

COMISIÓN DE VEEDURÍAS DE CURADURÍAS DE BOGOTÁ**ACTA No. 08-2021****SESIÓN ORDINARIA****FECHA:** 30 de septiembre del año 2021**HORA:** 7:00 a.m. hasta las 8:12 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 (Delegada Iveth Lorena Solano Quintero mediante memorando 3-2021-xxxx)	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. Socialización del estudio de los casos
 - 2.1 Caso 2120
 - 2.2 Casos 2124-2125-2126-2128-2129-2130-2131
 - 2.3 Caso 2138
 - 2.4 Caso 2139
 - 2.5 Caso 2141
3. Propositiones y varios

DESARROLLO:

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.

El día 30 de septiembre del año 2021 siendo las 7:10 a.m., se realiza la verificación del quorum, en donde se confirmó la asistencia de los comisionados:

Armando Palomino - Delegado Sociedad Colombiana de Ingenieros
Javier Jiménez - Delegado de la Sociedad Colombiana de Arquitectos
Gustavo Perry - Delegado Organizaciones Populares de Vivienda
Johana Andrea Salómón Castro - Personera Delegado para la Movilidad y la Planeación Urbana

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

Para la presente sesión, la Doctora Nadya Rangel en calidad de Secretaria Distrital del Hábitat y presidenta de la Comisión de Veeduría de las Curarías urbanas de Bogotá, mediante el memorando de radicado No 3-2021-05361 SDHT, delega a la Doctora Iveth Lorena Solano para ejercer el rol de Comisionada en la presente sesión, en dicha sesión contara con voz y voto sobre los temas a desarrollar.

Teniendo en cuenta lo anterior, existió el quorum necesario para sesionar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.6.9.1. del Decreto 1077 de 2015 y en el reglamento interno de la Comisión.

APROBACIÓN ORDEN DEL DÍA.

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

2. SOCIALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE LOS CASOS

2.1

CASO 2120

INTERESADA:	ESTEFANY IBARRA SANCHEZ
RADICADO	1-2021-27461
CURADOR:	Arq. Adrian López Moncayo Curador Urbano No. 4
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia de construcción
No. EXPEDIENTE:	18-4-1262
UBICACIÓN DEL PREDIO:	Kr 69L 64-34 (actual)
NORMA APLICADA:	Decretos 438 de 2005 y 190 del 2004
UPZ:	26, Las Ferias

1. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Secretaria Distrital de Hábitat, recibió la comunicación 1-2021-27461 de la señora Estefany Ibarra Sánchez, quien solicita verificar la edificabilidad del edificio Bosque imperial donde ella denuncia que los pisos construidos son 5 y los permitidos son 4 por tanto se está generando una falsificación de las licencias

2. HECHOS

- **El 19 de junio del 2018**, se solicita en la Curaduría Urbana N° 4 de Bogotá D.C., a cargo del Arq. Adriana López Moncayo para Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para el predio ubicado en la Carrera 69L 64-34 (Actual), bajo radicación No. 18-4-1662
- **El 21 de agosto del 2018**, se emite por parte de la curaduría Urbana No.4 Arq. Adriana López Moncayo, la comunicación a vecinos, dando cumplimiento al Decreto Nacional 1077 de 2015 e informando sobre la solicitud realizada para la Kr 69L 64-34 en la modalidad de obra nueva y demolición total.
- **El 13 de septiembre del 2018**, Se solicita ante la curaduría urbana No.4 una prórroga de 15 días hábiles para dar respuesta al acta de observaciones
- **El 11 de septiembre 2019**, La Curadora Urbana No. 4 mediante la Licencia No. LC 18-4-1249, ejecutoriada el 25 de enero de 2019, otorgó “Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total”

4 CONSIDERACIONES

4.1 LOCALIZACION



KR 69L 64-34 (actual)
Localización SINUPOT

4.2 MARCO NORMATIVO

Al momento de la solicitud de la Licencia de Construcción para el predio ubicado en KR 69 L 64-34 (actual), estaban vigentes las normas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 (Compilación POT), 438 del 2005 “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 26, Las Ferias, ubicada en la localidad de San Engativá” y 080 de 2016 “Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones”

En tal sentido, el predio objeto de estudio se ubica en la UPZ 26, en Área de Actividad Residencial, Tratamiento de Consolidación con densificación moderada.

5. ANÁLISIS-ASPECTOS DE LA QUEJA

1ER ARGUMENTO solicito verificar altura del edificio bosque imperial ubicado en la Kr 69L 64-34 debido a que le están ofreciendo a la gente un proyecto de 5 pisos ya que por ley no está permitido y están estafando a la gente.



SECCIÓN 12 CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA		
CATEGORÍA A	CUBIERTOS M	
	Superficie M ²	Superficie construida M ²
1.00	4.00	1.00
2.00	1.00	2.00
3.00	1.00	1.00
4.00	1.00	1.00

Ficha reglamentaria de edificabilidad UPZ 26, Las Ferias

Decreto 080 del 2016

ART. 2 Definiciones.

20. Piso no Habitable. Piso de la edificación que se destina únicamente a estacionamientos cubiertos y descubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, instalaciones mecánicas, puntos fijos, depósitos y/o equipamiento comunal privado. Debe ser incluido dentro de la fórmula de altura máxima de la edificación, sin embargo, no se contabiliza como piso, no se contabiliza dentro del índice de construcción y no se contabiliza para el cálculo de los aislamientos y de los patios.

ART. 12 Altura máxima de la edificación = (Número de pisos permitidos en la ficha reglamentaria x 4,20 metros) + 1,50 metros, contados desde el nivel del terreno hasta la parte superior de la última placa o de la cumbre de la cubierta en el último piso, en el caso de cubiertas inclinadas. **(3 pisos x 4.20 metros) + 1.50 metros= 14.1 metros**

Una vez realizado el estudio anterior, se evidencia que el proyecto aprobado mediante el Acto Administrativo Licenciatario LC17-4-1249 SE AJUSTA con toda la normatividad vigente al momento de solicitud respecto al tema de alturas debido a que la altura máxima aprobada es de 10.80 metros.

Sin Embargo, revisando la página de la constructora Arking en sus proyectos se puede verificar el proyecto Edificio Bosque Imperial en el cual se evidenciar que ofrecen 8 apartamentos en 5 pisos de altura. Lo cual no corresponde a lo aprobado por la curadora No. 4 Ana María Cadena Tobón.



Imágenes tomadas de a página web de la constructora Arking

CARACTERISTICAS BASICAS DEL PROYECTO

3.3 URGES			3.4 ESTACIONAMIENTO			
DEPL. APICION USO	SIGNALA	NO APLICABLE	PROV. MEDIO	VOL. TOTAL	Sec. Demarcación	C
VOLUMEN ALTERNATIVO	NO APLICA	0	0	0	SECCIONES	B
SEÑALAS (TOTAL PROYECTO)	TOTAL	0	0	0	SECCIONES	B
					SECCIONES	B

Licencia 18-4-1249 17-dic-2018

EDIFICABILIDAD

5.1 VOLUMETRIA		5.2 ELEMENTOS RELACIONADOS CON ESPACIO PUBLICO	
ETIQUETA HABITABLE	3	a. ANEJACION	
ESTADURA MAX EN METROS	10.80	NO SE EXISTE	
EL CERRAMIENTO	NO APLICA	b. CERRAMIENTO	
EL CERRAMIENTO	NO APLICA	ATENCION APLICA MISLONGITUD MEN 0	
EL NO EDIFICIO	1	c. VOLADRO	
EL ESPACIO HABITABLE	0		
EL AREA BAJO CUBIERTA INCL	NO	NO SE PUEDE LA N/A PL	
EL INDICE DE OCUPACION	0.51		
EL INDICE DE CONSTRUCCION	1.95	d. TENDENCIA DE REDUCCION CONTRA DONAS VERDES O IMPEDICIONES	

En el caso que se realicen trabajos que no estén acorde a lo expedido en la licencia de construcción se determina una infracción urbanística en virtud de lo dispuesto en la ley 1801 de 2016, Artículo 135.

“ARTÍCULO 135. COMPORTAMIENTOS CONTRARIOS A LA INTEGRIDAD URBANÍSTICA. <Artículo corregido por el artículo 10 del Decreto 555 de 2017. El nuevo texto es el siguiente: > Los siguientes comportamientos, relacionados con bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público y el espacio público, son contrarios a la convivencia pues afectan la integridad urbanística y por lo tanto no deben realizarse, según la modalidad señalada:

- (...)
- A) Parcelar, urbanizar, demoler, intervenir o construir:
 - (...)
 - 2- Condesconocimiento a lo preceptuado en la licencia.
 - (...)
 - 6- Intervenir o modificar sin la licencia”

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

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

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

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

7. CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, que las actuaciones del Arq. Adriana López Moncayo Urbano No.4 para el del expediente No. 18-4-1262 del 21 de agosto del 2018 se encontró AJUSTADA a las normas vigentes. Sin embargo la altura evidenciada en las fotografías no está en concordancia con lo aprobado por la Curaduría Urbana No.4

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.

8. RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico a la señora Estefany Ibarra Sánchez
2. Enviar copia del presente informe técnico a la Alcaldía Local de Engativá para que realice el respectivo Control Urbano, teniendo en cuenta que la fotografía de la construcción evidencia la construcción de 5 pisos, por encima de lo permitido en la norma, como se analiza en este informe técnico.
3. Cerrar el caso 2120

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

El arquitecto Gustavo Perry indica que el hecho de que se evidencie en la fotografía la construcción de un piso adicional se debe dejar claro en el informe con el fin de que la Alcaldía Local desde sus competencias lo verifique, adicionalmente el arquitecto Javier Jiménez sugiere que en las conclusiones y recomendaciones del informe se señale que se evidencia un piso adicional. Teniendo en cuenta el anterior ajuste, los comisionados aprueban las recomendaciones emitidas por el equipo técnico de la comisión.

