

COMISIÓN DE VEEDURÍAS DE CURADURÍAS DE BOGOTÁ**ACTA No. 05-2021****SESIÓN ORDINARIA****FECHA:** 29 de junio del año 2021**HORA:** 7:00 a.m. hasta las 8:00 a. m.**LUGAR:** Microsoft Teams**INTEGRANTES DE LA INSTANCIA:**

Nombre	Cargo	Entidad	Asiste		Observaciones
			Sí	No	
Armando Palomino	Comisionado	Delegado Sociedad Colombiana de Ingenieros	X		Ninguna
Javier Jiménez	Comisionado	Delegado Sociedad Colombiana de Arquitectos	X		Ninguna
Gustavo Perry	Comisionado	Delegado Organizaciones Populares de Vivienda	X		Ninguna
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

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. Presentación y aprobación plan de trabajo segundo trimestre 2021
3. Socialización del estudio de los casos
 - 3.1 Caso 2029
 - 3.2 Caso 2103
 - 3.3 Caso 2107
 - 3.4 Caso 2112
4. Propositiones y varios

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

El día 29 de junio del año 2021 siendo las 7:00 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

Armando Palomino – Delegado de la Sociedad Colombiana de Ingenieros
Johana Andrea Salomón Castro - Personera Delegado para la Movilidad y la Planeación Urbana
Nadya Milena Rangel – Secretaria Distrital del Hábitat.

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.

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.

2. 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.

3. SOCIALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE LOS CASOS

3.1

CASO No. 2029 JARDIN CEMENTERIO FONTIBÓN CALLE 23 D 106 – 36

DATOS GENERALES

INTERESADO:	Alcaldía Local de Fontibón Personería Delegada para la Movilidad y la Planeación Urbana.
CURADOR:	Arq. Adriana López Moncayo - Curadora Urbana No. 4
SOLICITUD:	18-4-1661- 17 Dic 2018 11001-4-19-4088 – 30 Abr 2020
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción Modificación de licencia de construcción vigente
LICENCIA:	RES 18-4-1144- Ejecutoriada 17 Dic 2018 RES 11001-4-20-1070 –Ejecutoriada 30 Abr 2020
PROYECTO:	JARDÍN CEMENTERIO FONTIBÓN
UBICACIÓN DEL PREDIO:	Calle 23 D No.106 - 36
CHIP:	AAA0077WMCX
BARRIO:	La Cabaña
UPZ:	UPZ 75 Fontibón
LOCALIDAD:	FONTIBON

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Secretaria Técnica de la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá, mediante el oficio de radicado No 1-2020-32656, recibió por parte de la Personería Delegada para la Movilidad y la Planeación Urbana,

traslado de la solicitud instaurada por la Alcaldía Local de Fontibón, en donde manifiestan presuntas irregularidades en la expedición de los actos administrativos licenciatarios otorgados para el predio ubicado en la Calle 23 D No.106 - 36. Dicha comunicación enuncia puntualmente lo siguiente:

"...Recibe esta delegada solicitud hecha por la Alcaldía Local de Fontibón donde refieren presuntas inconsistencias en la expedición de la licencia de urbanismo y construcción en cuanto a posibles incumplimientos de orden ambiental y de usos no permitidos para el Jardín Cementerio Fontibón especialmente con respecto a la aprobación de usos complementarios aprobados de horno crematorio y laboratorio de tanatopraxia, alturas aprobadas en los elementos que salen de las fachadas, emisión de gases contaminantes con respecto al uso, entre otras..."

En virtud de lo anterior, la secretaria técnica de la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá mediante el oficio de radicado No 2-2020-43514, dispuso la apertura del CASO 2029 con el fin de estudiar y determinar si los actos administrativos licenciatarios

HECHOS

1. El día 8 de agosto de 2017 mediante oficio no. 1-2017-43642 el presbítero cesar augusto Almonacid rubio, obrando en calidad de representante legal de la diócesis de Fontibón, presentó ante la secretaria distrital de planeación la solicitud de estudio y aprobación de formulación del plan de regularización y manejo del jardín cementerio Fontibón.
2. El día 4 de julio de 2017 la secretaria distrital de ambiente mediante resolución no. 01518, consideró técnicamente viable otorgar el permiso de emisiones atmosféricas para el horno crematorio s & s (tipo pirolítico) y se toman otras determinaciones, para el jardín cementerio Fontibón.
3. El día 11 de julio del año 2018 la secretaria distrital de planeación emitió la resolución no 1009 *"por la cual se adopta el plan de regularización y manejo del jardín cementerio Fontibón, ubicado en la localidad de Fontibón"*
4. El día 09 de agosto del año 2018, el presbítero cesar augusto rubio, obrando en calidad de representante legal de la diócesis de Fontibón, solicito ante la curaduría urbana no 4 aprobación del proyecto urbanístico y licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo para el proyecto denominado jardín cementerio Fontibón, licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y demolición parcial y reconocimiento de edificaciones existentes para el proyecto arquitectónico.
5. El día 23 de noviembre del año 2018, la Curadora Urbana No 4 expidió la Resolución No RES 18-4-1144 mediante el cual aprueba el Proyecto Urbanístico y concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el proyecto denominado JARDÍN CEMENTERIO FONTIBÓN, Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición parcial y Reconocimiento de edificaciones existentes
6. El día 18 de diciembre del año 2019 mediante la Solicitud de Licencia No 11001-4-19-4088, se presentó ante la Curaduría Urbana No 4, modificación de licencia vigente de construcción, con el fin de modificar, ampliar, reforzar estructuralmente y demoler parcialmente la edificación destinada a laboratorio de tanatopraxia-horno crematorio y modificar la edificación destinada a salas de velación aprobadas mediante resolución No RES 18-4-1144 de noviembre 23 de 2018.

El día 5 de marzo del año 2020 la Curadora Urbana No 4 Arquitecta Adriana López Moncayo expidió la Resolución No 11001-4-20-1070, donde se aprueba la Modificación Licencia (vigente) de Construcción para el Jardín Cementerio Fontibón.

CONSIDERACIONES

LOCALIZACIÓN



MARCO NORMATIVO

Al momento de la solicitud de las licencias de Urbanismo y Construcción para el predio ubicado en la Calle 23 D No.106 - 36, estaban vigentes las normas contenidas en:

- Decreto Distrital 190 de 2004 *"Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003."*
- Decreto Distrital 327 de 2004 *"por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital"*
- Decreto Distrital No 313 de 2006 *"Por el cual se adopta el Plan Maestro de Cementerios y Servicios Funerarios para la ciudad de Bogotá"*
- Resolución No 01518 de 2017 *"por la cual se otorga un permiso de emisiones atmosféricas y se toman otras determinaciones"*
- Resolución No 1009 de 2018 *"por la cual se adopta el Plan de Regularización y Manejo del Jardín Cementerio Fontibón, ubicado en la Localidad de Fontibón"*
- Demás disposiciones establecidas en la Unidad de Planteamiento Zonal No 75. Fontibón.

Por otra parte, el predio objeto de estudio se encuentra en TRATAMIENTO: DESARROLLO y el Área de actividad y uso corresponden a un DOTACIONAL DE SERVICIOS URBANOS

ANÁLISIS

RESPECTO DE: "...refieren presuntas inconsistencias en la expedición de la licencia de urbanismo y construcción en cuanto a posibles incumplimientos de orden ambiental y de usos no permitidos para el Jardín Cementerio Fontibón especialmente con respecto a la aprobación de usos complementarios aprobados de horno crematorio y laboratorio de tanatopraxia, alturas aprobadas en los elementos que salen de las fachadas, emisión de gases contaminantes con respecto al uso, entre otras..."

Antes de desarrollar el análisis técnico de los actos administrativos licenciatarios objeto de estudio, el Equipo Técnico de la Comisión, considera importante aclarar lo siguiente. De acuerdo con lo establecido en el art. 2.2.6.6.9.2, del Decreto 1077 de 2015, las funciones de esta Comisión de Veedurías de Curadurías Urbanas de Bogotá son las siguientes:

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

En este punto es pertinente precisar que esta comisión recibe las quejas instauradas por los ciudadanos en razón a la expedición de las licencias urbanísticas, posteriormente se realiza el estudio de dichas licencias las cuales son conocidas como "casos". Una vez se evidencie que alguna licencia urbanística presenta anomalías al momento de su expedición, la Secretaría Técnica de la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá, pone en conocimiento a los Consejos Profesionales bien sea al Consejo Profesional Nacional de Ingeniería (COPNIA) o al Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares (CPNAA), a fin de que estos ejerzan las competencias de inspección y vigilancia del ejercicio de las profesiones.

6. Las demás que resulten necesarias para el cumplimiento de su objeto.
7. Dictarse su propio reglamento.

De acuerdo con lo anterior, y en el marco de las competencias otorgadas a la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá mediante 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.". Esta Comisión únicamente realiza el estudio de las quejas formuladas por los ciudadanos en razón a la expedición de licencias urbanísticas, poniendo en conocimiento de las autoridades respectivas, los hechos que resulten violatorios de las normas urbanas.

Razón por la cual esta Comisión, NO ES COMPETENTE para determinar u objetar la RESOLUCIÓN 1009 DE 2018 "por la cual se adopta el plan de regularización y manejo del jardín cementerio Fontibón".

Lo anterior teniendo en cuenta que tal y como se indicó anteriormente, nuestra atención y estudio está encaminado en el análisis de la expedición de licencias, a fin de determinar si estas se ajustan o no con la norma urbanística aplicable al momento de solicitud.

Sin embargo, es pertinente indicar que gran parte de las normas urbanísticas aplicables al momento de solicitud de las licencias de urbanismo y construcción, referentes a los temas de edificabilidad, vías, espacio público, controles ambientales y accesibilidad, quedan dispuestas en la normatividad aprobada en la Resolución 1009 de 2018 expedida por la secretaria Distrital de Planeación.

En ese sentido es pertinente indicar cual fue el objeto del PLAN DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO DEL JARDÍN

Según la propuesta de formulación del Plan de Regularización y Manejo del Cementerio Fontibón, el objetivo es: **REGULARIZAR EL USO, RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACIONES Y DESARROLLAR NUEVAS EDIFICACIONES EN EL PREDIO PARA RENOVAR LAS INSTALACIONES EXISTENTES, AMPLIAR EL USO Y LOCALIZAR SERVICIOS COMPLEMENTARIOS.**

Finalmente, la Secretaria Distrital de Planeación evidencio que la formulación del Plan de regularización y Manejo para el Jardín cementerio de la Diócesis de Fontibón era urbanísticamente viable toda vez que mitigaba los impactos urbanísticos y contemplaba la realización de las siguientes acciones:

- a) *Adecuación y construcción del espacio público (andenes) del entorno inmediato, generando un parque vecinal sobre la carrera 23 D y una franja de control ambiental sobre la reserva de la calle 106 cuando se conforme en su sección V-3, considerando las características urbanas del sector, en concordancia con la intensidad del uso desarrollado. El área para parque corresponde al 8% de cesión del área neta urbanizable del predio*
- b) *Generación de áreas privadas afectas al uso público para mitigación de impactos urbanísticos sobre el espacio público, localizadas proporcionalmente frente a los accesos sobre la carrera 106 y calle 23 D del jardín cementerio de Fontibón*
- c) *Las maniobras de ingreso de vehículos se plantean al interior del predio, evitando impactos por congestión vehicular sobre la actual red vial local del sector*
- d) *Planteamiento de cupos de estacionamiento para vehículos en el interior del predio cumpliendo con el requerimiento exigido por la normativa actual*
- e) *Planteamiento de ingresos y salidas peatonales y vehiculares de acuerdo con la normatividad vigente*
- f) *Planteamiento de actividades complementarias al uso dotacional al interior del predio*
- g) *Los índices de ocupación y construcción son acordes con la intensidad de los usos desarrollados en el predio, la magnitud de las acciones de mitigación y las expectativas del crecimiento dotacional.*

En virtud de lo anterior la secretaria Distrital de Planeación determino que la propuesta, lograba mitigar los posibles impactos urbanísticos negativos que genera el uso y que además este respeta las características urbanísticas propias del sector de influencia, motivo por el cual procedió a adoptar el respectivo plan y posteriormente a emitir la aprobación del mismo mediante la RES 1009 del 11 de julio de 2018.

RESPECTO AL USO EL EQUIPO TECNICO DE LA COMISION DETERMINO LO SIGUIENTE:

la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de la Secretaría Distrital de Planeación mediante oficio No. 2-2017-52533 del 26 de septiembre de 2017, solicitó a la Subdirección de Salud Pública concepto sanitario para la localización y operación de un laboratorio de tanatopraxia, salas de velación y un horno crematorio como usos complementarios al uso dotacional servicio urbano básico de cementerio y servicio funerario de escala urbana para el Jardín Cementerio Fontibón de la Diócesis de Fontibón.

Posteriormente, el 26 de noviembre de 2017 la Subdirección de Salud Pública de la Secretaría Distrital de Salud mediante oficio No. 1-2017-55507, conceptuó lo siguiente: “(...) *se puede observar que dentro de la normatividad sanitaria vigente no se encuentra una restricción específica para que el cementerio de Fontibón realice la ampliación de su oferta de servicios particularmente horno crematorio, laboratorio de tanatopraxia y salas de velación*”.

Por otra parte, la Secretaria Distrital de Planeación mediante la Resolución 1009 del 11 de julio de 2018, estableció lo siguiente respecto a los usos:

Artículo 4. Régimen de Usos:

Para el predio del plan de regularización y manejo del jardín cementerio de Fontibón, se permite el siguiente uso:

USO		TIPO	ESCALA
Dotacional	Servicios urbanos basicos	Cementerios y servicios funerarios	Urbana

Parágrafo 1. Las actividades complementarias permitidas son aquellas que hacen parte integral del uso principal, están directamente relacionadas y son necesarias para el adecuado funcionamiento del equipamiento, previstas el **Artículo 51 del Decreto Distrital 313 de 2006, Plan Maestro de Cementerios y Servicios Funerarios**.

Artículo 51. Escala y localización permitida de equipamientos-. Las escalas y localización de los equipamientos destinados a la prestación de los servicios funerarios serán las siguientes:

EQUIPAMIENTO	ESCALA	LOCALIZACIÓN
Jardines cementerios	Metropolitana	Nodos establecidos en cartografía anexa
Cementerios distritales: Parque Serafín y Central	Metropolitana	Nodos establecidos en cartografía anexa
Cementerios distritales: del Norte y del Sur	Urbana	Nodos establecidos en cartografía anexa
Cementerios de la Arquidiócesis de Bogotá	Urbana	Nodos establecidos en cartografía anexa
Otros cementerios	Urbana	Nodos establecidos en cartografía anexa

<i>Centro de Osarios</i>	<i>Esta supeditado a la clasificación de escala del equipamiento que lo contiene</i>	<i>Al interior de los jardines cementerios, cementerios distritales, cementerios de la arquidiócesis, otros cementerios y en edificaciones para el culto existente.</i>
<i>Centro de Cremación</i>	<i>Metropolitana</i>	<i>Nodos establecidos en cartografía anexa</i>
<i>Centro de Cenizarios</i>	<i>Zonales</i>	<i>Al interior de los jardines cementerios, cementerios distritales, cementerios de la arquidiócesis, otros cementerios, en edificaciones para el culto y en estructuras especializadas y exclusivas para tal fin.</i>
<i>Salas de velación</i>	<i>Zonal y Vecinal</i>	<i>Nodos establecidos en cartografía anexa</i>

Parágrafo 1. Los equipamientos existentes que no cuenten con licencia de construcción a la fecha de entrada en vigencia del presente decreto, deben someterse al plan de regularización y manejo, conforme al Decreto Distrital 430 de 2005 o la norma que lo modifique o sustituya.

Parágrafo 2. Los cementerios tendrán obligación de contar con morgues y salas de exhumación.

Por otra parte, la DIOCESIS DE FONTIBON - CEMENTERIO FONTIBON, cuenta con concepto de uso del suelo con radicado No. 15-3-0912 para el predio Calle 23 D No 106 - 36 de la Localidad de Fontibón expedido por la Curaduría Urbana No 3 en el que se demuestra uso de Horno crematorio es compatible con la actividad.

En el radicado 2016ER207923 del 24/11/2016, la Secretaría Distrital de Planeación informa que el predio localizado en la Calle 23 D No. 106 – 36 corresponde al Cementerio de Fontibón que se localiza en la Unidad de Planeamiento Zonal Fontibón No. 75, instrumento de planeación que en la actualidad no se encuentra reglamentado. En la actualidad “el cementerio de Fontibón se reglamenta su uso del suelo en la ficha No. 7, Nodo Fontibón del Decreto Distrital 313 de 2006, Plan Maestro de Cementerios y Servicios Funerarios, que en su artículo 51 establece que los cementerios, deben formular un Plan de Regularización y Manejo, en cumplimiento del Decreto Distrital 430 de 2005 y del Decreto Distrital 079 de 2015 colmo parte del proceso de reconocimiento o tramite de alguna licencia urbanística descritas en los Decretos Nacionales 1077 de 2015 y 1197 de 2016... **FINALMENTE, DE ACUERDO AL ARTÍCULO 14 DE LA RESOLUCIÓN NACIONAL 5194 DE 2010, LOS HORNOS CREMATORIOS SON SERVICIOS QUE SE PUEDEN LOCALIZAR AL INTERIOR DE UN CEMENTERIO, CUMPLIENDO DE MANERA INTEGRAL LAS NORMAS PARA ESTE TIPO DE USOS, DE LA MISMA MANERA SE DEBE MITIGAR Y CUMPLIR LAS NORMAS AMBIENTALES QUE PUEDA GENERAR EN SU ENTORNO**”.

