

COMISIÓN DE VEEDURÍAS DE CURADURÍAS DE BOGOTÁ**ACTA No. 03-2021****SESIÓN ORDINARIA****FECHA:** 27 de abril del año 2021**HORA:** 7:10 a.m. hasta las 8:41 p.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
Johana Andrea Salomón Castro	Comisionada	Personería delegada para la Movilidad y la Planeación Urbana.	X		Ninguna
Nadya Milena Rangel	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

102

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
Néstor Wilson Vanegas	Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat

ORDEN DEL DÍA:

1. Verificación del quorum
2. Socialización del estudio de los casos
 - 2.1 caso 2020A
 - 2.2 caso 2023
 - 2.3 caso 2028
 - 2.4 caso 2101
 - 2.5 caso 2102
3. Propositiones y varios

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

El día 27 de abril del año 2021 siendo las 7:10 a.m., se realiza la verificación del quorum, en donde se confirmó la asistencia de los comisionados:

Javier Jiménez - Delegado de la Sociedad Colombiana de Arquitectos

Gustavo Perry - Delegado Organizaciones Populares de Vivienda

Johana Andrea Salomón Castro - Personera Delegado para la Movilidad y la Planeación Urbana

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 3-2021-01480 SDHT, delega a la Doctora **Iveth Lorena Solano** para ejercer el rol de Comisionada en la presente sesión, en dicha sesión contara con voz y voto sobre los temas a desarrollar.

Teniendo en cuenta que asistieron cuatro de los cinco comisionados, existió el quorum necesario 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 presentes en la sesión, manifiestan estar de acuerdo. Por lo tanto, el orden del día es aprobado.

2.1

CASO No. 2020A URBANIZACIÓN MACONDO DG 47 S 12A 01

DATOS GENERALES

INTERESADO:

Secretaría Distrital de Hábitat

RADICADO:

De oficio

CURADOR:

Arq. Ada Montilla Guerrero (P)– Curadora Urbana N° 3

Arq. Ana María Cadena Tobón– Curadora Urbana N° 3

Arq. Natalia Bonilla Corrales (P)– Curadora Urbana N° 3

SOLICITUDES:

SLC 16-3-1330 del 23 de junio de 2016

SLC 16-3-2305 del 26 de octubre de 2016

SLC 17-3-1721 del 16 de agosto de 2017

SLC 18-3-1787 del 9 de octubre de 2018

SLC 18-5-1566 del 19 de diciembre de 2018

SLC 11001-3-20-0326 del 11 de marzo de 2020

TIPO DE TRÁMITES:

Licencia de Urbanización

Traslado de obligación de provisión de VIS

LICENCIAS:

Prórrogas
 Modificación de Licencia de Urbanización Vigente
 Licencia de Construcción
 RES 16-3-1472 del 5 de octubre de 2016 ejecutoriada el 26 de octubre de 2016
 RES 16-3-1683 del 17 de noviembre de 2016 ejecutoriada el 18 de noviembre de 2016
 RES 17-3-0289 del 3 de marzo de 2017
 RES 18-3-0012 del 4 de enero de 2018 ejecutoriada el 9 de enero de 2018
 RES 18-3-1029 del 17 de octubre de 2018 ejecutoriada el 2 de noviembre 2018
 RES 11001-3-19-0016 del 9 de enero de 2019
 LC 11001-5-19-0479 del 26 de abril de 2019 ejecutoriada el 3 de mayo de 2019
 RES 11001-5-19-1289 del 5 de noviembre de 2019 ejecutoriada el 12 de noviembre de 2019
 RES 11001-3-20-0943 del 16 de junio de 2020 ejecutoriada el 14 de julio de 2020

MODALIDADES:

Desarrollo
 Obra Nueva y cerramiento

PROYECTO:

URBANIZACIÓN MACONDO

USO:

Vivienda Multifamiliar VIS

UBICACIÓN DEL PREDIO:

DG 47 S 12 A 01

URBANIZACIÓN- BARRIO:

Carmen del Sol

NORMA APLICADA:

Decreto Distrital 190 de 2004

Decreto Distrital 327 de 2004

UPZ:

UPZ 54 Marruecos– Localidad Rafael Uribe

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

De acuerdo al recorrido realizado en las upz Marruecos y Diana Turbay, en conjunto con varias entidades distritales como la Secretaría Distrital de Ambiente, el Idiger, y la Alcaldía Local, y la comunidad, la Secretaría Distrital de Hábitat se compromete a conocer de oficio las licencias de construcción de vivienda para verificar cómo están demarcadas las zonas de cesión, cómo se ha dado el trámite de las licencias y a hacer la investigación por parte de la secretaría, para hacer seguimiento entorno al cumplimiento de las obras.

HECHOS

1. El 5 de octubre de 2016 mediante Resolución RES 16-3-1472 la Curadora Urbana No. 3 Arq. Ada Montilla Guerrero (P) aprueba *el proyecto urbanístico general y se concede licencia de urbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN MACONDO, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para el predio localizado en la DG 47 SUR N° 12A-01 (actual) y/o TV 12C N° 43B-26 SUR (anterior), localidad*

- de San Cristóbal, y adopta como Plano que contiene el Proyecto Urbanístico del desarrollo URBANIZACION MACONDO el identificado con N° **CU3RU14/4-02**.
2. El 17 de noviembre de 2016 mediante Resolución RES 16-3-1683 la Curadora Urbana No. 3 Arq. Ada Montilla Guerrero (P) aprueba el traslado de la obligación DE PROVISIÓN DE LA Vivienda de Interés Social (VIS) del Desarrollo denominado TORRELADERA BOSQUE RESERVADO, ubicado en la CL 152 83 97 (actual), KR 80 150 31 (actual) a los desarrollos denominados PARQUE CENTRAL BONAVIDA – ETAPAS 1, 2 Y 3 ubicado en la AC 68 S 70D-71 Lote A (actual) y TV 70 G 63-52 S (actual) y URBANIZACIÓN MACONDO ubicado en la DG 47 SUR N° 12ª-01 (actual), y adopta como Plano que contiene el Proyecto Urbanístico del desarrollo URBANIZACION MACONDO el identificado con N° **CU3RU14/4-03**, que reemplaza y sustituye en su totalidad al plano CU3RU14/4-02.
 3. El 3 de marzo de 2017 mediante Resolución RES 17-3-0289 la Curadora Urbana No. 3 Arq. Ana María Cadena Tobón corrige el texto de la Resolución No. RES 16-3-1472 del 05 de octubre de 2016, en cuanto a que la localidad correcta a la que corresponde el predio es la de Rafael Uribe Uribe.
 4. El 4 de enero de 2018 mediante Resolución RES 18-3-0012 la Curadora Urbana No. 3 Arq. Natalia Bonilla Corrales (P) aprueba la modificación de Licencia de Urbanización Vigente para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN MACONDO, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para el predio localizado en la DG 47 SUR N° 12A-01 (actual) y/o TV 12C N° 43B-26 SUR (anterior), Localidad Rafael Uribe y adopta como Plano que contiene el Proyecto Urbanístico del desarrollo URBANIZACION MACONDO el identificado con N° **CU3RU14/4-04**, que reemplaza y sustituye en su totalidad al plano CU3RU14/4-03.
 5. El 17 de octubre de 2018 mediante Resolución RES 18-3-1029 la Curadora Urbana No. 3 Arq. Ana María Cadena Tobón concede la prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización concedida mediante Resolución RES 16-3-1472 del 5 de octubre de 2016, por un término de doce (12) meses adicionales contados a partir de la fecha de vencimiento de la Licencia mencionada, ejecutoriada el día 26 de octubre de 2016.
 6. El 9 de enero de 2019 mediante Resolución RES 11001-3-19-0016 la Curadora Urbana No. 3 Arq. Ana María Cadena Tobón corrige la información del plano urbanístico aprobado bajo Resolución No. RES 18-3-0012 del 4 de enero de 2018, en cuanto al cuadro de mojones de algunas zonas, y adopta como Plano que contiene el Proyecto Urbanístico del desarrollo URBANIZACION MACONDO el identificado con N° **CU3RU14/4-05**, que anula y reemplaza en su totalidad al plano CU3RU14/4-04.
 7. El 26 de abril de 2019 mediante Licencia de Construcción LC 11001-5-19-0479 el Curador Urbano No. 5 Ing. Mariano Pinilla Poveda otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y cerramiento PARA UN PROYECTO DESARROLLADO EN TRES (3) EDIFICACIONES, UNA (1) TORRE PLANA DE 31 PISOS, UNA (1) TORRE ESCALONADA DE 30 PISOS Y UN (1) EDIFICIO COMUNAL Y DE ESTACIONAMIENTOS (PLATAFORMA: A, B Y C) DE SEIS (6) PISOS Y SEMISÓTANO, DESTINADA PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS CON CUATROCIENTAS SETENTA Y OCHO (478) UNIDADES DE VIVIENDA, DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES (243) ESTACIONAMIENTOS PARA RESIDENTES, NOVENTA Y OCHO (98) ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES DE LOS CUALES ONCE (11) SE HABILITAN A

PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA, CIENTO CUARENTA Y CUATRO (144) CUPOS DE BICICLETAS Y TRECIENTOS VEINTE (320) CUPOS PARA MOTOS EN EL PREDIO URBANO LOCALIZADO EN LA DIRECCIÓN: DG 47 S 12 A 01.

8. El 27 de septiembre de 2019 mediante Resolución RES 11001-5-19-1289 el Curador Urbano No. 5 Ing. Mariano Pinilla Poveda resuelve prorrogar por segunda vez y por un término de doce (12) meses, la vigencia de la Resolución No. 16-3-1472 expedida el 5 de octubre de 2016 por la cual se aprueba el proyecto urbanístico denominado *URBANIZACIÓN MACONDO*, contada a partir del término de la vigencia de la Resolución N° 18-3-1029, lo cual acaece el día 26 de octubre del año 2019, conforme a la fecha de ejecutoria del acto administrativo prorrogado.
9. El 16 de junio de 2020 mediante Resolución RES 11001-3-20-0943 la Curadora Urbana No. 3 Arq. Ana María Cadena Tobón aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente *del desarrollo denominado URBANIZACIÓN MACONDO*, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para el predio localizado en la DG 47 SUR N° 12A-01 (actual) y/o TV 12C N° 43B-26 SUR (anterior), Localidad Rafael Uribe y adopta como Plano que contiene el Proyecto Urbanístico del desarrollo URBANIZACION MACONDO el identificado con N° **CU3RU14/4-07**, que reemplaza y sustituye en su totalidad al plano CU3RU14/4-05.

CONSIDERACIONES

LOCALIZACIÓN

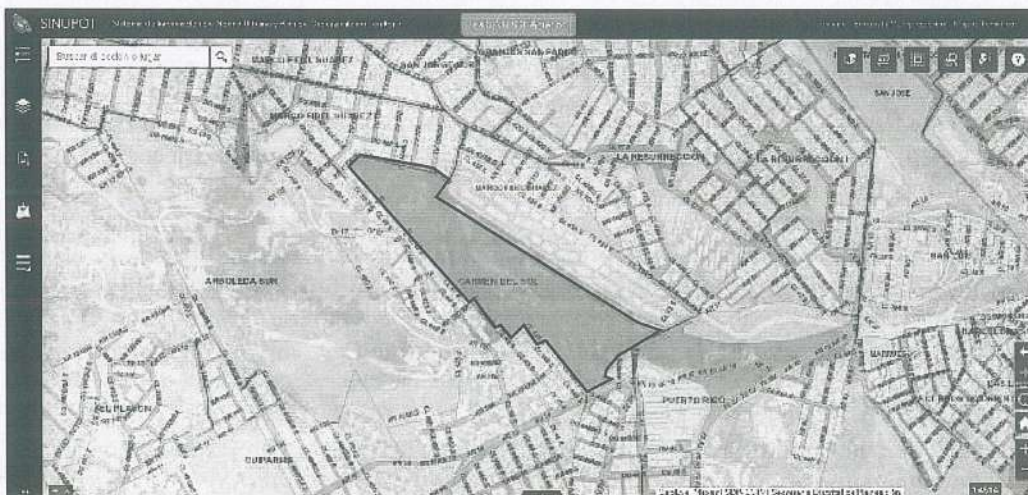


Imagen tomada de SINUPOT

MARCO NORMATIVO

Al momento de la radicación de la solicitud SLC 16-3-1330 del 23 de junio de 2016 para Licencia de Urbanización para el predio ubicado en la DG 47 SUR 12 A 01, estaban vigentes las normas contenidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá), Decreto 406 de 2004 "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 54, MARRUECOS, ubicada en la

Localidad de RAFAEL URIBE”, Decreto Distrital 080 de 2016 “Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones” y Decreto Distrital 327 de 2004 “Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital”.

En tal sentido, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial - POT, el predio objeto de estudio se ubica en el Sector Normativo 6 de la UPZ 54 Marruecos, en Área de Actividad Residencial, Zona Residencial con Zonas delimitadas de Comercio y Servicios, con asignación de Tratamiento de Desarrollo y Sector de Demanda de Estacionamiento D.

ANÁLISIS

TRAZABILIDAD DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS

Con el fin de analizar el acto administrativo vigente para Licencia de Urbanización en el predio ubicado en la DG 47 SUR 12 A 01, el equipo técnico recopiló la información tendiente a los actos administrativos expedidos por las diferentes curadurías urbanas correspondientes a licencias urbanísticas o de construcción que se otorgaron para el predio localizado en la DG 47 SUR 12 A 01 que puedan tener vigencia a la fecha, encontrando los siguientes, organizados en la siguiente tabla:

Solicitud	Fecha de radicación	Tipo de trámite	Acto Administrativo	Fecha de expedición	Fecha de ejecutoria	Curador/a	Plano aprobado
16-3-1330	23 de junio de 2016	Licencia de Urbanización	RES 16-3-1472	5 de octubre de 2016	26 de octubre de 2016	Arq. Ada Montilla Guerrero (P)	CU3RU14/4-02
16-3-2305	26 de octubre de 2016	Traslado de obligación de provisión de VIS	RES 16-3-1683	17 de noviembre de 2016	18 de noviembre de 2016	Arq. Ada Montilla Guerrero (P)	CU3RU14/4-03
		Corrección de RES 16-3-1472 en cuanto a la localidad	RES 17-3-0289	3 de marzo de 2017		Arq. Ana María Cadena Tobón	
17-3-1721	16 de agosto de 2017	Modificación de Licencia de Urbanización Vigente de	RES 18-3-0012	4 de enero de 2018	9 de enero de 2018	Arq. Natalia Bonilla Corrales (P)	CU3RU14/4-04

		RES 16-3-1472					
18-3-1787	9 de octubre de 2018	Solicitud de prórroga de RES 16-3-1472	RES 18-3-1029	17 de octubre de 2018	2 de noviembre de 2018	Arq. Ana María Cadena Tobón	
18-5-1566	19 de diciembre de 2018	Licencia de Construcción	LC 11001-5-19-0479	26 de abril de 2019	3 de mayo de 2019	Ing. Mariano Pinilla Poveda	
		Corrección de información del plano urbanístico CU3RU14/4-04	RES 11001-3-19-0016		9 de enero de 2019		CU3RU14/4-05
11001-5-19-1155	27 de septiembre de 2019	Prórroga por segunda vez por un término de 12 meses	RES 11001-5-19-1289	5 de noviembre de 2019	12 de noviembre de 2019	Ing. Mariano Pinilla Poveda	
11001-3-20-0326	11 de marzo de 2020	Modificación de Licencia de Urbanización Vigente	RES 11001-3-20-0943	16 de junio de 2020	14 de julio de 2020	Arq. Ana María Cadena Tobón	CU3RU14/4-07

De la anterior información, se observa que el acto administrativo **RES 16-3-1472** mediante el cual se otorga una Licencia de Urbanización para el predio localizado en la DG 47 SUR 12 A 01, ha tenido varias modificaciones de Licencia Vigente de Urbanización, correcciones y prórrogas, de las cuales se analiza en primera instancia:

1. La **RES 16-3-1472** no se encuentra vigente de acuerdo a lo indicado en la segunda prórroga otorgada mediante **RES 11001-5-19-1289**, la cual se extiende por segunda vez el término de la vigencia por doce (12) meses, contada a partir del término de la vigencia de la RES 18-3-1029 que corresponde al día 26 de octubre de 2019, entendiéndose así que la licencia de urbanización tiene una vigencia hasta el 26 de octubre de 2020. No se tiene conocimiento de un trámite de revalidación de la misma.

2. Dentro del término de la vigencia descrita en el numeral anterior, se realizó una Modificación de Licencia Vigente de Urbanización mediante la **RES 11001-3-20-0943**, la cual consiste en el rediseño y reubicación de las áreas destinadas a Equipamiento comunal público debido a la topografía del terreno.
3. Al momento de la solicitud de la Licencia de Construcción del proyecto Torres 20 de Julio el día 19 de diciembre de 2018, se encontraba vigente la **RES 18-3-0012** correspondiente a una Modificación de Licencia Vigente la Licencia de Urbanización que adoptó como plano urbanístico el identificado con el código CU3RU14/4-04, sin embargo, al momento de la expedición de la licencia LC **11001-5-19-0479** del 26 de abril de 2019, este plano ya había sido reemplazado por el plano CU3RU14/4-05 mediante la **RES 11001-3-19-0016** del 9 de enero de 2019 en la cual se aprobó la corrección del plano urbanístico en cuanto al cuadro de mojones de algunas zonas.

APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA

ESTUDIO PROYECTO URBANÍSTICO URBANIZACIÓN MACONDO – RES 16-3-1472 del 5 de octubre de 2016.