2.2 Casos 2124-2125-2126-2128-2129-2130-2131

**CASO No. 2124
LA ESMERALDA 2**

1. DATOS GENERALES

INTERESADO:	Subdirección de Prevención y Seguimiento - SDHT
RADICADO:	3-2021-03971 del 05 de agosto de 2021.
CURADORA:	Ruth Cubillos Salamanca - Curadora Urbana No. 1
SOLICITUD:	SLC 11001-1-20-0757 del 19 de marzo de 2020
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia de Construcción y Aprobación de planos de Alindramiento para Propiedad Horizontal.
LICENCIA:	LC 11001-1-20-2998 del 07 de diciembre de 2020, Fecha ejecutoria 15 de diciembre de 2020.
MODALIDAD:	Obra Nueva y Aprobación Planos de Alindramiento PH.
PROYECTO:	LA ESMERALDA 2
USO:	Vivienda Unifamiliar (VIS)
UBICACIÓN DEL PREDIO:	CL 92 S 18 A 84 y CL 91 D S 18 A 75 – Chip AAA0157ERZM y AAA0157ESCN
URBANIZACIÓN O BARRIO:	Esmeralda
NORMA APLICADA:	Decreto Distrital 735 de 1993 y Resolución 0017 de 199.
UPZ:	UPZ 64 Monte Blanco – Localidad de Ciudad Bolívar

2. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría Distrital del Hábitat, mediante el memorando 3-2021-03971 del 5 de agosto de 2021, allega a esta Comisión de Veeduría la solicitud de verificación de la licencia de construcción 11001-1-20-2998 del 07 de diciembre de 2020 expedida por la Curador Urbana 1, Ruth Cubillos Salamanca, y señala lo siguiente:

"... este Despacho considera pertinente someter a revisión y concepto de la Comisión de Veedurías a las Curadurías Urbanas con el fin de verificar la legalidad de las licencias expedidas y con el propósito de aclarar los siguientes items:

- 1. La disponibilidad de servicios públicos para cada una de las licencias que relacionaremos más adelante.*
- 2. El estudio y análisis de las restricciones ambientales, teniendo en cuenta la cercanía de estos predios a la PTAR y a la franja de aislamiento con el Relleno Sanitario de Doña Juana.*
- 3. Estudios de edificabilidad de los predios.*
- 4. Cumplimiento de la norma aplicable al momento de solicitud de las licencias".*

3. CONSIDERACIONES

a. MARCO NORMATIVO

Para la fecha de radicación de la solicitud de la Licencia de Construcción (19 de marzo de 2020), se encontraba vigente la Resolución No. 0017 del 22 de enero de 1999 *"Por la cual se legalizan unos desarrollos, asentamientos o barrios localizados en el Distrito Capital, en la Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar"*, expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital – DAPD, y dentro de los desarrollos legalizados se encuentra el desarrollo incompleto ESMERALDA, en el cual se ubica el predio en estudio.

La Resolución 0017 de 1999, señala en su artículo 5 que los predios del desarrollo Esmeralda se zonifican de conformidad con el Acuerdo 6 de 1990 en el código ARG-02-3C en Tratamiento General de Actualización y Área de Actividad Residencial General.

De esta forma, las normas bajo las cuales se realiza el presente estudio son las contenidas en el Decreto Distrital 735 de 1993 reglamentario del Tratamiento de Actualización del Acuerdo 6 de 1990 y la Resolución 0017 de 1999.

4. ASPECTOS RELEVANTES DEL ANÁLISIS

a. RESPECTO DE LA APROBACIÓN DEL USO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

Dado que las normas bajo las cuales se legalizó y reglamentó el desarrollo Esmeralda de la Localidad de Ciudad Bolívar son las contenidas en el Acuerdo 6 de 1990 y su Decreto reglamentario 735 de 1993, es pertinente mencionar las definiciones que para el uso residencial contiene el Acuerdo 6 de 1990 en sus artículos 292 al 296, los cuales señalan:

"Artículo 292.- Uso residencial. Pertenecen al uso residencial todas las edificaciones destinadas a servir como lugar de habitación a los residentes de la ciudad.

Artículo 293.- Modalidades del uso residencial. De acuerdo con las características de las edificaciones en las cuales se desarrolla y el régimen de propiedad de las mismas se identifican las siguientes modalidades de uso residencial, para efectos de su reglamentación:

- *Vivienda Unifamiliar.*
- *Vivienda Bifamiliar.*
- *Vivienda Multifamiliar.*
- *Agrupaciones o Conjuntos.*
- *Vivienda Compartida.*

Artículo 294.- Vivienda Unifamiliar. Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso y que no comparte con los demás inmuebles de la zona ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

Artículo 295.- Vivienda bifamiliar y trifamiliar. Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por dos o tres unidades prediales que comparten en común y proindiviso la propiedad del terreno, así como elementos de la edificación y áreas de acceso y aislamientos y cuentan con reglamentos de propiedad horizontal o de copropiedad.

Artículo 296.- Vivienda multifamiliar. Corresponde a edificaciones desarrolladas sobre un lote de terreno que comprende más de tres unidades prediales independientes, generalmente en edificios de varios pisos.

Este tipo de desarrollo prevee áreas y servicios comunales dentro de los edificios, cuya propiedad y utilización privadas se definen en Reglamentos de Propiedad Horizontal.

(...)" (Sublineas y negrillas fuera del texto).

Así las cosas, teniendo en cuenta lo indicado en el texto de la Licencia de Construcción No. LC 11001-1-20-2998 de diciembre 07 de 2020, en su resuelve: "Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ... PARA UN PROYECTO DESARROLLADO EN DOS (2) UNIDADES ESTRUCTURALES INDEPENDIENTES DE DOS (2) PISOS Y

CUBIERTA LIVIANA PARA CUATRO (4) UNIDADES DE VIVIENDA VIS EN AGRUPACIÓN. SE APRUEBAN LOS PLANOS DE ALINDERAMIENTO Y CUADRO DE ÁREAS PARA SOMETER EL PROYECTO LA ESMERALDA 2 AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL..., que revisados los planos aprobados mediante la misma el proyecto contempla cuatro (4) unidades de vivienda independientes las cuales ocupan un mismo lote de terreno y que se aprueban los planos de alinderamiento y el cuadro de áreas para elevarlas al régimen de Propiedad Horizontal; se puede concluir que el proyecto corresponde a la modalidad de **Vivienda Multifamiliar** de acuerdo con lo indicado en el Acuerdo 6 de 1990 y **NO** a la de **Vivienda Unifamiliar** como lo señala el texto de la licencia estudiada en su numeral **"2.1. USOS"**; Razón por la cual el proyecto aprobado **NO SE AJUSTA** a las disposiciones del acuerdo 6 de 1990 en cuanto a las modalidades del uso de vivienda.

CURADORA URBANA No. 1 - Bogotá D.C.		NO. DE RADICACIÓN	PÁGINA
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA		11001-1-20-0757	1
Acto Administrativo No.		FECHA DE RADICACIÓN	
11001-1-20-2998		19-mar.-2020	
FECHA DE EXPEDICIÓN	FECHA DE EJECUTORIA	CATEGORÍA: I	
07 DIC 2020	15 DIC 2020		
La Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C., ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 528 de 1997, 816 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1977 de 2015 y Decreto Distrital 876 de 2017.			
RESUELVE			
Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es): CL Manzana central 0137018, Manzana Urbanística 10 del lote Urbanístico 2206, de la urbanización ESMERALDA (Localidad Ciudad Bolívar). PARA UN PROYECTO DESARROLLADO EN DOS (2) UNIDADES ESTRUCTURALES INDEPENDIENTES DE DOS (2) PISOS Y CUBIERTA LIVIANA PARA CUATRO (4) UNIDADES DE VIVIENDA VIS EN AGRUPACIÓN. SE APRUEBAN LOS PLANOS DE ALINDERAMIENTO Y CUADRO DE ÁREAS PARA SOMETER EL PROYECTO LA ESMERALDA 2 AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE CONFORMIDAD CON LA LEY 675 DE 2001.			

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO							2.3. DEMANDA	0
DESCRIPCIÓN DE USO	2.1. USOS			2.2. ESTACIONAMIENTOS			2.4. ESTRATO	2
	NOA	ESCALA	FAMILIARES	PRV	VIS-PUB	BICICL.		
Vivienda Unifamiliar	V	No Aplica	4	0	0	0		
Sistema de drenaje				0	0	0		

Imágenes de la LC 11001-1-20-2998 de diciembre 07 de 2020

5. ASPECTOS DE LA QUEJA

5.1 EN CUANTO A LA DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS:

La Resolución 0462 de 2017 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, respecto de los documentos exigidos para la radicación de la solicitud de licencia de construcción, expresa en su artículo 1:

"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 desenglobado 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. *Copia del documento de identidad del solicitante cuando se trate de personas naturales o certificado de existencia y representación legal, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes, cuando se trate de personas jurídicas.*

4. Poder especial debidamente otorgado, ante notario o juez de la república, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario, con la correspondiente presentación personal.

5. Copia del documento o declaración privada del impuesto predial del último año en relación con el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, donde figure la nomenclatura alfanumérica o identificación del predio. Este requisito no se exigirá cuando exista otro documento oficial con base en el cual se pueda establecer la dirección del predio objeto de solicitud.