De acuerdo a lo anterior, y teniendo en cuenta lo aprobado por la Curaduría Urbana No 4, mediante la Resolución No 18-4-1144 del 23 de noviembre de 2018, en donde se concedió Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el proyecto denominado JARDÍN CEMENTERIO FONTIBÓN y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición parcial y Reconocimiento de edificaciones existentes.

El proyecto arquitectónico quedo conformado de la siguiente manera:

RECONOCIMIENTO DE EXISTENCIA DE EDIFICACIONES:

- Capilla (1 piso) 204,00 M2
- laboratorio de tanatopraxia – horno crematorio. (1 piso) 191,76 M2

OBRA NUEVA:

- Salas de velación (2 pisos) 692,08 m2
- Portería (1 piso) 12,00 m2

En virtud de lo anterior, el equipo Técnico de la comisión considera que la aprobación del uso de Capilla, laboratorio de tanatopraxia – horno crematorio, Salas de velación y portería SE AJUSTAN A LA NORMATIVIDAD APLICABLE AL MOMENTO DE SOLICITUD, toda vez que dotacional fue sometido a plan de regularización y manejo tal y como lo establece el Parágrafo 1. del Artículo 51 del Decreto Distrital 313 de 2006, plan maestro de cementerios y servicios funerarios. Posteriormente surtió el trámite de reconocimiento de edificaciones existentes tal y como lo estableció la Resolución No 1009 del 11 de julio de 2018 mediante el acto administrativo licenciario RES 18-4-1144 del 23 de noviembre de 2018 y finalmente fue sometido a modificación de licencia vigente aprobada mediante el acto administrativo No 11001-4-19-4088.

RESPECTO A LA ALTURA EL EQUIPO TECNICO DE LA COMISION DETERMINO LO SIGUIENTE:

La resolución 1009 del 11 de julio de 2018 “ *Por la cual se adopta el plan de regularización y manejo del jardín cementerio Fontibón ubicado en la Localidad de Fontibón*” determino lo siguiente respecto a las alturas:

Artículo 5. Normas urbanísticas Aplicables. Se establecen las siguientes normas específicas para el plan de regularización Manejo del jardín Cementerio de Fontibón:

ALTURA MAXIMA PERMITIDA Sera la resultante de la correcta aplicación de los índices de ocupación y construcción, así como de las demás normas volumétricas y de la destinación de áreas de mitigación de impactos

La altura libre entre placas se regirá por lo establecido en el artículo 29 literal a) numerales 2 y 3 del Decreto Distrital 327 de 2004 que define:

- La altura libre entre placas de piso será como mínimo de 2,20 metros
- La altura máxima entre afinados superiores de placas cubierta no puede sobrepasar 3.80 metros. Los pisos que superen esta altura se contabilizaran como dos (2) pisos o mas, uno por cada 3.00 metros o fracción superior a 1.50 metros

Por otra parte, el día 3 de octubre del año 2018 la Aeronáutica Civil mediante oficio No 4109-085-2018043988 autorizo una altura máxima permitida de 12 metros, sobre la cota de terreno 2546.00 msnm, dicha altura autorizada incluye tanques de agua, antenas para televisión, torres de comunicaciones, cuartos de máquinas, etc.

En virtud de lo anterior se entiende que la altura máxima dentro del proyecto urbanístico Jardín Cementerio Fontibón no podría ser superior a 12 metros. Así las cosas el Equipo Técnico de la Comisión, procedió a revisar los planos arquitectónicos aprobados por la curaduría Urbana No 4 en la Modificación de Licencia vigente No 11001-4-20-1070 del 30 de abril de 2020, determinando lo siguiente:

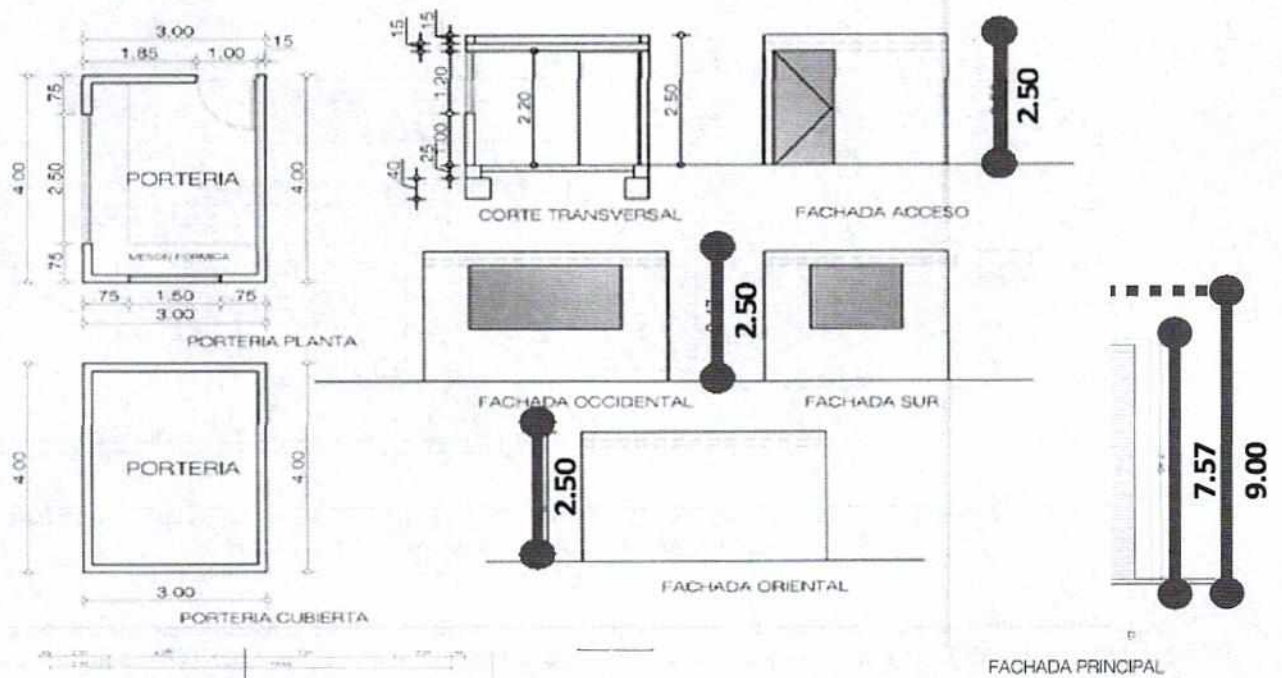
UBICACIÓN DE LOS VOLUMENES ARQUITECTONICOS:

- Volumen 1: Portería
Altura máxima: 2.50 mts ver grafica
- Volumen 2: Servicios Funerarios, Salas de Velación
Altura máxima: 9.00 mts ver grafica

- Volumen 3: Capilla de Versalles, Laboratorio Tanatopraxia y Horno Crematorio
Altura máxima: 11.00 mts ver grafica

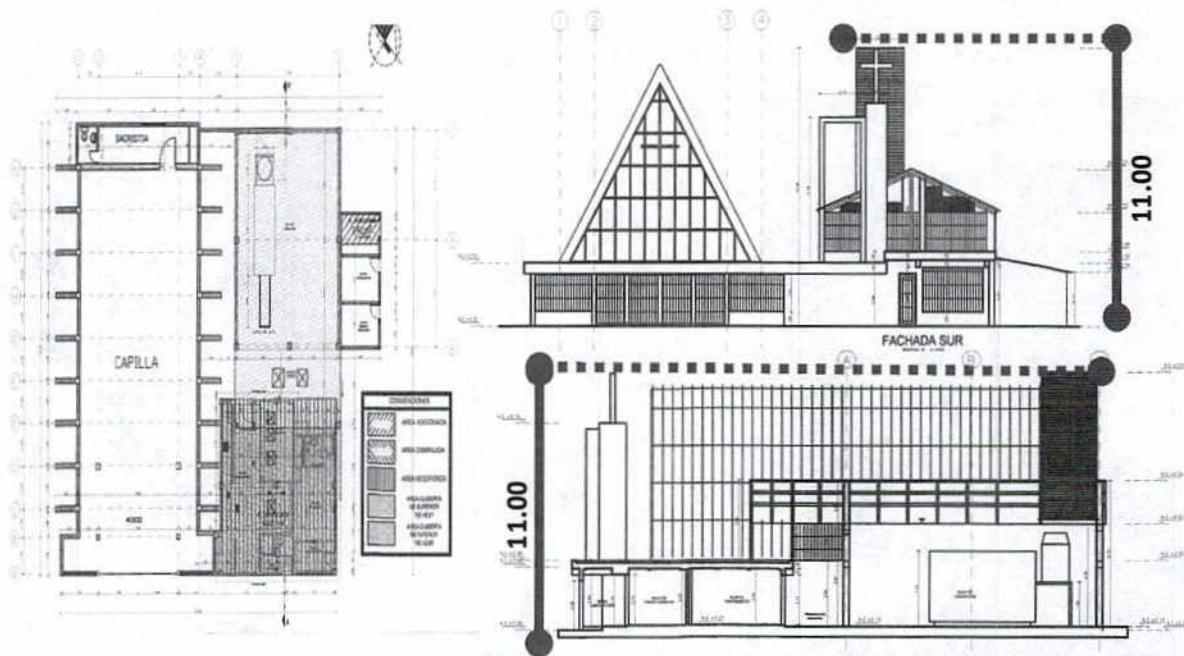
VOLUMEN 1: PORTERÍA

Plano A-2 cortes y fachadas generales - portería aprobado mediante el acto administrativo No 11001-4-19-4088



Plano A-3 y Plano A-4 cementerio de Fontibón salas de velación -aprobado mediante el acto administrativo No 11001-4-19-4088

VOLUMEN 3: CAPILLA DE VERSALLES, LABORATORIO TANATOPRAXIA Y HORNO CREMATORIO



Plano A-5 , planta corte y fachadas cementerio de Fontibón capilla y laboratorio -aprobado mediante el acto administrativo No 11001-4-19-4088

Así las cosas, una vez analizados los documentos que hicieron parte integral de la Modificación de licencia Vigente No 11001-4-19-4088, se evidencio que la actuación de la Curadora Urbana 4, SE AJUSTO a la norma urbanística aplicable al momento de solicitud referente a la altura. Lo anterior teniendo en cuenta que ningún volumen arquitectónico supero los 2 pisos y la altura máxima de los mismos no supera los 12 metros.

RESPECTO AL PRESUNTO INCUMPLIMIENTO AMBIENTAL EL EQUIPO TECNICO DE LA COMISION DETERMINO LO SIGUIENTE:

Una vez revisada la Resolución 1009 del 11 de julio de 2018, “ por la cual se adopta el plan de regularización y manejo del jardín cementerio Fontibón” el considerando menciona lo siguiente respecto al tema ambiental:

El día 4 de julio de 2018 la Subdirección de Calidad del Aire, Auditiva y Visual de la Secretaría Distrital de Ambiente mediante oficio SDA No. 2018EE154132, señaló: “(...) En relación con el horno crematorio, esta Subdirección otorgó permiso de emisiones para el Horno Crematorio S&S (tipo pirolítico), mediante Resolución SDA No. 01518 del 4/07/2017(...)”.

Por otra parte la Resolución SDA No. 01518, menciona lo siguiente:

“(…) El Horno Crematorio de la DIOCESIS DE FONTIBON - CEMENTERIO FONTIBON cumple con los límites de emisión establecidos en el artículo 64 y 65 de la Resolución 909 de 2008 para el parámetro de MP, CO, HCT y Benzopireno y Dibenzo antraceno de acuerdo a la estimación de las emisiones del Horno crematorio utilizando los factores de emisión del AP42 para cada contaminante de la Agencia de Protección Ambiental de los Estados Unidos (USEPA), allegadas en el radicado 2016ER160130 del 15/09/2016 y complementado con el radicado 2016ER211884 del 30/11/2016 (…)”

Por otra parte dicha resolución menciona, que teniendo en cuenta lo establecido en el literal h del Artículo 2.2.5.1.7.2 del Decreto 1076 de 2015, los procesos o actividades susceptibles de producir emisiones de sustancias tóxicas requieren permiso de emisiones atmosféricas.

Que de acuerdo a lo anterior y una vez verificado el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 2.2.5.1.7.4 del Decreto 1076 de 2015 y de acuerdo a las conclusiones obrantes en el Concepto Técnico No. No. 00221 del 19 de Enero de 2017, se determina que; *“... SE CONSIDERA TÉCNICAMENTE VIABLE OTORGAR EL PERMISO DE EMISIONES PARA EL HORNO CREMATARIO S&S (TIPO PIROLÍTICO)...”*, solicitado mediante radicado 2015ER227776 del 17 de Noviembre de 2015, por la DIÓCESIS DE FONTIBÓN, identificada con Nit. 860.061315-6, para operar su fuente fija Horno Crematorio S&S (tipo pirolítico) que se encuentra ubicado en las instalaciones del predio de nomenclatura catastral Calle 23 D No. 106 - 36 en la localidad de Fontibón de esta ciudad, por cuanto se encuentra demostrado el cumplimiento en materia de emisiones atmosféricas para la fuente de emisión objeto de permiso.

Razón por la cual en el artículo primero del resuelve se determina:

“...OTORGAR PERMISO de Emisiones Atmosféricas a la DIÓCESIS DE FONTIBÓN, identificada con Nit. 860.061.315-6, propietaria del CEMENTERIO DE FONTIBÓN, representada legalmente por el Padre y Ecónomo CESAR AUGUSTO ALMONACID RUBIO, identificado con la Cedula de Ciudadanía No. 19.496.910, o quien haga sus veces, para poner en funcionamiento el HORNO CREMATARIO MARCA S&S (TIPO PIROLÍTICO), que se encuentra en las instalaciones del predio con nomenclatura Calle 23 D No. 106 – 36, de la localidad de Fontibón de esta ciudad, por el término de cinco (5) años contados a partir de la fecha de ejecutoria del presente acto administrativo...”

En ese sentido el predio objeto de estudio en lo referente al tema ambiental, SE AJUSTA, toda vez que cuenta con los permisos ambientales exigidos por la ley, razón por la cual el proyecto jardín cementerio Fontibón podría ser objeto de licenciamiento.

CONCLUSIONES

Se concluye que la actuación de la Curadora Urbana No.4 Arq. Adriana López Moncayo, relacionada con la expedición de los Acto Administrativos Licenciarios RES 18-4-1144- Ejecutoriada el día 17 de Diciembre de 2018 y la Modificación 11001-4-20-1070 ejecutoriada el 30 de abril de 2020, se encontraron AJUSTADAS a las normas urbanísticas aplicables al momento de solicitud en lo que respecta a USO, ALTURA Y NORMATIVIDAD AMBIENTAL .

RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico a la Personería Delegada para la Movilidad y la Planeación Urbana informando el resultado del caso 2029
2. Enviar copia del presente informe técnico a la Alcaldía Local de Fontibón informando el resultado del caso 2029

3. Enviar copia del presente informe técnico a la Secretaría Distrital de Ambiente para que se revisen los temas ambientales de acuerdo a sus competencias
4. Cerrar el Caso 2029

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS: Los comisionados aprueban las recomendaciones emitidas por el equipo técnico de la comisión

3.2

CASO No. 2103 AK 60 No 66-55

DATOS GENERALES

INTERESADO:	PAULO CESAR DIAZ
RADICADO SDHT:	1-2021-04610 y 1-2021-04826
CURADOR:	Arq. Ana María Cadena Tobón – Curadora Urbana No. 3
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia de Urbanismo y de Construcción
MODALIDADES:	Obra nueva, demolición total y cerramiento
No EXPEDIENTE:	11001-3-20-0773
No de Licencia:	Resolución 11001-3-21-0038 del 12 de enero de 2021
PROYECTO:	ALDEA
UBICACIÓN DEL PREDIO:	AK 60 No 66-55
NORMA APLICADA:	Decretos Distritales 190 de 2004, 327 de 2004, 080 de 2016, 287 de 2005 y Resolución 1153 de 2018
UPZ:	22 DOCE DE OCTUBRE
LOCALIDAD:	Barrios Unidos

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Secretaría Distrital de Hábitat, recibió mediante radicados 1-2021-04610 y 1-2021-04826 copia del recurso de reposición presentado por el señor Paulo Cesar Diaz ante la Curaduría Urbana No 3, para el expediente objeto de este informe y solicita "(...) *el seguimiento en el presente caso en especial en el actuar de la Curaduría Urbana, quien al parece NO acogió, ni siquiera, las observaciones del mismo abogado de la curaduría y no se sujeta a la normativa existente (...)*"

HECHOS

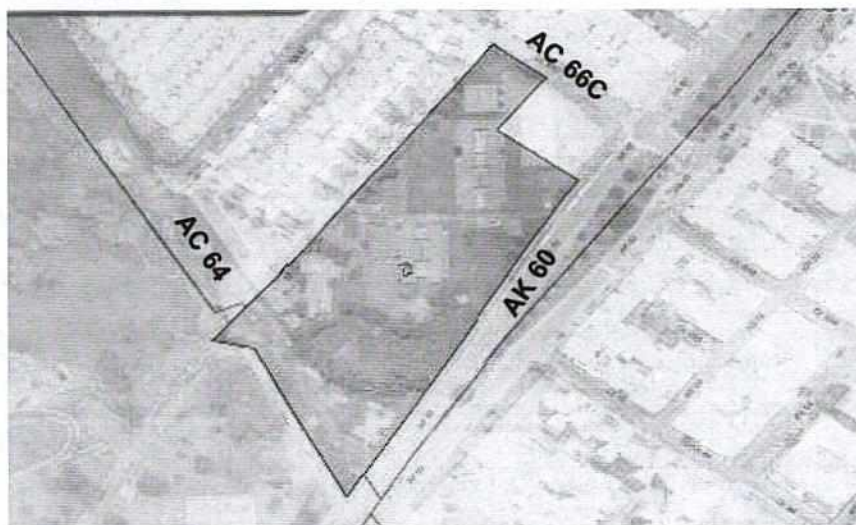
- El 20 de agosto de 2020, se radicó ante la Curadora Urbana No.3 de Bogotá D.C, solicitud Licencia de urbanismo y construcción en la modalidad de Obra nueva, demolición total y cerramiento para el predio ubicado en la AK 60 No 66-55 perteneciente a la localidad de Barrios Unidos, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50C-2048921 y Chip AAA0272RTTD presentada por el señor JORGE ENRIQUE PALOMARES en calidad de representante legal de la sociedad PROMOTORA EQUILATERO S.A.S con NIT 900.033.271-6.
- 21 de septiembre de 2020 la curadora Urbana No 3 emite acta de observaciones con el fin de que el interesado aporte las actuaciones, observaciones y /o correcciones en materia arquitectónica, estructurales, jurídicas y

cartográficas en el plazo estipulado por la ley, esto es 30 días hábiles, término prorrogable por 15 día más, de conformidad con lo estableció por el artículo 2.2.6.1.2.3.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