ITEM	SEGÚN LA NORMA <i>Decretos 190 de 2004, 327 de 2004</i>	APROBADO EN LICENCIA No. RES 16-3-1472 del 5 de octubre de 2016	SE AJUSTA
------	--	---	--------------

ZONIFICACIÓN

UPZ	54, MARRUECOS	54, MARRUECOS	SI
Sector Normativo	Sector Normativo 6, Sub. de Usos y Edificabilidad Único	Sector Normativo 6, Sub. de Usos y Edificabilidad Único	
Área de Actividad	Residencial, Zona Residencial con Zonas delimitadas de Comercio y Servicios.	Residencial, Zona Residencial con Zonas delimitadas de Comercio y Servicios.	
Tratamiento	Desarrollo	Desarrollo	

USOS

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

AREAS

Área bruta	65556 m2 según plano topográfico	65556 m2	SI
Área de reserva	17212.61 m2 según plano topográfico	17212.61 m2	SI
Área neta urbanizable	48343.39 m2	48343.39 m2	SI
Control ambiental	6034.3 m2 según plano topográfico	6034.3 m2	SI

Área neta urbanizable para cálculo de cesiones	42309.09 m ²	42309.09 m ²	SI
Área de cesión pública exigida	25% ANU 10577.27 m ²	10577.93 m ²	SI
Área de cesión adicional para el aumento de edificabilidad	3701.29 m ²	3701.90 m ²	
Área destinada para VIP	20% área útil del proyecto 4530.31 m ²	4530.30 m ²	SI
Área útil	-	21525.99 m ²	

Del estudio anterior se evidencia que la Licencia de urbanización **RES 16-3-1472 del 5 de octubre de 2016** expedida y aprobada por la Arq. Ada Montilla Guerrero – Curadora Urbana N°3 (P), mantiene concordancia entre el texto de la misma y los planos aprobados, y adicionalmente corresponden con la normativa vigente general en cuanto a zonificación, usos, cálculo de áreas, aplicada al momento de la solicitud, por lo que el proyecto en los aspectos urbanísticos **SE AJUSTA** a la norma.

ESTUDIO PROYECTO URBANÍSTICO URBANIZACIÓN MACONDO – RES 16-3-1683 del 17 de noviembre de 2016.

ITEM	SEGÚN LA NORMA <i>Decretos 190 de 2004, 327 de 2004</i>	APROBADO EN LICENCIA No. RES 16-3-1683 del 17 de noviembre de 2016	SE AJUSTA
------	--	---	-----------

ZONIFICACIÓN

UPZ	54, MARRUECOS	54, MARRUECOS	SI
Sector Normativo	Sector Normativo 6, Sub. de Usos y Edificabilidad Único	Sector Normativo 6, Sub. de Usos y Edificabilidad Único	
Área de Actividad	Residencial, Zona Residencial con Zonas delimitadas de Comercio y Servicios.	Residencial, Zona Residencial con Zonas delimitadas de Comercio y Servicios.	
Tratamiento	Desarrollo	Desarrollo	

USOS

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

AREAS

Área bruta	65556 m ² según plano topográfico	65556 m ²	SI
------------	--	----------------------	----

Área de reserva	17212.61 m2 según plano topográfico	17212.61 m2	SI
Área neta urbanizable	48343.39 m2	48343.39 m2	SI
Control ambiental	6034.3 m2 según plano topográfico	6034.3 m2	SI
Área neta urbanizable para cálculo de cesiones	42309.09 m2	42309.09 m2	SI
Área de cesión pública exigida	25% ANU 10577.27 m2	10577.93 m2	SI
Área de cesión adicional para el aumento de edificabilidad	3701.29 m2	3701.90 m2	SI
Área destinada para VIP	20% área útil del proyecto 4530.30 m2	4530.30 m2	SI
Traslado Parcial Obligación VIS	-	18657.60 m2	SI

Del estudio anterior se evidencia que la Licencia de urbanización **RES 16-3-1683 del 17 de noviembre de 2016** expedida y aprobada por la arquitecta Ada Montilla Guerrero – Curadora Urbana N°3 (P), mantiene concordancia entre el texto de la misma y los planos aprobados, y adicionalmente corresponden con la normativa vigente general en cuanto a zonificación, usos, cálculo de áreas, aplicada al momento de la solicitud, por lo que el proyecto en los aspectos urbanísticos **SE AJUSTA** a la norma.

ESTUDIO PROYECTO URBANÍSTICO URBANIZACIÓN MACONDO – RES 18-3-0012 del 4 de enero de 2018

ITEM	SEGÚN LA NORMA <i>Decretos 190 de 2004, 327 de 2004</i>	APROBADO EN LICENCIA <i>No. RES 18-3-0012 del 4 de enero de 2018</i>	SE AJUSTA
------	--	---	-----------

ZONIFICACIÓN

UPZ	54, MARRUECOS	54, MARRUECOS	SI
Sector Normativo	Sector Normativo 6, Sub. de Usos y Edificabilidad Único	Sector Normativo 6, Sub. de Usos y Edificabilidad Único	
Área de Actividad	Residencial, Zona Residencial con Zonas delimitadas de Comercio y Servicios.	Residencial, Zona Residencial con Zonas delimitadas de Comercio y Servicios.	
Tratamiento	Desarrollo	Desarrollo	

USOS

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

AREAS

Área bruta	65556 m2 según plano topográfico	65556 m2	SI
Área de reserva	17212.61 m2 según plano topográfico	17212.61 m2	SI
Área neta urbanizable	48343.39 m2	48343.39 m2	SI
Control ambiental	6238.27 m2 según plano topográfico actualizado	6238.27 m2	SI
Área neta urbanizable para cálculo de cesiones	42105.13 m2	42105.13 m2	SI
Área de cesión pública exigida	25% ANU 10526.28 m2	10656.79 m2	SI
Área de cesión adicional para el aumento de edificabilidad	3701.29 m2	3701.90 m2	SI
Área destinada para VIP	20% área útil del proyecto 4530.30 m2	4530.30 m2	SI

Del estudio anterior se evidencia que la Licencia de urbanización **RES 18-3-0012 del 4 de enero de 2018** expedida y aprobada por la arquitecta Natalia Bonilla Corrales– Curadora Urbana N°3 (P), mantiene concordancia entre el texto de la misma y los planos aprobados, y adicionalmente corresponden con la normativa vigente general en cuanto a zonificación, usos, cálculo de áreas, aplicada al momento de la solicitud, por lo que el proyecto en los aspectos urbanísticos **SE AJUSTA** a la norma.

ESTUDIO PROYECTO ARQUITECTÓNICO TORRES 20 DE JULIO - ETAPA 1 - LC 11001-5-19-0479 del 26 de abril de 2019.

ITEM	SEGÚN LA NORMA <i>Decretos 190 de 2004, 327 de 2004</i>	APROBADO EN LICENCIA No. <i>LC 11001-5-19-0479 del 26 de abril de 2019</i>	SE AJUSTA
------	--	--	--------------

ZONIFICACIÓN

UPZ	54, MARRUECOS	54, MARRUECOS	SI
Sector Normativo	Sector Normativo 6, Sub. de Usos y Edificabilidad Único	Sector Normativo 6, Sub. de Usos y Edificabilidad Único	
Área de Actividad	Residencial, Zona Residencial con Zonas	Residencial, Zona Residencial con Zonas	

	delimitadas de Comercio y Servicios.	delimitadas de Comercio y Servicios.	
Tratamiento	Desarrollo	Desarrollo	

USOS

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

EDIFICABILIDAD

Índice de Ocupación	Máximo 0.28	0.18	SI
Índice de Construcción	N/A	N/A	SI
Altura	Correcta Aplicación de índices de Ocupación y Construcción	65.02 Y 71.92 Y 20.5	SI
Antejardín	3 Mts de 1 a 3 pisos	3 Mts. Por CL 44 A SUR	SI
Tipología edificatoria	Aislada	Aislada	SI
Aislamientos	Lateral	N/A	SI
	Posterior	N/A	SI
	Entre edificaciones	½ de la altura total	SI
	Patios	N/A	SI
Sótano	Se permite	3 sótanos	SI
Semisótano	Se permite	No plantea	SI
Voladizo	Sobre vías menores a 10 metros (V-9): 0.60m, Sobre vías mayores a 10 metros y hasta 15 metros (V-7 y V-8): 0.80m, Sobre vías mayores a 22 metros y vías arterias V-1: 1:50m. Sobre el área de cesión no se permiten voladizos.	No plantea	SI

ESTACIONAMIENTOS

Estacionamientos (Demanda D)	Privados	1 cupo por C/6 viviendas = $478/6 = 79$	243	SI
	Visitantes	1 cupo por C/15 viviendas = $478/15 = 31$ cupo	98	SI
Estacionamientos para Discapacitados		1 cupo de 3,80 X 4,50 metros por cada 30 cupos exigidos = $111/30 = 3$ cupos.	11	SI
Bicicleteros		1 cupo por cada 2 estacionamientos exigidos =	144	SI

	111/ 2 = 55 cupos para bicicletas		
Motos	No se exige	320	SI

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

Equipamiento Comunal Privado	Exigencia	Vivienda no VIS: 6m2 x las primeras 150 UND x HNU= (6m2 x 388.27 = 2329.62 M2) + las siguientes unidades x 8.5m2= (8.5m2 x 1061.73= 9024.70 m2) = 11354.33 m2 Exigido en etapa 1.	11354.33 m2 = 100,00 %	SI
	Destinación	Zonas recreativas 40% de 11354.33 M2 = 4541.73M2	4416.84M2 = 39%	SI
		Servicios Comunales 15% de 11354.33 M2 = 1703.15 M2	1821.51M2 = 16 %	
		Estacionamientos adicionales NA	No Plantea	

Del estudio anterior se evidencia que la Licencia de Construcción la Licencia de Construcción N° LC 11001-5-190479 del 26 de abril de 2019 expedida y aprobada por el ingeniero Mariano Pinilla Poveda – Curador Urbana N°5, mantiene concordancia entre el texto de la misma y los planos aprobados, y adicionalmente corresponden con la normativa vigente general en cuanto a zonificación, usos, edificabilidad y estacionamientos, aplicada al momento de la solicitud, por lo que el proyecto en los aspectos urbanísticos **SE AJUSTA** a la norma.

ESTUDIO PROYECTO URBANÍSTICO URBANIZACIÓN MACONDO – RES 11001-3-20-0943 del 16 de junio de 2020.

ITEM	SEGÚN LA NORMA <i>Decretos 190 de 2004, 327 de 2004</i>	APROBADO EN LICENCIA No. RES 11001-3-20-0943 <i>del 16 de junio de 2020</i>	SE AJUSTA
------	--	---	-----------

ZONIFICACIÓN

UPZ	54, MARRUECOS	54, MARRUECOS	SI
Sector Normativo	Sector Normativo 6, Sub. de Usos y Edificabilidad Único	Sector Normativo 6, Sub. de Usos y Edificabilidad Único	
Área de Actividad	Residencial, Zona Residencial con Zonas delimitadas de Comercio y Servicios.	Residencial, Zona Residencial con Zonas delimitadas de Comercio y Servicios.	
Tratamiento	Desarrollo	Desarrollo	

USOS			
Usos	Principal: Multifamiliar (VIS)	Vivienda Vivienda Multifamiliar VIS	SI
AREAS			
Área bruta	65556 m2 según plano topográfico	65556 m2	SI
Área de reserva	17212.61 m2 según plano topográfico	17212.61 m2	SI
Área neta urbanizable	48343.39 m2	48343.39 m2	SI
Control ambiental	6238.31 m2 según plano topográfico	6238.31 m2	SI
Área neta urbanizable para cálculo de cesiones	42105.09 m2	42105.09 m2	SI
Área de cesión pública exigida mínima	25% ANU 10526.27 m2	10679.86 m2	SI
Área destinada para VIP	20% área útil del proyecto 4302.20 m2	4305.20 m2	SI
Área útil		21525.98 m2	

Del estudio anterior se evidencia que la Licencia de urbanización **RES 11001-3-20-0943 del 16 de junio de 2020** expedida y aprobada por la arquitecta Ana María Cadena Tobón– Curadora Urbana N°3, mantiene concordancia entre el texto de la misma y los planos aprobados, y adicionalmente corresponden con la normativa vigente general en cuanto a zonificación, usos, cálculo de áreas, aplicada al momento de la solicitud, por lo que el proyecto en los aspectos urbanísticos **SE AJUSTA** a la norma.

ASPECTOS DE LA QUEJA

VERIFICACIÓN DE LA LICENCIA APROBADA

La Secretaría Técnica de la Comisión de Veeduría de Curadurías Urbanas de Bogotá, en el marco de sus competencias que conforme al Acuerdo 1 del 28 de febrero de 2019 que son:

(...) *Artículo 4. Funciones. Serán funciones de la Comisión de Veedurías de las Curadurías de Bogotá las Siguietes:*

1. *Proponer lineamientos, directrices y pautas de articulación entre los curadores urbanos y las autoridades competentes municipales y distritales en materia urbanística.*
2. *Interponer, a través de uno de sus miembros, recursos y acciones contra las actuaciones de las curadurías que no se ajusten a la normatividad urbanística; y si fuera del caso, formular las correspondientes denuncias.*

3. Formular a los curadores urbanos sugerencias acerca de la mejor prestación del servicio en su curaduría.
4. Atender las quejas que formulen los ciudadanos en razón de la expedición de licencias, poniendo en conocimiento de las autoridades respectivas los hechos que resulten violatorios de las normas urbanísticas.
5. Proponer contra los curadores urbanos la apertura de investigaciones por parte de los consejos profesionales, cuando lo consideren necesario.
6. Las demás que resulten necesarias para el cumplimiento de su objeto.
7. Dictarse su propio reglamento. (...)

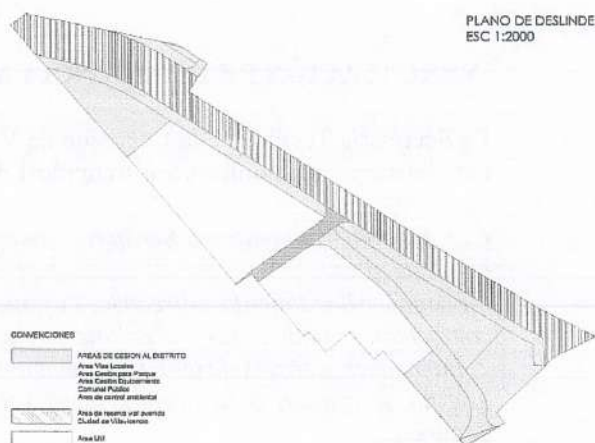
La Secretaría Técnica se permite hacer el siguiente estudio, conforme al numeral 4 del Artículo 4 del Acuerdo 1 del 28 de febrero de 2019, en los componentes urbanísticos de la licencia de urbanización **RES 16-3-1472 del 5 de octubre de 2016** expedida y aprobada por la arquitecta Ana María Cadena Tobón – Curadora Urbana N°3 así:

LOCALIZACIÓN DE ZONAS DE CESIÓN

El proyecto urbanístico aprobado en el desarrollo URBANIZACIÓN MACONDO ubicado en la DG 47 S 12 A 01, adoptó mediante la **RES 16-3-1472 del 5 de octubre de 2016**, el plano CU3RU14/4-02 donde se establecen cuantitativa y gráficamente las áreas generales del proyecto así:

ARTÍCULO 8. DE LAS ÁREAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN ÁREAS DE CESIÓN GRATUITA AL DISTRITO SOBRE AREA NETA URBANIZABLE

Cesión Obligatoria de Parques	7.192,94 M2.
Parque 1	4.720,25 M2.
Parque 2	2.472,69 M2.
Cesión Obligatoria Equipamiento	3.384,99 M2.
Cesión adicional zona verde (Parque 3)	3.701,90 M2.
Cesión gratuita al Distrito	165,99 M2.
Control Ambiental (Av. Ciudad de Villavicencio)	6.034,30 M2.
Control Ambiental 1	578,86 M2.
Control Ambiental 2	3.062,81 M2.
Control Ambiental 3	2.392,63 M2.
Cesión Vías Vehiculares y Peatonales	5.211,77 M2.
Cesión Vía Local (DG 47 SUR – V-9)	15,42 M2.
Cesión Vía Local (KR 10 – V-7)	1.371,75 M2.

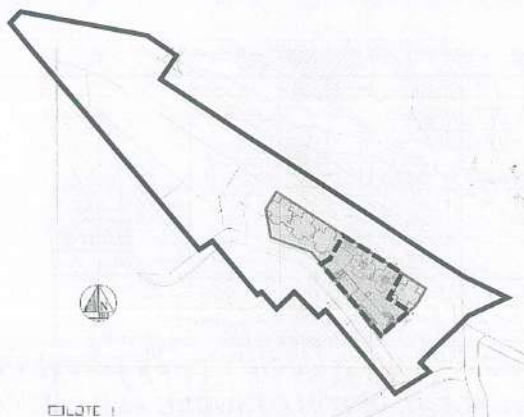


Plano de deslinde. CU3RU14/4-02. Proyecto Urbanístico Macondo

Plano de deslinde. CU3RU14/4-04. Proyecto Urbanístico Macondo

<i>Control Ambiental 2</i>	<i>5.659,41 M2.</i>
<i>Cesión Vías Vehiculares y Peatonales</i>	<i>4.031,95 M2.</i>
<i>Cesión Vía Local (DG 47 SUR – V-9)</i>	<i>15,42 M2.</i>
<i>Cesión Vía Local (TV 12 BIS – V-8)</i>	<i>154,11 M2.</i>
<i>Cesión Vía Local (CL 44 A SUR – V-7)</i>	<i>3.675,17 M2.</i>
<i>Cesión Vía Local (KR 10 D – V-7)</i>	<i>24,02 M2.</i>
<i>Cesión Vía Local (KR 10 – V-7)</i>	<i>163,22 M2.</i>
<i>Total cesiones al Distrito sobre A.N.U.</i>	<i>20.579,14 M2.</i>

En el proyecto urbanístico URBANIZACIÓN MACONDO ubicado en la DG 47 S 12 A 01, se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra nueva y cerramiento mediante la **LC 11001-5-19-0479 del 26 de abril de 2019**, para un proyecto desarrollado en 3 edificaciones, destinada para Vivienda Multifamiliar VIS, localizado en la zona denominada MANZANA 1 – VIS (área 1.525,55 m2) de acuerdo al plano urbanístico CU3RU14/4-04 vigente al momento de la radicación de la solicitud:



Plano de localización Etapa I. Proyecto Torres 20 de Julio

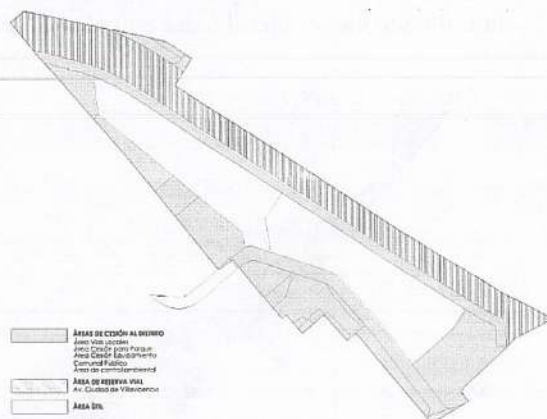
El proyecto urbanístico aprobado en el desarrollo URBANIZACIÓN MACONDO ubicado en la DG 47 S 12 A 01, aprueba mediante la **RES 11001-3-19-0016 del 9 de enero de 2019**, la Corrección de Información del plano urbanístico CU3RU14/4-04, y adopta el plano CU3RU14/4-05 donde se corrigen los mojones de las áreas manteniendo todos los demás aspectos contenidos en la Resolución N° RES 18-3-0012 del 4 de enero de 2018.