6. La relación de la dirección de los predios colindantes al proyecto objeto de la solicitud. Se entiende por predios colindantes aquellos que tienen un lindero en común con el inmueble o inmuebles objeto de solicitud de licencia. Este requisito no se exigirá cuando se trate de predios rodeados completamente por espacio público o ubicados en zonas rurales no suburbanas.

7. Copia de la matrícula profesional de los profesionales intervinientes en el trámite de licencia urbanística y copia de las certificaciones que acrediten su experiencia, para los trámites que así lo requieran.

Parágrafo 1º. A las solicitudes de licencia de intervención y ocupación del espacio público solo se les exigirá el aporte de los documentos de que tratan los numerales 3 y 4 del presente artículo.

Parágrafo 2º. A las solicitudes de revalidación solamente se les exigirán los documentos de que tratan los numerales 1, 2, 3, 4 y 6 del presente artículo, no estarán sometidas al procedimiento de expedición de licencia y deberán resolverse en un término máximo de 30 días hábiles contados a partir de la radicación de la solicitud en legal y debida forma.

Parágrafo 3º. En las ciudades, donde existan medios tecnológicos disponibles de consulta virtual o flujos de información electrónica, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias estarán en la obligación de verificar por estos mismos medios, al momento de la radicación de la solicitud, la información pertinente contenida en los documentos de que tratan los numerales 1, 3 y 5 del presente artículo. Esta consulta de verificación sustituye la presentación del documento a cargo del solicitante de la licencia, salvo que la información correspondiente no se encuentre disponible por medios electrónicos.

De igual manera en su artículo 5, para la solicitud de licencia de construcción señala los siguientes documentos adicionales:

Artículo 5. Documentos adicionales para la licencia de construcción. Cuando se trate de licencia de construcción, además de los requisitos previstos en el artículo 1 de la presente resolución, se deberán aportar los siguientes documentos:

1. Memoria de los cálculos y diseños estructurales

2. Memoria de diseño de los elementos no estructurales

3. Los estudios geotécnicos y de suelos

4. Planos estructurales del proyecto

5. El proyecto arquitectónico, elaborado de conformidad con las normas urbanísticas y de edificabilidad vigentes al momento de la solicitud. Los planos arquitectónicos deben contener como mínimo la siguiente información:

5.1. Localización.

5.2. Plantas.

5.3. Alzados o cortes de la edificación relacionados con la vía pública o privada a escala formal. Cuando el proyecto esté localizado en suelo inclinado, los cortes deberán indicar la inclinación real del terreno.

5.4. Fachadas.

5.5. Planta de cubiertas.

5.6. Cuadro de áreas.

6. En los eventos en que se requiera la revisión independiente de diseños estructurales de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 400 de 1997, modificado por el artículo 3 de la Ley 1796 de 2016, reglamentado por el Decreto 945 de 2017 se deberán aportar los siguientes documentos:

6.1. Memoria de los cálculos y planos estructurales, firmada por el revisor independiente de los diseños estructurales.

6.2. Memorial firmado por el revisor independiente de los diseños estructurales, en el que certifique el alcance de la revisión efectuada. Los eventos contemplados en las normas referidas son:

a). Edificaciones que tengan o superen los dos mil metros cuadrados (2.000 m²) de área construida.

b). Edificaciones que tengan menos de dos mil metros cuadrados (2.000 m²) de área construida, que cuenten con la posibilidad de tramitar ampliaciones que alcancen los dos mil (2.000 m²) metros cuadrados.

c). Edificaciones que en conjunto superen los dos mil metros cuadrados (2.000 m²) de área construida:

- Proyecto compuesto por distintas edificaciones que en conjunto superen los dos mil metros cuadrados (2.000 m²) de área construida, cada una de ellas, independientemente de su área.

- Las casas de uno y dos pisos del grupo de uso I, tal como lo define la sección A.2.5.1.4 del título A de la NSR-10, que formen parte de programas de cinco o más unidades de vivienda.

d). Edificaciones de menos de dos mil metros cuadrados (2.000 m²) de área construida que deban someterse a Supervisión Técnica Independiente —casos previstos por el artículo 18 de la Ley 400 de 1997 modificado por el artículo 4 de la Ley 1796 de 2016.

e). Edificaciones que deban someterse a supervisión técnica independiente debido a: complejidad, procedimientos constructivos especiales o materiales empleados, solicitada por el Diseñador Estructural o ingeniero geotecnia.

7. Si la solicitud de licencia se presenta ante una autoridad distinta a la que otorgó la licencia original, se adjuntarán las licencias anteriores, o el instrumento que hiciera sus veces junto con sus respectivos planos. Cuando estas no existan, se deberá gestionar el reconocimiento de la existencia de edificaciones regulado por el Capítulo 4, Título 6, Parte 2, Libro 2 del Decreto 1077 de 2015. Esta disposición no será aplicable tratándose de solicitudes de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva.

8. Anteproyecto aprobado por el Ministerio de Cultura si se trata de bienes de interés cultural del ámbito nacional o por la entidad competente si se trata de bienes de interés cultural de carácter departamental, municipal o distrital cuando el objeto de la licencia sea la intervención de un bien de interés cultural, en los términos que se definen en las Leyes 397 de 1997 y 1185 de 2008 y el Decreto Único del sector Cultura.

9. Cuando se trate de licencias para la ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, copia del acta del órgano competente de administración de la propiedad horizontal o del documento que haga sus veces, según lo disponga el respectivo reglamento de propiedad horizontal vigente, autorizando la ejecución de las obras solicitadas. Estas licencias deberán acoger lo establecido en los respectivos reglamentos.

10. Cuando se trate de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para el desarrollo de equipamientos en suelo objeto de cesiones anticipadas en los términos del artículo 2.2.6.1.4.8 del Decreto 1077 de 2015, se deberá adjuntar la certificación expedida por los prestadores de servicios públicos en la que conste que el predio cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Además, se debe presentar la información que soporte el acceso directo al predio objeto de cesión desde una vía pública vehicular en las condiciones de la norma urbanística correspondiente.

Parágrafo. Los documentos señalados en los numerales 1, 2, 3, 4 y 5 deberán presentarse impresos, debidamente rotulados y firmados por los profesionales competentes, quienes se harán responsables legalmente de la información contenida en ellos.

De lo anterior se puede concluir que, tratándose de una solicitud de licencia de construcción, dentro de los documentos que deben acompañar la solicitud de licencia de construcción no se exige ningún tipo de Certificación expedida por las empresas de servicios públicos domiciliarios, acerca de la disponibilidad inmediata de servicios públicos en el predio objeto de la licencia; situación que sí se da para la solicitud de licencia de urbanización.

De otro lado y a modo de información, es pertinente señalar las disposiciones contenidas en la Resolución 0017 de 1999, la cual en su artículo 14 referente a los servicios públicos señala:

“ARTÍCULO 14o.

Se identifican como acciones de habilitación orientadas al mejoramiento del grupo de barrios localizados en el área rural, barrios Barranquitos, Brisas del Volador, El Mirador, El Recuerdo Sur, Esmeralda, Lagunitas, Paticos y República de Canadá, las siguientes:

(...)

2. Acciones específicas orientadas hacia el mejoramiento de los servicios básicos y de las condiciones de bienestar de los barrios:

Las comunidades gestionarán ante las entidades distritales correspondientes, la realización de los proyectos y obras necesarias, a través de los cuales satisfagan las deficiencias de los desarrollos en estos aspectos, así:

2.1. Mejoramiento de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios y vial.

a. Ante la E.A.A.B., el proyecto de diseño y construcción de las redes de acueducto y alcantarillado tanto de aguas negras como lluvias en los barrios que carecen de uno las diferentes redes definitivas.

b. Ante la CODENSA, SA, EPS, el diseño y construcción de redes para prestación del servicio de energía eléctrica domiciliaria y de alumbrado público de los diferentes desarrollos.

c. Ante la ETB, EPM Bogotá S.A. E.P.S. y TELECOM Capital la ampliación de la red telefónica en los desarrollos objeto de legalización a fin de mejorar el cubrimiento del servicio telefónico.

d. Ante el I.D.U. la programación de la pavimentación de las vías de los barrios que carecen de ésta.

e. Ante Gas Natural E.P.S. el diseño y construcción de las redes de gas natural domiciliario, en los casos con viabilidad técnica.

f. Ante el I.D.U. la programación de la pavimentación de las vías de los barrios que carecen de esta.

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

5.2 DE LAS RESTRICCIONES AMBIENTALES, POR LA CERCANÍA A LA PTAR Y LA FRANJA DE AISLAMIENTO CON EL RELLENO SANITARIO DE DOÑA JUANA.

Es importante señalar que el predio objeto de licenciamiento se ubica en el desarrollo ESMERALDA, legalizado mediante la Resolución 0017 de 1999 *"Por la cual se legalizan unos desarrollos, asentamientos o barrios localizados en el Distrito Capital, en la Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar"*, bajo las normas del Acuerdo 6 de 1990, la cual se publicó el 2 de febrero de 1999 en la edición No. 142 de la Gaceta de Urbanismo y Construcción, fecha a partir de la cual entró en vigencia; por lo tanto, dicho documento da cuenta de la legalización del desarrollo, la aprobación de los planos urbanísticos y la incorporación de este al perímetro urbano del Distrito, y contiene las normas urbanísticas y demás determinantes exigidas para los predios del mencionado desarrollo.