- Mediante oficios del 5 de octubre de 2020, se registra comunicaciones a vecinos colindantes.
- A folio 126 del expediente en estudio, se observa publicación del trámite en el periódico el Nuevo siglo de fecha 20 de octubre de 2020.
- 22 de octubre de 2020 se expide boleta radicación anexos de acta de observaciones.
- 12 de enero de 2021 la Curadora Urbana No 3 expide la Resolución No 11001-3-21-038 del 12 de enero de 2021 *"Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico y se concede Licencia de Urbanización al desarrollo denominado ALDEA se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable, adicionalmente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento al proyecto arquitectónico del mismo nombre a desarrollarse en el predio ubicado en la AK 60 No 66 55 localidad de Barrios Unidos."*
- El 26 de enero de 2021, el señor PAULO CESAR DIAZ DELGADO, en calidad de apoderado especial del CONJUNTO RESIDENCIAL EL LABRADOR IV obrando como tercero interesado dentro del trámite objeto de estudio.
- Mediante la Resolución No 11001-3-21-0344 del 8 de marzo de 2021, la Curadora Urbana 3 de Bogotá, decidió no acceder a las pretensiones formuladas en el recurso de reposición y remitir el expediente a la Secretaría Distrital de Planeación para resolver el recurso subsidiario de apelación interpuesto por el señor PAULO CESAR DIAZ DELGADO.
- Mediante Acto Administrativo No 0629 del 7 de mayo de 2021, la Secretaría Distrital de Planeación resolvió confirmar el contenido de la Resolución 11001-3-21-038 del 12 de enero de 2021 y negar las pretensiones contenidas en el recurso subsidiario de apelación interpuesto por el abogado Paulo Cesar Diaz Delgado.

CONSIDERACIONES

LOCALIZACIÓN



**LOCALIZACIÓN SINUPOT
AK 60 NO 66-55**

MARCO NORMATIVO

Al momento de la radicación de la solicitud SLC 11001-3-20-0773 del 20 de agosto de 2020 para Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva, demolición total y cerramiento para el predio ubicado en la AK 60 No 66-55, 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 Distrital 327 de 2004 “Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital”, Decreto Distrital 287 de 2005, “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 22, DOCE DE OCTUBRE, ubicada en la localidad de Barrios Unidos” y la Resolución 1153 del 3 de agosto de 2018 “Por la se adopta el Plan de Regularización y Manejo del Equipamiento de Bienestar Social El Salitre, ubicado en la Localidad de Barrios Unidos”

ANÁLISIS

De acuerdo con el escrito del quejoso, en el cual solicita el seguimiento del trámite adelantado por la Curadora Urbana No 3, se analizaron los aspectos señalados en el recurso de reposición presentado por el abogado Paulo Cesar Diaz Delgado, los cuales se desarrollan en los siguientes términos:

APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA

De conformidad con las normas aplicables al predio en estudio, y comparadas con los documentos que reposan en el expediente No SLC 11001-3-20-0773 del 20 de agosto de 2020, aprobado mediante la Resolución RES Resolución 11001-3-21-0038 del 12 de enero de 2021 ejecutoriada el 24 de mayo de 2021, se pudo establecer lo siguiente:

ESTUDIO EDIFICABILIDAD DE LICENCIA DE URBANISMO MODALIDAD DE DESARROLLO (Por Sistema de Agrupación)

ITEM	SEGÚN LA NORMA APLICABLE <i>DECRETO 327 DE 2004</i>	APROBADO EN RES. 11001-3-21-0038	SE AJUST A
ZONIFICACIÓN:			
UPZ	22 – DOCE DE OCTUBRE	22 – DOCE DE OCTUBRE	SI
Sector Normativo	Sector Normativo 6 Subsectores de Usos y Edificabilidad Únicos	Sector Normativo 6 Subsectores de Usos y Edificabilidad Únicos	SI
Área de Actividad	Dotacional Zona Equipamiento Colectivo	Dotacional Zona Equipamiento Colectivo	SI
Tratamiento	Desarrollo (Art. 3 literal D, Decreto 327 de 2004)	Desarrollo (Art. 3 literal D, Decreto 327 de 2004)	SI
ÁREAS:			
Área bruta del lote	25.338,13 m2	25.338,13 m2	SI
Área Neta Urbanizable	21.206,48 m2	21.206,48 m2	SI

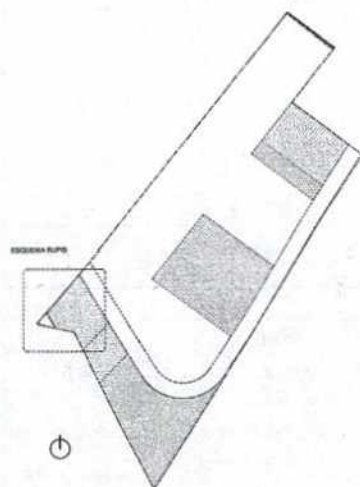
Franja de control ambiental	2.982,96 m ²	2.982,96 m ²	SI
Área para cálculo de cesiones	18.223,52 m ²	18.223,52 m ²	SI
Cesiones para Parques y Equipamiento Comunal Público	25 % del Área Neta Urbanizable = 18.223,52 m ² X 25% = 4.555,88 m ²	4.555,88 m ²	SI
Cesión Adicional para aumento de edificabilidad	Para Malla vial Arterial = 3.132,48 m ² Para parques y Equipamientos = 542,12 m ²	542,12 m ²	SI
Área Útil	13.070,63 m ²	13.070,63 m ²	SI
Área para previsión de VIP (Tratamiento Desarrollo)	20% del Área Útil de Vivienda = 13.070,63 m ² X 20% = 2.614,126 m ²	2.614,13 m ² = 20%	SI

EDIFICABILIDAD:

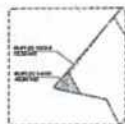
Rango	Rango 1	Rango 1	SI
Índice de Ocupación	Área Neta Urbanizable = 21.206,48 m ² Máximo = 0,28 = 5.937,81 m ² “... se calculará sobre el Área Neta Urbanizable”	Área Neta Urbanizable = 21.206,48 m ² 5.937,81 m ² = 0,28 “... se calculará sobre el Área Neta Urbanizable”	SI
Índice de Construcción	Básico 1,0 = 21.206,48 m ² Rango 1: Máximo 2,75 = 58.317,82 m ² “... se calculará sobre el Área Neta Urbanizable”	Básico 1,0 = 21.206,48 m ² Rango 1: 46.885,07 m ² = 2,211 “... sobre el Área Neta Urbanizable”	SI
Aumento de edificabilidad por Cesión adicional	Cesión adicional Malla vial arterial 3.171,65 m ² = 4,8 m ² por cada 1 m ² de cesión adicional = 15.223,92 m ² . Parques y equipamientos 542,12 m ² = 16 m ² por cada 1 m ² de cesión adicional = 10.454,67 m ² Total aumento edificabilidad = 25.678,59 m ²	Cesión adicional Malla vial arterial 3.171,65 m ² = 4,8 m ² por cada 1 m ² de cesión adicional = 15.223,92 m ² . Parques y equipamientos 542,12 m ² = 16 m ² por cada 1 m ² de cesión adicional = 10.454,67 m ² Total aumento edificabilidad = 25.678,59 m ²	SI
Nuevo Índice de Construcción	2,211 = 46.885,07 m ²	2.211 = 46.885,07 m ²	SI

AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIÓN DE SUELO ADICIONAL

Índice de construcción básico	Cesión de suelo Adicional	Compensación “Art. 44 Dec. 327/04”	Construcción M2	Índices
			21.206,48 m ² (Á.N.U.)	1,0
Cesión adicional para malla vial arterial	3.171,65 m ²	4,8 m ² por cada 1 m ² de cesión adicional	15.223,92 m ²	0,718
Cesión adicional para parques y equipamientos	208,23 m ²	16 m ² por cada 1 m ² de cesión adicional	3.331,68 m ²	0,157
Cesión adicional para parques y equipam. (0,75)	333,89 m ²	16 m ² por cada 0,75 m ² de cesión adicional	7.122,99 m ²	0,336
TOTAL	3.713,77 m ²		46.885,07 m ²	2,211



CONVENCIONES:
 Área Bruta
 Área Útil
 Atenuación Vial
 Cesión Vía local
 Control Ambiental
 Cesión para parque



CONVENCIONES:
 RUP (1) - 1-4181
 RUP (2) - 1000-2

Esquema indicativo de deslinde y de Rupis según plano urbanístico CU3 BU5/4-04



Área de Intervención
 Área de Intervención
 Área de Intervención
 Área de Intervención
 Área de Intervención
 Área de Intervención
 Área de Intervención
 Área de Intervención
 Área de Intervención
 Área de Intervención

Urbanismo planteado en plano CU3 BU5/4-04

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento)

ITEM	SEGÚN LA NORMA APLICABLE Decreto 327 de 2009	APROBADO EN RES. 11001-3-21-0038	SE AJUSTA
ZONIFICACIÓN			
UPZ	22 - Doce de Octubre	22 - Doce de Octubre	SI
Sector Normativo o polígono	Sector Normativo 6 Subsectores de Usos y Edificabilidad Únicos	Sector Normativo 6 Subsectores de Usos y Edificabilidad Únicos	SI
Área de Actividad	Dotacional Zona Equipamiento Colectivo	Dotacional Zona Equipamiento Colectivo	SI
Tratamiento	Desarrollo (Art. 3 literal D, Decreto 327 de 2004)	Desarrollo (Art. 3 literal D, Decreto 327 de 2004)	SI
CARACTERÍSTICAS:			
Usos	Principal: Vivienda Multifamiliar	Multifamiliar 358 Unidades (85 VIP y 273 VIP)	SI

Estacionamientos Demanda C	Privados	Vivienda VIS y VIP: 1 cupo por cada 8 viviendas = $358 / 8 = 44$ cupos	46 cupos	SI
	Visitantes	Vivienda VIS y VIP: 1 cupo por cada 18 viviendas = $358 / 18 = 19$ cupos	20 cupos	SI
Estacionamientos Minusválidos	para	1 cupo para visitantes de 3,80 X 4,50 metros por cada 30 cupos exigidos = $44 + 19 = 63 / 30 = 2$ cupos	2 cupos para visitantes	SI
Bicicleteros		1 cupo por cada 2 estacionamientos exigidos = $63 / 2 = 31$ bicicleteros	90 bicicleteros	SI

EDIFICABILIDAD:

Índice de Ocupación		Área Neta Urbanizable = 21.206,48 m ² Máximo = 0,28 = 5.937,81 m ²	Área del lote = 13.070,63 m ² 1.509,93 m ² = 0,07	
Índice de Construcción		Máximo = 2.211 = 46.885,07 m ²	15.056,60 m ² = 0,71	SI
Altura		Resultante “... de aplicar las normas volumétricas, los estándares de habitabilidad, el equipamiento comunal privado, los índices de ocupación y los índices de construcción previstos”	2 Torres de 14 Pisos, en metros = 37,45 metros 1 Edificio de 3 Pisos, en metros = 4,85 metros	SI
		1er piso destinado a equipamiento comunal privado y/o estacionamientos	No se plantea	SI
Antejardín		VIS: De 1 a 3 pisos = No se exige NO VIS: De 1 a 3 pisos = 3,00 mts, de 4 a 5 = 4 mts, de 6 a 7 pisos = 5,00 mts, de 8 a 17 = 7,00 mts y 18 o más = 10,00 mts	Por la CL 66 C, 3 pisos = 3,06 mts y 14 pisos = 12,89 mts	SI
Aislamiento s	Entre edificaciones	De 1 a 3 Pisos = 5 mts, 4 a 5 = 7 mts y 6 a 7 = 9 mts y de 8 o más = ½ de la altura	No Aplica	SI
	Contra predios vecinos	De 1 a 3 Pisos = 3 mts, 4 a 5 = 4 mts y 6 a 7 = 5 mts y de 8 o más = 1/3 de la altura	12,48 mts y 13,18 mts, a partir de la placa superior del semisótano	SI
Sótano		Se permiten	Se plantean	SI
Semisótano		Se permite	Se plantea	SI
Voladizo		Sobre vías mayores a 10 y hasta 15 mts = 0,80 mts y mayores a 22 mts y vías arterias V-0, V-1, V-2 y V-3 = 1,50 mts. No se permite sobre área de cesión para parques	No se plantea	SI
Cerramiento Antejardín		Residencial: Altura total 1,60 mts y Zócalo 0,40 mts	Altura 160 mts = 41,22 ml	SI

EQUIPAM. COMUNAL PRIVADO

Equipamiento Comunal Privado	Exigencia	VIS y VIP = Por las primeras 150 viviendas 6 m ² por vivienda y las restantes 8,5 m ² por vivienda. 6 m ² por las primeras 196,06 viviendas = 1.176,36 m ² 8,5 m ² por restantes 162,94 Viviendas = 1.376,49 m ² Total 2.552,85 m ²	3.601,92 m ² = 141,09 %	SI
------------------------------	-----------	---	------------------------------------	----

	Destinación	Z. V. Recreativas 40% de 2.552,85 m ² = 1.021,14 m ²	3.219,72 m ² = 126,12 %	SI
		Servicios Comunales 15% de 2.552,85 m ² = 382,93 m ²	382,20 m ² = 14,98 %	
		Estacionamientos Adicionales = El % restante	No plantea	

De acuerdo con el estudio referido en el cuadro anterior se encontró que lo revisado en planos urbanístico, arquitectónicos y Resolución 11001-3-21-0038 del 12 de enero de 2021 ejecutoriada el 24 de mayo de 2021 expedida por la Curadora Urbana No 3 Ana María Cadena Tobón; SE AJUSTA a lo exigido por la norma urbanística al momento de su solicitud cumpliendo en lo referente a edificabilidad.

ASPECTOS DE LA QUEJA

1. SOBRE LA TITULARIAD DE LA LICENCIA DE URBANISMO

Argumenta el quejoso que al iniciar el trámite de solicitud de licencia, ésta fue radicada por la empresa PROMOTORA EQUILÁTERO S.A.S, en calidad de propietaria del predio sobre el cual se pretende construir, pero que durante el proceso de trámite de la expedición de licencia, la empresa transfirió su derecho de dominio a la FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A vocera del fideicomiso “Salitre Living” y considera que ante este hecho, *“no es dable conceder dicha licencia en los términos en que fue expedida, ya que se está otorgando la titularidad de licencia a una empresa que NO es propietaria del bien inmueble”*

Frente a este aspecto es preciso señalar que el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto Único 1077 de 2015, modificado por el art. 3 del Decreto Nacional 1197 de 2016, determina quienes son titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción, de la siguiente manera: *“Podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud. (...)”*

Ahora bien, el mismo Decreto en comento establece en su artículo 2.2.6.1.2.1.7, el cual fue modificado por el artículo 6 del Decreto Nacional 1203 de 2017, los documentos para la solicitud de licencias, en los siguientes términos: *“El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio establecerá mediante resolución los documentos que deberán acompañar todas las solicitudes de licencia y modificación de las licencias vigentes, que permitan acreditar la identificación del predio, del solicitante y de los profesionales que participan en el proyecto, así como los demás documentos que sean necesarios para verificar la viabilidad del proyecto.(...)”*

Dando cumplimiento a lo anterior, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio expidió la Resolución No 462 de 2017 *“Por medio de la cual se establecen los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes”* y en su parte Resolutiva estableció:

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

1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes antes de la fecha de la solicitud. Cuando el predio no se haya desglosado se podrá aportar el certificado del predio de mayor extensión.

2. El formulario único nacional para la solicitud de licencias debidamente diligenciado por el solicitante.
- 3.. (...)”

Con lo anteriormente expuesto, se puede concluir que la norma establece quienes pueden ser titulares de licencias y cuáles son los documentos que deben acompañar las solicitudes de licencia. Así las cosas, para el caso en estudio y de acuerdo con lo registrado en el certificado de libertad obrante en el expediente de la Curaduría Urbana No 3, se tiene que al momento de radicación el titular del derecho real del predio objeto de licencia, es la empresa PROMOTORA EQUILÁTERO S.A.S, quien acreditó tal calidad.

Ahora, frente al cuestionamiento del quejoso sobre el cambio de titular de derecho en el transcurso del trámite de la expedición de la licencia, el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015, establece cuales son los efectos de la licencia., en los siguientes términos: “(...) De conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 5° del Decreto-ley 151 de 1998, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia.