El proyecto urbanístico aprobado en el desarrollo URBANIZACIÓN MACONDO ubicado en la DG 47 S 12 A 01, aprueba mediante la **RES 11001-3-20-0943 del 16 de junio de 2020**, la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente, y adopta el plano CU3RU14/4-07 donde se establecen cuantitativa y gráficamente las áreas generales del proyecto así:

ARTÍCULO 8. DE LAS ÁREAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

AREAS DE CESIÓN GRATUITA AL DISTRITO SOBRE AREA NETA URBANIZABLE

Cesión Obligatoria de Parques	10.679,86 M2.
Cesión Obligatoria Equipamiento	3.520,11 M2.
Cesión adicional para parque	3.574,47 M2.
Cesión gratuita al Distrito	2.292,86 M2.
Control Ambiental	6.238,31 M2.
Cesión Vías Vehiculares y Peatonales	4.031,94 M2.
Total cesiones al Distrito sobre A.N.U.	20.579,11 M2.



Plano de deslinde. CU3RU14/4-07. Proyecto Urbanístico Macondo

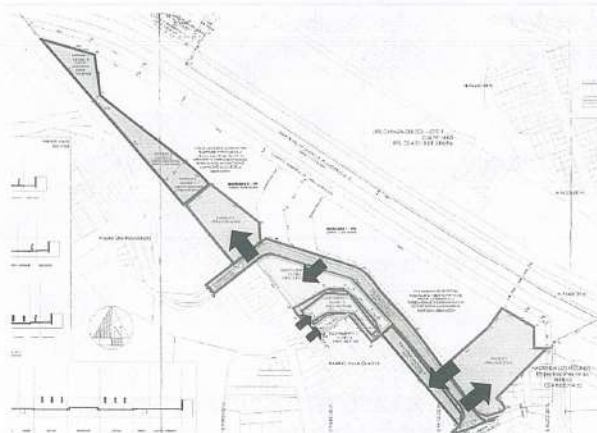
ZONAS DE CESIÓN EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO

De acuerdo a lo indicado en el artículo 14 del Decreto Distrital 327 de 2004, mediante el cual se reglamenta el tratamiento de desarrollo urbanístico en el Distrito Capital, el equipo técnico hizo la revisión de las condiciones generales para la Cesión de áreas para parques y equipamientos del acto administrativo **RES 11001-3-19-0016 del 9 de enero de 2019** vigente en este momento, así:

- Distribución espacial: El total de cesión exigida para parques en cada proyecto se distribuirá de la siguiente manera: el 50% en un solo globo y el resto en globos con área mínima de 1,000 m2. Se entiende por un solo globo de cesión aquellas áreas de cesión que ofrecen continuidad del espacio público y aquellas que estén articuladas espacialmente. Los proyectos cuya cesión total sea inferior a 2,000 m2, quedan exceptuados de esta disposición, caso en el cual el área de la cesión será la mínima admisible y se concentrará en un solo globo.*

5	AREA NETA URBANIZABLE 2 (A.N.U. BASICA - C.A.)	42.105,09	100%	42.105,09	100%
5	AREAS DE CESION PUBLICA EXIGIDA BASICA (25% A.N.U.) MINIMA	10.526,27	25%	10.679,86	25%
6.1	PARQUE RELATIVO DISTRITO (17% A.N.U.)	7.157,29	17%	7.157,29	17%
6.1.1	PARQUE 1			4.600,29	
6.1.2	PARQUE 2			2.556,96	
6.2	EQUIPAMIENTO (8% A.N.U.)	3.368,91	8%	3.520,11	8%
6.2.1	EQUIPAMIENTO 1 - GLOBO 1			2.491,55	
6.2.2	EQUIPAMIENTO 1 - GLOBO 2			823,09	
6.2.3	EQUIPAMIENTO 1 - GLOBO 3			205,17	
7	AREA DE CESION ADICIONAL PARA AUMENTO DE EDIFICABILIDAD	3.701,23	7.66%	3.574,47	7.39%

Según se indica en el cuadro de áreas generales del proyecto, el área para parque recreativo exigido, se divide en 2 globos: el globo 1 con un área de 4600.29 m², y el globo 2 con un área de 2559.46m² m², cumpliendo con el literal a del artículo 14 del decreto distrital 327 de 2004.



b. Acceso: En todos los casos debe garantizarse el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular con continuidad vial.

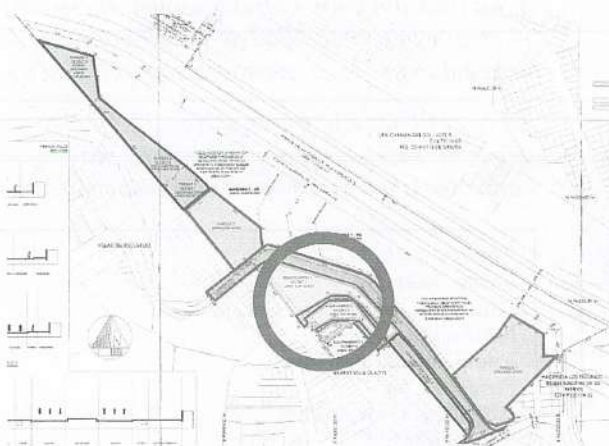
Se puede observar que los parques y el globo 1 destinado a equipamiento comunal tienen acceso desde una vía pública vehicular Calle 44 A Sur – V7 proyectada en la misma urbanización, los globos 2 y 3 de equipamiento comunal tienen acceso por vías vehiculares existentes.



c. Localización: Los criterios para la localización de cesiones serán los siguientes:

- 1. Complementar o conectar los elementos que hagan parte de la estructura ecológica principal, u otros elementos del sistema de espacio público.*
- 2. Proveer áreas de espacio público cercanas a las zonas residenciales del proyecto.*
- 3. Proveer áreas de cesión contiguas a zonas residenciales vecinas que presenten déficit de espacio público y o de equipamientos.*

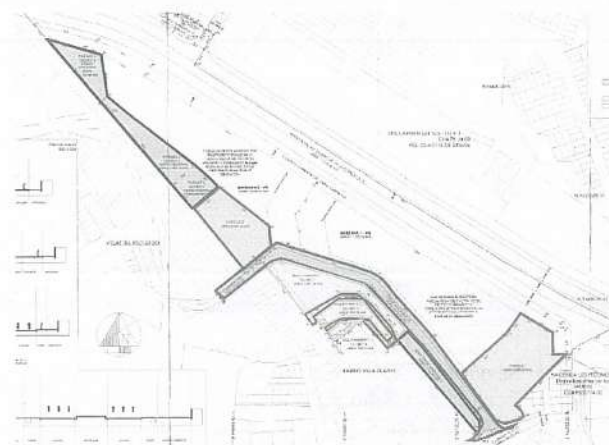
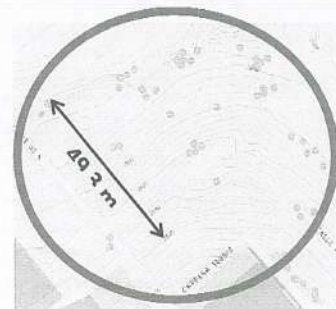
Se observa que las zonas de cesión exigidas para el proyecto como las vías conectan con elementos viales existentes; igualmente las zonas de espacio público se proyectan al costado sur colindando con la zona residencial del barrio Carmen del Sol, ya que por el costado norte se encuentra la Reserva Vial a para la Avenida Ciudad de Villavicencio.



incumpliendo lo indicado en la norma.

d. *Restricciones de localización:* No se permite la localización de las cesiones públicas para parques y equipamientos en predios inundables, en zonas de alto riesgo no mitigable, o en predios donde la pendiente del área a ceder sea superior al 25%.

En la zona donde se localizan las áreas para equipamientos comunales, se puede observar que existe una pendiente de aproximadamente 30° que equivale a un 60%



e. *Configuración Geométrica:* Los globos de cesión pública para parques y equipamientos deben configurarse cumpliendo con las siguientes condiciones:

1. Todos los puntos del perímetro de los globos de cesión deben proyectarse en forma continua hacia el espacio público, sin interrupción por áreas privadas.

Los globos de cesión se proyectan de forma continua hacia el espacio público, y no son interrumpidas por áreas privadas.



2. La relación entre el frente contra el espacio público y la profundidad de los globos de cesión se regulan por las siguientes proporciones:

* Las cesiones con frente entre 20 y 50 metros, deberán tener una profundidad máxima equivalente a tres (3) veces el frente y mínima de

Equipamiento 1- Globo 2

Frente: 20.2m

Profundidad mayor: 15.21 m aprox.

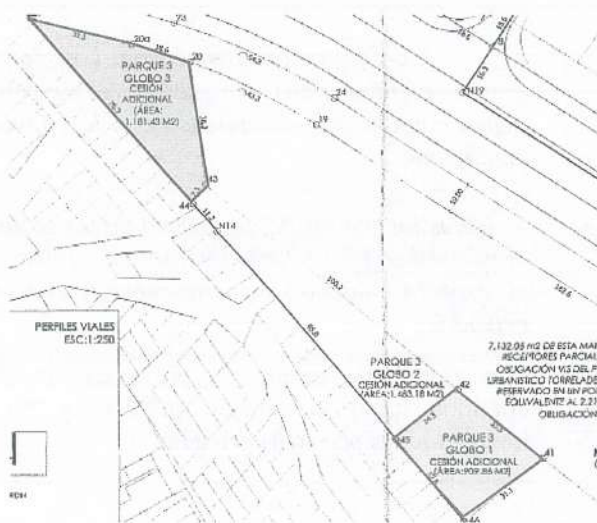
No se ajusta

Equipamiento 1- Globo 3

Frente: 13.7m

Profundidad mayor: 11 m aprox.

No se ajusta



Parque 3 - Globo 1

Frente: 33.5m

Profundidad menor: 24.3 m aprox.

Se ajusta

Parque 3 - Globo 3

Frente: 38.2m

Profundidad mayor: 28.9 m aprox.

QUE RESERVAO EN
EQUIVALENTE AL
CUBICACIÓN



* Las cesiones con frente mayor a 50 metros y menor de 100 metros, deberán tener una profundidad máxima de cuatro (4) veces el frente y mínima de la mitad del frente.

Parque 1

Frente: 52.1m

Profundidad mayor: 91.06 m aprox.

Se ajusta



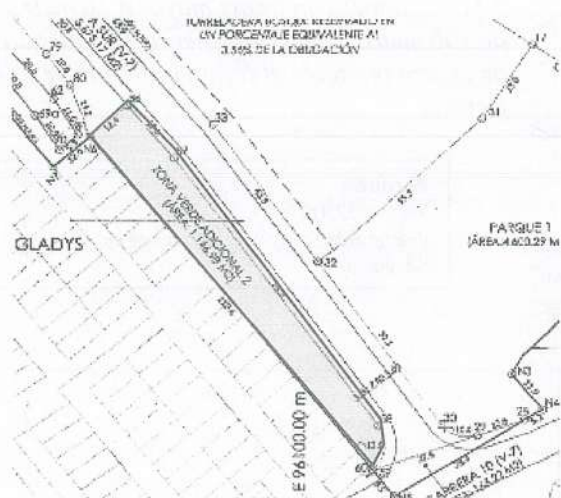
Parque 2

Frente: 56.6m

Profundidad mayor: 43.92 m aprox.

Se ajusta

Handwritten signature



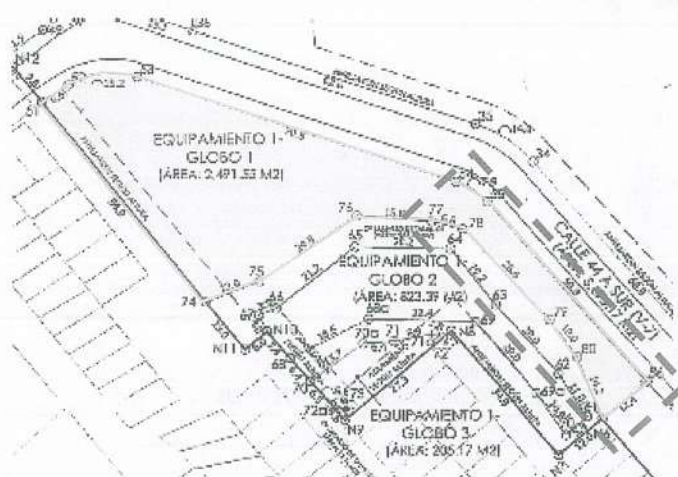
**Las cesiones con frente superior a 100 metros se regulan por las condiciones que establezca el Plan Parcial. Cuando el proyecto no esté sujeto a plan parcial, aplicarán las condiciones establecidas en el inciso anterior.*

Zona verde adicional 2

Frente: 103.5m

Profundidad mayor: 12.4 m aprox.

No se ajusta



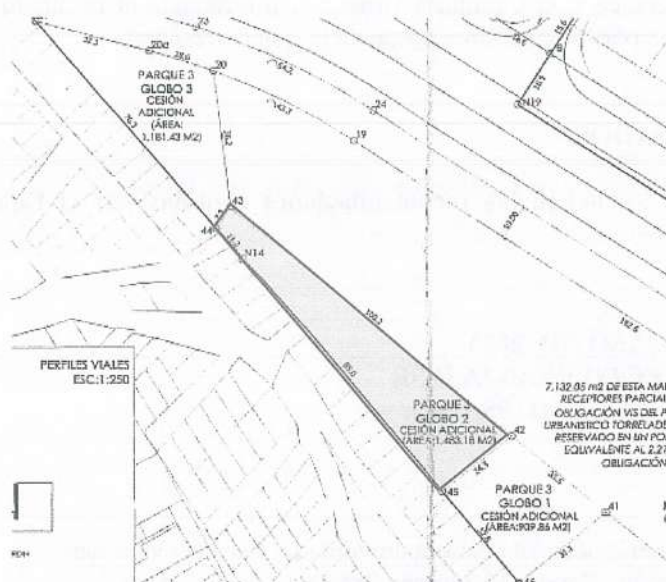
Equipamiento 1- Globo 1

Frente: 70.5m

Profundidad mayor: 36.8 m aprox.

Se ajusta

Nota: El área del globo es irregular y presenta una zona que no se ajusta.



Parque 3 - Globo 2
 Frente: 100.2 m
 Profundidad menor: 7.3 m aprox.
 No se ajusta

CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, que la actuación de la Curadora Urbana No.3 Arq. Ana María Cadena Tobón, relacionada con la expedición de la Modificación de Licencia de Urbanización Vigente No. **RES 18-3-0012 del 4 de enero de 2018**, acto administrativo mediante el cual se modificó la localización de todas las zonas, tanto de áreas de cesión como de áreas útiles del proyecto, y que se mantienen en la **RES 11001-3-19-0016 del 9 de enero de 2019** y en la **RES 11001-3-20-0943 del 16 de junio de 2020**, no se encontró **AJUSTADA** en su totalidad a las normas urbanísticas vigentes al momento de su solicitud, en cuanto a las condiciones generales para la cesión de áreas para parques y equipamientos impartidas mediante el Decreto 327 de 2004.

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

RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico al Despacho de la Secretaría Distrital de Hábitat informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
2. Enviar copia del presente informe técnico al Consejo Profesional Nacional de Arquitectura - CPNAA-, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para lo que corresponda.
3. Enviar copia del presente informe técnico a la Superintendencia de Notariado y Registro, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para lo que corresponda.

4. Enviar copia del presente informe técnico a la Curaduría Urbana 3, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para lo que corresponda.
5. Cerrar el caso 2020A.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

2.2

CASO NO. 2023 PROYECTO FRANJA P-SR AK 72 24C 05

DATOS GENERALES

INTERESADO:	Personería delegada para la movilidad y planeación urbana Ciudadana Zandra Virviescas Ordoñez
RADICADO:	1-2020-07630 17 de marzo del 2020
CURADOR:	Ruth Cubillos Salamanca – Curadora Urbana No. 1
SOLICITUDES:	LC 11001-1-19-3575 de octubre 24 del 2019
TIPO DE TRÁMITES:	Licencia de construcción inicial
LICENCIAS:	LC 1001-1-20-1380 11 de junio del 2020
MODALIDADES:	Obra Nueva
PROYECTO:	Proyecto franja P-SR
USO:	Vivienda multifamiliar (VIS), Comercio Y/o Servicios- local 1A
UBICACIÓN DEL PREDIO:	AK 72 24C 05
URBANIZACIÓN O BARRIO:	La esperanza
NORMA APLICADA:	Decretos Distritales 0903 de 2001, 190 del 2004
UPZ:	114 - Modelia – Localidad de Modelia

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Personería de Bogotá, allega a esta Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá, el oficio de radicado No 1-2020-07630, mediante el cual se solicita atender la solicitud de la ciudadana Zandra Virviescas Ordoñez.