Ahora bien, respecto de la cercanía con el Relleno Sanitario de Doña Juana, el Decreto 838 de 2005 *"Por el cual se modifica el Decreto 1713 de 2002 sobre disposición final de residuos sólidos y se dictan otras disposiciones"*, expedido el 23 de Marzo de 2005 y publicado en el Diario Oficial 45862 de marzo 28 de 2005, establece en su artículo 6 las restricciones para la ubicación de rellenos sanitarios y contempla una franja o distancia al suelo urbano de mil (1.000) metros, en la cual si bien se pueden localizar, construir y operar los mencionados rellenos, debe cumplirse con ciertas especificaciones y requisitos particulares, sin los cuales no es posible su ubicación, construcción y operación; así pues, se deduce que al encontrarse legalizado el desarrollo Esmeralda desde el año 1999 y teniendo en cuenta que las normas sobre disposición final de residuos sólidos son de inmediato cumplimiento, para continuar funcionando el relleno sanitario Doña Juana, deben tenerse en cuenta tales disposiciones, toda vez que dentro de la denominada "Distancia al suelo urbano", ya existía un desarrollo urbano legalizado.

Igualmente, el Decreto 1713 de 2002 modificado por el Decreto 838 de 2005, en su artículo 88 disponía que: *"La distancia mínima horizontal con respecto al límite de cualquier área urbana o suburbana, incluyendo zonas de expansión y crecimiento urbanístico será 1.000 m, distancia que puede ser modificada según los resultados de los estudios ambientales específicos"*; y anterior a este, no se tiene conocimiento de la existencia de una norma que impidiera la ubicación del relleno a una distancia menor.

En tal sentido se puede concluir que, si bien el desarrollo Esmeralda se localiza a una distancia menor a los 1.000 metros de los que tratan los Decretos 1713 de 2002 y 838 de 2005, dicho asentamiento contaba con un acto administrativo que daba cuenta de su desarrollo, anterior a la ubicación del relleno sanitario. Por lo que no se encontró norma que impida el completo desarrollo de las construcciones en los predios del desarrollo denominado Esmeralda, sino por el contrario, las normas existentes comprometen al relleno sanitario, al cumplimiento de unas especificaciones y requisitos particulares para su funcionamiento, con el propósito de que se controlen los riesgos ambientales que puedan afectar a los asentamientos existentes.

En este sentido, el Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT), respecto de la disposición final de residuos sólidos, establece en su artículo 214 lo siguiente:

"Artículo 214. Suelo para la ubicación de áreas para el tratamiento y disposición final de residuos sólidos (artículo 202 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 161 del Decreto 469 de 2003).

Se asigna el uso Dotacional - Servicios Urbanos Básicos a los predios requeridos para la disposición de residuos sólidos. Estos predios aparecen georreferenciados en los planos Nos. 28 y 29 denominados "Clasificación del suelo: Distrito Capital" y "Clasificación del Suelo", los cuales hacen parte integral del presente Plan.

El área aproximada de la ampliación del relleno sanitario Doña Juana es de 300 hectáreas alrededor del mismo para su adecuación futura y para la construcción de la infraestructura necesaria. De este total, la zona A corresponde al área de amortiguamiento ambiental y la zona B corresponde a las áreas adicionales para la disposición final y el tratamiento.

(...)." (Sublíneas y negrillas fuera de texto)

De igual manera, es pertinente indicar que entre el área destinada al Relleno Sanitario de Doña Juana y el desarrollo Esmeralda, media otro desarrollo también legalizado denominado Barranquitos.



Así pues, se evidencia que la zona ubicada entre los límites del Relleno Sanitario de Doña Juana y el desarrollo Esmeralda, corresponde según lo establecido en el Decreto 190 de 2004 (Compilación POT), en una parte a la zona de amortiguamiento ambiental adecuada como tal por el relleno sanitario y en otra parte al desarrollo legalizado Barranquitos.

Por lo anterior se concluye, que tratándose de un desarrollo legalizado e incorporado al área urbana del distrito desde el año 1999, y que tanto la ampliación del Relleno Sanitario de Doña Juana como las PTAR se llevan a cabo posterior a dicha fecha de incorporación; son estos proyectos los que deben tener en cuenta como determinantes los asentamientos existentes e incorporados al perímetro urbano, entre estos el desarrollo Esmeralda.

5.3 EN LO REFERENTE AL ESTUDIO DE EDIFICABILIDAD DEL PREDIO

De conformidad con las normas aplicables al predio objeto de la licencia estudiada, Decreto 735 de 1993 y Resolución 0017 de 1999, y de acuerdo con el estudio realizado por el equipo técnico; se evidencia que, respecto de las normas de edificabilidad aplicables al predio, el proyecto aprobado en la Licencia de Construcción No. LC 11001-1-20-2998 del 07 de diciembre de 2020, se encuentra **AJUSTADA** a las normas urbanísticas.

5.4 DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA APLICABLE AL MOMENTO DE SOLICITUD DE LA LICENCIA

Una vez realizado el estudio urbanístico de la Licencia de Construcción LC 11001-1-20-2998 del 07 de diciembre de 2020, realizado en el numeral 5.1 del presente informe, se evidenció que dicha Licencia expedida en la modalidad de

obra nueva y la aprobación de los planos de alindamiento para Propiedad Horizontal, **SE AJUSTA** a la normativa urbanística vigente; sin embargo, respecto de la modalidad del uso de vivienda aprobado, esta debe ser ajustada de conformidad con las disposiciones del acuerdo 6 de 1990.

6 CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, que las actuaciones de la Curadora Urbana No. 1 Ruth Cubillos Salamanca, relacionadas con la expedición de la Licencia de Construcción No. **LC 11001-1-20-2998 del 07 de diciembre de 2020**, ejecutoriada el 15 de diciembre de 2020 con solicitud SLC 11001-1-20-0757 del 19 de marzo de 2020, se encontraron **AJUSTADAS** a la normativa urbanística vigente para el predio de la CL 92 S 18 A 84 y CL 91 D S 18 A 75; no obstante, se debe realizar por parte de la Curaduría Urbana el ajuste respecto de la modalidad del uso de vivienda aprobado.

7 RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico a la Interesada, Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría Distrital de Hábitat.
2. Enviar copia del presente informe técnico a la Curadora Urbana No. 1 Ruth Cubillos Salamanca, con el fin de que se realice el ajuste de la modalidad del uso de vivienda aprobado.
3. Cerrar el caso 2124.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

Los comisionados aprueban las recomendaciones emitidas por el equipo técnico de la comisión, en las que requieren especificar en cada una el objetivo de la remisión del correspondiente informe técnico.

CASO No. 2125 LA ESMERALDA 3

1. DATOS GENERALES

INTERESADO:	Subdirección de Prevención y Seguimiento - SDHT
RADICADO:	3-2021-03971 del 05 de agosto de 2021.
CURADORA:	Ruth Cubillos Salamanca - Curadora Urbana No. 1
SOLICITUD:	SLC 11001-1-20-0758 del 19 de marzo de 2020
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia de Construcción y Aprobación de planos de Alindamiento para Propiedad Horizontal.
LICENCIA:	LC 11001-1-20-2999 del 07 de diciembre de 2020, Fecha ejecutoria 15 de diciembre de 2020.
MODALIDAD:	Obra Nueva y Aprobación Planos de Alindamiento PH.
PROYECTO:	LA ESMERALDA 3
USO:	Vivienda Unifamiliar (VIS)
UBICACIÓN DEL PREDIO:	CL 92 S 18 A 78 y CL 91 D S 18 A 71 – Chip AAA0157ERYX y AAA0157ESDE
URBANIZACIÓN O BARRIO:	Esmeralda
NORMA APLICADA:	Decreto Distrital 735 de 1993 y Resolución 0017 de 199.
UPZ:	UPZ 64 Monte Blanco – Localidad de Ciudad Bolívar

2. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría Distrital del Hábitat, mediante el memorando 3-2021-03971 del 5 de agosto de 2021, allega a esta Comisión de Veeduría la solicitud de verificación de la licencia de construcción 11001-1-20-2999 del 07 de diciembre de 2020 expedida por la Curador Urbana 1, Ruth Cubillos Salamanca, y señala lo siguiente:

"... este Despacho considera pertinente someter a revisión y concepto de la Comisión de Veedurías a las Curadurías Urbanas con el fin de verificar la legalidad de las licencias expedidas y con el propósito de aclarar los siguientes ítems:

5. *La disponibilidad de servicios públicos para cada una de las licencias que relacionaremos más adelante.*
6. *El estudio y análisis de las restricciones ambientales, teniendo en cuenta la cercanía de estos predios a la PTAR y a la franja de aislamiento con el Relleno Sanitario de Doña Juana.*
7. *Estudios de edificabilidad de los predios.*
8. *Cumplimiento de la norma aplicable al momento de solicitud de las licencias".*

3. CONSIDERACIONES

3.1 MARCO NORMATIVO

Para la fecha de radicación de la solicitud de la Licencia de Construcción (19 de marzo de 2020), se encontraba vigente la Resolución No. 0017 del 22 de enero de 1999 *"Por la cual se legalizan unos desarrollos, asentamientos o barrios localizados en el Distrito Capital, en la Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar"*, expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital – DAPD, y dentro de los desarrollos legalizados se encuentra el desarrollo incompleto ESMERALDA, en el cual se ubica el predio en estudio.

La Resolución 0017 de 1999, señala en su artículo 5 que los predios del desarrollo Esmeralda se zonifican de conformidad con el Acuerdo 6 de 1990 en el código ARG-02-3C en Tratamiento General de Actualización y Área de Actividad Residencial General.

De esta forma, las normas bajo las cuales se realiza el presente estudio son las contenidas en el Decreto Distrital 735 de 1993 reglamentario del Tratamiento de Actualización del Acuerdo 6 de 1990 y la Resolución 0017 de 1999.