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

*En el caso que el predio objeto de la licencia sea enajenado, no se requerirá adelantar ningún trámite de actualización del titular. No obstante, si el nuevo propietario así lo solicitare, dicha actuación no generará expensa a favor del curador urbano.
(...)”*

De acuerdo con las normas transcritas, se tiene que: i) la licencia recae sobre los predios, no sobre los titulares, ii) El titular de la licencia es quien figure como propietario en el certificado de libertad y tradición, por lo cual se dio cumplimiento por la Curadora Urbana No 3 con lo estipulado en la norma. Ahora bien, como la misma norma lo establece, si a bien lo considera el nuevo titular de la licencia puede solicitar la actualización ante el curador, de su derecho como titular.

2. SOBRE LAS MODALIDADES DE LICENCIA SOLICITADAS

Argumenta el quejoso en el documento mediante el cual se interpone el recurso de reposición en subsidio de apelación lo siguiente:

“ (...)en la parte considerativa de la Resolución objeto de la presente impugnación se afirma que la PROMOTORA EQUILÁTERO S.A.S. solicitó: “..mediante radicación No. 11001-3-20-0773 del 20 de agosto de 2020, la aprobación del proyecto urbanístico para el desarrollo denominado ALDEA, adicionalmente solicitó licencia de construcción en las modalidades de obra nueva, demolición total, cerramiento en el predio ubicado en ...” Sin embargo, llama la atención que dicha información no concuerda con lo expuesto en el formulario único nacional presentado el 20 de agosto de 2020 por parte de la PROMOTORA EQUILÁTERO S.A.S, donde solamente se mencionan las modalidades de construcción mencionadas en la licencia, pero no las de urbanización del predio, las cuales permanecen vacías. En esta medida, si en el Formulario Único Nacional el peticionario no solicitó el trámite para aprobación de la

licencia de urbanismo, no es válido que el procedimiento que se llevó a cabo, así como la motivación del acto que concede la licencia se ocupen de temas no incluidos en la solicitud inicial (...)"

Una vez revisado el formulario único mediante el cual se solicitó el trámite, se encontró que en el ítem **IDENTIFICACIÓN DEL TRÁMITE** y numeral 1.1 TIPO DE TRÁMITE, se identifican tanto A. LICENCIA DE URBANIZACIÓN como d. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN como los trámites objeto de solicitud.

1.1 TIPO DE TRÁMITE	
A. LICENCIA DE URBANIZACIÓN	☒
B. LICENCIA DE PARCELACIÓN	☐
C. LICENCIA DE SUBDIVISIÓN	☐
D. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	☒
E. INTERVENCIÓN Y OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	☐
F. RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN	☐
G. OTRAS ACTUACIONES	☐

Formulario Único Nacional. Expediente 11001-3-20-0773

También es posible observar no se identifica ninguna modalidad de licencia de urbanización en el ítem 1.3, sin embargo, en el ítem 1.5 **MODALIDAD LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN** se señalan como objeto de solicitud a. OBRA NUEVA, g. DEMOLICIÓN TOTAL e i. CERRAMIENTO:

1.3 MODALIDAD LICENCIA DE URBANIZACIÓN		1.5 MODALIDAD LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	
a. DESARROLLO	☐	a. OBRA NUEVA	☒
b. SANEAMIENTO	☐	b. AMPLIACIÓN	☐
c. REURBANIZACIÓN	☐	c. ADECUACIÓN	☐
1.4 MODALIDAD LICENCIA DE SUBDIVISIÓN		d. MODIFICACIÓN	☐
a. SUBDIVISIÓN RURAL	☐	e. RESTAURACIÓN	☐
b. SUBDIVISIÓN URBANA	☐	f. REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL	☐
c. RELOTEO	☐	g. DEMOLICIÓN	☒
		• TOTAL	☒
		• PARCIAL	☐
		h. RECONSTRUCCIÓN	☐
		i. CERRAMIENTO	☒

Formulario Único Nacional. Expediente 11001-3-20-0773

Cabe aclarar en este punto que si bien el Formulario Único Nacional hace parte de los documentos que debe acompañar toda solicitud de Licencia Urbanística, de acuerdo a la Resolución 462 de 2017, esta misma también indica en su artículo 2, numeral 1, que los documentos adicionales para licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo son el plano topográfico, el plano del proyecto urbanístico, las certificaciones de viabilidad de servicios públicos, y estudios de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundaciones si así lo requiriera. Una vez verificado el expediente en estudio, se identificó que el solicitante aportó la totalidad de la documentación requerida para un trámite de licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo por tanto se podría inferir la modalidad de la licencia de urbanización a la cual el solicitante hizo referencia en el numeral 1.1 TIPO DE TRÁMITE.

Por lo anterior se puede concluir que si bien no se diligenció la casilla de la modalidad de la licencia de urbanización, sí se identificó el tipo de trámite correspondiente a la licencia de urbanización en el ítem 1.1 del Formulario Único Nacional, y adicionalmente se aportaron los documentos exigidos en la Resolución 462 de 2017, por lo tanto dicha omisión de forma no invalidaría el otorgamiento de dicha licencia de urbanización en tanto que dichos documentos se entregaran conforme a la normativa vigente al momento de la solicitud, y/o corregida, ajustada o aclarada dentro de los términos correspondientes.

3. SOBRE EL USO DE SUELO APROBADO

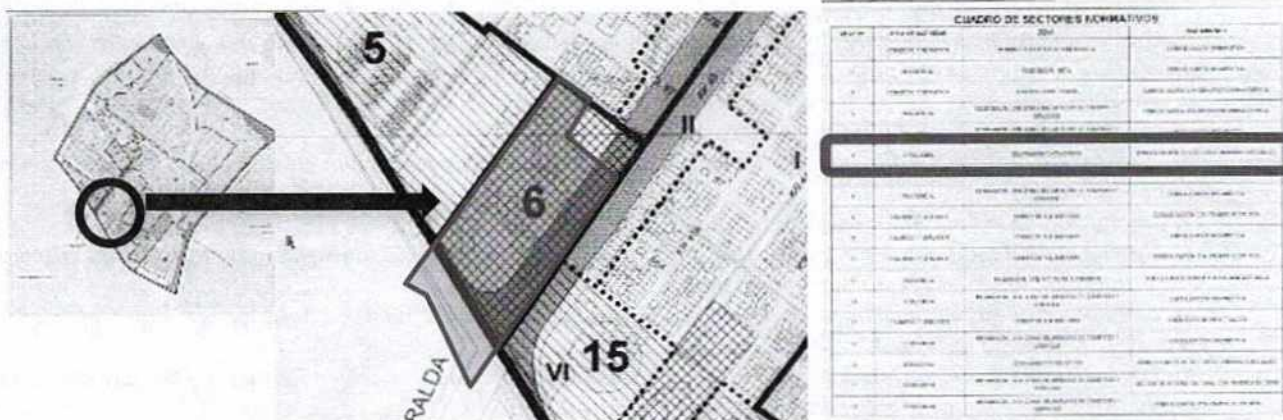
Argumenta el quejoso en el documento:

"(...)En la parte considerativa de la Resolución objeto del presente recurso, se menciona que es viable llevar a cabo el proyecto de vivienda solicitado de PROMOTORA EQUILATERO S.A.S, en la medida en que mediante la Resolución 1153 del 03 de agosto de 2018, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación "... autorizó la segregación de un área de 25.403,47 metros, área que no está sujeta a la condición de uso Dotacional, sobre la cual se desarrolla el presente proyecto.." y que posteriormente, "...la Curaduría Urbana No. 2 concedió licencia de subdivisión en la modalidad de reloteo, en los términos establecidos en el artículo 2 de la Resolución 1153 de 03 de agosto de 2018". Para luego concluir con la siguiente afirmación:

"Que el predio denominado lote dos (2), se localiza en la Unidad de Planeamiento Zonal No. 22. Doce de Octubre, reglamentada por el Decreto Distrital 287 de 2005, está zonificado en el sector normativo 6, con tratamiento de consolidación de sectores urbanos especiales, zona de equipamientos colectivos en área de actividad dotacional, sin embargo, tratándose de un predio no urbanizado, le es aplicable el tratamiento de desarrollo." De lo anteriormente expuesto, se evidencia claramente un vacío en la argumentación en torno a determinar la razón por la cual se le concede un uso residencial para desarrollar multifamiliares al predio que nos ocupa (...)"

En este sentido, el equipo técnico de esta Comisión estudió el régimen de usos del predio al cual se otorgó el acto administrativo así: El predio localizado en la AK 60 66 55 se encuentra dentro de la UPZ 22 Doce de Octubre, en el sector normativo 6 cuya Área de Actividad corresponde a la Dotacional, en la Zona de Equipamientos Colectivos y bajo el Tratamiento Consolidación de Sectores Urbanos Especiales. De acuerdo a la plancha 2 "Usos" se indica en las notas generales:

"Dotacionales: Los predios con uso dotacional se regulan por el POT, normas reglamentarias y Decreto común reglamentario de UPZ (Decreto 159 de 2004) y están supeditados a las condiciones y prevalencia del respectivo plan maestro. Dichos dotacionales serán susceptibles de aumentar su cobertura, de acuerdo con las disposiciones atinentes al uso dotacional"



Segmentos de la Plancha 2 Usos. UPZ 22. Doce de Octubre

Es importante indicar que de acuerdo al Decreto 190 de 2004 mediante el cual se compilan las normas de los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003, que conforman el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, define en el artículo 333 los elementos de la norma urbanística así:

1. Los Usos de Suelos, definidos mediante la delimitación de las Áreas de Actividad, con un uso predominante de cada uno de ellas.
2. Los Tratamientos, que definen formas generales de actuación diferenciadas según las características físicas y dinámicas del ámbito de aplicación.

La confluencia de estos dos elementos en una zona determina un Sector Normativo, definido por su condición homogénea, esto es, por el hecho de pertenecer a un Área de Actividad y estar regulado por un único Tratamiento."

Igualmente, el POT indica que uno de los Instrumentos de Planeamiento son los planes de Regularización y Manejo en el artículo 430 respecto a los usos dotacionales:

"Artículo 430. Planes de Regularización y Manejo (artículo 460 del Decreto 619 de 2000). Reglamentado por el Decreto Distrital 430 de 2005

Los usos dotacionales metropolitanos, urbanos y zonales existentes a la fecha de entrada en vigencia del presente Plan que no cuentan con licencia o cuya licencia solo cubra parte de sus edificaciones, por iniciativa propia, o en cumplimiento de una orden impartida por la Administración Distrital, deberán someterse a un proceso de Regularización y Manejo aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital. La expedición de la resolución mediante la cual se apruebe y adopte el plan de regularización y manejo será condición previa y necesaria para que proceda la solicitud de reconocimiento o de licencia ante los curadores urbanos.

El plan de regularización y manejo establecerá las acciones necesarias para mitigar los impactos urbanísticos negativos, así como las soluciones viales y de tráfico, generación de espacio público, requerimiento y solución de estacionamientos y de los servicios de apoyo necesarios para su adecuado funcionamiento.

Estas acciones se integrarán en seis (6) áreas a saber:

Espacio público, manejo vehicular, mantenimiento, relaciones con la comunidad, usos complementarios e infraestructura pública."

El artículo anterior igualmente se encuentra reglamentado mediante el Decreto 430 de 2005 donde es necesario destacar:

"ARTÍCULO 3. EXIGIBILIDAD DEL PLAN DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1 de este decreto, requieren de la expedición de Plan de Regularización y Manejo, los inmuebles con usos dotacionales metropolitanos, urbanos o zonales existentes al 27 de junio de 2003, que no cuenten con licencia o cuya licencia solo cubra parte de sus edificaciones, respecto de los cuales se pretenda adelantar las siguientes actuaciones:

- 1). Reconocimiento de las edificaciones existentes.*
- 2). Desarrollo de otras edificaciones dentro del mismo predio, como ampliación del uso o de sus servicios complementarios.*
- 3) Ampliación de sus servicios en otros predios.*
- 4). Segregación de una parte del predio que a juicio del Departamento Administrativo de Planeación Distrital no sea requerida para su correcto funcionamiento.*
- 5). Ampliación de sus edificaciones dentro del mismo predio, en los eventos en que no se cuenten con reglamentación específica y se haga necesaria la definición de la misma.*
- 6). Los inmuebles con uso Dotacional de escala metropolitana, urbana o zonal, en los que se pretende implantar un nuevo uso Dotacional de escala zonal, urbana o metropolitana"*

Y también se trae a colación el artículo 43 del Plan de Ordenamiento Territorial:

"Artículo 43. Instrumentos de Planeamiento (artículo 43 del Decreto 469 de 2003).

Los instrumentos de planeamiento urbanístico constituyen procesos técnicos que, mediante actos expedidos por las autoridades competentes, contienen decisiones administrativas para desarrollar y complementar el Plan de Ordenamiento Territorial. Deberán incluir, además, los mecanismos efectivos de distribución equitativa de cargas y beneficios, en los términos señalados en el capítulo anterior.

Son instrumentos de planeamiento, los siguientes: Los planes maestros, los planes de ordenamiento zonal, los planes zonales, las unidades de planeamiento zonal - UPZ, los planes directores para parques, los planes de implantación, los planes de regularización y manejo, los planes de reordenamiento, los planes de ordenamiento minero ambiental las demás reglamentaciones urbanísticas y, en general, las disposiciones contenidas en cualquier otro tipo de acto administrativo de las autoridades competentes, referidas al ordenamiento del territorio del Distrito Capital.

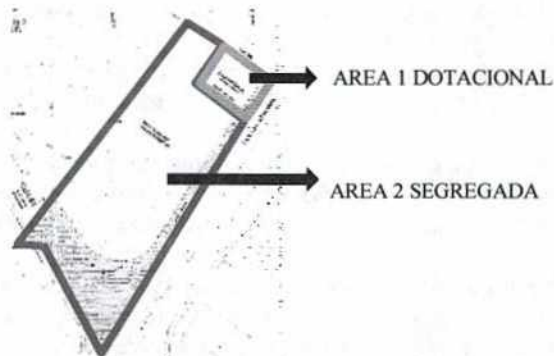
Artículo 44. Jerarquización de los instrumentos de planeamiento (artículo 44 del Decreto 469 de 2003).

Los instrumentos de planeamiento se jerarquizan para garantizar su articulación y su prevalencia sobre las normas definidas en las fichas normativas, de acuerdo con sus propósitos, su escala de aplicación y su ámbito de decisión, de la siguiente manera:

- 1. Son instrumentos estructurantes de primer nivel, los planes maestros de servicios públicos domiciliarios y de equipamientos, los cuales tienen un horizonte de largo plazo. Con base en ellos se estructura la estrategia de ordenamiento adoptada y se constituyen en instrumentos que orientan la programación de la inversión y los requerimientos de suelo para el desarrollo de las infraestructuras y equipamientos.*
- 2. Son instrumentos de segundo nivel, los planes zonales, los planes de ordenamiento zonal, las unidades de planeamiento zonal- UPZ, los planes parciales y los planes de reordenamiento. Estos instrumentos tienen alcance sobre territorios específicos, precisan y ajustan de manera específica las condiciones del ordenamiento de los mismos.*
- 3. Son instrumentos de tercer nivel, los Planes de Implantación, los Planes de Regularización y Manejo de usos dotacionales y los Planes de Recuperación Morfológica. Estos instrumentos operan sobre porciones reducidas del territorio y permiten prevenir y mitigar los impactos generados sobre el entorno urbano inmediato”*

De esta manera, es importante resaltar que la Resolución 1153 de 3 de Agosto de 2018 por la cual la Secretaría Distrital de Planeación adopta el Plan de Regularización y Manejo de Equipamiento de Bienestar Social El Salitre, ubicado en la Localidad de Barrios Unido, el cual no es sujeto de revisión por parte de la Comisión de Veeduría de Curadurías Urbanas de Bogotá, y tampoco es competencia de los Curadores Urbanos verificar la normativa impartida mediante los instrumentos de planeación estipulados en el Plan de Ordenamiento Territorial, sin embargo si hace parte del marco normativo del predio. Así pues, la Curadora Urbana basada en lo estipulado en la Resolución 1153 de 3 de Agosto de 2018, puede dar trámite a las solicitudes de licencias urbanísticas. En este sentido es importante resaltar que, bajo estos lineamientos, el predio ubicado en la AK 60 66 55 resulta de la segregación aprobada en este plan de regularización, como se indica en el Artículo 2 del mismo:

“Segregación. Con fundamento en el numeral 4 del artículo 3 del Decreto Distrital 430 de 2005 y el análisis técnico adelantado por la Dirección de Planes Maestros y Complementarios, mediante la presente Resolución se autoriza la segregación de un área de 25.403,47 m2 del predio ubicado en la Avenida Carrera 60 No. 66-55, identificado con el CHIP AAA0250HOXR y Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1938612, como consecuencia de lo anterior esta porción de terreno no estará sujeta a la obligación de permanencia del uso dotacional contenida en el numeral 1 del artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004, no le aplicarán las normas del presente Plan de Regularización y Manejo y quedará sujeta al Tratamiento Urbanístico de Desarrollo”



Segmento del Plano Localización, Propuesta y Distribución de Áreas Generales.

Teniendo en cuenta que el predio queda sujeto al tratamiento de Desarrollo reglamentado mediante el Decreto 327 de 2004 donde se observa lo siguiente:

"ARTÍCULO 32. USOS APLICABLES A LOS PREDIOS SUJETOS AL TRATAMIENTO DE DESARROLLO.

Los predios sometidos al tratamiento de desarrollo se regirán por las normas de uso correspondientes al área de actividad y a las zonas asignadas por el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, con las precisiones definidas en la ficha reglamentaria de la UPZ correspondiente o plan parcial; mientras se expida la UPZ, o en los casos en que la misma no haya definido usos, los predios que no estén sujetos a plan parcial, se regirán por las disposiciones generales contempladas en el Decreto Distrital 190 de 2004 y las consignadas en el Cuadro Anexo N° 2 del presente decreto"

Cuadro Anexo N° 2 del Decreto 327 de 2004.

