI	
Tipología edificatoria	Continua	Continua	SI	
Aislamientos	Lateral	No se exige	No plantea	SI
	Posterior	3.00 m a partir del tercer piso	3.00 a partir del nivel 5.40	SI
Sótano	No se permite	No se Plantea	SI	
Semisótano	No se permite	No se Plantea	SI	
Voladizo	No se permite	No se Plantea	SI	

ESTACIONAMIENTOS

Estacionamientos (Demanda D)	Privados	Vivienda multifamiliar: 1 cupo por C/8 viviendas	0 cupos	SI
	Visitantes	Vivienda multifamiliar: 1 cupo por C/20 viviendas	0 cupos	SI
Estacionamientos para Discapacitados		1 cupo de 3,80 X 4,50 metros por cada 30 cupos exigidos	0 cupos	SI
Motos		No se exige	0 cupos	SI

Del estudio anterior se evidencia que la Licencia de Construcción No LC 17-2-0123 ejecutoria el 15 de mayo de 2017, expedida por el Arq. Germán Moreno Galindo Ex Curador urbano No. 2 , mantiene concordancia entre el texto y los planos aprobados mediante el acto administrativo licenciatario en mención, por lo anterior el Equipo Técnico de la Comisión determino que el proyecto en aspectos de EDIFICABILIDAD SE AJUSTA a la norma vigente al momento de solicitud.

ASPECTOS DE LA QUEJA

RESPECTO DE LA EXPEDICION DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN NO. LC 17-2-0123 DE LA POR MEDIO DEL CUAL SE OTORGA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES Y EXPIDE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA EL DESARROLLO DE OBRAS EN EL INMUEBLE UBICADO EN LA CL 89 D S 18 B 03 EL CUAL SE ENCUENTRA EN "FRANJA DE ADECUACIÓN DE CERROS:

Para determinar si el predio objeto de estudio se encontraba en Franja de Adecuación de Cerros orientales, el Equipo Técnico de la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá, solicito a la Subdirección de Prevención y Seguimiento informar las afectaciones para el predio ubicado en la CL 89 D S 18 B 03. Razón por la cual mediante el memorando de radicado No 3-2020-03077 dicha subdirección informo lo siguiente:

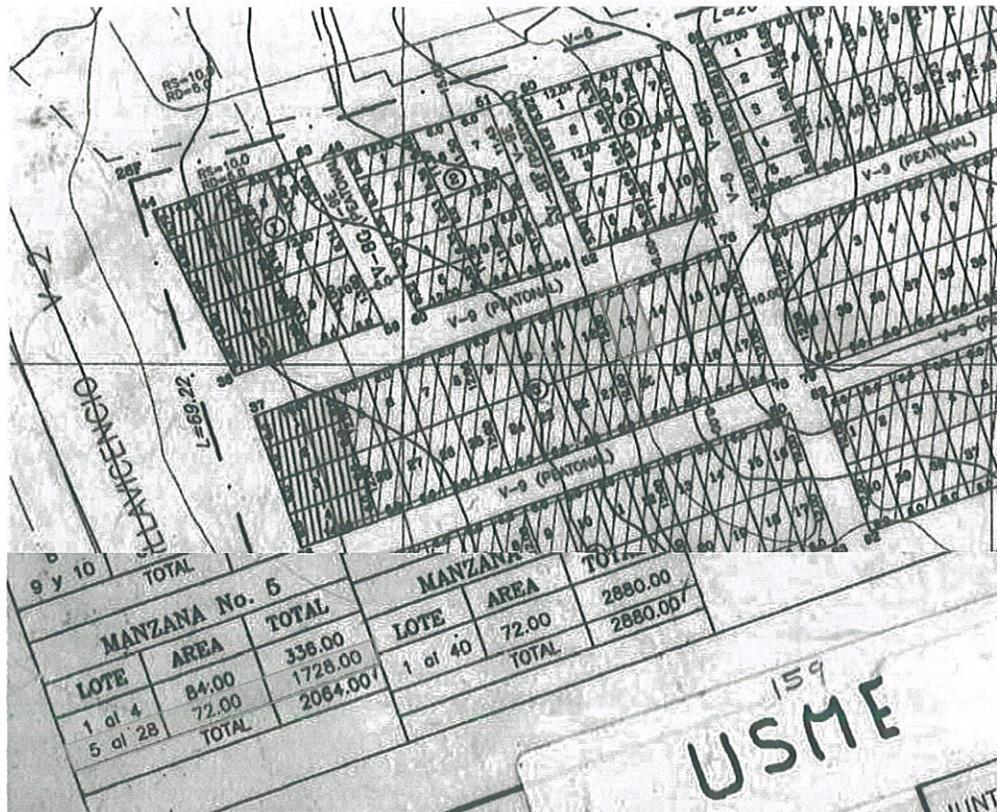
"EL PREDIO EN CONSULTA SE ENCUENTRA INMERSO EN LA ZONA DEFINIDA PARA LA FRANJA DE ADECUACIÓN DE LA RESERVA FORESTAL PROTECTORA BOSQUE ORIENTAL DE BOGOTÁ"



IMAGEN TOMADA DEL MEMORANDO DE RADICADO NO 3-2020-03077 SDHT

En color verde se ubica la franja de adecuación de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá, en color rojo se ubica el predio objeto de estudio. En ese sentido el proyecto aprobado mediante la Licencia de construcción No LC 17-2-0123, se encuentra en Franja de Adecuación.