4. ANALISIS URBANÍSTICO

4.1 RESPECTO DE LA APROBACIÓN DEL USO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

Dado que las normas bajo las cuales se legalizó y reglamentó el desarrollo Esmeralda de la Localidad de Ciudad Bolívar son las contenidas en el Acuerdo 6 de 1990 y su Decreto reglamentario 735 de 1993, es pertinente mencionar las definiciones que para el uso residencial contiene el Acuerdo 6 de 1990 en sus artículos 292 al 296, los cuales señalan:

"Artículo 292".- Uso residencial. Pertenecen al uso residencial todas las edificaciones destinadas a servir como lugar de habitación a los residentes de la ciudad.

Artículo 293.- Modalidades del uso residencial. De acuerdo con las características de las edificaciones en las cuales se desarrolla y el régimen de propiedad de las mismas se identifican las siguientes modalidades de uso residencial, para efectos de su reglamentación:

- *Vivienda Unifamiliar.*
- *Vivienda Bifamiliar.*
- *Vivienda Multifamiliar.*
- *Agrupaciones o Conjuntos.*
- *Vivienda Compartida.*

Artículo 294.- Vivienda Unifamiliar. Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso y que no comparte con los demás inmuebles de la zona ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

Artículo 295.- Vivienda bifamiliar y trifamiliar. Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por dos o tres unidades prediales que comparten en común y proindiviso la propiedad del terreno, así como elementos de la edificación y áreas de acceso y aislamientos y cuentan con reglamentos de propiedad horizontal o de copropiedad.

Artículo 296.- Vivienda multifamiliar. Corresponde a edificaciones desarrolladas sobre un lote de terreno que comprende más de tres unidades prediales independientes, generalmente en edificios de varios pisos.

Este tipo de desarrollo prevee áreas y servicios comunales dentro de los edificios, cuya propiedad y utilización privadas se definen en Reglamentos de Propiedad Horizontal.

(...)" (Sublineas y negrillas fuera del texto).

Así las cosas, teniendo en cuenta lo indicado en el texto de la Licencia de Construcción No. LC 11001-1-20-2999 de diciembre 07 de 2020, en su resuelve: "Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ... PARA UN PROYECTO DESARROLLADO EN DOS (2) UNIDADES ESTRUCTURALES INDEPENDIENTES DE DOS (2) PISOS Y CUBIERTA LIVIANA PARA CUATRO (4) UNIDADES DE VIVIENDA VIS EN AGRUPACIÓN. SE APRUEBAN LOS PLANOS DE ALINDERAMIENTO Y CUADRO DE ÁREAS PARA SOMETER EL PROYECTO LA ESMERALDA 2 AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL...", que revisados los planos aprobados mediante la misma el proyecto contempla cuatro (4) unidades de vivienda independientes las cuales ocupan un mismo lote de terreno y que se aprueban los planos de alinderamiento y el cuadro de áreas para elevarlas al régimen de Propiedad Horizontal; se puede concluir que el proyecto corresponde a la modalidad de **Vivienda Multifamiliar** de acuerdo con lo indicado en el Acuerdo 6 de 1990 y **NO** a la de **Vivienda Unifamiliar** como lo señala el texto de la licencia estudiada en su numeral "2.1. USOS"; Razón por la cual el proyecto aprobado **NO SE AJUSTA** a las disposiciones del acuerdo 6 de 1990 en cuanto a las modalidades del uso de vivienda.

CURADORA URBANA No. 1 - Bogotá D.C.		No. DE RADICACIÓN	PAGINA
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA		11001-1-20-0758	1
Acto Administrativo No. 11001-1-20-2999		FECHA DE RADICACION	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 07 DIC 2020		19-mar.-2020	
FECHA DE EJECUTORIA: 15 DIC 2020		CATEGORÍA: I	
<p>La Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C., ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA, en ejercicio de las facultades conferidas en la Ley 558 de 1997, Ley 810 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Municipal 1027 de 2018 y Decreto Distrital 673 de 2017</p> <p>RESUELVE</p> <p>OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE OBRAS NUEVAS, APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL para el predio ubicado en la(s) dirección(es) CL 82 No. 36-47, Manzana Urbanística No. 10 del lote 9249 M200, en la urbanización ESPERANZA (Localidad Ciudad Bolívar), PARA UN PROYECTO DESTINADO EN DOS (2) UNIDADES ESTRUCTURALES INDEPENDIENTES DE DOS (2) PISOS Y CUBIERTA LIVIANA PARA CUATRO (4) UNIDADES DE VIVIENDA VIS EN AGRUPACIÓN, SE APROBAN LOS PLANOS DE ALINDRAMIENTO Y CUADRO DE ÁREAS PARA CONCRETAR EL PROYECTO LA GENERALIZA 3 AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE CONFORMIDAD CON LA LEY 675 DE 2001</p> <p>ANDRÉS BORGES COLOMBIA, C.C. 82347017 MIC. A25032624-30547077. Ciudad Bolívar, Bogotá D.C.</p>			

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO						
2.1 USOS			2.2 ESTACIONAMIENTOS			2.3 DEMANDA
DESCRIPCIÓN USOS	NIS	ESCALA	PRIV	VIS-PUB	DICEDL	D
Vivienda Unifamiliar	0	No aplica	0	0	0	2
Uso de recreación	0	0	0	0	0	0

Imágenes de la LC 11001-1-20-2999 de diciembre 07 de 2020

5. ASPECTOS DE LA QUEJA

5.1 EN CUANTO A LA DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS:

La Resolución 0462 de 2017 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, respecto de los documentos exigidos para la radicación de la solicitud de licencia de construcción, expresa en su artículo 1:

"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 desenglobado 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. Copia del documento de identidad del solicitante cuando se trate de personas naturales o certificado de existencia y representación legal, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes, cuando se trate de personas jurídicas.*
- 4. Poder especial debidamente otorgado, ante notario o juez de la república, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario, con la correspondiente presentación personal.*
- 5. Copia del documento o declaración privada del impuesto predial del último año en relación con el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, donde figure la nomenclatura alfanumérica o identificación del predio. Este requisito no se exigirá cuando exista otro documento oficial con base en el cual se pueda establecer la dirección del predio objeto de solicitud.*
- 6. La relación de la dirección de los predios colindantes al proyecto objeto de la solicitud. Se entiende por predios colindantes aquellos que tienen un lindero en común con el inmueble o inmuebles objeto de solicitud de licencia. Este requisito no se exigirá cuando se trate de predios rodeados completamente por espacio público o ubicados en zonas rurales no suburbanas.*

7. Copia de la matrícula profesional de los profesionales intervinientes en el trámite de licencia urbanística y copia de las certificaciones que acrediten su experiencia, para los trámites que así lo requieran.

Parágrafo 1º. A las solicitudes de licencia de intervención y ocupación del espacio público solo se les exigirá el aporte de los documentos de que tratan los numerales 3 y 4 del presente artículo.

Parágrafo 2º. A las solicitudes de revalidación solamente se les exigirán los documentos de que tratan los numerales 1, 2, 3, 4 y 6 del presente artículo, no estarán sometidas al procedimiento de expedición de licencia y deberán resolverse en un término máximo de 30 días hábiles contados a partir de la radicación de la solicitud en legal y debida forma.

Parágrafo 3º. En las ciudades, donde existan medios tecnológicos disponibles de consulta virtual o flujos de información electrónica, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias estarán en la obligación de verificar por estos mismos medios, al momento de la radicación de la solicitud, la información pertinente contenida en los documentos de que tratan los numerales 1, 3 y 5 del presente artículo. Esta consulta de verificación sustituye la presentación del documento a cargo del solicitante de la licencia, salvo que la información correspondiente no se encuentre disponible por medios electrónicos.

De igual manera en su artículo 5, para la solicitud de licencia de construcción señala los siguientes documentos adicionales:

Artículo 5. Documentos adicionales para la licencia de construcción. Cuando se trate de licencia de construcción, además de los requisitos previstos en el artículo 1 de la presente resolución, se deberán aportar los siguientes documentos:

1. Memoria de los cálculos y diseños estructurales
2. Memoria de diseño de los elementos no estructurales
3. Los estudios geotécnicos y de suelos
4. Planos estructurales del proyecto
5. El proyecto arquitectónico, elaborado de conformidad con las normas urbanísticas y de edificabilidad vigentes al momento de la solicitud. Los planos arquitectónicos deben contener como mínimo la siguiente información:
 - 5.1. Localización.
 - 5.2. Plantas.
 - 5.3. Alzados o cortes de la edificación relacionados con la vía pública o privada a escala formal. Cuando el proyecto esté localizado en suelo inclinado, los cortes deberán indicar la inclinación real del terreno.
 - 5.4. Fachadas.
 - 5.5. Planta de cubiertas.
 - 5.6. Cuadro de áreas.
6. En los eventos en que se requiera la revisión independiente de diseños estructurales de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 400 de 1997, modificado por el artículo 3 de la Ley 1796 de 2016, reglamentado por el Decreto 945 de 2017 se deberán aportar los siguientes documentos:
 - 6.1. Memoria de los cálculos y planos estructurales, firmada por el revisor independiente de los diseños estructurales.