En ese sentido la Secretaria Técnica de la Comisión de Veeduría a las Curadurías urbanas de Bogotá, dispuso la apertura del Caso 2023 con el fin de analizar y estudiar si el trámite de la Licencia de Construcción No LC 1001-1-20-1380, se expidió en legal y debida forma por la curaduría urbana No 1.

HECHOS

1. El día **24 de octubre de 2019** bajo el radicado **No.11001-1-19-3575** ante la Curaduría Urbana No. 1 se solicitó Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva en el predio en la AK 72 24 C 05.
2. El día **14 de enero de 2020** se radica la solicitud de prórroga de requerimientos de acta de observaciones y correcciones por parte de Edison Franco Arquitecto del grupo Solerium, este día se aprueba la prórroga por 15 días hábiles solicitados a la curadora urbana No.1 Ruth Cubillos Salamanca.
3. El día **7 de febrero del 2020** se presenta el acta de correcciones por parte del grupo Solerium.
4. El día **11 de junio** La Curadora Urbana No. 1 Arq. Ruth Cubillos Salamanca, mediante la Licencia No. **LC 11001-1-20-1380**, otorgo Licencia de Urbanización en la modalidad de obra nueva para el **Proyecto franja P-SR, desarrollado en SEIS (6) PISOS PARA EL USO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN TRES (3) UNIDADES, CON UN (1) CUPO DE ESTACIONAMIENTO PARA RESIDENTES Y UN (1) CUPO DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES (HABILITADO PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA) Y UNA (1) UNIDAD DE COMERCIO LOCAL IA CON UN (1) CUPO DE ESTACIONAMIENTO PARA RESIDENTES.**
5. El día **10 de julio de 2020**, bajo el radicado 201299, la señora **ZANDRA VIRVIESCAS ORDOÑEZ**, en su calidad de Administradora del Conjunto Residencial Tarragona del Salitre II PH, interpuso ante la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá, recurso de reposición y en subsidio de apelación, contra el Acto Administrativo No. **11001-1-20-1380 del 11 de junio de 2020**
6. El día **16 de julio de 2020**, bajo el radicado 201345, el señor **MYLLER HERNANDEZ ALVARADO**, en su calidad de tercero constituido en parte, interpuso ante la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá, recurso de reposición y en subsidio de apelación, contra el Acto Administrativo No. **11001-1-20-1380 del 11 de junio de 2020**.
7. El día **29 de julio de 2020** Mediante oficio No. **20-1-01764**, la curaduría urbana No 1 dio traslado de los recursos interpuestos por la señora **ZANDRA VIRVIESCAS ORDOÑEZ** y el señor **MYLLER HERNANDEZ ALVARADO** al titular de la solicitud, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015.
8. El día **03 de agosto de 2020**, el señor **JOSE EDISON FRANCO FORERO**, en calidad de autorizado de **JUAN CARLOS SOLER RODRIGUEZ**, Representante Legal del GRUPO SOLERIUM S.A., Fideicomitente dentro del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Lote Avenida Boyacá, constituido sobre el predio ubicado en la AK 72 24 C 05, mostro el traslado de los recursos interpuestos y presentó los argumentos, por los cuales considera no es dable para el Despacho revocar el acto administrativo impugnado.

LOCALIZACION



LOCALIZACIÓN SINUPOT

MARCO NORMATIVO

Al momento de la radicación de la solicitud SLC 11001-1-19-3575 para Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el predio ubicado en la AK 72 24 C 05, estaban vigentes las normas contenidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá), Decreto Distrital 080 de 2016 *“Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones”*, Decreto 903 de 2001 *“Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 114, MODELLA, ubicada en la Localidad de FONTIBÓN”*, y la Resolución 48 de 1977 *“Por la cual se modifica el proyecto general de la URBANIZACIÓN LA ESPERANZA”*.

En tal sentido, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial - POT, el predio objeto de estudio se ubica en el Sector Normativo 6 de la UPZ 114 Modelia, en Área de Actividad Residencial, Zona Residencial con zonas delimitadas de Comercio y servicio, Tratamiento de Consolidación Urbanística.

De acuerdo a lo indicado en el Decreto 080 de 2016:

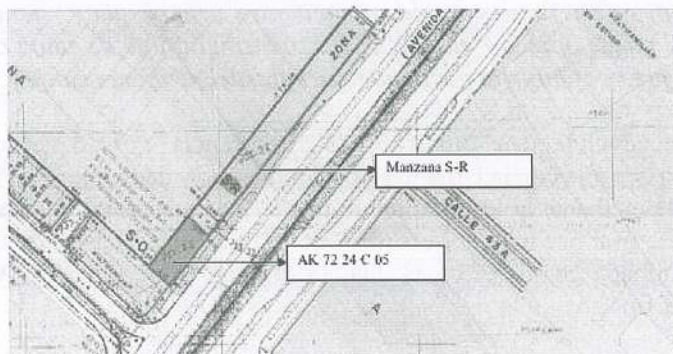
“(…) Artículo 17. Aplicación del tratamiento de consolidación, modalidad urbanística. Esta modalidad del tratamiento de consolidación aplica a las urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos, o proyectos de vivienda en serie, que mantienen sus características urbanas y ambientales, y deben conservarlas como orientadoras de su desarrollo. Rige también para los predios que concluyan las obras de urbanización de conformidad con las normas vigentes. En todos ellos deben mantenerse sus características sobre aislamientos, alturas, retrocesos, antejardines y demás elementos volumétricos, así como la cuota de estacionamientos y la proporción y distribución del equipamiento comunal privado, bien sea por aplicación de la norma original, o por la definida en la correspondiente ficha normativa.

Parágrafo 1°. Se entiende por norma original la reglamentación específica (incluidas sus modificaciones), vigente a la fecha de publicación del decreto reglamentario de cada UPZ con fundamento en la cual se desarrolló inicialmente o se consolidó la urbanización, agrupación o conjunto.

Parágrafo 2°. Sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo, en los decretos que adoptan las fichas reglamentarias en el marco de cada UPZ se relacionan las urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos que mantienen su norma original, las cuales son demarcadas en los respectivos planos. Las omisiones o imprecisiones en los números y fechas de los actos administrativos citados no invalidan la decisión de mantener la norma original. Su delimitación precisa es la señalada en los planos urbanísticos, adoptados en los actos administrativos que los reglamentaron. (...)”

Se precisa determinar la norma original que designe la edificabilidad y los usos permitidos en el predio de estudio. Una vez revisado el Decreto 903 de 2001 “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 114, MODELIA, se determina que el predio se localiza en el subsector de edificabilidad CIII y que por lo tanto mantiene la norma original bajo el Acto Administrativo N° 48 de 1977, y Adicionalmente se rige por el oficio N° 1232, Referencia N° 9916.

En este sentido, cabe aclarar lo dispuesto en el los planos definitivos de la Urbanización La Esperanza, F127/4-14, F127/4-15 y F127/4-16, el predio se encuentra localizado en la manzana S-R:

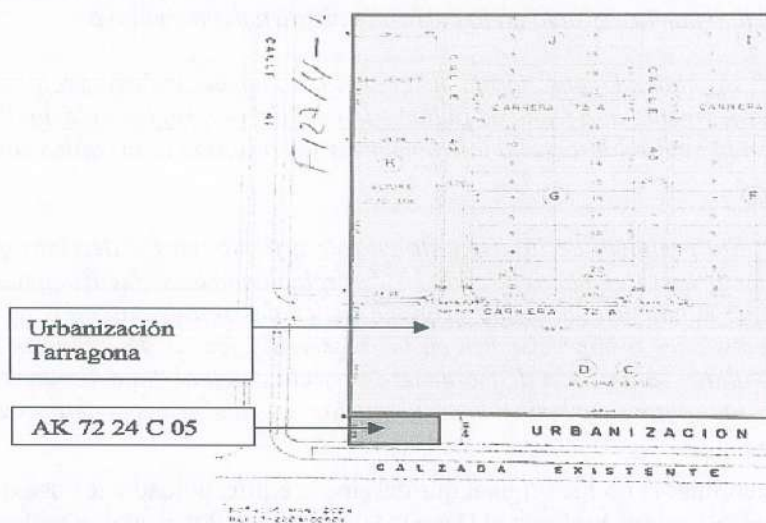


Plano Urbanístico F127/4-15. Urbanización La Esperanza. tomado de sigdep.dadep.gov.co

[Handwritten signature]

De la cual se lee la siguiente anotación: “Nota: Las manzanas S-R y S-T se congelan hasta que se defina el Canje con la Urb. Tarragona oct. 30/78” y adicionalmente en la Resolución N° 48 de 1977 se determina en su artículo 2°: “(...) Las manzanas S-R y S-T quedan congeladas y su uso se definirá una vez se soluciones el canje de zonas con la Urbanización Tarragona (...)”

Así que al revisar el plano F86/4-03 aprobado para la Urbanización Tarragona, es posible observar que la manzana denominada S-R no se encuentra dentro de la línea de lindero de la Urbanización Tarragona:

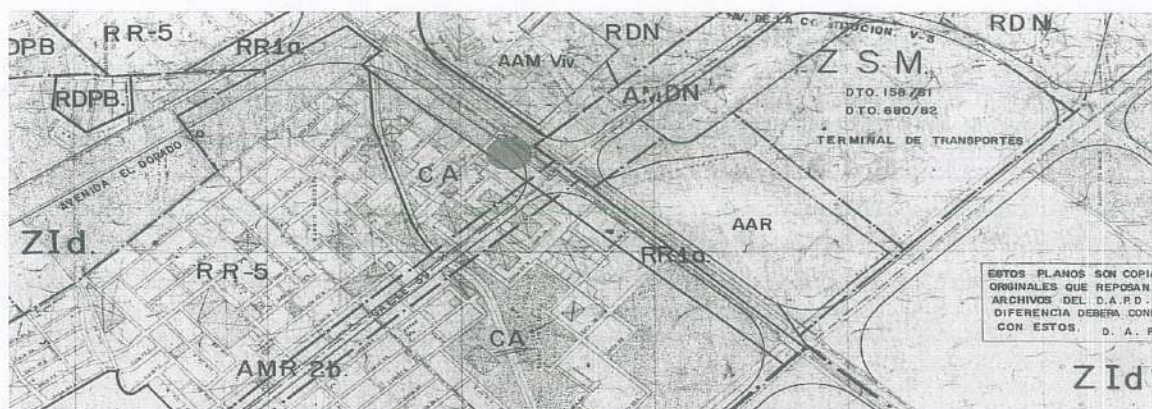


Plano Urbanístico F86/4-03. Tomada de plano original

Dado a que el canje no se consolidó con la Urbanización Tarragona, de acuerdo al concepto emitido por la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, mediante radicado SDP 1-2021-09783, y de acuerdo a los memorandos internos de la Secretaría Distrital de Planeación tendientes a resolver los recursos de apelación contra el acto administrativo que otorga la licencia de construcción para el predio ubicado en la AK 72 24 C 05, se concluye:

“(...) que la Urbanización Tarragona ya se encuentra urbanizada y cuenta con plano definitivo F86/4-03, donde se puede apreciar que no se efectuó ningún tipo de canje con la Urbanización La Esperanza, por lo que se elimina la posibilidad urbanística de hacer canje (...)”

En este entendido, al concluir que el oficio N° 1232, Referencia N° 9916 pierde sus efectos normativos al no llevarse a cabo el canje con la Urbanización Tarragona, y dado que la Urbanización la Esperanza estuvo reglamentada mediante la Resolución 48 de 1977 de acuerdo a lo dispuesto en el Acuerdo 22 de 1972, es preciso revisar que bajo el Acuerdo 7 de 1979, la manzana donde se encuentra el predio en estudio, está denominada como RR1a, el cual la designa como Área de Actividad Residencial – Rehabilitación Tipo 1a:



Plancha 10. Acuerdo 7 de 1979. Tomada de archivo CCUB.

De igual manera, se observa que bajo el Acuerdo Distrital 6 de 1990, el predio se localiza dentro de un polígono identificado como **C-RG-CN**, el cual le asigna el Tratamiento de Conservación Urbanística, en Área de Actividad Residencial General, Continuidad de Norma:



Plancha 20-1. Acuerdo 6 de 1990. Tomada de archivo CCUB.

De esta manera, al revisar el Decreto Distrital 736 de 1993 "Por el cual se asigna y reglamenta el Tratamiento Especial de conservación urbanística en las áreas urbanas y se dictan otras disposiciones", en el Capítulo V "NORMAS COMUNES PARA LA CONSERVACIÓN URBANÍSTICA CATEGORÍAS CONTINUIDAD DE NORMA (CN)" se dispone lo siguiente:

“Artículo 67º.- Situaciones específicas de continuidad de norma. Para efectos de la aplicación de las normas del presente capítulo los predios a los que les haya sido asignado el tratamiento especial de conservación urbanística en la categoría de Continuidad de Norma (CN) según los artículos 1o. y 2o. del presente Decreto, presentan las siguientes situaciones:

1a. Urbanizaciones y desarrollos aprobados con base en normas anteriores a las del Acuerdo 7 de 1979 que a la vigencia del Acuerdo 6 de 1990 se encontraban sometidas al tratamiento de conservación ambiental y desarrollo progresivo Norma Mínima (R.D.P.C.) Se incluyen los centros o manzanas comerciales y/o de uso cívico o institucional, desarrollados con sujeción a normas anteriores al Acuerdo 7 de 1979 y que a la vigencia del Acuerdo 6 de 1990 se encontraban sometidas al tratamiento de conservación ambiental y que cuenten con normas específicas.

2a. Urbanizaciones y desarrollos zonificados en el Acuerdo 7 de 1979 como áreas de actividad múltiple y residencial con tratamiento de desarrollo normal con densidad autorregulable (AMDN o RDN), residencial de desarrollo progresivo (RDPA), residencial de desarrollo normal con densidad restringida (RDDR) que hayan obtenido resolución de aprobación y se haya desarrollado con sujeción a las normas contenidas en ella.

3a. Las urbanizaciones o áreas, en desarrollo o proceso de desarrollo, sujetas al tratamiento de redesarrollo (Rd) del Acuerdo 7 de 1979 y sus reglamentos, así como aquellas áreas sometidas al régimen concertado conforme a normas anteriores a la vigencia del Acuerdo 6 de 1990 que obtuvieron concertado conforme a normas anteriores a la vigencia del Acuerdo 6 de 1990 que obtuvieron consecuencia de estos procesos, su propio decreto o resolución específica reglamentarios.

4a. Las urbanizaciones y desarrollos zonificados en el Acuerdo 7 de 1979 como áreas de actividad residencial y múltiple con tratamiento de rehabilitación (ARR y AMR) que fueron sometidos al proceso de urbanización bajo las normas del mismo acuerdo, cuentan con resolución reglamentaria y se hayan desarrollado con sujeción a la misma

5a. Las urbanizaciones y desarrollos zonificados en el Acuerdo 7 de 1979 en áreas de actividad especializada diferentes de la residencial, que fueron sometidos al proceso de urbanización bajo las normas del mismo acuerdo, cuentan con resolución reglamentaria y se hayan desarrollado con sujeción a la misma”.

Una vez analizado el artículo anterior, es posible concluir que el predio objeto de estudio no se encuentra enmarcado en ninguna de las situaciones específicas de continuidad de norma establecidas en el Decreto Distrital 736 de 1993 reglamentario del Acuerdo 6 de 1990, ya que si bien la Urbanización la Esperanza se zonificó bajo el Acuerdo 7 de 1990 como *Area de Actividad Residencial – Rehabilitación Tipo 1a*, su proceso de urbanización no se dio bajo las normas del mismo acuerdo, de tal forma que, es preciso anotar que la última modificación de la norma original correspondería a la establecida en el Acuerdo 7 de 1979, el cual regula el tratamiento de Rehabilitación RR1a mediante los **Decretos Distritales 823 de 1980, 1853 de 1983, y 1025 de 1987.**

APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA

ESTUDIO PROYECTO ARQUITECTÓNICO PROYECTO FRANJA P-SR - LC 11001-1—20-1380 del 11 de junio de 2020

ITEM	SEGÚN LA NORMA <i>Decretos Distritales 823 de 1980, 1853 de 1983, y 1025 de 1987.</i>	APROBADO EN LICENCIA <i>No. LC 11001-1-20-1380 del 11 de junio de 2020</i>	SE AJUSTA
------	--	--	--------------

ZONIFICACIÓN

UPZ	114, MODELIA	114, MODELIA	SI
Sector Normativo	Sector 6	Sector 6	
Área de Actividad	residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios	residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios	
Tratamiento	Consolidación urbanística	Consolidación urbanística	

USOS

Usos	Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar	Vivienda Multifamiliar	SI
------	--	------------------------	----

EDIFICABILIDAD

EDIFICABILIDAD				
Índice de Ocupación		2.5 Max	N/A	SI
Índice de Construcción		0.60 Max	N/A	SI
Altura		6 pisos y semisótano o 7 pisos sin semisótano.	6 pisos habitables =19.30 mts	SI
Antejardín		Vivienda, dotacionales, comerciales y de servicios de escala zonal y vecinal De 6 a 7= 5 mts	5 mts	SI
Tipología edificatoria		Continua	Continua	SI
Aislamientos	Lateral	Para alturas entre el nivel cero (0.0) metros y diecinueve con treinta (19:30) metros: tres con cincuenta (3.50) metros.	3.50 mts	SI
	Posterior	Para alturas entre el nivel cero (0.0) metros y diecinueve con treinta (19:30) metros: tres con cincuenta (3.50) metros.	3.50 mts	SI
Sótano		No se permite	No se plantea	SI

Semisótano	No Se permite	No se plantea	SI
Voladizo	- Vías mayores a 10 y hasta 15 metros: 0.80 metros - Vías mayores a 15 y hasta 22 metros: 1.00 metros	2 mts sobre antejardín por AK 72	SI

ESTACIONAMIENTOS

Estacionamientos (Demanda B)	Privados	1 cupo de estacionamiento para residentes por cada 3 unidades de vivienda.	Vivienda= 1 Comercio=1	SI
	Visitantes	1 cupo de estacionamiento para visitantes por cada 15 unidades de vivienda. 1 cupo de estacionamiento por cada 120 m2 para comercio tipo A grupos 1 y 2.	No se plantean	SI
Estacionamientos para Discapacitados			1	SI
Bicicleteros		No exige	No se plantean	SI
Motos		No se exige	No se plantean	SI

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

Equipamiento Comunal Privado	Exigencia	NO SE EXIGEN	828,95 m2 = 9164,73 %	SI
	Destinación	Z. V. y Recreativas	345,36 = 3818,24%	SI
		Servicios Comunes	483,59 = 5346,49%	

Del estudio anterior se evidencia que la Licencia de Construcción expedida, mantiene concordancia entre el texto y los planos aprobados por la Curadora Urbana No. 1 Ruth Cubillos Salamanca para SLC 11001-1-19-3575 de octubre 24 del 2019 con Licencia construcción **LC 1001-1-20-1380 11 de junio del 2020**, por lo que el proyecto en lo referente a aplicabilidad de la norma urbanística **SE AJUSTA**.