Sin embargo es importante mencionar que el predio ubicado en la CL 89 D No. 18 B - 03 Este (NUEVA) fue legalizado el día 22 de enero del año 1999 mediante la **Resolución No 0014** "por la cual se legalizan unos desarrollos asentamientos o barrios localizados en el distrito capital en la Localidad No 5 de Usme", - plano urbanístico No US-298/4-00 VILLA ROSITA, a continuación, se muestra Plano Urbanístico No US-298/4-00 Villa Rosita.



Plano Urbanístico No US-298/4-00 Villa Rosita- Manzana 5 - Predio No 13

De igual manera la Resolución No 0014 “por la cual se legalizan unos desarrollos asentamientos o barrios localizados en el distrito capital en la Localidad No 5 de Usme”, menciona en su artículo 7º lo siguiente:

“(…)

ARTICULO 7º DE LAS LICENCIAS DE URBANIZACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN

De acuerdo con lo previsto en el inciso No 2 del artículo 66 del Decreto nacional 1052 del 16 de junio del 1998, LA PRESENTE RESOLUCIÓN HARÁ LAS VECES DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA TODOS Y CADA UNO DE LOS LOTES DE LAS URBANIZACIONES, OBJETO DE LEGALIZACIÓN, SIEMPRE Y CUANDO DICHS INMUEBLES NO EXCEDAN EL RANGO DE LOS 90 (NOVENTA) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES.

IGUALMENTE SE ENTIENDEN LEGALIZADAS LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES QUE SE AJUSTEN A LAS NORMAS DE CONSTRUCCIÓN ESTABLECIDAS EN ESTA RESOLUCIÓN. Lo aquí previsto solo procede cuando el barrio, asentamiento o desarrollo y las respectivas construcciones se hayan terminado antes del 9 de agosto de 1996 (DECRETO 1052 DE 1998, ARTICULO 66)

Toda obra de construcción, ampliación modificación y demolición de edificaciones así como de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión que adelante en los desarrollos aquí legalizados deberá estar amparada por la

respectiva licencia y sujetarse a las normas urbanísticas previstas en esta resolución y demás vigentes sobre la materia y a los requisitos sobre las redes de servicios señaladas por las empresas de servicios públicos.

(...)” (sublineas y negrillas fuera de texto)

Por otra parte, el Decreto 1600 de 2005 define :

Titulo III Legalización De Asentamientos Humanos, Artículo 66:

“...El acto administrativo mediante el cual se aprueba la legalización hará las veces de licencia de urbanización, con base en el cual se tramitarán las licencias de construcción de los predios incluidos en la legalización o el reconocimiento de las edificaciones existentes...”

Titulo II Reconocimiento de la Existencia de Edificaciones:

“...Es la actuación por medio de la cual el curador urbano o la autoridad Municipal o Distrital competente para expedir licencias, declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos finalizados antes del 27 de junio de 2003 que no cuentan con licencia de construcción. Así mismo, por medio del acto de reconocimiento se establecerán, si es del caso, las obligaciones para la adecuación posterior de la edificación a las normas de sismo resistencia que les sean aplicables en los términos de la Ley 400 de 1997 y a las normas urbanísticas y arquitectónicas ...”

De igual manera, el Decreto 400 de 2006 “*Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 52, LA FLORA, ubicada en la Localidad de USME*”, en su artículo 9 establece lo siguiente:

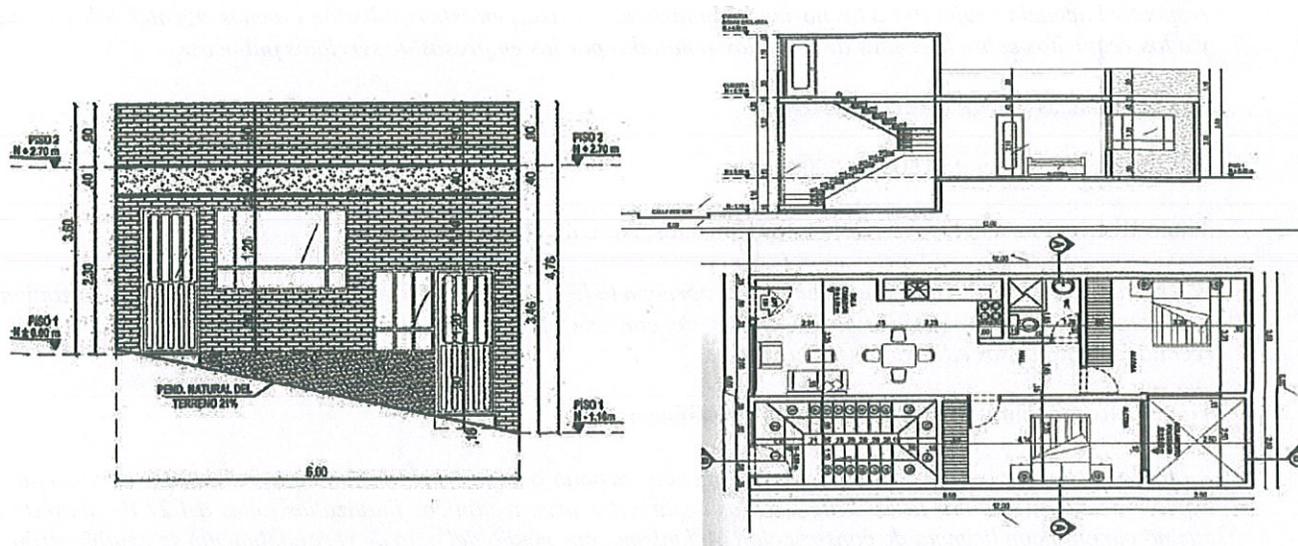
ARTICULO 9. NORMAS PARA EL TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL.