6.2. *Memorial firmado por el revisor independiente de los diseños estructurales, en el que certifique el alcance de la revisión efectuada. Los eventos contemplados en las normas referidas son:*

a). *Edificaciones que tengan o superen los dos mil metros cuadrados (2.000 m²) de área construida.*

b). *Edificaciones que tengan menos de dos mil metros cuadrados (2.000 m²) de área construida, que cuenten con la posibilidad de tramitar ampliaciones que alcancen los dos mil (2.000 m²) metros cuadrados.*

c) *Edificaciones que en conjunto superen los dos mil metros cuadrados (2.000 m²) de área construida:*

- *Proyecto compuesto por distintas edificaciones que en conjunto superen los dos mil metros cuadrados (2.000 m²) de área construida, cada una de ellas, independientemente de su área.*

- *Las casas de uno y dos pisos del grupo de uso I, tal como lo define la sección A.2.5.1.4 del título A de la NSR-10, que formen parte de programas de cinco o más unidades de vivienda.*

d). *Edificaciones de menos de dos mil metros cuadrados (2.000 m²) de área construida que deban someterse a Supervisión Técnica Independiente —casos previstos por el artículo 18 de la Ley 400 de 1997 modificado por el artículo 4 de la Ley 1796 de 2016.*

e). *Edificaciones que deban someterse a supervisión técnica independiente debido a: complejidad, procedimientos constructivos especiales o materiales empleados, solicitada por el Diseñador Estructural o ingeniero geotecnia.*

7. *Si la solicitud de licencia se presenta ante una autoridad distinta a la que otorgó la licencia original, se adjuntarán las licencias anteriores, o el instrumento que hiciera sus veces junto con sus respectivos planos. Cuando estas no existan, se deberá gestionar el reconocimiento de la existencia de edificaciones regulado por el Capítulo 4, Título 6, Parte 2, Libro 2 del Decreto 1077 de 2015. Esta disposición no será aplicable tratándose de solicitudes de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva.*

8. *Anteproyecto aprobado por el Ministerio de Cultura si se trata de bienes de interés cultural del ámbito nacional o por la entidad competente si se trata de bienes de interés cultural de carácter departamental, municipal o distrital cuando el objeto de la licencia sea la intervención de un bien de interés cultural, en los términos que se definen en las Leyes 397 de 1997 y 1185 de 2008 y el Decreto Único del sector Cultura.*

9. *Cuando se trate de licencias para la ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, copia del acta del órgano competente de administración de la propiedad horizontal o del documento que haga sus veces, según lo disponga el respectivo reglamento de propiedad horizontal vigente, autorizando la ejecución de las obras solicitadas. Estas licencias deberán acoger lo establecido en los respectivos reglamentos.*

10. *Cuando se trate de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para el desarrollo de equipamientos en suelo objeto de cesiones anticipadas en los términos del artículo 2.2.6.1.4.8 del Decreto 1077 de 2015, se deberá adjuntar la certificación expedida por los prestadores de servicios públicos en la que conste que el predio cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Además, se debe presentar la información que soporte el acceso directo al predio objeto de cesión desde una vía pública vehicular en las condiciones de la norma urbanística correspondiente.*

Parágrafo. *Los documentos señalados en los numerales 1, 2, 3, 4 y 5 deberán presentarse impresos, debidamente rotulados y firmados por los profesionales competentes, quienes se harán responsables legalmente de la información contenida en ellos.*

De lo anterior se puede concluir que, tratándose de una solicitud de licencia de construcción, dentro de los documentos que deben acompañar la solicitud de licencia de construcción no se exige ningún tipo de Certificación expedida por

las empresas de servicios públicos domiciliarios, acerca de la disponibilidad inmediata de servicios públicos en el predio objeto de la licencia; situación que si se da para la solicitud de licencia de urbanización.

De otro lado y a modo de información, es pertinente señalar las disposiciones contenidas en la Resolución 0017 de 1999, la cual en su artículo 14 referente a los servicios públicos señala:

"ARTÍCULO 14o.

Se identifican como acciones de habilitación orientadas al mejoramiento del grupo de barrios localizados en el área rural, barrios Barranquitos, Brisas del Volador, El Mirador, El Recuerdo Sur, Esmeralda, Lagunitas, Paticos y República de Canadá, las siguientes:

(...)

2. Acciones específicas orientadas hacia el mejoramiento de los servicios básicos y de las condiciones de bienestar de los barrios:

Las comunidades gestionarán ante las entidades distritales correspondientes, la realización de los proyectos y obras necesarias, a través de los cuales satisfagan las deficiencias de los desarrollos en estos aspectos, así:

2.1. Mejoramiento de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios y vial.

a. Ante la E.A.A.B., el proyecto de diseño y construcción de las redes de acueducto y alcantarillado tanto de aguas negras como lluvias en los barrios que carecen de uno las diferentes redes definitivas.

b. Ante la CODENSA, SA, EPS, el diseño y construcción de redes para prestación del servicio de energía eléctrica domiciliaria y de alumbrado público de los diferentes desarrollos.

c. Ante la ETB, EPM Bogotá S.A. E.P.S. y TELECOM Capital la ampliación de la red telefónica en los desarrollos objeto de legalización a fin de mejorar el cubrimiento del servicio telefónico.

d. Ante el I.D.U. la programación de la pavimentación de las vías de los barrios que carecen de ésta.

e. Ante Gas Natural E.P.S. el diseño y construcción de las redes de gas natural domiciliario, en los casos con viabilidad técnica.

f. Ante el I.D.U. la programación de la pavimentación de las vías de los barrios que carecen de esta.

(...)", (Sublíneas y negrillas fuera de texto)

5.2 DE LAS RESTRICCIONES AMBIENTALES, POR LA CERCANÍA A LA PTAR Y LA FRANJA DE AISLAMIENTO CON EL RELLENO SANITARIO DE DOÑA JUANA.

Es importante señalar que el predio objeto de licenciamiento se ubica en el desarrollo ESMERALDA, legalizado mediante la Resolución 0017 de 1999 "Por la cual se legalizan unos desarrollos, asentamientos o barrios localizados en el Distrito Capital, en la Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar", bajo las normas del Acuerdo 6 de 1990, la cual se publicó el 2 de febrero de 1999 en la edición No. 142 de la Gaceta de Urbanismo y Construcción, fecha a partir de la cual entró en vigencia; por lo tanto, dicho documento da cuenta de la legalización del desarrollo, la aprobación de los planos urbanísticos y la incorporación de este al perímetro urbano del Distrito, y contiene las normas urbanísticas y demás determinantes exigidas para los predios del mencionado desarrollo.

Ahora bien, respecto de la cercanía con el Relleno Sanitario de Doña Juana, el Decreto 838 de 2005 "Por el cual se modifica el Decreto 1713 de 2002 sobre disposición final de residuos sólidos y se dictan otras disposiciones".

expedido el 23 de Marzo de 2005 y publicado en el Diario Oficial 45862 de marzo 28 de 2005, establece en su artículo 6 las restricciones para la ubicación de rellenos sanitarios y contempla una franja o distancia al suelo urbano de mil (1.000) metros, en la cual si bien se pueden localizar, construir y operar los mencionados rellenos, debe cumplirse con ciertas especificaciones y requisitos particulares, sin los cuales no es posible su ubicación, construcción y operación; así pues, se deduce que al encontrarse legalizado el desarrollo Esmeralda desde el año 1999 y teniendo en cuenta que las normas sobre disposición final de residuos sólidos son de inmediato cumplimiento, para continuar funcionando el relleno sanitario Doña Juana, deben tenerse en cuenta tales disposiciones, toda vez que dentro de la denominada "Distancia al suelo urbano", ya existía un desarrollo urbano legalizado.

Igualmente, el Decreto 1713 de 2002 modificado por el Decreto 838 de 2005, en su artículo 88 disponía que: "*La distancia mínima horizontal con respecto al límite de cualquier área urbana o suburbana, incluyendo zonas de expansión y crecimiento urbanístico será 1.000 m, distancia que puede ser modificada según los resultados de los estudios ambientales específicos*"; y anterior a este, no se tiene conocimiento de la existencia de una norma que impidiera la ubicación del relleno a una distancia menor.

En tal sentido se puede concluir que, si bien el desarrollo Esmeralda se localiza a una distancia menor a los 1.000 metros de los que tratan los Decretos 1713 de 2002 y 838 de 2005, dicho asentamiento contaba con un acto administrativo que daba cuenta de su desarrollo, anterior a la ubicación del relleno sanitario. Por lo que no se encontró norma que impida el completo desarrollo de las construcciones en los predios del desarrollo denominado Esmeralda, sino por el contrario, las normas existentes comprometen al relleno sanitario, al cumplimiento de unas especificaciones y requisitos particulares para su funcionamiento, con el propósito de que se controlen los riesgos ambientales que puedan afectar a los asentamientos existentes.

En este sentido, el Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT), respecto de la disposición final de residuos sólidos, establece en su artículo 214 lo siguiente:

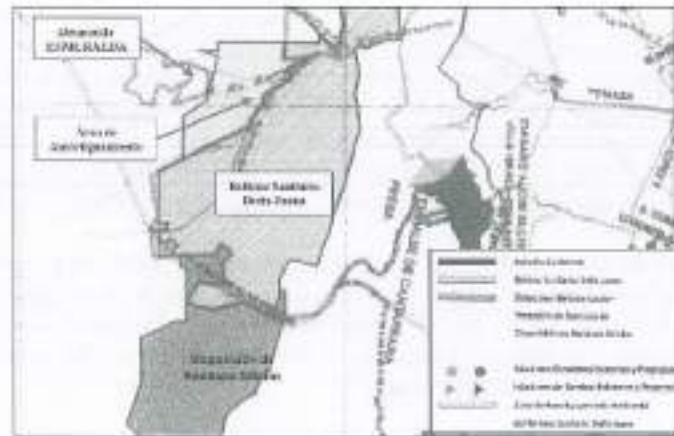
"Artículo 214. Suelo para la ubicación de áreas para el tratamiento y disposición final de residuos sólidos (artículo 202 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 161 del Decreto 469 de 2003).