ZONA	USOS PRINCIPALES		USOS COMPLEMENTARIOS	
	Permisión	Condiciones	Permisión	Condiciones
EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	Equipamientos colectivos y recreativos de escala metropolitana, urbana, zonal y vecinal.	Parten dentro de las zonas de actividad y de desarrollo con usos de actividad y de desarrollo. Cuando la zonificación de la UPZ no defina usos, los predios que no estén sujetos a plan parcial, se regirán por las disposiciones contempladas en el Decreto Distrital 190 de 2004 y las consignadas en el Cuadro Anexo N° 2 del presente decreto.	Vivienda	Se permite el uso de vivienda en las zonas de actividad y de desarrollo. Cuando la zonificación de la UPZ no defina usos, los predios que no estén sujetos a plan parcial, se regirán por las disposiciones contempladas en el Decreto Distrital 190 de 2004 y las consignadas en el Cuadro Anexo N° 2 del presente decreto.
	Equipamientos colectivos y recreativos de escala metropolitana, urbana, zonal y vecinal.	Parten dentro de las zonas de actividad y de desarrollo con usos de actividad y de desarrollo. Cuando la zonificación de la UPZ no defina usos, los predios que no estén sujetos a plan parcial, se regirán por las disposiciones contempladas en el Decreto Distrital 190 de 2004 y las consignadas en el Cuadro Anexo N° 2 del presente decreto.	Equipamientos colectivos y recreativos de escala metropolitana, urbana, zonal y vecinal.	Se permite el uso de equipamientos colectivos y recreativos de escala metropolitana, urbana, zonal y vecinal en las zonas de actividad y de desarrollo. Cuando la zonificación de la UPZ no defina usos, los predios que no estén sujetos a plan parcial, se regirán por las disposiciones contempladas en el Decreto Distrital 190 de 2004 y las consignadas en el Cuadro Anexo N° 2 del presente decreto.

De acuerdo al Cuadro Anexo 2 del Decreto 327 de 2004, en la Zona de Equipamientos Colectivos se encuentran permitidos adicionalmente los siguientes usos:

Vivienda

Equipamientos Colectivos y recreativos de escala metropolitana, urbana, zonal y vecinal.

Comercio de escala vecinal.

Servicios empresariales de escala zonal.

Servicios personales de escala zonal y vecinal.

Por todo lo anterior, se puede concluir para este ítem, que la Curadora Urbana no incurrió en algún error al incluir dentro de su marco normativo, la Resolución 1153 de 3 de Agosto de 2018 por la cual la Secretaría Distrital de Planeación adopta el Plan de Regularización y Manejo de Equipamiento de Bienestar Social El Salitre, ubicado en la Localidad de Barrios Unido, y se acoge a lo estipulado allí.

4. SOBRE LA INCORPORACIÓN DEL PLANO TOPOGRÁFICO

En cuanto al plano topográfico, se indica en el texto:

"Es necesario señalar que conforme al parágrafo del artículo 4 del Decreto 327 de 2004, se exige como requisito de procedibilidad para la expedición de licencias de urbanismo, la incorporación del plano topográfico del predio en el que se va a construir la obra. (...)

En ese mismo sentido, en el punto 8.1 de la Resolución 1153 de 2018 SDP, se establece como obligación del propietario del predio que se actualice el plano topográfico en el entendido de que con la subdivisión nacen dos (2) nuevos predios que deben ser plenamente identificados individualmente. (...)

De igual manera, en las observaciones realizadas por la asesora jurídica de la Curaduría Urbana No. 3 del 21 de septiembre de 2020, se mencionaba que las áreas y los linderos de los títulos y plano topográfico deben coincidir y por lo tanto se debe aportar oficio de incorporación topográfica.

Sin embargo y a pesar de las observaciones hechas por la asesora jurídica de la Curaduría, en la parte considerativa de la Resolución mediante la cual se concedió la licencia de urbanismo y construcción, se aceptó como prueba de dicha obligación el oficio 2018EE28502 del 19 de junio de 2018, expedido por la unidad administrativa de Catastro Distrital, del cual asegura en las consideraciones del acto administrativo que concedió la licencia, que: "... se ajusta el proyecto urbanístico". Sin embargo, dicho oficio fue expedido con anterioridad a la expedición de la Resolución 1153 de 2018 del 03 de agosto de 2018, razón por la cual éste documento hace referencia al predio de mayor extensión y no al predio objeto del presente licenciamiento. Téngase en cuenta igualmente que en dicho oficio no se identifica el predio con su número de cédula catastral ni matrícula inmobiliaria, sino solamente por la dirección del predio, y el área mencionada en el mismo corresponde con la del predio de mayor extensión, es decir 27.904.7 mts 2.

Como puede observarse, el solicitante de la licencia no cumplió con las observaciones hechas por la Asesora Jurídica de la Curaduría Urbana, y por el contrario, está aportando un documento que no se ajusta a la realidad del predio y no cumple con los requisitos exigidos por la norma. En este sentido llama también la atención, que en la misma Resolución 11001-3-21-0038 se señale que el predio presenta una superposición de polígonos con el parque Simón Bolívar, y el que plano topográfico con código 00511060001, incluye el lote dotacional, lo cual confirma que no identifica el predio objeto del proceso de licenciamiento, sino al de mayor extensión y no se dio cumplimiento a la incorporación que exigía la Resolución 1153 de 2018 SDP".

Para lo anterior es necesario revisar la Resolución 0073 del 15 de enero de 2020 donde se indica en el artículo 13:

"13.2.2. Actualización cartográfica de levantamiento topográfico: es la actuación que debe adelantarse sobre la incorporación cartográfica de levantamiento topográfico ya existente de un plano topográfico únicamente cuando existe actualización de reservas viales y controles ambientales"

De esta manera, al revisar el plano topográfico que reposa en el expediente, se corrobora que si bien, en el plano no se evidencia la actualización respecto a la división predial producto de la Resolución 1153 de 2018, se encuentra actualizado, conforme lo indica el concepto emitido por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital:

1. OBJETIVO DEL PLAN. El presente documento tiene como objetivo principal establecer las condiciones técnicas y administrativas para la elaboración y actualización del plano topográfico del predio "ALDEA S.O.S." AK 60 66 55, con el fin de garantizar la precisión y confiabilidad de los datos geográficos y catastrales que se presenten.

2. ALCANCE DEL PLAN. El presente documento aplica a todos los predios que se encuentren dentro del área de influencia del proyecto, y a todos los datos geográficos y catastrales que se presenten.

3. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS. Para los efectos del presente documento, se define como:

- Plano topográfico:** Documento que representa gráficamente el terreno, mostrando sus características físicas y artificiales.
- Actualización:** Proceso de modificación de los datos geográficos y catastrales que se presentan en el plano topográfico.

4. RESPONSABILIDADES. Las responsabilidades de cada uno de los actores involucrados en el proceso de elaboración y actualización del plano topográfico, se detallan en el siguiente cuadro:

Actor	Responsabilidades
Proyecto	Elaboración y actualización del plano topográfico.
Proyecto	Actualización del plano topográfico.

5. REFERENCIAS. Para la elaboración y actualización del plano topográfico, se han consultado las siguientes referencias:

- Resolución 0462 de 2017.
- Resolución 0462 de 2017.

6. ANEXOS. Los anexos que acompañan a este documento son:

- Anexo 1: Plano topográfico del predio "ALDEA S.O.S." AK 60 66 55.
- Anexo 2: Plano topográfico del predio "ALDEA S.O.S." AK 60 66 55.

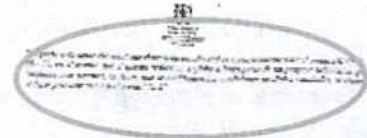
7. OBSERVACIONES. Se han observado los planos topográficos presentados, y se han encontrado algunas inconsistencias que deben ser corregidas.

8. RECOMENDACIONES. Se recomienda que se realice una actualización del plano topográfico, con el fin de garantizar la precisión y confiabilidad de los datos geográficos y catastrales que se presenten.

9. CONCLUSIONES. El presente documento establece las condiciones técnicas y administrativas para la elaboración y actualización del plano topográfico del predio "ALDEA S.O.S." AK 60 66 55, con el fin de garantizar la precisión y confiabilidad de los datos geográficos y catastrales que se presenten.

10. FIRMAS. Las firmas de los actores involucrados en el proceso de elaboración y actualización del plano topográfico, se detallan en el siguiente cuadro:

Actor	Firma
Proyecto	[Firma]
Proyecto	[Firma]



Radicado 2018EE285002. UAECD



Actualización Plano Topográfico predio "ALDEA S.O.S." AK 60 66 55

También es pertinente revisar la Resolución 0462 de 2017 Por medio de la cual se establecen los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes, donde se indica que uno de los documentos adicionales para la licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo es:

"a). Plano topográfico georreferenciado al marco de referencia MAGNA SIRGAS, de acuerdo con las especificaciones técnicas de la Infraestructura Colombiana de Datos Espaciales ICDE - IGAC del predio o predios objeto de la solicitud, firmado por el ingeniero topográfico matriculado o topógrafo profesional licenciado de acuerdo con la Ley 70 de 1979, en el cual se indique el área, los linderos y todas las reservas incluyendo, entre otras, áreas de amenaza, arbolado urbano, secciones viales, afectaciones, incluyendo entre otras, líneas de alta tensión y redes de servicios públicos domiciliarios y limitaciones urbanísticas debidamente amojonadas y con indicación de coordenadas, el cual servirá de base para la presentación del proyecto y será elaborado de

conformidad con lo definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás información pública disponible”

5. SOBRE LA DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS

Respecto a la disponibilidad de servicios, el texto indica:

“De igual manera, en la parte considerativa de la Resolución 11001-3-21-0038 se establece que se cuenta con disponibilidad de servicios públicos, sin embargo, vale la pena señalar que la disponibilidad del servicio de gas está dada para casa y no para apartamentos, y lo que se pretende en este proceso es construir 358 apartamentos, según se establece en el artículo 10 de la Resolución 11001-3-21-0038. En ese orden de ideas, no existe concordancia entre los documentos que establecen la viabilidad de servicios públicos y el proyecto aprobado en la resolución sobre la cual recae el presente recurso”

Una vez revisado el expediente en mención, se verificó el Certificado para urbanismo y proyectos de vivienda para la Disponibilidad de prestación del servicio que la casilla marcada corresponde a la de *Apartamentos*, por tanto, corresponde a lo propuesto en el proyecto urbanístico.

Datos Básicos del Proyecto			
Número Comercial	ALCCAS		
Dirección Oficial	AVENIDA CARRERA 93 66 65		
Número Total de Unidades de Vivienda Propuestas	2600	☐ Casa	☒ Apartamento
Estado Civil	1	Fecha de Inicio Obra	16-FEB-20
		Fecha de Fin Obra	22-AUG-23

Datos básicos del urbanista y/o constructor responsable	
Nombre o Razón Social	CONSTRUCTORA BUCARERA S.A.
Número de Identificación Tributaria (NIT)	9005744917
Dirección Principal	CALLE 134 N° 31
Número de Teléfono	8550090
Correo Electrónico	RICARDO.MORALES@CO
Código de Verificación	180
Nombre del Registrante Legal	ANIA CRESTINA PARRA GONZALEZ
C.C. de Registrante Legal	29727452

Certificado de Disponibilidad emitido por Gas Natural

6. SOBRE LAS NOTIFICACIONES A TERCEROS

Manifiesta el quejoso que las vallas instaladas para dar cumplimiento a lo relacionado con terceros interesados inducen a error a los vecinos, por cuanto no se mencionan las características del proyecto, esto es: número de unidades de vivienda o parqueaderos y número de pisos. Igualmente expone que se dio información falsa respecto de la dirección del predio al indicar en la valla como dirección carrera 60F, cuando la dirección indicada para el trámite es la K 60 y adicionalmente indica que hace relación a trámite en la Curaduría No 4, para uso dotacional.

Frente al tema de citación a vecinos, el artículo 2.2.6.1.2.2.1 de la Ley 1077 de 2015 establece: “(...) El curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de licencias, citará a los vecinos colindantes del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos. En la citación se dará a conocer, por lo menos, el número de radicación y fecha, el nombre del solicitante de la licencia, la dirección del inmueble o inmuebles objeto de solicitud, la modalidad de la misma y el uso o usos propuestos conforme a la radicación. La citación a vecinos se hará por correo certificado conforme a la información suministrada por el solicitante de la licencia.

Se entiende por vecinos los propietarios, poseedores, tenedores o residentes de predios colindantes, de acuerdo con lo establecido en el numeral 6 del artículo 2.2.6.1.2.1.7 de este decreto (...)

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

Tratándose de solicitudes de licencia de construcción individual de vivienda de interés social, se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros en lugar visible desde la vía pública.

Cuando se solicite licencia para el desarrollo de obras de construcción en las modalidades de ampliación, adecuación, restauración o demolición en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal, se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración.

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

Esta valla, por ser requisito para el trámite de la licencia, no generará ninguna clase de pagos o permisos adicionales a los de la licencia misma y deberá permanecer en el sitio hasta tanto la solicitud sea resuelta. (...)

De acuerdo con la norma transcrita, se puede observar que la finalidad de la misma es hacer público el trámite, para que terceros interesados se hagan parte, razón por lo cual el legislador estipuló las siguientes formas: i) mediante comunicación a vecinos colindantes, las cuales, para el caso en estudio, reposan en el expediente a folios 117 y 118, ii) mediante la publicación en un periódico de amplia circulación el cual se observa en el expediente a folio 126 y iii) la instalación de una valla resistente, en la cual se advierte sobre la iniciación del trámite.

Frente al argumento del quejoso en relación con la valla, es preciso indicar que de acuerdo con la normativa esta tiene como finalidad advertir a terceros sobre la iniciación del inicio del trámite de licencia, no implica notificar. Adicionalmente establece la norma que debe instalarse en un lugar visible desde la vía pública, en el cual se debe indicar el número de radicación, el uso, características básicas del proyecto, sin definir específicamente a qué se refiere con el uso y las características del básicas del proyecto.

De acuerdo con el acta de observaciones jurídicas que reposa en el expediente, se observa que la valla radicada el día 27 de agosto de 2020, se solicitó incluir las modalidades de demolición total, lo cual se subsanó en radicación del 21 de noviembre de 2020. Ahora bien, respecto del error en la dirección indicada en la valla, según lo expuesto por el quejoso, se evidenció que ésta se instaló en el predio objeto de la solicitud, tal como lo indica la Curadora Urbana No 3 en la resolución que decide el recurso de reposición y surtió el efecto pretendido por la normativa, al punto que el quejoso se hizo parte y logró ejercer su derecho como tercero interesado.

7. SOBRE LA VIABILIDAD DE CONSTRUIR VIVIENDA VIS Y VIP

El quejoso argumenta en el escrito:

“La licencia que fue otorgada mediante Resolución 11001-3-21-0038 por parte de la Curaduría Urbana No. 3, concede la posibilidad de llevar a cabo vivienda de interés prioritario e interés social, las cuales no se contemplan en el uso del suelo que tiene el predio objeto de licenciamiento, por las razones expuestas en el punto 4 del presente escrito. Sin embargo, es necesario precisar que en el presente caso, tampoco se cumple con los requisitos mínimos para construir este tipo de viviendas con base en lo señalado en el Decreto 553 de 2018 (en el hipotético caso de que se cumpliera con el requisito del uso de suelo), ya que el artículo 7 de dicha norma se prevé que para acceder a dichos beneficios es necesario que desde la solicitud de licenciamiento y durante todo el procedimiento así como también en los planos urbanísticos y arquitectónicos, se debe mencionar que el solicitante se acoge a dichos parámetros establecidos en el Decreto 553 de 2018”

Es preciso señalar que el Decreto 553 de 2018 en su artículo 7 indica:

“Artículo 7º.- Disposiciones comunes a lo establecido en el presente Capítulo. Los titulares de licencias urbanísticas que pretendan acceder al régimen de incentivos señalados en este Decreto, deberán expresarlo en la solicitud de las respectivas licencias urbanísticas y en los planos urbanísticos y arquitectónicos correspondientes a cada una de ellas y en general en la totalidad de documentos que expresen de manera detallada la opción elegida.

Los incentivos señalados en el presente Decreto deberán ser incluidos tanto en el Plan Parcial, cuando aplique, como en las licencias urbanísticas de los proyectos que opten por ellas, independiente que algunas de ellas hagan referencia a potenciales constructivos, convirtiéndose en obligaciones a cumplir al momento de la urbanización y/o construcción según sea el caso.

De igual manera, los interesados podrán proponer la viabilidad de dar aplicación a cualquiera de estos incentivos en el marco de la formulación de los planes parciales respectivos, según el tratamiento urbanístico aplicable.

Parágrafo 1. El cumplimiento de la obligación se permite en combinación con otros productos inmobiliarios y/o usos, en cuyo caso será necesario señalar en los planos aprobados de las licencias urbanísticas, la localización y alindamiento del área destinada al cumplimiento de la obligación, así como en la constitución de la propiedad horizontal deberá indicarse la localización y alindamiento de dicha área.

Parágrafo 2. El área total construida y el número de viviendas destinadas a VIP y/o VIS se deberán indicar en las licencias de urbanización correspondiente”

En este sentido, una vez revisado el expediente, se observa que existe un documento de fecha de 20 de agosto de 2020, correspondiente a la fecha de la radicación de la solicitud del trámite, en la que el titular de la licencia solicita *“Licencia Integral de Urbanismo, Construcción y cerramiento de la ETAPA 1 del proyecto denominado ALDEAS ubicado en la Carrera 60 # 66-55, proyecto de vivienda VIS y VIP que se acoge a los beneficios del Decreto 553 de 2018”*

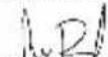
Regist. 10012-Agencia de 2020

Señores:
CURADORA URBANA
Nº 3 Arq.