Los actos administrativos de legalización expedidos con base en el Decreto 1052 de 1998, hacen las veces de licencia de urbanismo y construcción. Sin embargo, en los eventos en que se haya incumplido con las normas establecidas en el respectivo acto de legalización, deberá obtenerse el correspondiente reconocimiento.

Los demás actos administrativos de legalización, únicamente hacen las veces de licencia de urbanismo, debiéndose tramitar el respectivo reconocimiento como requisito previo para obtener la licencia de construcción.

Así las cosas, se entiende que que el proyecto arquitectónico objeto de estudio, el cual fue legalizado mediante la Resolución No 0014 contaba con licencia de urbanismo toda vez que dicha resolución reconoce predios mas no legaliza construcciones. Razón por la cual el titular de la licencia solicito el reconocimiento de la edificación existente ante la curaduría urbana No 2, en la cual apporto el documento de antigüedad del inmueble.

A continuación, se relaciona el plano del levantamiento arquitectónico reconocido por el Ex Curador Urbano No 2 Arq. German Moreno Galindo, mediante el acto administrativo licenciatorio No LC 17-2-0123.



**PLANTA DE LEVANTAMIENTO Y RECONOCIMIENTO DE LA EDIFICACION EXISTENTE L-1
APROBADA MEDIANTE LA LC 17-2-0123.**

A continuación, se relaciona la declaración de antigüedad juramentada la cual hace parte del expediente de la LC 17-2-0123.

Apreciados Señores:

La presente para informarles que de acuerdo a la solicitud de antigüedad del bien inmueble ubicado en la CL 89D SUR 18B 03 ESTE, Desarrollo Villa Rosita, Localidad de Usme, de la ciudad de Bogotá DC.; Manifiesto ante este despacho que según estudios previos realizados declaro: Que la Antigüedad del predio basado en el sistema constructivo, la antigüedad de su ejecución, la documentación relacionada con los títulos de propiedad (escrituras), manzana catastral del predio de la relación y sus colindantes nos indica que la vivienda tiene aproximadamente más de Veinte (20) Años de Antigüedad en su construcción sin tener cambios de consideración, solamente los cambios por el desgaste normal de su uso y embellecimiento; Que todas las declaraciones que se presentan en este instrumento se rinden bajo la gravedad del juramento y a sabiendas de las implicaciones legales; Que esta declaración se realiza para ser presentado y entregado a la Curaduría Urbana de Bogotá, con el fin de adelantar licencia de construcción del bien de la relación.

DECLARACIÓN JURAMENTADA DE ANTIGÜEDAD DEL PREDIO UBICADO EN LA CL 89 D NO. 18 B - 03 ESTE

En este punto es importante precisar que si bien el predio objeto de estudio se encuentra en Franja De Adecuación de La Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental De Bogotá, para el momento de solicitud de la licencia (SLC 16-2-2256 del 14 de junio de 2017), el inmueble ya contaba con una Resolución de legalización que hacía las veces de licencia de urbanismo. Razón por la cual el curador urbano podía reconocer y expedir licencia de construcción para dicho inmueble.

De igual manera el Equipo Técnico de la Comisión consideró pertinente traer nuevamente a colación lo establecido en el Decreto 1600 de 2005 Título III Legalización De Asentamientos Humanos, Artículo 66. Menciona :

“...EL ACTO ADMINISTRATIVO MEDIANTE EL CUAL SE APRUEBA LA LEGALIZACIÓN HARÁ LAS VECES DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN, CON BASE EN EL CUAL SE TRAMITARÁN LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN DE LOS PREDIOS INCLUIDOS EN LA LEGALIZACIÓN O EL RECONOCIMIENTO DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES...”

Por otra parte es importante mencionar que la Acción Popular Ref.25000232500020050066203 en la cual el Consejo de Estado en Sentencia del 5 de noviembre de 2013, sentó las bases frente a la protección de la referida Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá y dejó en firme la disposición de sustracción del área denominada Franja de Adecuación. Estableció lo siguiente respecto a los Derechos Adquiridos:

“Derechos adquiridos en favor de terceros en la franja de adecuación y en el área protegida. El concepto de derecho adquirido para efectos de este fallo hace relación a las licencias de construcción válidamente expedidas al amparo de la normatividad vigente, o a las construcciones levantadas en virtud de esas licencias, cumpliendo todos los requisitos de ley.

Bajo el anterior contexto, la Sala encuentra que *deben respetarse los derechos adquiridos de quienes obtuvieron licencias de construcción y/o construyeron legalmente en la franja de adecuación y en la “zona de recuperación ambiental”, ubicada dentro de la reserva forestal protectora, antes de la anotación registral de la afectación a la reserva del predio respectivo.*

No obstante lo anterior, no se reconocerán derechos adquiridos si se demuestra que, a pesar de no existir una anotación registral dentro de la historia traditicia del inmueble que lo afectara a la reserva forestal protectora, por actuaciones se deduzca inequívocamente que el propietario, poseedor o tenedor del inmueble conocía la afectación que pesaba sobre el inmueble en cuanto a la existencia de la reserva.