Es pertinente indicar que el oficio de radicado No 3-2020-17401 SDP, emitido por la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría de Planeación, ratifica lo siguiente:

"...Con relación a la altura, se encuentra que la edificación aprobada para 6 pisos, con una altura de 19,30 metros hasta la placa inferior de la terraza y con una altura de 23,60 metros contra zona verde, corresponde con lo determinado en la norma aplicable (Decretos No. 1025 de 1987 y No. 222 de 1993) y en consecuencia en lo que respecta a los aislamientos y paramentos, se encuentra que la edificación se proyecta aislada tanto lateral como posteriormente a una distancia de 3,50 metros, lo que corresponde con lo estipulado en el Decreto 738 de 1991. Igualmente, respecto al antejardín y el retroceso contra espacio público, se encuentra que se aprueba de conformidad con lo determinado en la norma aplicable y con relación al voladizo se observa que fue aprobado de acuerdo con la dimensión máxima establecida en el Decreto de 823 de 1980...Teniendo en cuenta lo anterior, no se encuentra incumplimiento"

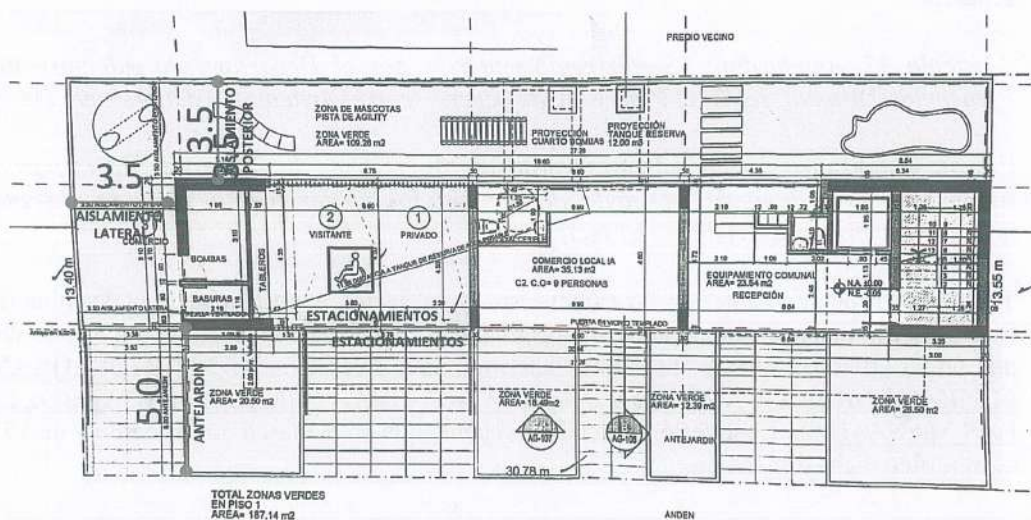
ASPECTOS GENERALES DE LA QUEJA:

Cabe aclarar que, mediante el presente estudio técnico, el equipo de la comisión realizara un estudio general en aspectos de edificabilidad del proyecto arquitectónico FRANJA P-SR aprobado mediante la licencia **LC 11001-1-20-1380 del 11 de junio de 2020**, toda vez que la petición allegada por la personería de Bogotá e instaurada por la señora Zandra Virviescas Ordoñez fue resuelta mediante la Resolución 11001-1-20-1865 del 12 de agosto de 2020. *“por el cual se deciden los recursos de reposición interpuestos contra el acto administrativo No 11001-1-20-1380 expedido el 11 de junio de 2020, por la curadora urbana No 1 de Bogotá para el predio ubicado en la AK 72 24 c 05, manzana SR...”*

Una vez revisados los planos arquitectónicos No AG-101, AG-102, AG-103, AG-104, AG-105, AG-106, AG-107 y AG-108 aprobados por la curaduría urbana No 1 mediante el acto administrativo No **1001-1-20-1380**, evidenciando lo siguiente:

Mediante la Licencia de Construcción objeto de estudio, se aprobaron:

- Seis (6) pisos para el uso de vivienda multifamiliar en tres (3) unidades
- Un (1) cupo de estacionamiento para residentes
- Un (1) cupo de estacionamiento para visitantes (habilitado para personas con movilidad reducida)
- Una (1) unidad de comercio local con un (1) cupo de estacionamiento para residentes



PLANTA PRIMER PISO – PLANO AG 102

Respecto de los aislamientos la norma aplicable al momento de solicitud, es el Decreto 738 de 1991 *“Por el cual se sustituye el inciso 3 del artículo 4 del decreto 1025 de 1987, se modifica*

el artículo 10 de éste, se derogan unos preceptos del mismo estatuto y se dictan otras disposiciones”, en su artículo 2° determina:

“ARTÍCULO 2. El artículo 10 del Decreto 1025 de 1987, quedará así:

ARTÍCULO 10. AISLAMIENTOS LATERALES Y POSTERIORES.

En caso de ser requeridos, se exigen a partir del nivel de plataforma o de empate o del terreno, con o sin vista, así:

1. **PARA ALTURAS ENTRE EL NIVEL CERO (0.0) METROS Y DIECINUEVE CON TREINTA (19:30) METROS: TRES CON CINCUENTA (3.50) METROS.** *En áreas de actividad múltiple con tratamiento de rehabilitación cinco (5.00) metros mínimos para el posterior...”*

Teniendo en cuenta lo anterior el proyecto arquitectónico en lo referente a aislamientos se ajusta toda vez que en el texto de la licencia y en el plano arquitectónico AG-101 se evidencia el cumplimiento del aislamiento lateral y posterior de 3.50 mts.

Respecto de los antejardines y retrocesos exigidos, el Decreto 823 de 1980 en su artículo 37° señala:

“Artículo 37. Antejardines. Serán reglamentarios por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, según el Plan Vial, de acuerdo con el Artículo 20 del presente Decreto”

En ese sentido una vez consultado el artículo 20, establece lo siguiente: “El Departamento Administrativo de Planeación Distrital determinará los antejardines, de acuerdo a la categoría de las vías y las características del sector.”.

Teniendo en cuenta lo anterior, las características del sector, el perfil vial de la Avenida Boyacá (vía V-1) y lo determinado en la norma original de la urbanización (Resolución No. 48 de 1977 que en su artículo segundo, literal G, determina una dimensión de **5.00 METROS COMO MÍNIMO SOBRE LA AVENIDA BOYACÁ SEA CUAL FUERE EL DESARROLLO DE LAS MANZANAS.** Lo anterior teniendo en cuenta que en el marco del Acuerdo 7 de 1979, no se modificó dicha dimensión.

En ese sentido el proyecto arquitectónico se ajusta en lo referente antejardín teniendo en cuenta que el texto de la misma y los planos arquitectónicos fueron aprobados con un antejardín de 5 metros sobre la avenida Boyacá.

Por otra parte, respecto de los estacionamientos, es importante traer a colación el memorando de radicado No 3-2020-17401 emitido por la Dirección de norma urbana de la Secretaria Distrital

de Planeación en donde se describe la norma urbana aplicable al momento de solicitud en lo referente a estacionamientos para la licencia de construcción objeto de estudio

"(...) El Decreto 321 de 1992 "por el cual se dictan normas generales para los Estacionamientos de servicio al público, tal como lo establece el literal B del Artículo 460 del Acuerdo 6 de 1990", dado que el mismo supuso una modificación de la norma original de la urbanización y del Acuerdo 7 de 1979.

Así, en el marco de lo dispuesto en el Decreto 321 de 1992, la exigencia de estacionamientos es la siguiente:

Artículo 1o.- Exigencia de Estacionamientos. Todos los predios destinados a los diferentes usos permitidos en los Tratamientos de Actualización, Conservación, Desarrollo y Renovación deben cumplir con la cuota de Estacionamientos cubiertos o al aire libre, de acuerdo con los sectores de demanda de parqueo establecidos en el plano No. 1, que hace parte integrante del presente Decreto.

Por otra parte, el artículo 8º, parágrafo 1o, se define que todo proyecto debe plantear un (1) cupo por cada 30 cupos exigidos en cualquiera de los usos para estacionamientos para Minusválidos.

Dado que en el Acuerdo 6 de 1990 se asignó el Tratamiento de Conservación y Área de Actividad Residencial General y en el plano No.1 del decreto 321 de 1992 se asigna el sector de demanda de estacionamientos media baja (C), la exigencia de estacionamientos según cuadro No. 1 "Exigencia de cupos de parqueo" del Decreto 736 de 1993 en zona residencial general sería de un (1) cupo privado por cada cuatro (4) unidades de vivienda y un (1) cupo para visitantes por cada quince (15) unidades de vivienda, así como Un (1) cupo por cada 100m² de área neta de venta para comercio local clase I.

No obstante, se halló el concepto 2201916578 de 2019 de la Secretaría Jurídica Distrital que versa sobre la vigencia del Decreto Distrital 321 de 1992, determinando que "el Decreto Distrital 321 de 1992 no se encuentra vigente, dado que el artículo 481 del Decreto Distrital 190 de 2004[2], derogó expresamente el Acuerdo 6 de 1990 y sus reglamentarios, entre ellos el Decreto en estudio"

Teniendo en cuenta lo anterior, y tal y como se ha expuesto el tratamiento de Consolidación Urbanística determina que se deben mantener las condiciones de estacionamientos que les fueron asignadas originalmente y en consecuencia de determinarse que en efecto el Decreto 321 de 1992 se cuenta derogado, en concepto de esta dependencia la norma aplicable al predio sería la determinada en el Acuerdo 7 de 1979, en el que la exigencia de estacionamientos del proyecto sería la establecida en el grafico anexo del artículo 23º, Decreto 1025 de 1987, que dicta lo siguiente:

ART. 23. - ESTACIONAMIENTOS.

28. MAY 1987

ESTRATOS	VIVIENDA		COMERCIO				INSTITUCIONAL Y RECREATIVO
			TIPO A			TIPO D	
	RESIDENCIAL	VISITANTES	GR. 1 y 2	GR. 3	GR. 4	TODOS GR.	
1 Y 2	1 a 10 Unidades	ND	ND	1 a 150m ² 1 Cupo mínimo	1 a 150m ² 1 Cupo mínimo	1 a 150m ² 1 Cupo mínimo	1 a 150m ²
3 Y 4	1 a 9 Unidades	1 a 15 Unidades	1 a 120m ² 1 Cupo mínimo	1 a 150m ² 1 Cupo mínimo	1 a 90m ² 1 Cupo mínimo	1 a 150m ² 1 Cupo mínimo	0 Presión Sup. a 50.00 m ²
5 Y 6	1 a 1 Unidades	1 a 7 Unidades	1 a 50m ² 1 Cupo mínimo	1 a 150m ² 1 Cupo mínimo	1 a 30m ² 1 Cupo mínimo	1 a 70m ² 1 Cupo mínimo	
PLAZA DE PARKING	4.50	2.50	4.50		2.50		4.50 a 2.50 a 30m ² 700 a 300 a 30m ² en la instalación (Caso 2)

Por medio del cual se complian las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003"

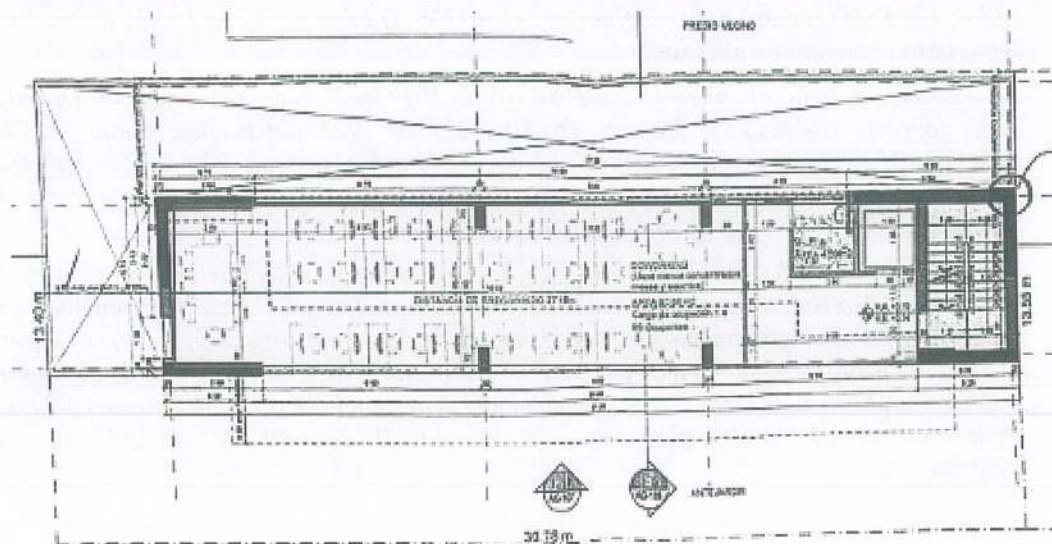
Al consultar la Base de Datos Geográfica Corporativa (BDGC) de la entidad, se encuentra que la manzana en la que se localiza el predio en recurso se encuentra identificada con el estrato 4 y en consecuencia la exigencia de estacionamientos para el proyecto es la siguiente:

1 cupo de estacionamiento para residentes por cada 3 unidades de vivienda.

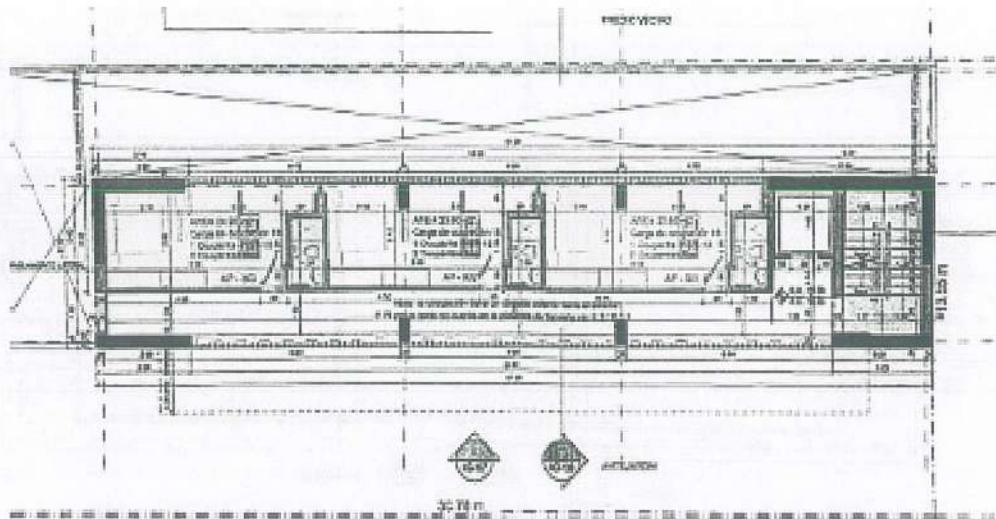
1 cupo de estacionamiento para visitantes por cada 15 unidades de vivienda.

1 cupo de estacionamiento por cada 120 m² para comercio tipo A grupos 1 y 2. (...)"

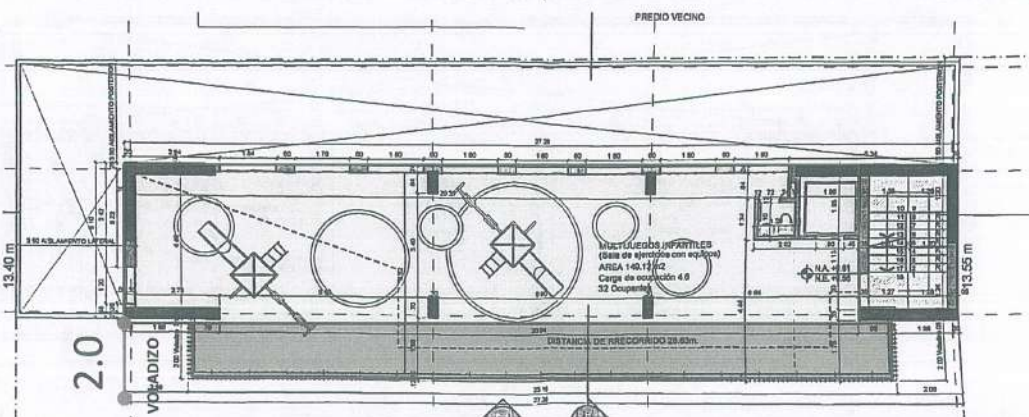
En ese sentido una vez revisado el texto de la licencia y el plano arquitectónico AG-101, se evidencia la aprobación de (1) un cupo de parqueadero privado y (1) un cupo de parqueadero para visitantes habilitado para personas con movilidad reducida, razón por la cual el proyecto arquitectónico se ajusta a lo exigido por la norma urbanística aplicable al momento de solicitud.