Se asigna el uso Dotacional - Servicios Urbanos Básicos a los predios requeridos para la disposición de residuos sólidos. Estos predios aparecen georreferenciados en los planos Nos. 28 y 29 denominados "Clasificación del suelo: Distrito Capital" y "Clasificación del Suelo", los cuales hacen parte integral del presente Plan.

El área aproximada de la ampliación del relleno sanitario Doña Juana es de 300 hectáreas alrededor del mismo para su adecuación futura y para la construcción de la infraestructura necesaria. De este total, la zona A corresponde al área de amortiguamiento ambiental y la zona B corresponde a las áreas adicionales para la disposición final y el tratamiento.

(...)." (Sublíneas y negrillas fuera de texto)

De igual manera, es pertinente indicar que entre el área destinada al Relleno Sanitario de Doña Juana y el desarrollo Esmeralda, media otro desarrollo también legalizado denominado Barranquitos.



Plano No. 19 del POT "Sistema de Saneamiento Básico"

Así pues, se evidencia que la zona ubicada entre los límites del Relleno Sanitario de Doña Juana y el desarrollo Esmeralda, corresponde según lo establecido en el Decreto 190 de 2004 (Compilación POT), en un parte a la zona de amortiguamiento ambiental adecuada como tal por el relleno sanitario y en otra parte al desarrollo legalizado Barranquitos.

Por lo anterior se concluye, que tratándose de un desarrollo legalizado e incorporado al área urbana del distrito desde el año 1999, y que tanto la ampliación del Relleno Sanitario de Doña Juana como las PTAR se llevan a cabo posterior a dicha fecha de incorporación; son estos proyectos los que deben tener en cuenta como determinantes los asentamientos existentes e incorporados al perímetro urbano, entre estos el desarrollo Esmeralda.

5.3 EN LO REFERENTE AL ESTUDIO DE EDIFICABILIDAD DEL PREDIO

De conformidad con las normas aplicables al predio objeto de la licencia estudiada, Decreto 735 de 1993 y Resolución 0017 de 1999, y de acuerdo con el estudio realizado por el equipo técnico; se evidencia que, respecto de las normas de edificabilidad aplicables al predio, el proyecto aprobado en la Licencia de Construcción No. LC 11001-1-20-2999 del 07 de diciembre de 2020, se encuentra **AJUSTADA** a las normas urbanísticas.

5.4 DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA APLICABLE AL MOMENTO DE SOLICITUD DE LA LICENCIA

Una vez realizado el estudio urbanístico de la Licencia de Construcción LC 11001-1-20-2999 del 07 de diciembre de 2020, realizado en el numeral 5.1 del presenta informe, se evidenció que la mencionada Licencia expedida en la modalidad de obra nueva y la aprobación de los planos de alinderamiento para Propiedad Horizontal, **SE AJUSTA** a la normativa urbanística vigente; sin embargo, respecto de la modalidad del uso de vivienda aprobado, esta debe ser ajustada de conformidad con las disposiciones del acuerdo 6 de 1990.

6 CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, que las actuaciones de la Curadora Urbana No. 1 Ruth Cubillos Salamanca, relacionadas con la expedición de la Licencia de Construcción No. LC 11001-1-20-2999 del 07 de diciembre de 2020,

ejecutoriada el 15 de diciembre de 2020 con solicitud SLC 11001-1-20-0758 del 19 de marzo de 2020, se encontraron **AJUSTADAS** a la normativa urbanística vigente para el predio de la CL 92 S 18 A 78 y CL 91 D S 18 A 71; no obstante, se debe realizar por parte de la Curaduría Urbana el ajuste respecto de la modalidad del uso de vivienda aprobado.

7 RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico a la Interesada, Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría Distrital de Hábitat.
2. Enviar copia del presente informe técnico a la Curadora Urbana No. 1 Ruth Cubillos Salamanca, con el fin de que se realice el ajuste de la modalidad del uso de vivienda aprobado.
3. Cerrar el caso 2125.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

Los comisionados aprueban las recomendaciones emitidas por el equipo técnico de la comisión, en las que requieren especificar en cada una el objetivo de la remisión del correspondiente informe técnico.

CASO No. 2126 LA ESMERALDA 4

1. DATOS GENERALES

INTERESADO:	Subdirección de Prevención y Seguimiento - SDHT
RADICADO:	3-2021-03971 del 05 de agosto de 2021.
CURADORA:	Ruth Cubillos Salamanca - Curadora Urbana No. 1
SOLICITUD:	SLC 11001-1-20-0759 del 19 de marzo de 2020
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia de Construcción y Aprobación de planos de Alindamiento para Propiedad Horizontal.
LICENCIA:	LC 11001-1-20-3000 del 07 de diciembre de 2020, Fecha ejecutoria 15 de diciembre de 2020.
MODALIDAD:	Obra Nueva y Aprobación Planos de Alindamiento PH.
PROYECTO:	LA ESMERALDA 4
USO:	Vivienda Unifamiliar (VIS)
UBICACIÓN DEL PREDIO:	CL 91 D S 18 A 67 – Chip AAA0157ESEP
URBANIZACIÓN O BARRIO:	Esmeralda
NORMA APLICADA:	Decreto Distrital 735 de 1993 y Resolución 0017 de 199.
UPZ:	UPZ 64 Monte Blanco – Localidad de Ciudad Bolívar

2. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría Distrital del Hábitat, mediante el memorando 3-2021-03971 del 5 de agosto de 2021, allega a esta Comisión de Veeduría la solicitud de verificación de la licencia de construcción 11001-1-20-3000 del 07 de diciembre de 2020 expedida por la Curador Urbana 1, Ruth Cubillos Salamanca, y señala lo siguiente:

"... este Despacho considera pertinente someter a revisión y concepto de la Comisión de Veedurías a las Curadurías Urbanas con el fin de verificar la legalidad de las licencias expedidas y con el propósito de aclarar los siguientes ítems:

1. *La disponibilidad de servicios públicos para cada una de las licencias que relacionaremos más adelante.*
2. *El estudio y análisis de las restricciones ambientales, teniendo en cuenta la cercanía de estos predios a la PTAR y a la franja de aislamiento con el Relleno Sanitario de Doña Juana.*
3. *Estudios de edificabilidad de los predios.*
4. *Cumplimiento de la norma aplicable al momento de solicitud de las licencias".*

3. CONSIDERACIONES

3.1 MARCO NORMATIVO

Para la fecha de radicación de la solicitud de la Licencia de Construcción (19 de marzo de 2020), se encontraba vigente la Resolución No. 0017 del 22 de enero de 1999 *"Por la cual se legalizan unos desarrollos, asentamientos o barrios localizados en el Distrito Capital, en la Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar"*, expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital – DAPD, y dentro de los desarrollos legalizados se encuentra el desarrollo incompleto ESMERALDA, en el cual se ubica el predio en estudio.

La Resolución 0017 de 1999, señala en su artículo 5 que los predios del desarrollo Esmeralda se zonifican de conformidad con el Acuerdo 6 de 1990 en el código ARG-02-3C en Tratamiento General de Actualización y Área de Actividad Residencial General.

De esta forma, las normas bajo las cuales se realiza el presente estudio son las contenidas en el Decreto Distrital 735 de 1993 reglamentario del Tratamiento de Actualización del Acuerdo 6 de 1990 y la Resolución 0017 de 1999.

4. ANALISIS URBANÍSTICO

4.1 RESPECTO DE LA APROBACIÓN DEL USO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

Dado que las normas bajo las cuales se legalizó y reglamentó el desarrollo Esmeralda de la Localidad de Ciudad Bolívar son las contenidas en el Acuerdo 6 de 1990 y su Decreto reglamentario 735 de 1993, es pertinente mencionar las definiciones que para el uso residencial contiene el Acuerdo 6 de 1990 en sus artículos 292 al 296, los cuales señalan:

"Artículo 292.- Uso residencial. Pertenecen al uso residencial todas las edificaciones destinadas a servir como lugar de habitación a los residentes de la ciudad.

Artículo 293.- Modalidades del uso residencial. De acuerdo con las características de las edificaciones en las cuales se desarrolla y el régimen de propiedad de las mismas se identifican las siguientes modalidades de uso residencial, para efectos de su reglamentación:

- *Vivienda Unifamiliar.*

- Vivienda Bifamiliar.
- Vivienda Multifamiliar.
- Agrupaciones o Conjuntos.
- Vivienda Compartida.

Artículo 294.- Vivienda Unifamiliar. Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso y que no comparte con los demás inmuebles de la zona ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

Artículo 295.- Vivienda bifamiliar y trifamiliar. Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por dos o tres unidades prediales que comparten en común y proindiviso la propiedad del terreno, así como elementos de la edificación y áreas de acceso y aislamientos y cuentan con reglamentos de propiedad horizontal o de copropiedad.

Artículo 296.- Vivienda multifamiliar. Corresponde a edificaciones desarrolladas sobre un lote de terreno que comprende más de tres unidades prediales independientes, generalmente en edificios de varios pisos.

Este tipo de desarrollo prevee áreas y servicios comunales dentro de los edificios, cuya propiedad y utilización privadas se definen en Reglamentos de Propiedad Horizontal.

(...)" (Sublíneas y negrillas fuera del texto).