En efecto, respecto de la garantía constitucional de los derechos adquiridos, en sentencia C - 488 de 2002 (M.P. Álvaro Tafur Galvis) la Corte Constitucional consignó un concienzudo y detallado estudio sobre el particular, desde la perspectiva histórica, a partir de su consagración en la Carta Política de 1886 y sus posteriores reformas hasta llegar a la Constitución de 1991, como también reseñó sus desarrollos más importantes en la jurisprudencia constitucional. Al prohijarlo, la Sala reliva la trascendental importancia de la garantía constitucional de los derechos adquiridos y su proyección en los principios de seguridad, confianza legítima y buena fe que, en el Estado social de Derecho, el ordenamiento jurídico debe infundir a la actividad económica, en general, y a los individuos, en particular.”

Teniendo en cuenta todo lo anterior, el Equipo Técnico de la Comisión considera que la actuación del Ex Curador Urbano No 2 Arq. German Moreno Galindo frente a la expedición de la licencia de construcción No 17-2-0123 expedida el 23 de enero de 2017, ejecutoria el 15 de mayo de 2017, se encontró ajustada con los requisitos de ley aplicables para el momento de solicitud.

Lo anterior teniendo en cuenta que si bien el predio objeto de estudio se encuentra dentro de la franja de adecuación de la reserva forestal protectora bosque oriental de Bogotá, el mismo inmueble a la fecha de solicitud de licencia es decir el día 14 de junio de 2017, ya contaba con un acto de legalización que hacia la veces de licencia de urbanismo, por otra parte el propietario del inmueble estaba cobijado por lo establecido en la Acción Popular Ref.25000232500020050066203 respecto a los derechos adquiridosque **“...*deben respetarse los derechos adquiridos de quienes obtuvieron licencias de construcción y/o construyeron legalmente en la franja de adecuación y en la “zona de recuperación ambiental”, ubicada dentro de la reserva forestal protectora, antes de la anotación registral de la afectación a la reserva del predio respectivo...”***

CONCLUSIONES

Se concluye que las actuaciones del Ex Curador Urbano No. 2 (P) Arq. German Moreno Galindo, relacionadas con la expedición de la Licencia de Construcción No LC 17-2-0123 expedida el 23 de enero de 2017, ejecutoria el 15 de mayo de 2017 se encontraron **AJUSTADAS** a las normas urbanísticas aplicables al momento de solicitud.

RECOMENDACIONES

1. Informar a la Personería de Bogotá - Delegada para la Movilidad y la Planeación Urbana de la Personería de Bogotá el resultado del estudio técnico y las decisiones adoptadas por los Comisionados frente al CASO 2010.
2. Informar a la Personería Local de Usme el resultado del estudio técnico y las decisiones adoptadas por los Comisionados frente al CASO 2010
3. Cerrar el CASO 2010

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

Los comisionados por unanimidad aprueban las recomendaciones emitidas por el Equipo Técnico de la comisión.

2.5

CASO No. 2011
Cll 195 No 21-01 locales 104 y 118

INTERESADO:

Personería: Álvaro José Giraldo Cadavid.

Peticionarias: Nubia Alexandra Agudelo Moscoso y Angela Cristina Vega Leonel

RADICADO:

1-2020-07311

CURADOR:

Ruth Cubillos Salamanca No. 1

SOLICITUDES:

SCL- 11001-19-1283

TIPO DE TRÁMITE:

Licencia de Construcción

LICENCIA:

LC 1101-1 19-2875 del 08 de diciembre de 2019

MODALIDADES:

Modificación y Demolición Parcial

USO:

Comercio y/o Servicios

UBICACIÓN DEL PREDIO:

Cll 195 No 21 01

URBANIZACIÓN O BARRIO:

Canaima

NORMA APLICADA:

Acuerdo 6 de 1990

UPZ:

1 Paseo de las Libertadores (sin reglamentar). Localidad de USAQUEN

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN.

La Secretaría Distrital de Hábitat, mediante radicado 1-2020-07311 recibió por parte de la Personería, solicitud de acompañamiento en el trámite de Licencia de Construcción para el inmueble ubicado en la Calle 195 No 21 01, igualmente las señoras NUBIA ALEXANDRA AGUDELO MOSCOSO y ANGELA CRISTINA VEGA LEONEL, propietarias de los locales 104 y 118 del nivel 2 del Centro Comercial Puerto Norte, requieren la revisión de la solicitud

de la licencia No 11001-1-19-1283, ante la Curaduría Urbana No 1, por considerar que el trámite cuenta con irregularidades