PLANTA SEGUNDO PISO - PLANO AG 101 (ESPACIO DE COWORKING 92 M2)



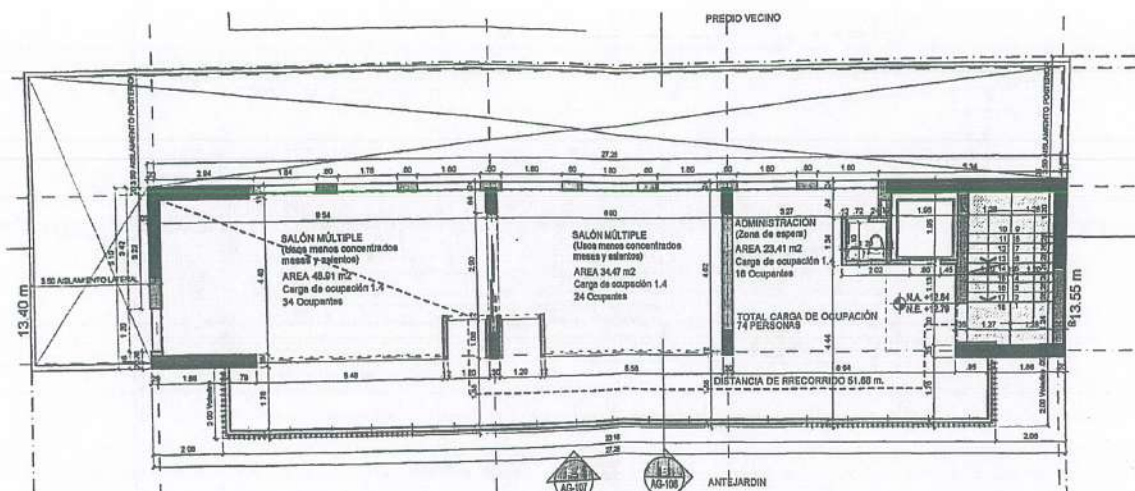
PLANTA TERCER PISO – PLANO AG 103 (3 UNIDADES DE VIVIENDA CU/35M2)



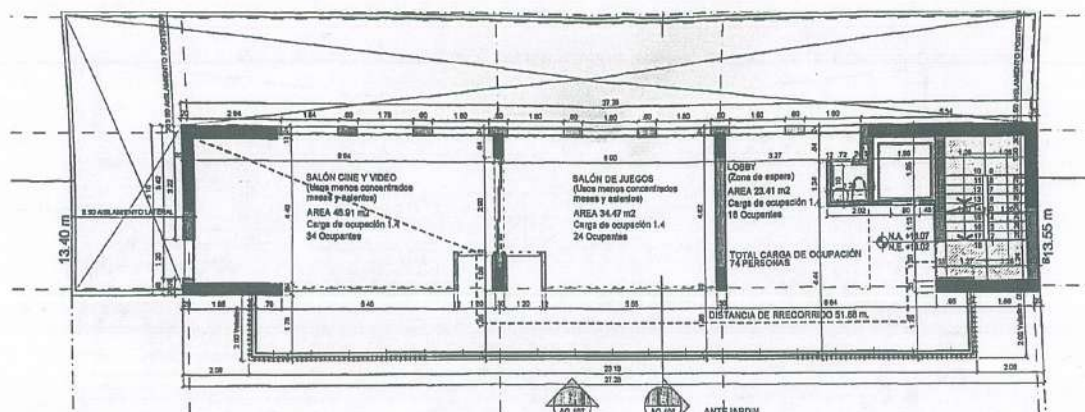
PLANTA CUARTO PISO – PLANO AG 103 (MULTIJUEGOS INFANTILES 149M2)

Respecto del voladizo de 2.00Mts el cual se aprueba a partir del cuarto piso, la norma aplicable al momento de solicitud, es la establecida en el Decreto 823 de 1980, la cual menciona lo siguiente: “Artículo 28. **VOLADIZOS. a. Vías con anchos mayores a 36.00 metros = Dos (2.00) metros**”

Se observa en las planchas No. AG-103 y AG 106, que el voladizo aprobado corresponde a una dimensión de 2,00 metros, el cual concuerda con la dimensión exigida en el Decreto de 823 de 1980. En ese sentido el voladizo aprobado SE AJUTA a lo permitido por la norma urbanística aplicable al momento de solicitud.



PLANTA QUINTO PISO – PLANO AG 104 (SALONES MULTIPLES 83 M2 Y ADMINISTRACION 23 M2)



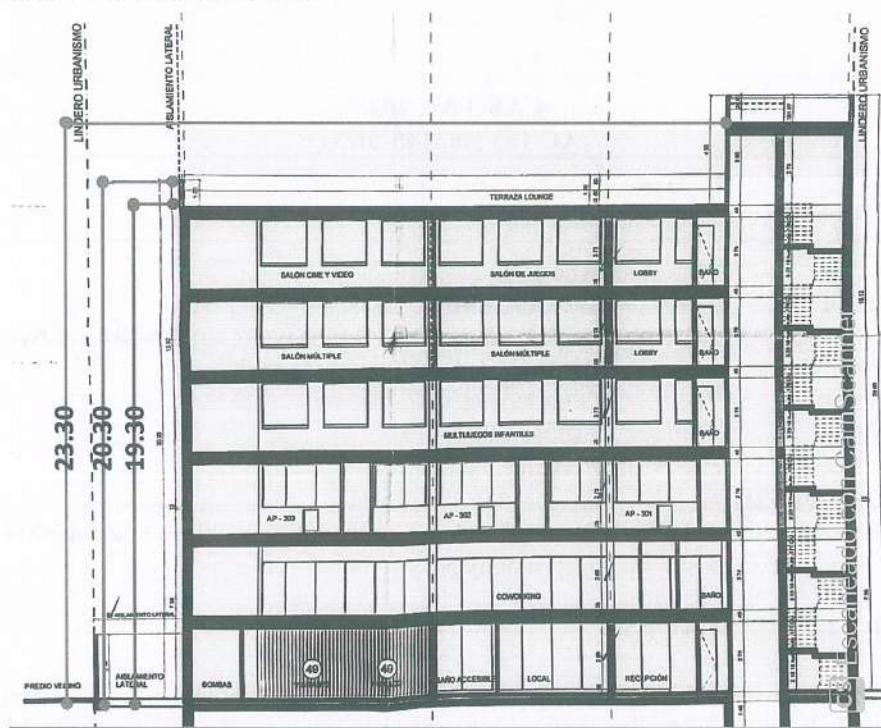
PLANTA SEXTO PISO – PLANO AG 104 (SALONES DE VIDEO 49 M2 SALON DE JUEGOS 34 M2 LOBBY 23 M2)

Finalmente en relación a la altura aprobada, la norma aplicable es la establecida en el Acuerdo 7 de 1979, sin embargo dicha norma fue modificada por el Decreto 823 de 1980 "Por el cual se delimita y reglamenta el Tratamiento de Rehabilitación para Áreas de Actividad Residencial, de densidad resultante dentro del Perímetro de Servicios definido en el Acuerdo 7 de 1979 reglamentario del Acuerdo 7 de 1979", modificado por el Decreto 1025 de 1987 "Por el cual se dictan normas volumétricas y de empate para obras nuevas, ampliaciones y adecuaciones de las edificaciones existentes en el Área Urbana Desarrollada del Distrito Especial de Bogotá y se establecen otras disposiciones."

Artículo 5.- Alturas Reglamentarias. Se aplican las siguientes alturas para los tratamientos establecidos en el presente Decreto, así:

3. EN REHABILITACIÓN RR-I: Aclarado por el art. 2, Decreto Distrital 222 de 1993. **PARA PREDIOS CON FRENTE SOBRE VÍAS IGUALES O MAYORES A DOCE (12) METROS HASTA DIECINUEVE CON TREINTA (19.30) METROS.** Para predios con frente sobre vías menores a doce (12.00) metros, hasta con trece con treinta (13.30) metros.

Teniendo en cuenta que el predio cuenta con frente sobre la Avenida Boyacá cuyo perfil vial es mayor de 12 metros, la altura máxima de la edificación es de 19.30 metros, en seis (6) pisos y semisótano o siete (7) pisos sin semisótano, además se permite que sobresalgan los tanques de agua, cuartos de máquinas, puntos fijos, instalaciones especiales y elementos de remate integrados al diseño de la edificación. En ese sentido el proyecto arquitectónico aprobado SE AJUSTA a la norma urbanística aplicable al momento de solicitud tal y como se evidencia en el siguiente corte arquitectónico.



CORTE LONGITUDINAL A - PLANO AG 106

CONCLUSIONES

Una vez revisado el proyecto arquitectónico FRANJA P-SR en aspectos de edificabilidad y además de la situación descrita en el Marco Normativo del presente informe técnico, se concluye que la actuación de la Curadora Urbana No.1 en relación con la expedición de la Licencia de construcción No LC 1001-1-20-1380 11 de junio del 2020. SE AJUSTA a las normas urbanísticas aplicables al momento de solicitud.

RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico a la Personería de Bogotá, informando el resultado del caso 2023.
2. Enviar copia del presente informe técnico a la señora Zandra Virviescas Ordoñez, informando el resultado del caso 2023.
3. Cerrar el caso 2023.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

2.3

CASO No. 2028
AC 145 No. 145-01/31

DATOS GENERALES

INTERESADA:	Anónimo
RADICADO SDHT:	1-2020-29543
CURADOR:	Arq. Adriana López Moncayo- Curador Urbano No. 4
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia de construcción inicial
MODALIDADES:	Obra Nueva
No EXPEDIENTE:	11001-4-20-0139
PROYECTO:	Porvenir plaza I
UBICACIÓN DEL PREDIO:	AC 145 No.145-01/31
NORMA APLICADA:	Decretos 616 del 2000, 430 del 2004 y 190 del 2004
UPZ:	71, Tibabuyes

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Secretaría Distrital de Hábitat, recibió la comunicación **1-2020-29543** mediante la cual un ciudadano anónimo solicita la verificación del permiso para construir en el predio ubicado en la AV 145 No.145-01 y AC 145 No. 145-31 en el cual recae una reserva vial y que aún no ha comprado el IDU.

HECHOS

- El 24 de enero de 2020, se radicó ante el Curadora Urbana No.4 de Bogotá D.C., solicitud de Licencia de Construcción en la modalidad Obra nueva, para el predio ubicado en la AC 145 No. 145-01/31, perteneciente a la localidad de Suba.

- **El 24 de enero de 2020**, el señor Henry Alberto Lozano Melo, otorga poder al señor Ernesto Angulo García para adelantar ante la Curaduría No.4 el trámite de solicitud de licencia de construcción temporal.

El 24 de enero de 2020, se radicó ante la Curaduría No.4 el concepto de planeación (Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos) de fecha 20 de mayo de 2019 en donde se menciona que verificada la base de datos el predio hace parte de la supermanzana No.1 el cual hace parte de la cartografía oficial, donde se evidencia que el predio en cuestión se encuentra en zona de reserva vial de la Avenida Transversal de Suba, vía de la malla vial arterial del sector, tipo V-2 de 40.00 metros mínimo de ancho. Igualmente se informa que el curador urbano es autónomo para expedir o no licencias en cualquiera de sus modalidades.

- Adicionalmente reposa en el expediente concepto dado por el IDU (Dirección Técnica de Predios) en el cual se menciona “(...) *para el caso de estudio se estableció que dentro de los predios requeridos y/o afectados para la ejecución de dichas obras se encuentra el inmueble mencionado, sin embargo, el proceso de adquisición de este bien aún NO tiene fecha de programación a realizar. (...)*”

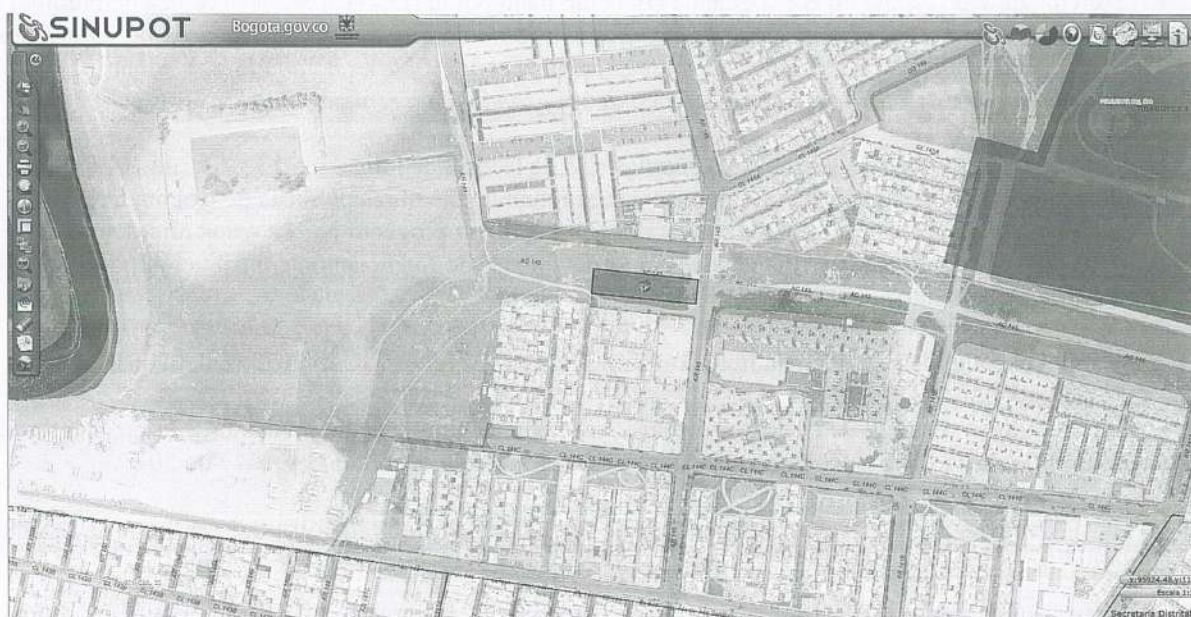
Igualmente informan que revisados los Acuerdos 523 de fecha 8 de julio de 2013 y 645 de 2016 “Por el cual se adopta al plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas de Bogotá D.C 2016-2020 “BOGOTA MEJOR PARA TODOS”: se estableció que dicho proyecto NO se encuentra dentro del grupo de obras para ser construidas y financiadas con otras fuentes de financiación contribución por valoración y cupo de endeudamiento

Dentro del expediente se evidencia la Resolución No. Cu5-0232 de 7 de diciembre del 2001

- **El 3 de marzo de 2020**, la Curadora Urbana No 4 envía comunicación a vecinos y terceros interesados en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Ley 1077 de 2015.
- **El 4 de marzo de 2020**, es efectuada la revisión jurídica y arquitectónica del proyecto, la oficina del Curador Urbano No.4 de Bogotá D.C., emitió el Acta de Observaciones y Correcciones.
- **El 29 de septiembre de 2020**, se aprueba la Licencia de Construcción en la modalidad de, OBRA NUEVA, en el predio urbano estrato 2 localizado en la dirección AC145 145-01 .actual / AC145 145-31 actual (...) de la localidad de suba para plantear cinco (5) edificaciones provisionales en el área de reserva vial de la avenida transversal de suba según plano urbanístico No.5-g 51774-05 consiste en cinco (5) edificaciones en uno y dos pisos para veinte (20) locales de comercio local IA y IB y/o comercio zonal IIA y IIB, dos (2) porterías, zona de basuras y biciclero con 36 cupos de estacionamientos de los cuales 27 son privados y 9 de visitantes

CONSIDERACIONES

LOCALIZACION



AC 145 No. 145-01/31
Localización SINUPOT

MARCO NORMATIVO

Al momento de la solicitud de la Licencia de Construcción para el predio ubicado en AC 145 No. 145-01/31, estaban vigentes las normas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 (Compilación POT), 616 de 2000 “Por el cual se asigna el Tratamiento Especial de Incorporación a la segunda etapa de los predios rústicos”, 430 de 2004 “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 7, Tibabuyes, ubicada en la localidad de Suba” y 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, el predio objeto de estudio se ubica en el Sector Normativo 1 de la UPZ 7 Tibabuyes, en Área de Actividad Residencial, Tratamiento de Consolidación urbanística.

ANÁLISIS

APLICACIÓN DE LA NORMA URBANISTICA

ITEM	SEGÚN LA NORMA <i>Decretos 190 de 2004, 616 de 2000 y 080 de 2016</i>	APROBADO EN LICENCIA No. 11001-4-20-0139 del 12 de septiembre 2020	SE AJUSTA
------	--	---	--------------

ZONIFICACIÓN

UPZ	7 Tibabuyes	7 Tibabuyes	SI
Sector Normativo	Sector normativo 1,	Sector normativo 1	
Área de Actividad	Residencial- principal Delimitada Comercio y servicios Complementario	Residencial- principal Delimitada Comercio y servicios Complementario	
Tratamiento	Consolidación Urbanística	Consolidación Urbanística	

USOS

Usos	Comercio de cobertura local	Comercio y	SI
------	-----------------------------	------------	----

EDIFICABILIDAD

Índice de Ocupación	No exige	No aplica	SI
Índice de Construcción	No exige	No aplica	SI
Altura	La altura máxima para el uso principal es de seis (6) pisos. La altura máxima para los usos complementarios es de tres (3) pisos	2 pisos	SI
Antejardín	De 1 a 3 pisos 3.50 metros	3.50 mts MTS por AK 145	SI
Tipología edificatoria	Aislada	Aislada	SI
Aislamientos	Lateral	Contra predios vecinos no se exige	SI

	Posterior			SI
	Patios	No se exige		SI
Sótano		Los sótanos y semi sótanos deberán iniciar su desarrollo a partir del paramento de construcción	No se plantea	SI
Semisótano			No se plantea	NA
Voladizo		Se permiten solo sobre vías vehiculares o peatonales públicas con las siguientes dimensiones De 26.00 en adelante 2.00 mts	No se plantea	SI
ESTACIONAMIENTOS				
Estacionamientos (A)	Privados	Comercio Zonal Clase IIA un cupo por cada cincuenta (50) m ² de área neta vendible	27 parqueaderos	SI
	Visitantes	Un cupo por cada ciento cincuenta (150) M ² de área neta vendible	8 parqueaderos	SI
Estacionamientos para Discapacitados		1x30 estacionamientos exigidos (privados y de visitantes) = 1	1 parqueaderos	SI
Bicicleteros		Un cupo por cada dos (2) parqueaderos propuestos	18 Bicicleteros	SI
Descargue		Un cupo por cada quinientos (500) M ² = 3	3 parqueaderos	SI
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO				
Equipamiento Comunal Privado	Exigencia	No requiere	264.72 MTS = 234.03%	SI
	Destinación	Z. V. y Recreativas 40% =	147.04 mts = 129.99 %	SI
		Servicios Comunales 15% = 417,60 m²	67.73 MTS = 59.88%	

Del estudio anterior se evidencia que la Licencia de Construcción expedida, mantiene concordancia entre el texto de esta y los planos aprobados por El Curadora Urbana No. 4 Arq. Adriana López Moncayo para la

Licencia de Construcción **LC 11001-4-20-0139 del 29 de septiembre de 2020**, por lo que el proyecto en los aspectos urbanísticos **SE AJUSTA** a la norma.