*** SOLICITUD DE NULIDAD DE INTERÉS, CONSTRUCCIÓN DE OBRA NUEVA Y RECONSTRUCCIÓN DEL PASEO DE LA VIDA ***

Respetados señores, por medio de la presente pongo a su consideración la solicitud de nulidad de interés, CONSTRUCCIÓN DE OBRA NUEVA Y RECONSTRUCCIÓN DEL PASEO DE LA VIDA, en el proyecto de urbanización de la ALDEA CU3BU5/4-04, presentada por el Sr. JUAN CARLOS VILLALBA y su familia, en el expediente N° 10012-Agencia de 2020.

En esta parte, se adjunta:


SECRETARIO DE URBANISMO
CONSTRUCCIÓN DE OBRA NUEVA

REGISTRADO

Adicionalmente se observa en el plano urbanístico del proyecto, los cuadros generales de áreas lo relacionado a los indices correspondientes a lo indicado en el Decreto 553 de 2018

INDICES PARA EL PROYECTO			
INDICES		PERMISOS	
		INDICE	VALOR
A	AREA META URBANIZABLE		25,000.00
B	INDICE DE COCUBICACION	0.25	6,250.00
C	INDICE DE COCUBICACION BASICO	1.00	25,000.00
D	INDICE DE COCUBICACION CON COCUBICACION ADICIONAL DE USOS	2.25	56,250.00

INDICES DE INCENTIVOS - DECRETOS DE 2018			
INDICES		VALORES	
		INDICE	VALOR
E	AREA META URBANIZABLE (P) (COCUBICACION + 0.50)		4,375.00
F	INDICE DE COCUBICACION (P) (COCUBICACION + 0.50)	0.50	12,500.00
G	INDICE DE COCUBICACION (P) (COCUBICACION + 0.50) + 0.50	1.50	37,500.00
H	INDICE DE COCUBICACION (P) (COCUBICACION + 0.50) + 0.50 + 0.50	2.50	62,500.00
I	INDICE DE COCUBICACION (P) (COCUBICACION + 0.50) + 0.50 + 0.50 + 0.50	3.50	87,500.00
J	INDICE DE COCUBICACION (P) (COCUBICACION + 0.50) + 0.50 + 0.50 + 0.50 + 0.50	4.50	112,500.00

NOTAS:

1. "De acuerdo al Decreto 553 de 2018, el índice de incentivo en que está el concreto deberá tener un índice construcción efectiva de entre 0.50 y 1.00 del área meta urbanizable disponible y máxima (P) y un área mínima de 10,000 m²."

2. "De acuerdo al Decreto 553 de 2018, el índice de incentivo en que está el concreto deberá tener un índice construcción efectiva de entre 0.50 y 1.00 del área meta urbanizable disponible y máxima (P) y un área mínima de 10,000 m²."

3. "De acuerdo al Decreto 553 de 2018, el índice de incentivo en que está el concreto deberá tener un índice construcción efectiva de entre 0.50 y 1.00 del área meta urbanizable disponible y máxima (P) y un área mínima de 10,000 m²."

4. "De acuerdo al Decreto 553 de 2018, el índice de incentivo en que está el concreto deberá tener un índice construcción efectiva de entre 0.50 y 1.00 del área meta urbanizable disponible y máxima (P) y un área mínima de 10,000 m²."

5. "De acuerdo al Decreto 553 de 2018, el índice de incentivo en que está el concreto deberá tener un índice construcción efectiva de entre 0.50 y 1.00 del área meta urbanizable disponible y máxima (P) y un área mínima de 10,000 m²."

Segmento del plano urbanístico Urbanización Aldea CU3BU5/4-04

8. SOBRE LOS PRESUNTOS VICIOS INVALIDANTES DEL ACTO ADMINISTRATIVO

El quejoso manifiesta en este punto que debido a las situaciones descritas en los numerales anteriores, ya analizadas, es procedente la solicitud de nulidad al considerar que existen vicios en la "formación del acto" y en su motivación, por lo cual a su criterio: "queda en evidencia la invalidez de la Resolución 11001-3-21-0038 del 12 de enero de 2021"

Teniendo en cuenta que este aspecto de la queja, ya fue analizado y desarrollado en los numerales anteriores, se tiene por contestado.

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 Licencia de Urbanización y Construcción No. 11001-3-21-0038 del 12 de enero

de 2021 ejecutoriada el 24 de mayo de 202, se encontró AJUSTADA a las normas urbanísticas vigentes al momento de su solicitud.

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 ciudadano Paulo Cesar Diaz, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados
2. Cerrar el caso 2103

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

Los comisionados aprueban las recomendaciones emitidas por el equipo técnico de la comisión

3.3

CASO No. 2107 EDIFICIO FORÉT - CALLE 94 # 7A-47

DATOS GENERALES

INTERESADO:	Oscar Yesid Ramos Calderón - Alcalde Local de Chapinero
RADICADO:	1-2021-11688 del 18 de marzo de 2021.
CURADORA:	Ana María Cadena Tobón - Curadora Urbana No. 3
SOLICITUDES:	SLC 13-3-1210 del 07 de junio de 2013 SLC 13-3-1228 del 3 de julio de 2014 SLC 16-3-0417 del 23 de julio de 2015 SLC 18-3-0492 del 16 de marzo de 2018 11001-3-19-0001 del 2 de enero de 2019 11001-3-19-0751 del 28 de mayo de 2019 11001-3-19-1442 del 17 de septiembre de 2019 11001-3-20-0178 del 14 de febrero de 2020 11001-3-20-0556 del 9 de junio de 2020
TIPO DE TRÁMITES:	Licencia de Construcción y sus Modificaciones.
LICENCIAS:	LC 13-3-0448 del 11 de julio de 2013, fecha ejecutoria 2 de agosto de 2013. MLC 13-3-0448 del 22 de octubre de 2014 MLC 13-3-0448 del 20 de junio de 2016 MLC 13-3-0448 del 10 de julio de 2018 11001-3-19-0277 del 12 de febrero de 2019 11001-3-19-1444 del 16 de agosto de 2019 11001-3-19-2059 del 21 de noviembre de 2019 11001-3-20-0674 del 7 de mayo de 2020 11001-3-20-1112 del 21 de julio de 2020
MODALIDADES:	Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento.

PROYECTO:	Modificación Licencia Vigente
USO:	Modificaciones Licencia Vigente y aprobación P.H.
UBICACIÓN DEL PREDIO:	EDIFICIO FORÉT - CALLE 94 # 7A-47
URBANIZACIÓN O BARRIO:	Vivienda Multifamiliar NO VIS
NORMA APLICADA:	CL 94 7 A 47 (Actual)
UPZ:	Chicó - Chicó
	Decreto Distrital 059 de 2007 y Resoluciones 082 de 1978 y 035 de 1987
	UPZ 97 Chicó Lago – Localidad de Chapinero

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

El doctor Oscar Yesid Ramos Calderón Alcalde Local de Chapinero pone en conocimiento de esta Comisión de Veeduría la siguiente solicitud:

“... existe proyecto finalizado denominado Foret ubicado en la CL 94 7 A 47, el cual se encuentra ocupando y presenta cerramiento sobre la quebrada el Chicó en zona de ZMPA...

... se solicita de manera atenta en el marco de sus competencias adelantar las verificaciones correspondientes sobre los cumplimientos normativos de la respectiva licencia de construcción y urbanística del proyecto Forét ubicado en la CL 94 7 A 47 de la constructora CUSEZAR, con el objeto de que la Alcaldía Local de Chapinero conozca el cumplimiento normativo frente al proyecto inmerso en cercanía a recurso hídrico y de esta forma tomar acciones sobre posible ocupación indebida sobre áreas públicas y acceso a las mismas”.

CONSIDERACIONES

MARCO NORMATIVO

Para la fecha de radicación de la solicitud de Licencia de Construcción (07 de junio de 2013), ya se había expedido la reglamentación de la UPZ No. 97 – Chicó Lago, mediante el Decreto Distrital 059 del 14 de febrero de 2007, que ubica al predio en el Sector Normativo No. 5, Subsector de Usos y Edificabilidad Únicos, en Área de Actividad Residencial, Zona Residencial Neta con Tratamiento de Consolidación, modalidad Urbanística y Sector de Demanda de estacionamientos A.

De esta forma, las normas bajo las cuales se realiza el presente estudio son las contenidas en el Decreto Distrital 059 de 2007 (UPZ 97 Chicó Lago) y las Resoluciones 082 de 1978 y 035 de 1987 correspondientes a la Urbanización Chicó - Chicó.

ANÁLISIS

APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA

LICENCIA INICIAL PROYECTO ARQUITECTÓNICO EDIFICIO FORET – LC 13-3-0448 del 11 de julio de 2013

De conformidad con las normas aplicables a los predios en estudio y una vez comparadas con lo aprobado en la Licencia de Construcción No. LC 13-3-0448 de julio 11 de 2013, ejecutoriada el 2 de agosto de 2013, se pudo establecer con el estudio realizado que, la Licencia de Construcción expedida, mantiene concordancia entre el texto de esta y los planos aprobados por la Curadora Urbana No. 3 Ana María Cadena Tobón para la SLC 13-3-1210 del 7 de junio de 2013 con Licencia de Construcción No. LC 13-3-0448 del 11 de julio de 2013, por lo que el proyecto en los aspectos urbanísticos SE AJUSTA a la norma.

-MODIFICACIÓN LICENCIA VIGENTE MLC 13-3-0448 del 22 de octubre de 2014

Teniendo en cuenta las normas aplicables al predio en estudio y una vez comparadas con lo aprobado en la Modificación de Licencia de Construcción No. MLC 13-3-0448 de octubre 22 de 2014, se pudo establecer con el estudio efectuado que, la Modificación de Licencia de Construcción expedida, mantiene concordancia entre el texto de esta y los planos aprobados por la Curadora Urbana No. 3 Ana María Cadena Tobón para la SLC 13-3-1228 del 03 de julio de 2014 con Licencia de Construcción No. MLC 13-3-0448 del 22 de octubre de 2014, por lo que el proyecto en los aspectos urbanísticos SE AJUSTA a la norma.

-MODIFICACIÓN LICENCIA VIGENTE MLC 13-3-0448 del 20 de junio de 2016

De acuerdo con las normas aplicables al predio en estudio y una vez comparadas con lo aprobado en la Modificación de Licencia de Construcción No. MLC 13-3-0448 de junio 20 de 2016, se logró establecer de acuerdo con el estudio que, la Modificación de Licencia de Construcción expedida, mantiene concordancia entre el texto de esta y los planos aprobados por la Curadora Urbana No. 3 Ana María Cadena Tobón para la SLC 16-3-0417 del 26 de febrero de 2016 con Licencia de Construcción No. MLC 13-3-0448 del 20 de junio de 2016, por lo que el proyecto en los aspectos urbanísticos SE AJUSTA a la norma.

-MODIFICACIÓN LICENCIA VIGENTE MLC 13-3-0448 del 10 de julio de 2018

En aplicación de las normas correspondientes al predio en estudio y comparadas con lo aprobado en la Modificación de Licencia de Construcción No. MLC 13-3-0448 de julio 10 de 2018, se pudo evidenciar con el estudio realizado que, la Modificación de Licencia de Construcción expedida, mantiene concordancia entre el texto de esta y los planos aprobados por la Curadora Urbana No. 3 Ana María Cadena Tobón para la SLC 18-3-0492 del 16 marzo de 2018 con Licencia de Construcción No. MLC 13-3-0448 del 10 de julio de 2018, por lo que el proyecto en los aspectos urbanísticos SE AJUSTA a la norma.

-MODIFICACIÓN LICENCIA VIGENTE MLC 11001-3-19-0277 del 12 de febrero de 2019

De conformidad con las normas urbanísticas aplicables al predio en estudio y comparadas con lo aprobado en la Modificación de Licencia de Construcción No. MLC 11001-3-19-0277 de febrero 12 de 2019, se pudo establecer que las intervenciones aprobadas consisten en la modificación del diseño interior de los apartamentos 901 y 903 únicamente; tanto la volumetría como los demás aspectos aprobados en la gestión anterior se mantienen.

Por lo anterior, se puede concluir que la Modificación de Licencia de Construcción expedida, mantiene concordancia entre el texto de esta y los planos aprobados por la Curadora Urbana No. 3 Ana María Cadena Tobón para la SLC 11001-3-19-0001 del 2 de enero de 2019 con Licencia de Construcción No. MLC 11001-3-19-0277 del 12 de febrero de 2019, por lo que el proyecto en los aspectos urbanísticos SE AJUSTA a la norma.

- MODIFICACIÓN LICENCIA VIGENTE MLC 11001-3-19-1444 del 16 de agosto de 2019

Teniendo en cuenta las normas urbanísticas aplicables al predio en estudio y comparadas con lo aprobado en la Modificación de Licencia de Construcción No. MLC 11001-3-19-1444 de agosto 16 de 2019, se pudo establecer que las intervenciones aprobadas consisten en la modificación del diseño interior, disminución de las unidades de vivienda a 54 producto del englobe de los apartamentos 206 y 306; tanto la volumetría como los demás aspectos aprobados en la gestión anterior se mantienen.

En este sentido, se concluye que la Modificación de Licencia de Construcción expedida, mantiene concordancia entre el texto de esta y los planos aprobados por la Curadora Urbana No. 3 Ana María Cadena Tobón para la SLC 11001-3-19-0751 del 28 de mayo de 2019 con Licencia de Construcción No. MLC 11001-3-19-1444 del 16 de agosto de 2019, por lo que el proyecto en los aspectos urbanísticos SE AJUSTA a la norma.

- MODIFICACIÓN LICENCIA VIGENTE MLC 11001-3-19-2059 de noviembre 21 de 2019

Aplicando las normas urbanísticas correspondientes al predio en estudio y comparadas con lo aprobado en la Modificación de Licencia de Construcción No. MLC 11001-3-19-2059 del 21 de noviembre de 2019, se logró identificar que las intervenciones aprobadas consisten en la modificación del diseño interior del proyecto, respetando la volumetría y estructura arquitectónica aprobada en gestión anterior; los demás aspectos aprobados en la gestión anterior se mantienen.

Así pues, se concluye que la Modificación de Licencia de Construcción expedida, mantiene concordancia entre el texto de esta y los planos aprobados por la Curadora Urbana No. 3 Ana María Cadena Tobón para la SLC 11001-3-19-1442 del 17 de septiembre de 2019 con Licencia de Construcción No. MLC 11001-3-19-2059 del 21 de noviembre de 2019, por lo que el proyecto en los aspectos urbanísticos SE AJUSTA a la norma.

- MODIFICACIÓN LICENCIA VIGENTE MLC 11001-3-20-0674 del 7 de mayo de 2020

De acuerdo con las normas urbanísticas aplicables al predio en estudio y comparadas con lo aprobado en la Modificación de Licencia de Construcción No. MLC 11001-3-20-0674 del 7 de mayo de 2020, se evidenció que las intervenciones aprobadas consisten en la modificación del diseño interior del apartamento 1003 y del cuarto de empleados ubicado en el sótano, respetando la volumetría y estructura arquitectónica aprobada en gestión anterior; los demás aspectos aprobados en la gestión anterior se mantienen.

Por lo anterior, se evidencia que la Modificación de Licencia de Construcción expedida, mantiene concordancia entre el texto de esta y los planos aprobados por la Curadora Urbana No. 3 Ana María Cadena Tobón para la SLC 11001-3-20-0178 del 14 de febrero de 2020 con Licencia de Construcción No. MLC 11001-3-20-0674 del 7 de mayo de 2020, por lo que el proyecto en los aspectos urbanísticos SE AJUSTA a la norma.

- MODIFICACIÓN LICENCIA VIGENTE MLC 11001-3-20-1112 del 21 julio de 2020

En aplicación de las normas urbanísticas correspondientes al predio en estudio y comparadas con lo aprobado en la Modificación de Licencia de Construcción No. MLC 11001-3-20-1112 del 21 de julio de 2020, se evidenció que las intervenciones aprobadas consisten en la modificación del diseño interior de los apartamentos 304, 403, 503 y 603, respetando la volumetría y estructura arquitectónica aprobada en gestión anterior; los demás aspectos aprobados en la gestión anterior se mantienen.

Se puede concluir de lo anterior, que la Modificación de Licencia de Construcción expedida, mantiene concordancia entre el texto de esta y los planos aprobados por la Curadora Urbana No. 3 Ana María Cadena Tobón para la SLC 11001-3-20-0556 del 9 de junio de 2020 con Licencia de Construcción No. MLC 11001-3-20-1112 del 21 de julio de 2020, por lo que el proyecto en los aspectos urbanísticos SE AJUSTA a la norma.

ASPECTOS DE LA QUEJA

- DEL CERRAMIENTO APROBADO:

Respecto del cerramiento, es pertinente mencionar las normas del Decreto 736 de 1993, el cual en el artículo 32, establece:

Artículo 32º.- Cerramientos. Los cerramientos de predios no edificados y los cerramientos en edificaciones deben sujetarse a lo siguiente:

1o. Cerramientos de predios no edificados.

a) Contra espacio público. Se deben levantar en el paramento de construcción reglamentario, con muros tratados con materiales de fachada y altura máxima de 2.50 metros.

b) Contra predios vecinos. Se deben levantar en los linderos de los mismos excepto en las áreas de antejardín y cumplir con las características del literal anterior.

2o. Cerramientos en Edificaciones.

a) Contra espacio público donde existe antejardín. Se pueden levantar en la línea de demarcación o en los linderos del predio, con zócalo de 0.60 metros de altura y a partir de este, elementos en materiales que permitan transparencia visual en un 90% como mínimo, con altura máxima de 1.20 metros

b) Contra predios vecinos o edificaciones, en primer piso. Se deben levantar en los linderos del predio, con las características definidas en el numeral 1 literal a.