HECHOS

1. Bajo el radicado número 11001-1-19-1283 del 24 de abril de 2019, el señor Jorge Iván Tovar Torres, en calidad de apoderado de la señora Martha Alexandra Zamudio, representante legal de la Sociedad Centro Comercial Puerto Norte PH, la señora Adriana Patricia Rolón Rojas, la sociedad Pedreña Colombia SAS, el Grupo Empresarial Oikos y el señor Manuel David Casadiego Rincón solicitaron licencia construcción en la modalidad de modificación y demolición parcial para el predio identificado con matrícula inmobiliaria 50 N 2022 1166 , ubicado en la calle 195 No 21-01,
2. El 11 de julio de 2019 se emitió acta de observaciones y correcciones arquitectónicas y jurídicas, las cuales fueron resueltas mediante oficio de fecha 25 de julio de 2019, el señor Jorge Iván Tovar Torres.
3. Dentro del trámite se surtieron las comunicaciones indicadas en la normativa a los vecinos colindantes y /o terceros interesados en el trámite, para hacerse parte en caso de así considerarlo.
4. La Curadora Urbana 1 expidió la licencia de construcción en la modalidad de modificación y demolición parcial No 11001-1-19-2875 con fecha de expedición del 08 de Noviembre de 2019.
5. El 18 de Noviembre de 2019 las quejas se notifican personalmente del acto administrativo 11001-1-19-2875, en calidad de terceros, y radican escrito con recurso de reposición y en subsidio de apelación alegando que no han recibido respuesta por parte de la Curaduría 1 , del radicado de fecha 15 de noviembre de 2019
6. Mediante oficio 19-1 -04382 del 27 de noviembre de 2019 la Curadora Urbana No 1 traslada recurso de reposición y en subsidio apelación a los titulares de la licencia-
7. Mediante radicado 192668 de 4 de diciembre de 2019 la representante del Centro Comercial Puerto Norte descorre el traslado del recurso de reposición, desvirtuando cada uno de los argumentos de las recurrentes.
8. Mediante el administrativo No 11001-1-19-318 del 19 de diciembre de 2019, la Curaduría Urbana No 1 rechazó el recurso de reposición y el subsidiario de apelación y confirma lo decidido en el acto administrativo No 11001-1-19-2875 expedido el 8 de noviembre de 2019, mediante el cual se otorgó Licencia de Construcción en la modalidad de Modificación y Demolición Parcial, para los predios urbanos ubicados en la CL 195 21 01
9. Mediante comunicación Número 200 019 del 19 del 3 de enero del 2020, las señoras Nubia Alexandra Agudelo Moscoso y Angela Cristina Vega Lionel presentaron escrito ante la curaduría urbana número 1 indicando que interponen recurso de reposición Contra la resolución número 110 01-1-19 -3181 del 19 de diciembre de 2019 respecto al artículo primero mediante el cual se rechaza el recurso de reposición y en subsidio apelación interpuesto contra el acto administrativo número 110 01 -1 -19 -2875 ex pedido el 8 de noviembre de 2019.
10. Mediante Resolución No 767 del 7 de Julio de 2020, la Secretaría Distrital de Planeación Distrital decidió el recurso de queja presentado por las señoras Angela Cristina Vergel Leonel y Nubia Alexandra Agudelo, negar por improcedente el mismo, ya que se presentó fuera del término y se interpuso ante la Alcaldía Local de Usaquén.

3. MARCO NORMATIVO Y ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

El predio de la calle 195 No 21 01, cuenta con la licencia de construcción LC 97-5-0024 del 6 de marzo de 1997, la cual fue expedida con la normatividad del Acuerdo 6 de 1990, Decreto Distrital 735 de 1993. La UPZ que le corresponde es la de Paseo de los Libertadores, la cual al no se encuentra reglamentada, razón la cual le es aplicable las disposiciones del Acuerdo 6 de 1990.

ASPECTOS DE LA QUEJA:

Alegan las quejas seis aspectos que se analizan y se desvirtúan cada uno de ellos:

- ❖ **Como primer argumento indican:** “ *Violación al debido proceso y el derecho a oposición, al no notificarse a las interesadas(...)*.”

Revisado el expediente que se tramitó ante la Curaduría Urbana No 1, se observa que se fijó por parte del solicitante de la licencia la valla en el predio, con el fin de cumplir la citación a terceros.

Es importante indicar que las señoras NUBIA ALEXANDRA AGUDELO MOSCOSO Y ANGELA CRISTINA VEGA LEONEL, propietarias de los locales 104 y 118 del nivel 2 del Centro Comercial Puerto Norte y que en tal calidad no es deber de los Curadores citar a los propietarios del inmueble objeto de trámite de licencia, pues se entiende que ellos tienen conocimiento del mismo por cuanto han aprobado en asamblea de copropietarios tales intervenciones urbanística, ya que al encontrarse sometido a propiedad horizontal, es requisito presentar el Acta de Asamblea de Copropietarios, mediante la cual se autoricen las intervenciones, como se indica en el numeral 5, del artículo 2.2.6.1.2.1.11. del Decreto Ley 1077 de 2015, ante la Curaduría Urbana.

Igualmente se observó en el expediente, que a las señoras antes citadas, la Curaduría No 1, las notificó de manera personal del acto administrativo 11001-1-19-2875 del 08 de Noviembre de 2019.

Frente a tal solicitud del 15 de Noviembre de 2019, la Curadora Urbana No 1, emite oficios 19-1-04380 y 19-1-04381 en los cuales manifiesta a las memorialistas que se tendrá en cuenta por ese despacho, las observaciones y objeciones para decidir el recurso de reposición.

De acuerdo con lo anterior, se corrió traslado del recurso a los solicitantes del trámite de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2º del artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015 y mediante Acto Administrativo No 11001-1-19-3181 del 19 de diciembre de 2019 se resolvió recurso de Reposición.