ANÁLISIS-ASPECTOS DE LA QUEJA

1ER ARGUMENTO:

Verificación del permiso para construir en el terreno que es reserva vial que aún no ha sido adquirido por el IDU que queda en la AV 145 No.145-01 y AC 145 No. 145-31

Conforme a lo anexado en el expediente de radicación de la licencia se verifica el concepto expedido por la Secretaría Distrital de Planeación (Dirección de vías, transporte y servicios públicos) con Numero 2-2019-30564 del 20 de mayo de 2019 en donde se menciona que verificada la base de datos el predio hace parte de la supermanzana No.1 el cual hace parte de la cartografía oficial, evidenciando que el predio en cuestión se encuentra en Zona de Reserva Vial de la Avenida Traversal de Suba, vía de la malla vial arterial del sector, tipo V-2 de 40.00 metros mínimo de ancho. Igualmente indica que el curador urbano es autónomo para expedir o no licencias en cualquiera de sus modalidades.

Igualmente reposa en el expediente oficio expedido por la Dirección Técnica de Predios del Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) No 20163251055991 del 10 de noviembre del 2016 en el cual se indica: "(...) *Para el caso en estudio se estableció que dentro de los predios requerido y/o afectados para la ejecución de dichas obras se encuentra el inmueble mencionado, sin embargo, el proceso de adquisición de este bien aún NO tiene fecha de programación a realizar. (...)*"

"(...) Revisando el Acuerdo 523 de fecha 8 de julio de 2013 y el acuerdo 645 de 2016(...), así como el acuerdo 527 de 20 de septiembre de 2013 por el cual se autoriza un cupo de endeudamiento para la administración Central y los establecimientos públicos del Distrito Capital y el acuerdo (SIC) 645 de 2016 "Por el cual se adopta al plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas de Bogotá D.C 2016-2020 "BOGOTA MEJOR PARA TODOS"; se estableció que dicho proyecto NO se encuentra dentro del grupo de obras para ser construidas y financiada con otras fuentes de financiación contribución por valoración y cupo de endeudamiento.(...)"

Adicionalmente mencionan que el Instituto de Desarrollo urbano NO cuenta con los diseños definitivos para ejecución del proyecto, por tanto, no se puede determinar el tiempo, ni el área a intervenir, ni los predios que serán demolidos por las mismas.



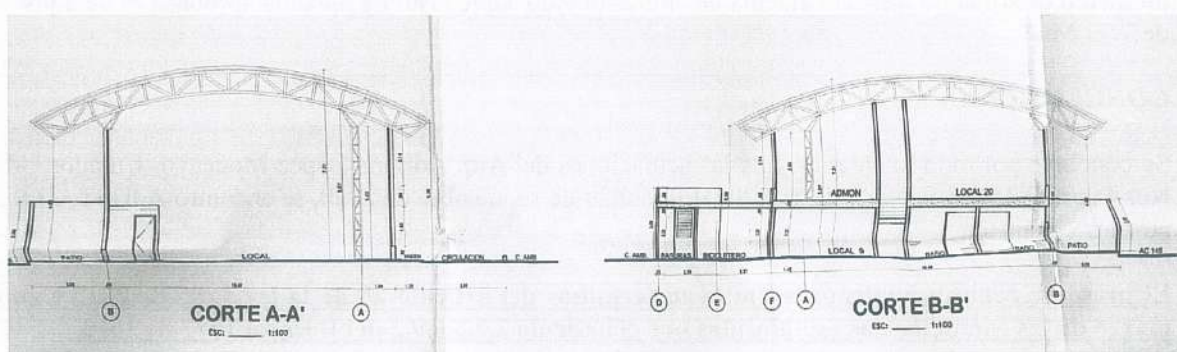
"(...) La reserva vial tiene un efecto meramente indicativo del futuro trazado vial (...). por lo tanto, pueden enajenarlos, arrendarlos o en su defecto utilizarlos en conformidad con lo dispuesto en el Artículo 179 del Decreto 190 del 2004(...)"

"Artículo 179. Normas aplicables a predios ubicados en zonas de reserva (...) Sobre los predios donde se hayan demarcado zonas de reserva, se podrán solicitar licencias de urbanismo y construcción, en sus diferentes modalidades, con base en las normas vigentes. No obstante, será posible acogerse a los usos temporales de comercio y servicios que se puedan desarrollar en estructuras desmontables metálica, de madera o similares (...)"

		CURADURÍA URBANA No. 4 - Bogotá D.C.		No. de Radicación:			
ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO		11001-4-20-2548		11001-4-20-0136			
Acto Administrativo No.				Fecha de Radicación:		PAGINA.	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 29-Jul-2020		FECHA DE EJECUTORIA: 01 SEP 2020		VIGENCIA: 01-SEP-2022		24-ene.-2020	
AC 145 145 01 Actual / AC 145 145 31 Actual						1	
La Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá D.C., ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO, en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de Julio 18 de 1997, su Decreto reglamentario 1077 de 2016, el Decreto Distrital 415 de 2016 y en consideración del alcance y características de la solicitud radicada							
RESUELVE:							
Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA en el predio urbano, estrato 2 localizado en la dirección AC 145 145 01 Actual / AC 145 145 31 Actual - Cnp:AAA0137NBMS / AAA0260YKCN - Matrícula Inmobiliaria: 50N20362822 / 50N20404679 de la localidad de Suba-Para plantear cinco (5) edificaciones provisionales en el área de reserva vial de la avenida transversal de suba, según plano urbanístico No CU-5-3 517/4-06, consistente en cinco (5) edificaciones en una (1) y dos (2) pisos para veinte (20) locales de comercio local IA y IB y/o comercio zonal IIA y IIB, dos (2) porterías, zona de pasajes y biciclettera, con 36 cupos de estacionamiento de los cuales 27 son privados y 9 de visitantes incluido un cupo que cumple con la medida para transportar personas con movilidad reducida y tres (3) de carga y descarga. Plantas 16 cupos para bicicletas. Titulares: en Calidad de Propietario LOZANO MELO HENRY ALBERTO CC 15222856 Constructor Responsable: ANGULO GARCIA ERNESTO Con CC 2943815 Mail: 08088. Urbanización: EL PORVENIR SUBA ETAPAS II Y III, Manzana: UNICA Lote(s): UNICO con las siguientes características básicas:							

De acuerdo al Artículo 179 mencionado anteriormente, los predios en zona de reserva pueden hacer una solicitud de licencia donde pueden desarrollarse usos temporales de comercio y servicios que se puedan llevarse a cabo en estructuras metálicas, de madera o similares, de acuerdo a esto es importante mencionar que la estructura aprobada es temporal propuesto en estructura metálica. En la licencia aprobada de la siguiente manera "(...) plantear cinco (5) edificaciones provisionales en el área de reserva vial de la Avenida de Suba (...)" Como se puede evidenciar en los planos anexados al expediente correspondiente al actor licenciatorio 11001-4-20- 2548 del 1 de septiembre de 2020

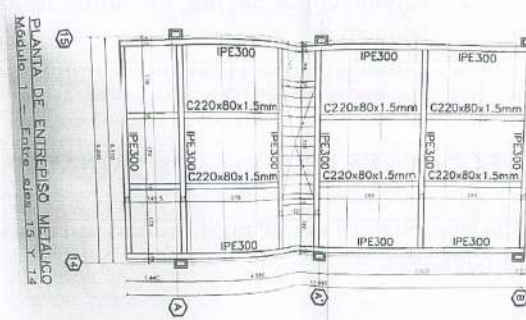
CORTES DE ESTRUCTURA METALICAS:



DETALLE DE COLOCACIÓN DE STEEL DECK



PLANTA DE ENTREPISO METALICO



De acuerdo a lo anterior se hace una revisión de los planos y la licencia expedida en la cual se puede evidenciar que en el acto licenciatorio 11001-4-20-2548 del 1 de septiembre de 2020 plantean cinco (5) edificaciones PROVISIONALES en el área de reserva vial de la Avenida Transversal de Suba, lo cual estaría AJUSTADO según la normatividad aplicable para el predio.

2DO ARGUMENTO:

Indica lo solicitud anónima "(...) Primero el permiso decía que eran 2 pisos, luego lo cambio a uno y ahora por último a dos, que veracidad hay en esto. (...) "

Según lo revisado en el Decreto 616 del 26 de julio de 2000 en el Artículo 18. establece: “(...) **Alturas:** La altura máxima para el uso principal es de seis (6) pisos; la altura máxima para los usos complementarios es de tres (3) pisos; las alturas de los pisos y las cubreras son las establecidas por el Artículo 29 del Decreto 737 de 1993, el Decreto 1146 de 1997 o por las normas que lo subroguen, complementen o modifiquen (...)”

Una vez realizado el estudio anterior, se evidencia que el proyecto aprobado mediante el Acto Administrativo Licenciatorio LC 11001-4-20-0139 **SE AJUSTA** con la normatividad vigente al momento de solicitud respecto al tema de alturas debido a que la altura máxima aprobada es de 2 pisos de 7.72 Mts

CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, que las actuaciones del Arq. Adriana López Moncayo- Curador Urbano No. 4 para la Licencia No. 11001-4-20-0139 del 29 de septiembre de 2020, se encontró **AJUSTADA** a las normas vigentes.

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

RECOMENDACIONES

1. Publicar copia del presente informe técnico en la página de la Secretaría Distrital de Hábitat
2. Enviar copia del presente informe técnico a la Curadora Urbana No.4 (P) Arq. Adriana López Moncayo
3. Enviar copia del presente informe técnico al Instituto de Desarrollo Urbano
4. Cerrar el caso 2028

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

2.4

CASO 2101

INTERESADA:	SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
RADICADO	1-2020-37900
CURADOR:	Arq. Catherine Cely Corredor
	Curador Urbano No. 4(P)
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia de Construcción inicial
No. EXPEDIENTE:	11001-4-20-1509

UBICACIÓN DEL PREDIO: Calle 164 No. 19-40
NORMA APLICADA: Decretos 443 del 2011 y 190 del 2004
UPZ: 16. Santa Barbara

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Secretaría Distrital de Hábitat, de manera oficiosa realiza la verificación del trámite radicado bajo el No. 11001- 4-20-1509, del inmueble ubicado en la Calle 164 No 19-40.

HECHOS

- **El 14 de agosto de 2020**, se radicó ante el Curadora Urbana No.4 de Bogotá D.C., solicitud modificación de Licencia de Construcción en la modalidad Obra nueva, Demolición total, para el predio ubicado en la Calle 164 No. 19-40, perteneciente a la localidad de Usaquén
- **El 21 de septiembre de 2020**, se emite por parte de la curaduría Urbana No.4 Arq. Adriana López Moncayo, la comunicación a vecinos, dando cumplimiento al Decreto Nacional 1077 de 2015 e informando sobre la solicitud realizada por la COMERCIALIZADORA SUPER ESTRELLA S.A.S, en la modalidad de obra nueva y demolición total.
- **El 29 de septiembre de 2020**, es efectuada la revisión jurídica y arquitectónica del proyecto, la oficina del curador Urbana No.4 de Bogotá D.C., emitió el Acta de Observaciones y Correcciones, donde pide aportar copia del plano del loteo debidamente aprobado e incorporado
- **El 20 de octubre de 2020**, Se solicita ante la curaduría urbana No.4 una prórroga de 15 días hábiles para dar respuesta al acta de observaciones
- **El 20 de octubre de 2020**, se da respuesta a la COMERCIALIZADORA SUPER ESTRELLA S.A.S, informando la aceptación de la prórroga, siendo la fecha límite para cumplir dichos requerimientos el día **8 de diciembre de 2020**
- **El 17 de diciembre de 2020**, El señor Francisco Bernate solicita constituirse en parte dentro de la solicitud de Licencia de Construcción del expediente 11001-4-20-1509
- **El 21 de diciembre de 2020**, se da respuesta al señor Bernate aceptando su solicitud de hacerse parte del proceso del expediente 11001-4-20-1509, adicionalmente se le informa la posesión de la Arq. Catherine Cely Corredor como Curadora Urbana No.4 provisional
- **El 19 de enero de 2020**, se aprueba la Licencia de Construcción en las modalidades de DEMOLICIÓN TOTAL, OBRA NUEVA, para una edificación de dos (2) pisos destinada a una (1) unidad de comercio vecinal A con trece (13) cupos de estacionamiento distribuidos así: Cuatro (4) privados y nueve (9) para visitantes (uno habilitado para personas con movilidad reducida) y cuatro (4) bicicletearos.

- **El 20 de enero de 2020**, la personera delegada para los sectores Planeación y Movilidad Jhoana Andrea Salomón Castro, solicita hacer parte al despacho a su cargo dentro del trámite de solicitud de Licencia de Construcción radicada con el No. 11001-4-20-1509

- **El 22 de enero de 2020**, la curadora urbana No. 4 (P) cita al señor Francisco Bernate para que comparezca notifique personalmente del acto administrativo 11001-4-20-1509

El 8 de febrero de 2020, le dan respuesta a la personera delegada para los sectores Planeación y Movilidad Jhoana Andrea Salomón Castro, donde se le informa que el trámite de Licencia de Construcción radicado con el No. 11001-4-20-1509 del 14 de agosto de 2020 fue aprobado mediante Acto administrativo] No. 110001-4-21-0130 del 19 de enero de 2021. Informándole que no es viable constituirlos en parte dentro del expediente, teniendo en cuenta que ya se expidió el acto administrativo que decide la solicitud

CONSIDERACIONES

LOCALIZACION



Calle 161 No. 19-40
Localización SINUPOT

MARCO NORMATIVO

Al momento de la solicitud de la Licencia de Construcción para el predio ubicado en Calle 104 No. 19-40, estaban vigentes las normas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 (Compilación POT), 443 de

2011 "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 16, Santa Barbara, ubicada en la localidad de Usaquén" y 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, el predio objeto de estudio se ubica en el Sector Normativo 2 de la UPZ 16 Santa Barbara, en Área de Actividad Residencial, Tratamiento de Consolidación.

ANÁLISIS-ASPECTOS DE LA QUEJA

1ER ARGUMENTO: Indicar que la solicitud no debió darse la radicación completa en la medida que se dio trámite normal aun cuando no se había incumplido con requisitos que debieron advertirse en el momento de la radicación y no al momento de emitir el acta de observaciones y correcciones.

En el acta de observaciones se solicita la corrección del formulario de solicitud por cuanto no se diligenciaron el área y los linderos, adicionalmente menciona que se incumplió con la exigencia de ser aportado el citado Formulario sin haber sido diligenciado en tinta y los campos completos y en el acta de observaciones se exige diligencia el mismo completamente con tinta.

Para la aclaración de este punto se realiza la revisión del Decreto 1077 de 2015 en donde se verifica:
"ARTÍCULO 2.2.6.1.2.1.1 Solicitud de la licencia y sus modificaciones. Modificado por el art. 1, Decreto Nacional 1547 de 2015. El estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas y de sus modificaciones procederá a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas, una vez hayan sido radicadas en legal y debida forma.

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

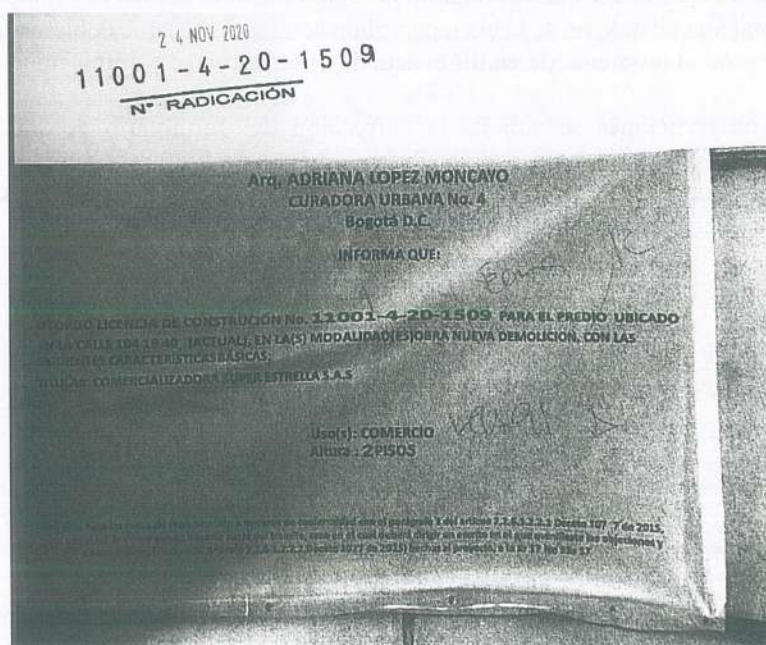
Adicionalmente, y tratándose de solicitudes de licencias de construcción y sus modalidades, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, al momento de la radicación deberá verificar que los documentos que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

A pesar que el formato de solicitud de la licencia en un inicio del proceso presenta una incocistencia mencionada por el señor francisco es solventada a travez del acta de observaciones, posteriormente se realiza la verificación del Formato de Revisión e Información de Proyectos, donde se evidencia que las casillas donde se establece la delimitación del área y los linderos, esta diligenciado en tinta y de manera completa al igual que el resto de casillas del Formato de diligenciamiento. Por tanto, las correcciones solicitadas posteriormente por la Curadora Urbana No.4 Adriana López Moncayo se encuentran **AJUSTADAS** a la norma.