(...)

e) Contra espacio público, predios vecinos o edificaciones en áreas de aislamientos reglamentarios. Se pueden levantar elementos de seguridad sobre los linderos con las características establecidas en el literal a del presente numeral". (Sublíneas y negrillas fuera de texto)

En tal sentido, para el predio objeto de las licencias estudiadas, era procedente la aprobación del cerramiento en los linderos del predio, específicamente en el antejardín contra espacio público y en los demás linderos contra predios vecinos y contra espacio público.

Así pues, se logró identificar que mediante la Licencia de Construcción inicial LC 13-3-0448 del 11 de julio de 2013, se aprobó el cerramiento total con una altura de 1,60 metros, como lo indica la norma.

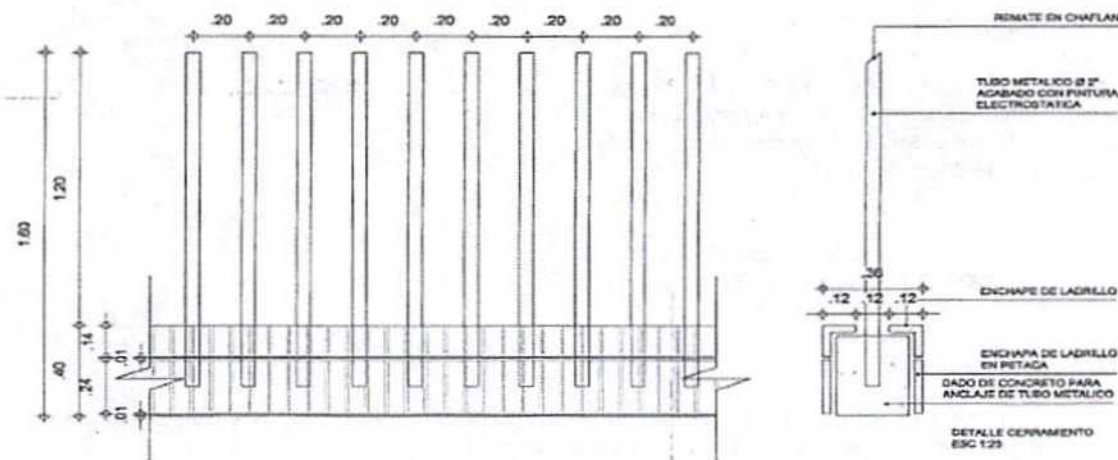


Imagen Plano U-001, Licencia LC 13-3-0448 11/07/2013

De otro lado, el 27 de julio de 2015 mediante el radicado E-2015-067652, la firma Castro Uribe Ingenieros solicitó ante la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá - ESP, el trámite de lineamientos técnicos para el proyecto Laurel (Forét).

	CORRESPONDENCIA DOCUMENTO DE ENTRADA		RADICACION E-2015-067652 27/07/2015 11:18 a.m. Radicación
	Nombre del Remitente: CASTRO URIBE INGENIEROS MILADY BELTRAN PARRA Dirección de correspondencia: KR 57 133 17 Notificación Correo Electrónico: ☐ SI ☒ NO Correo Electrónico: Tipo Servicio:		
Teléfono: 2536110 Asunto: TRAMITE LINEAMIENTOS TECNICOS LAUREL (FORET) ANEXA 2 PLANOS Centro Gestor: 0415		Cuenta Contrato SAP: Área: Dirección Servicio Acueducto y Alcantarillado Zona 1	
Tipo de solicitud: S: Solicitud Consecutivo Externo: 16 Número de Folios: 16 Contiene Anexos Físicos: ☒ SI ☐ NO Zona SAP:		Tipo de Flujo: ☒ Normal Documento referenciado: Es una Tutela? ☐ SI ☒ NO Contactos en SAP:	

Radica: Luisa Fernanda Cardozo Molina

Bogotá D.C. Julio 27 de 2015

Señores:

ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ
 URBANIZADORES Y CONSTRUCTORES ZONA
 Dirección de Servicio y alcantarillado zona 1
 Ciudad: Bogotá.

REF.: TRÁMITE DE LINEAMIENTOS TECNICOS.
 PROYECTO: LAUREL (FORET).

Apreciados Señores:

Adjunto estamos entregando la siguiente documentación, para dar trámite, a los lineamientos técnicos del proyecto en referencia, los cuales discriminamos continuación;

- Formato M4MU0101F03-02.
- Carta de autorización de trámite de disponibilidad de servicios.
- copia del plano IGAC escala 1:2000.
- copia heliográfica del plano topográfico del predio.
- certificado de tradición y libertad.
- certificación catastral.
- Poder de la constructora para Castro Uribe Ingenieros S.A.S.
- Fotocopia de cédula del Representante Legal de la Constructora.
- Formato Diligenciado para realizar trámite.
- Licencia de construcción reciente.

En disposición para atender cualquier inquietud.

Cordialmente;
CASTRO-URIBE INGENIEROS S.A.S


Ing. Mirady Beltrán Parra
Coordinador de Diseño

Mediante el oficio No. 31300-2015-1317 S-2015-197294 del 19 de agosto de 2015 la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá – ESP, dio respuesta a la solicitud presentada por la firma Castro Uribe Ingenieros, en los siguientes términos:

“... verificada la documentación y la infraestructura hidráulico-sanitaria, se encontró que por el predio atraviesa un cuerpo de agua, por lo cual fue necesario solicitar concepto a la dirección de gestión Ambiental del sistema Hídrico de la Empresa, por consiguiente en tanto se cuente con el concepto se continuara con el trámite y se notificará debidamente”.



acueducto

MUNICIPALIDAD DE BOGOTÁ

31300-2015-1317 S-2015-197294

Bogotá D.C., 19 de Agosto de 2015



Señora
MILADY BELTRAN PARRA
CASTRO URIBE INGENIEROS
KR 57 133 17
Teléfono: 2536110
Bogotá D.C.,

Asunto: Radicación No E-2015-067652
Ubicación: CL 94 7A 47
Proyecto: Ed. Laurel
Localidad: Chapinero

Respetada Señora Milady:

En nombre de la Bogotá Humana reciba un cordial saludo, conforme a su solicitud según el oficio mencionado en el asunto, para el predio Ubicado en la dirección CL 94 7A 47, atentamente me permito comunicarle que, una vez verificada la documentación y la infraestructura hidráulico-sanitaria, se encontró que por el predio atraviesa un cuerpo de agua, por lo cual fue necesario solicitar concepto a la dirección de gestión Ambiental del sistema Hídrico de la Empresa, por consiguiente en tanto se cuente con el concepto se continuara con el trámite y se le notificará debidamente.



Cordialmente,

RUBIELA NIÑO ATARA

Coordinación Urbanizadores y Constructores Zona 1

En este sentido, mediante el oficio 2015EE176753 del 16 de septiembre de 2015, radicado con el No. CV956 del 17 de septiembre de 2015, la Subdirección de Ecosistemas y Ruralidad de la Secretaría Distrital de Ambiente, da respuesta a la solicitud de la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá – ESP, así:



SECRETARÍA DISTRITAL DE AMBIENTE Folio: 3, Anexo: No. 41
Radicación: 2015EE176753 Proc: 3222875 Fecha: 2015-09-16 15:01
Tercera: 86000531-1 - CUSEZAR S.A.
Dep Radicador: SUBDIRECCIÓN DE ECOSISTEMAS Y RURALIDAD
Clase Doc: Salida Tipo Doc: Oficio de Salida

Bogotá DC

O-SD-32 Anexo
17/09/2015 A.
12:14:00
No. Rad
CV956

Señores:
EMPRESA DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y ASEO DE BOGOTÁ – EAB ESP
Atn, Dra. PAOLA MARÍA MIRANDA MORALES
Directora Gestión Ambiental del Sistema Hídrico
Av. Calle 24 No. 37 – 15. Código Postal: 111321
PBX: (571) 3447000

Referencia: Respuesta Radicado SDA No.2015ER171354, Solicitud
Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá – EAB ESP
"Alínderamiento Canal Chicó – Oficio E-2015-067652".

Estimada Doctora Paola:

En atención a la solicitud realizada mediante Radicado No. 2015ER171354, en la cual se solicita que la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA, en su calidad de Autoridad Ambiental del Distrito Capital, defina si el cuerpo de agua denominado "Canal Museo El Chicó" requiere alínderamiento para "la definición de Corredor Ecológico de Ronda", la SDA mediante la obtención, revisión y análisis de información técnica documental y cartográfica de campo e información oficial de la Entidad manifiesta lo siguiente:

1. Se realizó la obtención de información técnica de campo de la Quebrada El Chicó para el tramo comprendido entre la Carrera 7 con calle 93 A y la Carrera 9 con Calle 93 B. Esta información incluyó análisis de los componentes físico (hidrología, hidráulica, topografía, geología, geomorfología, suelos) y biótico (flora, fauna), además, la identificación del proceso de transformación del paisaje zonal y la descripción de factores antrópicos y tensionantes ambientales relacionadas con el uso público y privado de este sector de la Quebrada El Chicó.
2. Se realizó análisis multitemporal de la microcuenca y cauce de la Quebrada El Chicó, el cual incluyó fotointerpretación de fotografías aéreas a través de ventanas de tiempo de 15 años aproximadamente para el periodo de tiempo 1940-2015, donde se logró

Secretaría Distrital de Ambiente
Av. Caracas 14° 54-00
PDD: 3778888 / Fax: 3778800
www.ambientebogota.gov.co
Bogotá, D.C. Colombia

BOGOTÁ
HUMANANA

[Firma manuscrita]
2017/11
3:10 PM



evidenciar que el cuerpo de agua objeto de la consulta denominado "Canal Museo del Chicó" corresponde a un tramo de la Quebrada El Chicó, el cual termina en la Carrera 9 con calle 93 B, lugar en el cual entrega actualmente sus aguas al sistema de alcantarillado pluvial del sector.

3. De la documentación técnica, física y biótica generada por la Subdirección de Ecosistemas y Ruralidad – SER de la SDA y del análisis multitemporal mencionado, se pudo concluir con suficiente sustento técnico que el cauce que recorre el sector comprendido entre la Carrera 7 con calle 93 A y la Carrera 9 con Calle 93 B, además de ser un tramo de la Quebrada El Chicó, actualmente no ha sido alinderado y es llamado por la – EAB ESP "Canal Museo del Chicó".

4. En concordancia con lo expuesto, la Secretaría Distrital de Ambiente –SDA concluye que el tramo de la Quebrada El Chicó denominado "Canal Museo del Chicó" comprendido entre la Carrera 7 con calle 93 A y la Carrera 9 con Calle 93 B requiere alinderamiento, para establecer con detalle los límites de cada componente del Corredor Ecológico de Ronda –CER (cauce (línea de mareas máximas), Ronda Hidráulica (RH) y Zona de Manejo y Preservación Ambiental – ZMPA).

5. Para viabilizar el alinderamiento del tramo de la Quebrada El Chicó denominado "Canal Museo del Chicó" comprendido entre la Carrera 7 con calle 93 A y la Carrera 9 con Calle 93 B, la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA, a través de la Subdirección de Ecosistemas y Ruralidad, con base en los estudios técnicos realizados de los componentes físicos y bióticos del área emitirá el Concepto Técnico que viabilice el inicio oficial del proceso de alinderamiento del tramo de la Quebrada.

Para el estudio de alinderamiento, la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA solicita a la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá -EAB ESP, los estudios técnicos, cálculos hidráulicos e hidrológicos de la red pluvial de los que disponga e información sobre estructuras hidráulicas existentes en la microcuenca de la Quebrada El Chicó, contemplando el tramo comprendido entre la Carrera 7 con calle 93 A y la Carrera 9 con Calle 93 B denominado "Canal Museo El Chicó".

Con base en la información suministrada por la – EAB ESP y aquella generada por la SER para los componentes físico y biótico, la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA consolidará el estudio de alinderamiento y realizará el Acto Administrativo por el cual se oficialice este tramo de la Quebrada El Chicó como Corredor Ecológico de Ronda - CER.

En el momento en que se materialice y oficialice el alinderamiento del tramo de la Quebrada El Chicó, denominada "Canal Museo del Chicó", comprendido entre la Carrera 7 con calle 93 A y la Carrera 9 con Calle 93, éste deberá ser adicionado al actual Corredor Ecológico

Secretaría Distrital de Ambiente
Av. Caracas N° 54-36
PBX: 3770022 / Fax: 3771600
www.ambientebogota.gov.co
Bogotá, D.C., Colombia

BOGOTÁ
HUMANA

42



de Ronda de la Quebrada El Chicó e incorporado como área nueva de la Estructura Ecológica Principal -EEP del Distrito Capital.

Mediante los anteriores argumentos y conclusiones, la Secretaría Distrital de Ambiente da trámite a la solicitud presentada ante la Entidad.

Atentamente,

Jose Fernando Cuello Cuello
SUBDIRECCIÓN DE ECOSISTEMAS Y RURALIDAD

Con copia a:

- Cusezar Sede Bogotá D.C.: Av. Calle 116 No. 7 - 15 Int. 2 piso 15 y 16 - Teléfono: 651 60 66.
- Firma Castro Uribe Ingenieros: Ingeniera Milady Beltrán Parra - Coordinadora de Diseño. - Carrera 57 No. 133-17 - Teléfono: 2536142.

Revisó y aprobó: Wilson Chaparro Sánchez
Proyectó: Jose Manuel Mayorga Guzman

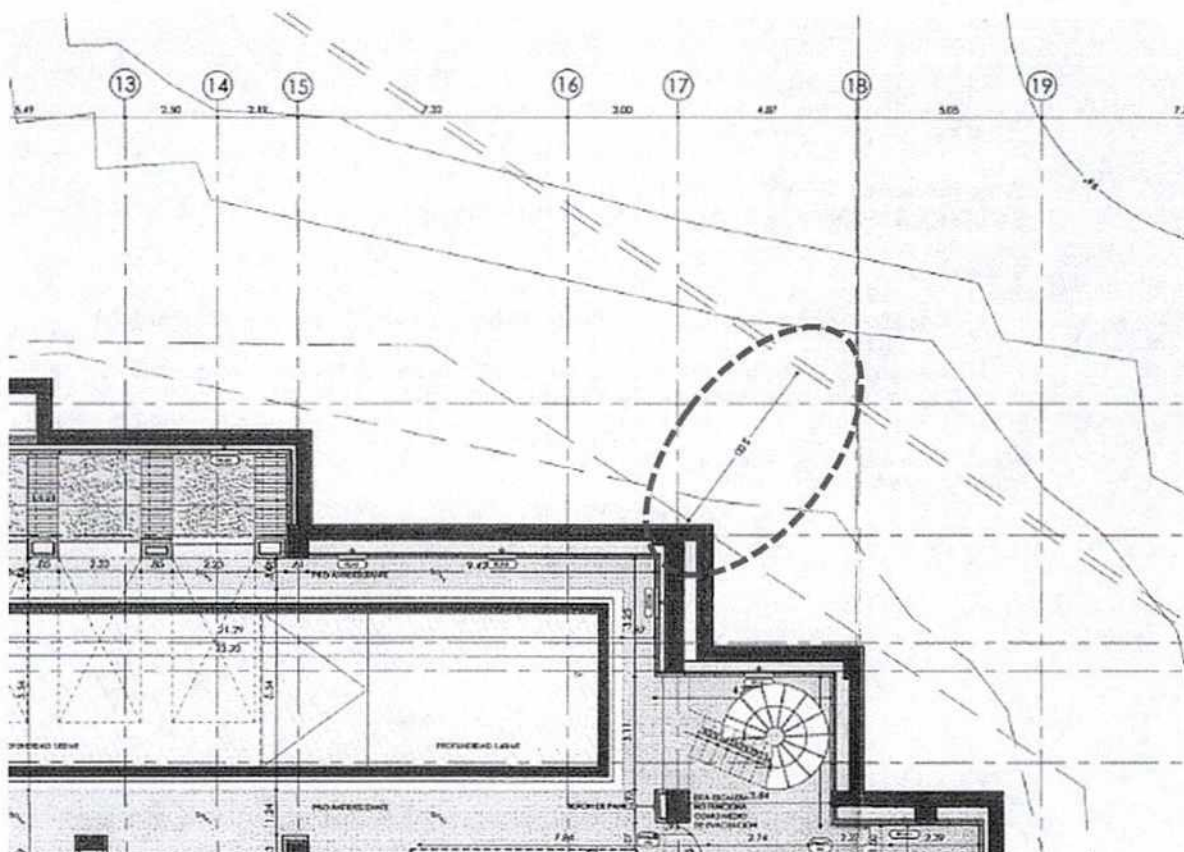


Secretaría Distrital de Ambiente
Av. Caracas N° 66-68
Pbx: 3778822 / Fax: 3776033
www.ambientebogota.gov.co
Bogotá, D.C. Colombia

BOGOTÁ
HUMANA

Sin embargo, es pertinente mencionar que la Resolución 082 de 1978 “*Por medio de la cual se dicta la reglamentación para la Urbanización Chicó – Chicó*”, señala en su artículo 5 “*Aislamientos*”:

Una vez consultados los planos aprobados en la Licencia de Construcción inicial y sus modificaciones, se logró evidenciar que el proyecto aprobado respeta el aislamiento exigido de 5,00 metros señalado en la Resolución 082 de 1978.



CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, que las actuaciones de la Curadora Urbana No. 3 Ana María Cadena Tobón, relacionadas con la expedición de la Licencia de Construcción inicial No. LC 13-3-0448 del 11 de julio de 2013, ejecutoriada el 2 de agosto de 2013 para la SLC 13-3-1210 del 7 de junio de 2013 y las modificaciones de Licencia de Construcción vigente MLC 13-3-0448 del 22 de octubre de 2014 con número de solicitud 13-3-1228 del 3 de julio de 2014, MLC 13-3-0448 del 20 de junio de 2016 con solicitud SLC 16-3-0417 del 26 de febrero de 2016, MLC 13-3-0448 del 10 de julio de 2018 con solicitud SLC 18-3-0492 del 16 de marzo de 2018, MLC 11001-3-19-0277 del 12 de febrero de 2019 para la SLC 11001-3-19-0001 del 2 enero de 2019, MLC 11001-3-19-1444 del 16 de agosto de 2019 solicitada con radicado SLC 11001-3-19-0751 del 28 de mayo de 2019, MLC 11001-3-19-2059 del 21 de noviembre de 2019 con solicitud SLC 11001-3-19-1442 del 17 de septiembre de 2019, MLC 11001-3-20-0674 del 7 de mayo de 2020 de la solicitud con radicado SLC 11001-3-20-0178 del 14 de febrero de 2020 y MLC 11001-3-20-1112 del 21 de julio de 2020 con solicitud SLC 11001-3-20-0556 del 9 de junio de 2020, se encontraron AJUSTADAS a las normas urbanísticas.

RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico a la entidad interesada, Alcaldía Local de Chapinero.
2. Cerrar el caso

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

3.4

CASO 2112 KR 87 B 8 A-02

DATOS GENERALES

INTERESADA:	SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
RADICADO	1-2021-15661
CURADOR:	Arq. Ana María Cadena Tobón- Curador Urbano No. 3
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia de urbanización y construcción inicial
No. EXPEDIENTE:	11001-3-20-0980
UBICACIÓN DEL PREDIO:	KR 87 B 8 A-02
NORMA APLICADA:	Decretos 443 del 2011 y 190 del 2004
UPZ:	79 Calandaima

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Secretaría Distrital de Hábitat, recibió la comunicación 1-2021-15661 de la señora Alejandra Romero, quien solicita le sea enviado la información de la distancia entre torres y la altura de la construcción, para el predio ubicado en la Kr 87 B 8 A-02

HECHOS

- El 6 de mayo de 2020, El Arq. German Andrés Triana solicita a la curadora No. 3 Arq. Ana María Cadena Tobón, el levantamiento de la suspensión de términos
- El 13 de mayo del 2020, es efectuada la revisión jurídica y arquitectónica del proyecto, la oficina de la curadora Urbana No.3 de Bogotá D.C., emitió el Acta de Observaciones y Correcciones
- El 4 de junio del 2020, se emite por parte de la curadora Urbana No. 3 Ana María Cadena Tobón, dando cumplimiento al Decreto Nacional 1077 de 2015 informando sobre la solicitud realizada
- El 12 de junio de 2020, se evidencia la carta realizada por la Ing. Luz Consuelo Luna Carrillo donde manifiesta el cumplimiento en la revisión estructural independiente
- El 26 de junio del 2020, se otorga la licencia de urbanismo y licencia de construcción en las modalidades de Obra nueva y cerramiento mediante la resolución 11001-3-20-0980, ejecutoriada 3 de agosto de 2020
- El 4 de agosto de 2020, se presenta por parte de Arq. German Andrés Triana la certificación de ejecutoria resolución 11001-3-20-0980
- El 7 de agosto de 2020, se presenta la solicitud de constitución de parte la señora María Susana Muhammad González del concejo de Bogotá, la cual es respondida el 31 de agosto por parte de la curadora Urbana No.3
- El 15 de septiembre de 2020, la señora María Susana Muhammad solicita copia de la licencia de urbanismos y construcción a la curadora No.3

CONSIDERACIONES

LOCALIZACION



Kr 87 B No. 8 A-02
Localización SINUPOT

MARCO NORMATIVO

Al momento de la solicitud de la Licencia de Construcción para el predio ubicado en Kr 87 B No. 8 A-02, estaban vigentes las normas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 (Compilación POT), 327 de 2004 por el cual se reglamentan el tratamiento de desarrollo urbanístico en el Distrito Capital y 553 de 2018

En tal sentido, el predio objeto de estudio se ubica en la UPZ 79 Calandaima, en Área de Actividad Residencial, Tratamiento de Desarrollo.

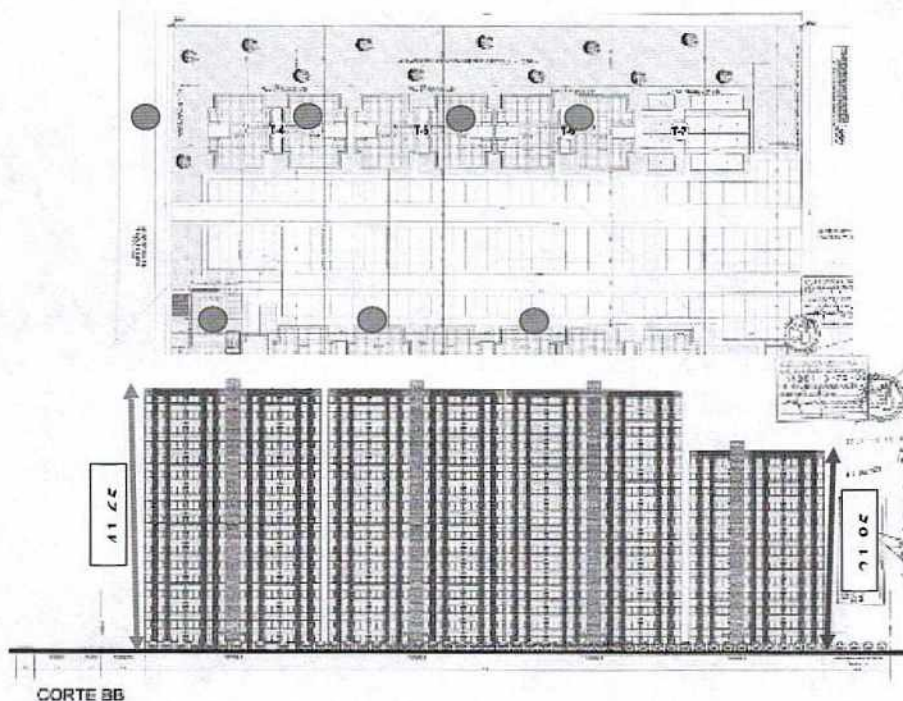
ANÁLISIS-ASPECTOS DE LA QUEJA

1ER ARGUMENTO: “Agradezco amablemente me sea enviada la información del conjunto que están construyendo enfrente de mi apartamento con la distancia y altura que quedara entre esta construcción y mi torre.”

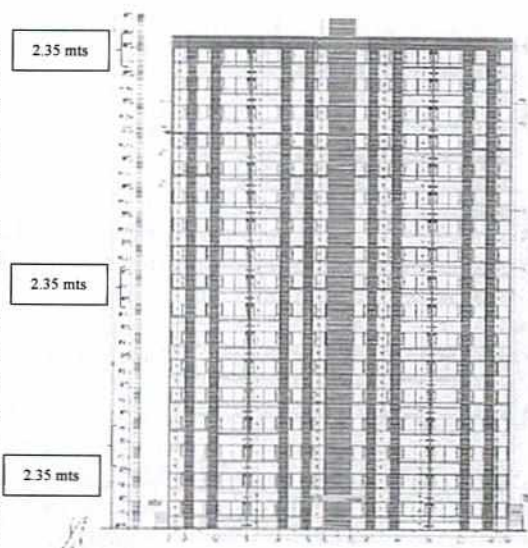
ALTURA:

De conformidad con lo establecido en el decreto 327 de 2004 el manejo de la altura se establece así:

- En todas las zonas sujetas al tratamiento de desarrollo, la altura máxima que pueden alcanzar las edificaciones queda limitada por las restricciones que determinen el Plan Zonal o de Ordenamiento Zonal, Unidades de Planeamiento Zonal, Planes Parciales y/o el Departamento Administrativo de la Aeronáutica Civil en los conos de aproximación de los aeropuertos Internacional El Dorado y Guaymaral, así como por la reglamentación específica para determinadas áreas establecida en el presente Decreto.

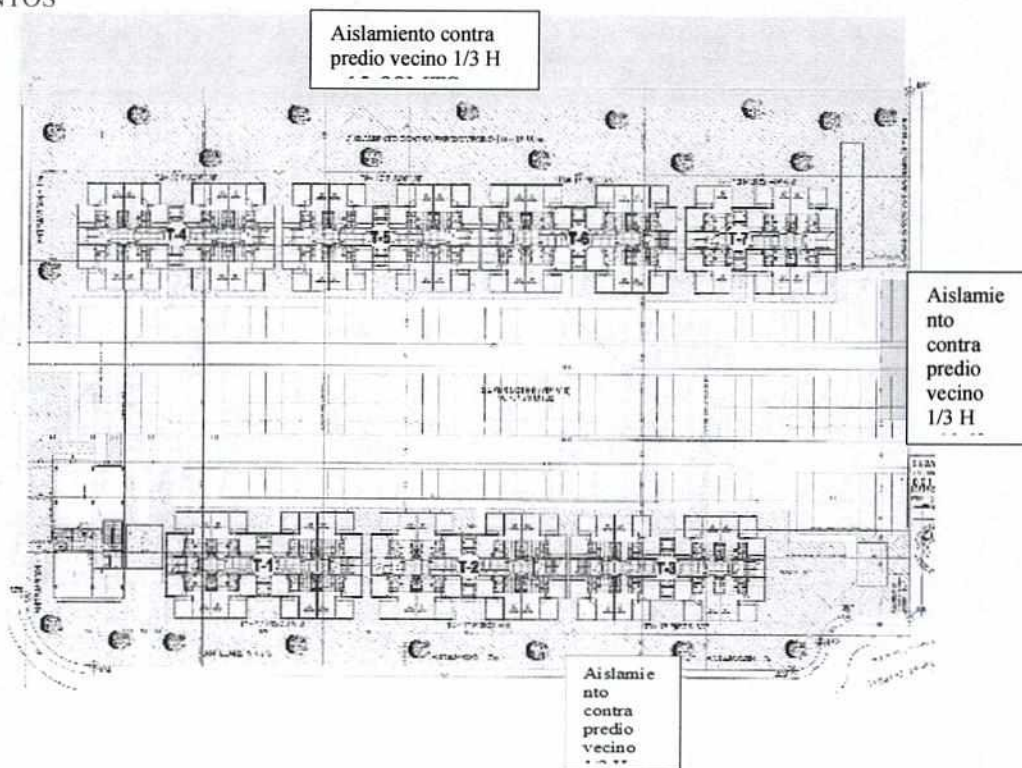


- Altura libre entre placas de piso: Mínimo
- La altura máxima entre afinados superiores placas o cubierta no puede sobrepasar 3,80 pisos que superen esta altura se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno 3,00 M o fracción superior a 1,50 M (para el de antejardines y aislamientos).
- Cualquier espacio habitable destinado para vivienda, comercio y servicios, se contabiliza como piso.
- El piso que se destine a estacionamientos cubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, contará con un mínimo de 60% de con esta destinación, así como a instalaciones mecánica, puntos fijos y equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable, no se contabilizará dentro de la altura permitida, ni tomará en cuenta para definir la dimensión aislamientos.



2.20 M de M. Los por cada cálculo usos de su área se de los

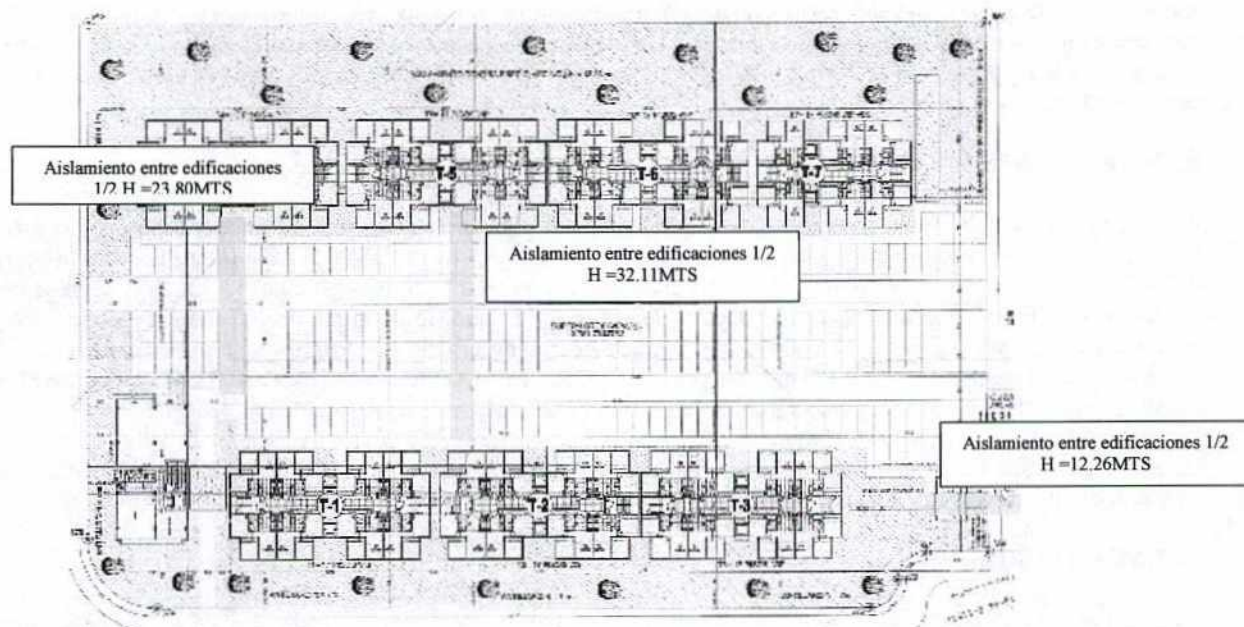
AISLAMIENTOS



De conformidad con lo establecido en el Decreto 327 de 2004 el manejo de los aislamientos se establece así:

Dando cumplimiento a normativa vigente los aislamientos deberían tener mínimo:

UBICACIÓN	NORMATIVA	PISOS	EXIGIDO	PROPUESTO
Lateral	1/3 de la altura de las torres	17= 41.65 Mts	13.88 Mts	13.88 Mts
Aislamiento desde T-7	1/3 de la altura de las torres	13= 31.85 Mts	10.61 Mts	10.62 Mts
Aislamiento desde T-3	1/3 de la altura de las torres	17= 41.65 Mts	13.88 Mts	21.07 Mts
Bicicleteros	1/3 de la altura de las torres	1= 2.50 Mts	0.83 Mts	3.02 Mts



UBICACIÓN	NORMATIVA	PISOS	EXIGIDO	PROPUESTO
Salón comunal-torre 4	1/2 de la altura de las torres	17= 41.65 Mts	20.82 Mts	23.80 Mts
Torres	1/2 de la altura de las torres	13= 31.85 Mts	20.82 Mts	32.11 Mts
Torre 3 y Bicicletero	1/2 de la altura de las torres	17= 41.65 Mts	11.03 Mts	12.26 Mts

CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, que las actuaciones del Arq. Ana Maria Cadena Tobón- Curador Urbano No. 3) para el del expediente No. 11001-3-20-0980 del 26 de junio 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 a la señora Alejandra Romero
2. Cerrar el caso 2112

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

Los comisionados aprueban las recomendaciones emitidas por el equipo técnico de la comisión, no obstante el arquitecto Gustavo Perry, solicita que se corrija el lado posterior, ya que de acuerdo con la ubicación del predio al ser esquinero este no tiene lado posterior, solo son laterales, por tal razón la arquitecta Laura bolaños, realizará el ajuste correspondiente en el informe.

PROPOSICIONES Y VARIOS

Informa el comisionado Gustavo Perry , que la Comisión tenía como delegado ante el Consejo Territorial al arquitecto Suarez, pero el arquitecto Suarez ya no está en la directiva del SCA, por tal razón la SCA remitió carta a la Secretaría del Hábitat solicitando que se reemplace esta arquitecto, por el arquitecto Carrillo, por tal razón solicita se legalice esta situación. Frente a esta petición, la doctora Ivet Lorena Solano, le pregunta por el número de radicado de la solicitud y el arquitecto Perry indica que el arquitecto Javier puede saberlo. La doctora Iveth informa que el arquitecto Javier, remitirá el numero de radicado para hacer el correspondiente trámite interno para dar el correspondiente trámite. Manifiesta el comisionado Perry que agradece la gestión para legalizar la correspondiente delegación.

La arquitecta Laura Garay pregunta si existe alguna sugerencia de temas a tratar en el punto de proposiciones y varios para esta comisión, a lo que los comisionados responden que no.

CONVOCATORIA:

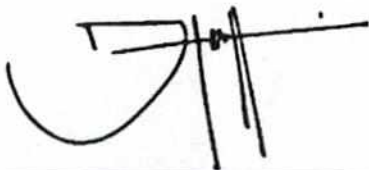
La convocatoria a la próxima sesión será informada por correo electrónico a cada uno de los comisionados con antelación y se enviará un resumen de los casos a presentar en dicha sesión.

CONCLUSIONES DE LA PRESENTE ACTA:

Por votación positiva de los comisionados se aprueba lo siguiente:

1. CASO 2029
2. CASO 2103
3. CASO 2107
4. CASO 2112

Siendo las 8:00 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.



NADYA MILENA RANGEL
Secretaría Distrital del Hábitat
Presidenta de la Comisión de Veeduría a
las Curadurías urbanas de Bogotá



GUSTAVO PERRY
Delegado Organizaciones Populares de Vivienda



ARMANDO PALOMINO
Delegado Sociedad Colombiana de Ingenieros

Proyectó: Matilde Isabel Silva Gómez – Abogada Contratista-CVCUB / SIVC

Revisó: Laura Garay Castellanos – Contratista-CVCUB / SIVC

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100