De acuerdo con lo antes expuesto, se puede inferir que la Curadora Urbana No 1, en ningún momento vulneró el debido proceso ni el de contradicción, como lo afirman las peticionarias, ya que se les notificó de manera personal el acto administrativo número 11 001-1 -19 -2875 del 8 de noviembre del 2019. Igualmente, se tuvo en cuenta el oficio del 15 de noviembre de 2019, mediante el cual exponen sus objeciones y oposición al trámite en estudio, y posteriormente manifiestan ante la curadora 1 que se tengan en cuenta como argumentos del recurso de reposición y en subsidio de apelación, lo cual fue tenido en cuenta al decidir el recurso presentado.

- ❖ **Como segundo argumento** “ *Viola los derechos adquiridos y asignados a los inmuebles de las interesadas (...)*”: Sobre el particular, no se encuentra dentro del expediente, ni con la expedición de la licencia 11001-1-19-2875 violaron de los derechos adquiridos de las interesadas, ya que la competencia de los curadores urbano es la de estudiar, tramitar y expedir licencias, verificando el cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, tal como lo señalan los artículos 2.2.6.6.1.1 y 2.2.6.6.1.2 del Decreto Ley 1077 de 2015.

De acuerdo con lo anterior y frente a la definición de derechos adquiridos, es preciso hacer mención del artículo 58 de la Constitución Política que establece: “(...) *Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. (...)*”, entendiendo como tal lo citado por la Corte Constitucional en Sentencia C-168 de 1995:

“(...) El Constituyente de 1991, en forma clara y expresa se refirió a los derechos adquiridos para garantizar su protección, al estatuir en el artículo 58 (...)

Los derechos adquiridos están íntimamente relacionados con la aplicación de la ley en el tiempo, pues una ley posterior no puede tener efectos retroactivos para desconocer las situaciones jurídicas creadas y consolidadas bajo la ley anterior. (...)2

De acuerdo con lo anterior, no se observa que la Curadora Urbana No 1 haya dado aplicación a una normativa posterior dentro del trámite de la licencia en estudio, no es clara la irregularidad indicada por las ciudadanas al afirmar que se han vulnerado sus derechos adquiridos.

❖ **Como tercer argumento:** “ (...) No se cuenta con la reforma a los coeficientes de propiedad, no hay autorización de la Asamblea de copropietarios para la creación de nuevas unidades, ni sobre las servidumbres que se generan sobre los inmuebles privados.”

Manifiestan las memorialistas que lo pretendido por los titulares de la licencia de modificación y demolición parcial es la reforma de zonas comunes y que no cuentan con autorización para la creación de nuevas unidades por parte de la copropiedad razón por la cual, no puede la Curadora Urbana No 1 expedir la Licencia solicitada.

Sobre el particular tenemos que los artículos 20 y 21 de la Ley 675 de 2001, reglamentan el tema de reforma de zonas comunes y coeficientes así:

Artículo 20 “Desafectación de bienes comunes no esenciales. Previa autorización de las autoridades municipales o distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de un conjunto o edificio, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal. (...)”

ARTÍCULO 21. Procedimiento para la desafectación de bienes comunes. La desafectación de bienes comunes no esenciales implicará una reforma al reglamento de propiedad horizontal, que se realizará por medio de escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de la asamblea general de propietarios y las aprobaciones que hayan sido indispensables obtener de conformidad con el artículo precedente. Una vez otorgada esta escritura, se registrará en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la cual abrirá el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.

En la decisión de desafectar un bien común no esencial se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes en los coeficientes de copropiedad y módulos de contribución, como efecto de la incorporación de nuevos bienes privados al edificio o conjunto. En este caso los coeficientes y módulo se calcularán teniendo en cuenta los criterios establecidos en el capítulo VII del título primero de esta ley.(...)”

Por lo anterior, se tiene que, para desafectar bienes comunes, es necesario 1) contar con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de un conjunto o edificio y 2) Una reforma al reglamento de propiedad horizontal.

Así las cosas, para el caso en estudio, y tal como lo afirman las memorialistas no existe aprobación por parte de la asamblea, ni reforma a los coeficientes, ya que lo pretendido por los titulares de la licencia, no es desafectación de bienes comunes.

De acuerdo con las actas de asambleas y puntualmente con lo aprobado en **Asamblea del 29 de mayo de 2019**, la cual recoge el objeto del trámite de solicitud de licencia, al indicar:

“ Aprobación de protocolización en trámite licencia de construcción del plano AG002 puesto en consideración, correspondiente al nivel 02 del Centro Comercial Puerto Norte que ratifica las decisiones de la asambleas de copropietarios de febrero 01 de 2003, de junio 05 de 2015 y marzo 15 de 2016 respectivamente mediante las cuales se autorizó el cambio de uso de unidades privadas, desmonte de módulos de estructura metálica, rediseño e integración de áreas privadas, explotación económica de bienes comunes, apertura puertas laterales.(..)”

Dentro del acta de la fecha, se deja establecido que no se revoca la decisión de 20 de febrero de 2019 y en consecuencia se mantiene lo decidido frente a la protocolización en trámite de licencia del plano propuesto, en el área del segundo nivel del Centro Comercial Puerto Norte, que se pretende modificar. Igualmente se deja constancia de la aprobación del plano de zonificación del segundo piso, mediante las cuales se ratifican las decisiones de las asambleas de copropietario de los años 2003 y 2015.