2DO ARGUMENTO: Menciona que se está incumpliendo con el proceso de solicitud debió ser objeto de desistimiento también por incumplimiento al acta de observaciones, en la medida que la fotografía de la valla aportada no cumple, debido que la misma contiene información equivocada y contraria

De acuerdo con el Artículo 2.2.6.1.2.1.1 Solicitud de la licencia y sus modificaciones, ya mencionado en el argumento anterior la valla de información hace parte de los documentos exigidos por tanto está sujeto a posteriores correcciones

La primera fotografía de la Valla de Información radicada en el expediente es del día 24 de noviembre de 2020 donde se evidencia:



La corrección de la Valla Informativa solicitada en el Acta de Observaciones por la Curadora Urbana No.4 Adriana López Moncayo se radica el día 09 de diciembre de 2020 donde se evidencia:

Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO
CURADOR URBANO NO. 4
INFORMA QUE:

MEDIANTE RADICACION No. 11001-4-20-1509 DE FECHA 14-AGOSTO-20 LOS SEÑORES COMERCIALIZADORA SUPER ESTRELLA S.A.S. PRESENTARON ANTE ESTA CURADURIA URBANA SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCION PARA ESTE PREDIO, UBICADO EN LA CALLE 104 19-40, EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA DEMOLICION TOTAL, CON LAS SIGUIENTES CARACTERISTICAS BASICAS

ALTURA: 2 Pisos
Uso: Comercio Vecinal A

Esta valla hace las veces de comunicación a terceros de conformidad con el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del decreto 1469 de 2010, para que si así lo desean puedan hacerse parte en el trámite, caso en el cual deberían dirigir un escrito en el que manifiesten las objeciones y observaciones (parágrafo, artículo 2.2.6.1.2.2.1 del decreto 1469 de 2010) hechas al proyecto al correo electrónico info@curaduria4bogota.com.co o la siguiente dirección Cra. 17 No. 93* 87 Tel 6237454

BOGOTÁ D.C.
ARQ. CATHERINE CELY CORREDOR
CURADORA URBANA 4 (P)

09 DIC 2020
11001-4-20-1509
No. RADICACIÓN

Con referencia a lo anterior las actuaciones de la Curadora Urbana No.4 (P) Arq. Catherine Cely Corredor se encuentran **AJUSTADAS** a la norma.

3ER ARGUMENTO: Menciona que no se da cumplimiento a lo dispuesto en el Parágrafo de Artículo 15 de la ley 400 de 1997, modificado por el Art.3 de la ley 1796 de 2016. Debido a que el predio, permite superar más de 2000 metros cuadrados de área construida, por tanto, se deberá contar con la revisión independiente de los diseños estructurales

Se realiza la verificación de la ley 1796 del 2016 Art.3 en la cual se menciona:

Artículo 3º. Modifíquese el parágrafo del artículo 15 de la Ley 400 de 1997, el cual quedará así:

Parágrafo. La revisión de los diseños estructurales de las edificaciones cuyo predio o predios permitan superar más de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, independientemente de su uso, será realizada a costo de quien solicita la licencia, con un profesional particular, calificado para tal fin

De acuerdo con lo anterior se realiza la revisión de los documentos y planos radicados en la Curaduría No.94, se aclara que el proyecto se aprueba un área 475.74 m2 total. Por tanto, la normativa mencionada anteriormente no es aplicable para este predio.

4TO ARGUMENTO: Si en gracia de discusión, no fuere aplicable lo dispuesto por el artículo 15 de la ley 400 de 1997, modificado por el art. 3 de la ley 1796 de 2016, también se deberá exigir la revisión independiente de los diseños estructurales de acuerdo al Apéndice A-6.3 NSR-10, en la medida que el predio, cumpliría con lo siguiente, para ser objeto de dicha revisión :que el predio tenga menos de 2000 m2 de área construida, que cuenten con la posibilidad de tramitar ampliaciones que alcancen los 2000m2 debe someterse a supervisión técnica.

Con relación de lo anterior se puede evidenciar que en cuanto a la del apéndice A-6.3 se menciona en el Art.3 de la ley 1796 de 2016 se menciona: *“Cuando la edificación que se pretende desarrollar tenga menos de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, pero cuente con la posibilidad de tramitar ampliaciones que permitan alcanzar los dos mil (2.000) metros cuadrados exigidos, en la evaluación inicial del diseño estructural se analizará si el mismo soporta la futura ampliación en cuyo caso la edificación pese a tener menos de dos mil (2.000) metros cuadrados, deberá contar con la revisión estructural de que trata este artículo.”*

Así las cosas, y de acuerdo a lo mencionado anteriormente el proyecto analizado y radicado en la Curaduría Urbana No. 4 fue otorgado por la Arq. Catherine Cely Corredor bajo la licencia 11001-4-20-0130 en la modalidad de Obra Nueva y demolición total, con un área Total construida de 475.74 m2. La cual no requiere de la revisión independiente de los diseños estructurales, Igualmente bajo esta licencia no está proyectadas futuras ampliaciones.

Con referencia a lo anterior las actuaciones de la Curadora Urbana No.4 (P) Arq. Catherine Cely Corredor se encuentran **AJUSTADAS** a la norma.

5TO ARGUMENTO: Se presenta el hecho que en el expediente que reposa en dicho despacho y contiene lo actuado dentro de la solicitud de la licencia, se verifica la fotografía de una valla en donde se muestra el predio sin intervención alguna, lo cual difiere de la realidad y lo existente hoy en día, en donde se denota la ejecución de una obra sin la respectiva licencia de construcción

En caso de que se presente alguna inconsistencia en la intervención, el ente que ejerce la vigilancia y control durante la ejecución de las obras según lo estipulado en el **Artículo 2.2.6.1.4.11 Decreto 1077 del 2015** (Modificado Decreto 1203 de 2017, artículo 14) **Competencia del control urbano.**

“Corresponde a los alcaldes municipales o distritales por conducto de los inspectores de policía rurales, urbanos y corregidores, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1801 de 2016 (Código de Policía) o la norma que la modifique, adicione o sustituya, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de aplicar las medidas correctivas para asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial (...)”

Adicionalmente se aclara que la función de la curaduría urbana esta estipulada en la Ley 388 Artículo 101, modificado por el artículo 9 de la Ley 810 de 2003 donde menciona: *“La curaduría urbana implica el ejercicio de una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el distrito o municipio, a través del otorgamiento de licencias de urbanización y de construcción.”*

En consecuencia, no es competencia de la Curadora Urbana, hacer la vigilancia y control de la ejecución de la obra para aplicar las medidas correctivas en caso de un incumplimiento de las licencias urbanísticas.

CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, que las actuaciones del Arq. Catherine Cely Corredor- Curador Urbano No. 4(P) para el del expediente No. 11001-4-20-1509 del 14 de agosto del 2020, se encontró AJUSTADA a las normas vigentes.

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

RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico al Señor Francisco Bernate
2. Enviar copia del presente informe técnico a la Curadora Urbana No.4 (P) Arq. Catherine Cely Corredor
3. Enviar copia del presente informe técnico a la Alcaldía Local de Usaquén
4. Enviar copia del presente informe técnico a la Personería delegada para la Movilidad y la Planeación Urbana.
5. Cerrar el caso 2101

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

2.5

CASO 2102

INTERESADO: Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte

RADICADO SDHT: 1-2021-02304

CURADOR: Arq. Ruth Cubillos Salamanca - Curador Urbano No. 1

TIPO DE TRÁMITE: Licencia de Construcción

MODALIDADES: Modificación, demolición parcial, reforzamiento estructural y restauración.

No EXPEDIENTE: 18-1-3832

No de Licencia: 11001-1-19-0882

PROYECTO: NA

UBICACIÓN DEL PREDIO: Avenida Calle 13 No 17-75

NORMA APLICADA: Decretos Distritales 0187 de 2002 y 606 de 2001

UPZ: 102, La Sabana

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Secretaría Distrital de Hábitat, recibió la comunicación 1-2021-02304 la Directora de Arte, Cultura y Patrimonio de la Secretaría Cultura, Recreación y Deporte, solicita: "(...) se realice la revisión que corresponda a efectos de determinar si el Curador Urbano No 1 expidió en debida forma la licencia de Construcción del asunto, y de encontrar alguna inconsistencia se adelanten las acciones a que haya lugar (...)", relacionado con el expediente 18-1-3832 y licencia 11001-1-19-0882.

HECHOS

- **El 28 de Noviembre de 2018**, se radicó ante la Curadora Urbana No.1 de Bogotá D.C, solicitud Licencia de Construcción en la modalidad de modificación, restauración, reforzamiento estructural y demolición parcial, para el predio ubicado en la Avenida Calle 13 No 17-75, perteneciente a la localidad de Los Mártires, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50C-625141 y Chip AAA0034KRSK presentada por **SUG GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR SAS**, representado legalmente por la señora **Mónica María Gordillo**, indicando que la radicación se encontraba incompleta, faltando: Certificaciones de experiencia del constructor, matrículas profesionales de constructor y proyectista, actos administrativos expedidos por el Ministerio de Cultura y el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.
- **El 3 de diciembre de 2018** los interesados radican anteproyecto aprobado por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, copia de tarjetas profesionales y hojas de vida.
- **El 17 de enero de 2019**, la curadora Urbana No.1 de Bogotá D.C., emitió el Acta de Observaciones y Correcciones No. MT 18-1-3832, recibida en la dirección aportada por el apoderado el día 18 de enero de 2019, fijando como plazo para dar respuesta a las observaciones de 30 días hábiles, con posibilidad de ampliación hasta por 15 días hábiles, de conformidad con lo estableció por el artículo 2.2.6.1.2.3.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
- **El 14 de febrero de 2019** los interesados solicitan ampliación del plazo para cumplir con la citada acta de observaciones, término que fue concedido mediante oficio del 14 de febrero de 2019, en el cual se indicó que el plazo vencía el 22 de marzo de 2019.
- **El día 07 de marzo de 2019**, la Curaduría Urbana No 1 remite oficio a los interesados indicando que es viable la expedición del acto administrativo y cita para pago de expensas.

LOCALIZACION



ANALISIS-ASPECTOS DE LA QUEJA

La Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte, como autoridad especial de Policía, a partir del 29 de enero de 2017 fecha de entrada en vigencia de la Ley 1801 de 2016, solicita a la Comisión de Veedurías de Curadores Urbanos: *¿Acudo a su Despacho para que de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 001 de 2019" Por el cual se adopta el reglamento interno de la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá D?C", se realice la revisión que corresponda efectos de determinar si el curador Urbano No le expidió en debida forma la Licencia de Construcción del asunto, y de encontrar alguna inconsistencia se adelanten las acciones a que haya lugar (...)?"*

Revisada la norma aplicable al inmueble, se observa que el predio hace parte de la UPZ 102 La Sabana reglamentada por los Decretos 187 del 17 de mayo de 2002 y 602 de 22 de octubre de 2018.

Así mismo, el predio se encuentra declarado como Bien de Interés Cultural en la categoría de Conservación Integral, , de conformidad con el Decreto Distrital 606 de 2001 *"Por medio del cual se adopta el inventario de algunos Bienes de Interés Cultural, se define la reglamentación de los mismos y se dictan otras disposiciones por norma distrital."*

Adicionalmente se encuentra localizado en zona de Influencia de la Estación del Ferrocarril de la Sabana, declarado Monumento Nacional mediante el Decreto 2390 del 28 septiembre de 1984 y el Decreto 746 del 24 de abril de 1996.

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el cual establece: *" (...) las solicitudes de licencias urbanísticas sobre bienes de interés cultural y sobre los inmuebles localizados al interior de su zona de influencia, se resolverán con sujeción a las normas urbanísticas y de edificación que se adopten en el mismo(...)"* y en el Parágrafo estipula: *"El anteproyecto autorizado por la entidad que hubiere efectuado la declaratoria de Bienes de Interés Cultural no podrá ser modificado en volumetría, altura, empates ni condiciones espaciales, sin previa autorización por parte de la misma entidad."*

Una vez revisado el expediente, se observa que mediante Resolución 3693 del 18 de Diciembre de 2017 *"Por la cual se autoriza la intervención en el inmueble ubicado en la calle 13 n. ° 17-75 de Bogotá, localizado en la zona de influencia de la Estación del Ferrocarril de La Sabana, declarada Monumento Nacional (hoy bien de interés cultural del ámbito Nacional), el Ministerio de Cultura autorizar la intervención en el inmueble ubicado en la calle 13 n. ° 17-75 de Bogotá, que está en la zona de influencia de la Estación de La Sabana, declarada Monumento Nacional (hoy bien de interés cultural del ámbito Nacional), para: "(...) Demolición: 'Derribamiento total o parcial de una o varias edificaciones existentes en uno o varios predios.' Rehabilitación o Adecuación Funcional: 'Obras necesarias para adaptar un inmueble a un nuevo uso, garantizando la preservación de sus-características. Permiten modernizar las instalaciones: y optimizar y mejorar el uso de los espacios.' Modificación: 'Obras que varían el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.' Restauración: 'Obras tendientes a recuperar y adaptar un inmueble o parte de éste, con el fin de conservar y revelar sus valores estéticos, históricos y simbólicos. Se fundamenta en el respeto por su integridad y*

autenticidad." Reforzamiento Estructural: "Es la consolidación de la estructura de uno o varios inmuebles, con el objeto de acondicionarlos o niveles adecuados de seguridad sismorreststeme de acuerdo con los requisitos de la Ley 400 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya y su reglamento:"

Igualmente reposa la Resolución No 0550 del 21 de septiembre de 2018 expedida por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural *"Por la cual se resuelve una solicitud de intervención para el inmueble ubicado en la Av. Calle 13 No.17-75 de la ciudad de Bogotá D.C"* y en el artículo 1° establece: *"(...) . Aprobar la solicitud de intervención para el inmueble ubicado en la Av. Calle 13 No.17-75, del barrio Voto Nacional, de la localidad No. 14 Mártires de la ciudad de Bogotá D.C, en las modalidades de modificación, demolición parcial, restauración y reforzamiento estructural consistente en Restaurar los niveles de la edificación a partir de los vestigios de los elementos originales que le otorgan valor como son su estructura general, punto fijo de ascensor, escalera, niveles arquitectónicos, fachada y volumetría en siete pisos para el uso de comercio zonal y servicios personales, servicios alimentarios de escala zonal(...)"*

Dentro del análisis de la Licencia, se puede observar que mediante Acto Administrativo 11001-1-19-0882 del 3 de abril de 2019 la Curadora Urbana No 1, otorgó licencia de construcción en las modalidades de Modificación, Demolición Parcial Reforzamiento de Estructuras, y Restauración para el inmueble ubicado en la Avenida Calle 13 No 17-75, dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.1.9 el Decreto Nacional 1077 de 2015.

Se concluye por todo lo anterior, que las actuaciones de la Curadora Urbana No 1 Ruth Cubillos Salamanca para la expedición de la licencia No 11001-1-19-0882, se encontró AJUSTADA a las normas vigentes.

RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico a la Secretaría Distrital de Secretaría de Cultura
2. Enviar copia del presente informe técnico a la Curaduría Urbana No 1.
3. Cerrar el caso 2102.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

PROPOSICIONES Y VARIOS

El comisionado Javier Jiménez solicita al Equipo Técnico de la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá, informar si a la fecha la Secretaría Técnica realiza algún seguimiento respecto de los casos que en las sesiones de la comisión no se encuentran ajustados a la normatividad aplicable.

A lo que la arquitecta Laura Garay integrante del Equipo técnico de la comisión responde que la secretaria técnica cuenta con una base de datos de todos los casos que no se ajustan a la norma y la respectiva entidad a la que se remite para que surtan las acciones que hayan a lugar.

El comisionado Javier Jiménez pregunta a la arquitecta Laura integrante de la comisión ¿si se conoce la cantidad de casos que se remitieron el año pasado a la Superintendencia de Notariado y Registro por no cumplimiento de la norma?

La arquitecta Laura Garay responde al respecto qué si se tiene esta información, pero no cuenta con ella en ese momento para suministrarla con exactitud, sin embargo, recuerda que en el almuerzo de trabajo realizado el año pasado, se informó que se tenían 5 denuncias por tres temas diferentes, uno por cerros orientales, otro por edificabilidad de alturas y otro por parqueaderos; recuerda también que se colocó la denuncias a dos curadores urbanos. Por último, coloca en consideración enviar esta información a los comisionados para que ellos lleven el respectivo seguimiento.

A lo que sugiere el comisionado Javier Jiménez que se presente la base datos de los casos que no cumplen y se han remitido a otras entidades para la próxima comisión, para ser analizada entre todos los comisionados.

CONVOCATORIA:

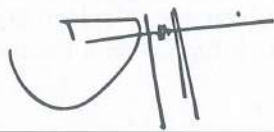
La convocatoria a la próxima sesión será informada por correo electrónico a cada uno de los comisionados con antelación y se enviará un resumen de los casos a presentar en dicha sesión.

CONCLUSIONES DE LA PRESENTE ACTA:

Por votación positiva de los comisionados se aprueba lo siguiente:

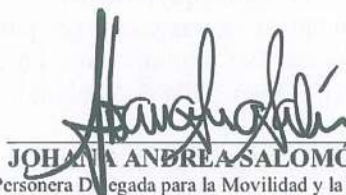
1. CASO 2020A
2. CASO 2023
3. CASO 2028
4. CASO 2101
5. CASO 2102

Siendo las 8:41 a.m. se levanta la sesión, en constancia firman:



JAVIER JIMÉNEZ

Delegado Sociedad Colombiana de Arquitectos



JOHANA ANDREA SALOMÓN CASTRO

Personera Delegada 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)



GUSTAVO PERRY

Delegado Organizaciones Populares de Vivienda

Proyectó: Miguel Angel Andrade – Ingeniero Contratista-CVCUB / SIVC

Reviso: Laura Garay Castellanos – Contratista-CVCUB / SIVC

Anexos:

1. Delegación mediante el memorado de radicado No 3-2021-01480