Con lo anterior se observa que en Asamblea del 20 de febrero de 2019, se sometió a votación la aprobación del plano de zonificación del segundo piso del Centro Comercial Puerto Norte que ratifica las decisiones de las asambleas de los años 2003 y 2015 y no la desafectación de zonas comunes, razón por la cual no ha incurrido en ninguna irregularidad la Curadora Urbana No 1, con la expedición de la licencia de Modificación y Demolición Parcial, ya que para la expedición de la licencia ha dado cumplimiento al numeral 5 del artículo 2.2.6.1.2.1.11. del Decreto ley 1077 de 2015.

❖ **Como cuarto argumento** *“Existen actualmente procesos jurídicos que están sin resolver, en los cuales se impugnan las asambleas y zonas que se pretenden licenciar.*

Frente a este argumento debe señalarse lo contenido en el artículo 49 de la Ley 675 de 2001, que prevé: *“(…) Impugnación de decisiones. El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal. (...)”*

Sobre el mismo tema, el artículo 382 de Ley 1564 de 2012- Código General del Proceso, establece que: *“Artículo 382. Impugnación de actos de asambleas, juntas directivas o de socios. La demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, solo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad. Si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción.*

En la demanda podrá pedirse la suspensión provisional de los efectos del acto impugnado por violación de las disposiciones invocadas por el solicitante, cuando tal violación surja del análisis del acto demandado, su confrontación con las normas, el reglamento o los estatutos respectivos invocados como violados, o del estudio de las pruebas allegadas con la solicitud. El demandante prestará caución en la cuantía que el juez señale.

El auto que decrete la medida es apelable en el efecto devolutivo.”

Se observa dentro del expediente registro de los procesos adelantados ante la jurisdicción ordinaria, en los cuales se reflejan el historial de las demandas de impugnación y el estado de las mismas. Se logró verificar que a la fecha no se tiene sentencia decisoria de las impugnaciones alegadas.

Consideran las peticionarias que al existir estos procesos cuyo objetivo son impugnar las actas de las asambleas, del 20 de febrero de 2019 y 29 de mayo de 2019, se presentan irregularidades en el trámite de licencia adelantado ante la Curaduría Urbana No 1, razón que no le asiste, ya que si bien la ley concede el derecho a impugnarlas no por ello el trámite ante las curadurías presenta irregularidades, como ellas lo expresan en su escrito. Es decir, dentro de los

requisitos para presentar solicitudes de licencia, la ley no señala el impedimento para tramitar licencias cuando se encuentre en curso una demanda de impugnación frente a la decisión de la copropiedad.

Como se observa en la norma, también es dable presentar dentro de la demanda de impugnación, solicitud para la suspensión provisional de los efectos del acto impugnado, situación que en caso de presentarse la corporación judicial competente entraría a determinar y que para el caso en estudio es desconocido si se solicitó y concedió, situación que permite concluir que los efectos de acto impugnado no se encuentran suspendidos.

Por lo anterior se tiene que el actuar de la Curadora Urbana No 1 de Bogotá, se ajustó a su deber de solicitar los documentos requeridos en el trámite y realizar la revisión arquitectónica, urbanística y jurídica de la solicitud.

❖ **Como quinto argumento** “*Violación al reglamento de propiedad horizontal vigente, escritura pública No 2688 del 31 de octubre de 2003, art 36 y 37 respecto a los coeficientes de propiedad y área de los inmuebles privados.*”

Revisados los artículos 36¹¹ y 37¹² del reglamento de propiedad horizontal, consignados en la Escritura Pública No 2688 del 31 de octubre de 2003.

En los citados artículos se tiene establecido en el reglamento de propiedad horizontal una cláusula la cual se fundamenta en la libre iniciativa empresarial y mediante la cual se autoriza desde la adecuación del reglamento de propiedad horizontal, de facto el uso exclusivo de las zonas definidas como circulaciones, cuando se cumplan estas dos situaciones:

i) Una sola persona natural o jurídica tenga la propiedad o sea arrendatario de un nivel, y ii) que la porción superior sea de doscientos metros cuadrados de un nivel.

Se observa con este clausulado que, desde la protocolización de la adecuación del reglamento de propiedad horizontal, mediante la escritura pública No 2688 del 31 de octubre de 2003 se autoriza de manera expresa un uso exclusivo cuando se cumplen las dos condiciones antes transcritas, situación que se presentó y que ratificó en Asamblea del 29 de mayo de 2019.

Como sexto argumento.“(…) vulneración a la propiedad de los copropietarios, ya que ocasiona el hurto de áreas comunes por los solicitantes.”

¹¹ *Artículo 36: USO EXCLUSIVO ESPECIAL: Teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 29 del reglamento de propiedad horizontal inicial y en ejercicio de la libre iniciativa empresarial, a partir de la aprobación de la presente adecuación se entienden autorizados de manera genérica los eventuales usos exclusivos sobre las zonas definidas como circulaciones, que se deriven en caso de compra o arrendamiento por una sola persona natural o jurídica, de una porción superior a doscientos metros cuadrados (200M2) de un nivel por cuanto ya no darán acceso a unidades privadas diferentes. De este tratamiento se exceptúan las zonas de circulación de las escaleras o acceso a las mismas, las cuales en cualquier evento mantendrán su carácter de comunes, lo mismo que las baterías de los baños localizadas en cada piso. PARAGRAFO PRIMERO: En todo caso cesará el uso exclusivo cuando el dominio o tenencia de las porciones superiores a doscientos metros cuadrados (200M2) de un nivel no se radique en una sola persona” PARÁGRAFO SEGUNDO: Por delegación de la Asamblea corresponderá al consejo de administración pactar la asignación específica de estos usos exclusivos y las condiciones en las cuales se otorgarán. Mientras no se pacte la asignación y se acuerden condiciones con el Consejo de Administración, no podrá disponerse de estas áreas comunes.*

¹² *ARTICULO 37.USOS EXCLUSIVOS PREEXISTENTES.— Conforme: al artículo dieciséis (16) del reglamento de propiedad horizontal inicial, en el CENTRO COMERCIAL PUERTO NORTE — PROPIEDAD HORIZONTAL — se entienden asignados como usos exclusivos las áreas y la plaza contigua a los locales de comidas rápidas y restaurantes que se encuentran en el , segundo nivel, las cuales se encuentran definidas en los planos de propiedad horizontal. Estas zonas están asignadas al uso exclusivo de los siguientes locales: treinta y uno (31), treinta y dos (32), treinta y tres (33), treinta y cuatro (34), cuarenta y siete (47), cuarenta y ocho (48), sesenta y uno (61), setenta y cuatro (71), ochenta y siete (97), cien (100), ciento uno (101), ciento dos (102), ciento tres (103), ciento cuatro (104), ciento cinco (105), ciento dieciocho (118) y ciento diecinueve (119) del nivel dos (2)”*

Realizado el análisis del plano aprobado en la LC 97-5-0024 con fecha ejecutoria 06 de marzo de 1997 y el aprobado mediante Licencia 11001-1-19-1283 del 08 de noviembre del 2019, fecha ejecutoria 21 de enero del 2020, no se evidencia disminución de dimensiones en zonas comunes.

Respecto a lo expresado por las quejas *“generan servidumbres que no han sido aprobadas tanto para el ingreso a nuestros locales como al lote vecino con la apertura de una puerta, que, aunque ya está instalada no se ve en el plano presentado”*. La apertura de puerta mencionada anteriormente ubicada en el pasillo entre el local 118 y 282 está proyectada y graficada desde la propuesta radicada en el plano de la licencia 11001-1-19-1283 y aprobada en Asamblea Extraordinaria de Copropietarios del 29 de mayo de 2019.

Adicionalmente se realizó un paralelo entre la licencia inicial 97-5-0024 con fecha ejecutoria 06 de marzo de 1997 y la licencia de modificación LC 11001-1-19-1283 del 08 de noviembre del 2019, fecha ejecutoria 21 de enero del 2020 evidenciando la modificación de las circulaciones y disposición de los locales existentes, ejecutando una nueva alternativa de pasillos que permiten el tránsito óptimo de las personas, las zonas comunes que permiten el acceso a los locales 104 y 118 son modificadas, sin embargo en el plano de la LC 11001-1-19-1283 se mantienen las dimensiones planteadas en la obra inicial. Igualmente se observa que la zona común que estaba destinada para los restaurantes es sustituida por la integración de nuevos locales.

De acuerdo con lo expuesto en los anteriores puntos, se evidencia que con la expedición de la licencia de Construcción no se ha vulnerado el derecho a la propiedad de las quejas, toda vez que no se afectaron zonas privadas, no se disminuyó área de propiedad privada y se ajusta a lo aprobado por la Copropiedad del Centro Comercial.

CONCLUSIONES

El Curador Urbano es un particular que cumple funciones públicas, el cual debe respetar el debido proceso, de conformidad a lo reglamentado en lo que respeta a sus funciones y competencias.

Así las cosas, una vez revisada y analizada la información que reposa en el expediente del acto administrativo LC 1101-1-19-2875 del 08 de noviembre de 2019 expedido por la Curaduría Urbana No 1 Arquitecta Ruth Cubillos Salamanca, se determinó que este cumple con la normatividad urbanística aplicable y con la totalidad de los requisitos exigidos al momento de su solicitud

RECOMENDACIONES

1. Informar a las peticionarias Nubia Alexandra Agudelo Moscoso y Angela Cristina Vega Leonel el resultado del estudio técnico del caso 2011.
2. Informar a la Personería Delegada para los Sectores Planeación y Movilidad.
3. Informar a la Curaduría Urbana No 1
4. Cerrar el caso 2011.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

Los comisionados por unanimidad aprueban las recomendaciones emitidas por el Equipo Técnico de la comisión.

CONCLUSIONES DEL ACTA

Por votación positiva de los comisionados se aprueba lo siguiente:

1. CASO 2004
2. CASO 2008
3. CASO 2010
4. CASO 2011

Siendo las 9:00 a.m. 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



ALVARO GIRALDO
Personero Delegado para la Movilidad y la Planeación Urbana.



IVETH LORENA SOLANO QUINTERO
Secretaria Técnica de la Comisión de Veeduría
de las Curadurías urbanas de Bogotá y Presidenta (E)

Proyectó: Laura Garay Castellanos – Arquitecta Contratista- CVCUB / SIVC

Anexos:

1. Delegación mediante el memorado de radicado No 3-2020-03515