Así las cosas, teniendo en cuenta lo indicado en el texto de la Licencia de Construcción No. LC 11001-1-20-3000 de diciembre 07 de 2020, en su resuelve: "Otograr LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ... PARA UN PROYECTO DESARROLLADO EN TRES (3) UNIDADES ESTRUCTURALES INDEPENDIENTES DE DOS (2) PISOS Y CUBIERTA LIVIANA PARA TRES UNIDADES DE VIVIENDA VIS EN AGRUPACIÓN. SE APRUEBAN LOS PLANOS DE ALINDERAMIENTO Y CUADRO DE ÁREAS PARA SOMETER EL PROYECTO LA ESMERALDA 4 AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL... ", que revisados los planos aprobados mediante la misma el proyecto contempla tres (3) unidades de vivienda independientes las cuales ocupan un mismo lote de terreno y que se aprueban los planos de alinderamiento para elevarlas al régimen de Propiedad Horizontal; se puede concluir que el proyecto corresponde a la modalidad de Vivienda Trifamiliar de acuerdo con lo indicado en el Acuerdo 6 de 1990 y NO a la de Vivienda Unifamiliar como lo señala el texto de la licencia estudiada en su numeral "2.1. USOS"; Razón por la cual el proyecto aprobado NO SE AJUSTA a las disposiciones del acuerdo 6 de 1990 en cuanto a las modalidades del uso de vivienda.

	CURADURA URBANA No. 1 - Bogotá D.C.	No. DE RADICACION	PAGINA
	ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA	11001-1-20-0759	1
Acto Administrativo No.	11001-1-20-3000	FECHA DE RADICACION	
FECHA DE EXPEDICIÓN:	07 DIC 2020	19-mar.-2020	
	FECHA DE EJECUTORIA:	15 DIC 2020	CATEGORIA: I
<p>La Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá D.C., ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA, en ejercicio de las facultades legales que le confiere las Leyes 389 de 1997, Ley 218 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1277 de 2013 y Decreto 016 del 17 de 2017.</p> <p>OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la modalidad de OBRA NUEVA, APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL para el predio urbano radicado en la(s) dirección(es) CL 91 D 8 78 A 87 (ACTUAL) con CIP(s) AAA2157636P (Matrícula) y matrícula(s) 0805649032, Número de Matrícula Catastral 012 y lote(s) de matrícula catastral 016, Manjara Urbanización 10 del Lote Urbanización 04 de la urbanización LA ESMERALDA (Calle 64 de Bolívar) PARA UN PROYECTO DESARROLLADO EN TRES (3) UNIDADES ESTRUCTURALES INDEPENDIENTES DE DOS (2) PISOS Y CUBIERTA LIVIANA PARA TRES UNIDADES DE VIVIENDA VIS EN AGRUPACIÓN. SE APRUEBAN LOS PLANOS DE ALINDERAMIENTO Y CUADRO DE ÁREAS PARA SOMETER EL PROYECTO LA ESMERALDA 4 AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE CONFORMIDAD CON LA Ley 675 DE 2001. Trámites: MARCO LUIS BARRIENTE ROJAS ALMO con CC 9022031-1. Coordinador residente: GONZALEZ CASTRILLANO RUBEN ANDRES con CC 90647577 Matr. A29003305-32541077. -Concedefelices bds.com</p>			

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO							
DESCRIPCIÓN USO	2.1 USOS			2.2 ESTACIONAMIENTOS			2.3 DEMANDA D
	VIS	ESCALA	No. UNIDADES	PRIV	VIS-PUB	BICICL	2.4 ESTRATO
Vivienda Unifamiliar	Si	No Aplica	3	0	0	0	1
Sistema Agrícola	Si	Si después de la reconversión	3	0	0	0	

Imágenes de la LC 11001-1-20-3000 de diciembre 07 de 2020

5. ASPECTOS DE LA QUEJA

a. EN CUANTO A LA DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS:

La Resolución 0462 de 2017 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, respecto de los documentos exigidos para la radicación de la solicitud de licencia de construcción, expresa en su artículo 1:

"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 desenglobado 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. Copia del documento de identidad del solicitante cuando se trate de personas naturales o certificado de existencia y representación legal, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes, cuando se trate de personas jurídicas.

4. Poder especial debidamente otorgado, ante notario o juez de la república, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario, con la correspondiente presentación personal.

5. Copia del documento o declaración privada del impuesto predial del último año en relación con el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, donde figure la nomenclatura alfanumérica o identificación del predio. Este requisito no se exigirá cuando exista otro documento oficial con base en el cual se pueda establecer la dirección del predio objeto de solicitud.

6. La relación de la dirección de los predios colindantes al proyecto objeto de la solicitud. Se entiende por predios colindantes aquellos que tienen un lindero en común con el inmueble o inmuebles objeto de solicitud de licencia. Este requisito no se exigirá cuando se trate de predios rodeados completamente por espacio público o ubicados en zonas rurales no suburbanas.

7. Copia de la matrícula profesional de los profesionales intervinientes en el trámite de licencia urbanística y copia de las certificaciones que acrediten su experiencia, para los trámites que así lo requieran.

Parágrafo 1°. A las solicitudes de licencia de intervención y ocupación del espacio público solo se les exigirá el aporte de los documentos de que tratan los numerales 3 y 4 del presente artículo.

Parágrafo 2°. A las solicitudes de revalidación solamente se les exigirán los documentos de que tratan los numerales 1, 2, 3, 4 y 6 del presente artículo, no estarán sometidas al procedimiento de expedición de licencia y deberán resolverse en un término máximo de 30 días hábiles contados a partir de la radicación de la solicitud en legal y debida forma.

Parágrafo 3°. En las ciudades, donde existan medios tecnológicos disponibles de consulta virtual o flujos de información electrónica, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital encargada del estudio, trámite y

expedición de las licencias estarán en la obligación de verificar por estos mismos medios, al momento de la radicación de la solicitud, la información pertinente contenida en los documentos de que tratan los numerales 1, 3 y 5 del presente artículo. Esta consulta de verificación sustituye la presentación del documento a cargo del solicitante de la licencia, salvo que la información correspondiente no se encuentre disponible por medios electrónicos.

De igual manera en su artículo 5, para la solicitud de licencia de construcción señala los siguientes documentos adicionales:

“Artículo 5. Documentos adicionales para la licencia de construcción. Cuando se trate de licencia de construcción, además de los requisitos previstos en el artículo 1 de la presente resolución, se deberán aportar los siguientes documentos:

1. Memoria de los cálculos y diseños estructurales

2. Memoria de diseño de los elementos no estructurales

3. Los estudios geotécnicos y de suelos

4. Planos estructurales del proyecto

5. El proyecto arquitectónico, elaborado de conformidad con las normas urbanísticas y de edificabilidad vigentes al momento de la solicitud. Los planos arquitectónicos deben contener como mínimo la siguiente información:

5.1. Localización.

5.2. Plantas.

5.3. Alzados o cortes de la edificación relacionados con la vía pública o privada a escala formal. Cuando el proyecto esté localizado en suelo inclinado, los cortes deberán indicar la inclinación real del terreno.

5.4. Fachadas.

5.5. Planta de cubiertas.

5.6. Cuadro de áreas.

6. En los eventos en que se requiera la revisión independiente de diseños estructurales de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 400 de 1997, modificado por el artículo 3 de la Ley 1796 de 2016, reglamentado por el Decreto 945 de 2017 se deberán aportar los siguientes documentos:

6.1. Memoria de los cálculos y planos estructurales, firmada por el revisor independiente de los diseños estructurales.

6.2. Memorial firmado por el revisor independiente de los diseños estructurales, en el que certifique el alcance de la revisión efectuada. Los eventos contemplados en las normas referidas son:

a). Edificaciones que tengan o superen los dos mil metros cuadrados (2.000 m²) de área construida.

b). Edificaciones que tengan menos de dos mil metros cuadrados (2.000 m²) de área construida, que cuenten con la posibilidad de tramitar ampliaciones que alcancen los dos mil (2.000 m²) metros cuadrados.

c) Edificaciones que en conjunto superen los dos mil metros cuadrados (2.000 m²) de área construida:

- Proyecto compuesto por distintas edificaciones que en conjunto superen los dos mil metros cuadrados (2.000 m²) de área construida, cada una de ellas, independientemente de su área.

- Las casas de uno y dos pisos del grupo de uso 1, tal como lo define la sección A.2.5.1.4 del título A de la NSR-10, que formen parte de programas de cinco o más unidades de vivienda.

d). Edificaciones de menos de dos mil metros cuadrados (2 000 m²) de área construida que deban someterse a Supervisión Técnica Independiente —casos previstos por el artículo 18 de la Ley 400 de 1997 modificado por el artículo 4 de la Ley 1796 de 2016.

e). Edificaciones que deban someterse a supervisión técnica independiente debido a: complejidad, procedimientos constructivos especiales o materiales empleados, solicitada por el Diseñador Estructural o ingeniero geotecnia.

7. Si la solicitud de licencia se presenta ante una autoridad distinta a la que otorgó la licencia original, se adjuntarán las licencias anteriores, o el instrumento que hiciera sus veces junto con sus respectivos planos. Cuando estas no existan, se deberá gestionar el reconocimiento de la existencia de edificaciones regulado por el Capítulo 4, Título 6, Parte 2, Libro 2 del Decreto 1077 de 2015. Esta disposición no será aplicable tratándose de solicitudes de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva.

8. Anteproyecto aprobado por el Ministerio de Cultura si se trata de bienes de interés cultural del ámbito nacional o por la entidad competente si se trata de bienes de interés cultural de carácter departamental, municipal o distrital cuando el objeto de la licencia sea la intervención de un bien de interés cultural, en los términos que se definen en las Leyes 397 de 1997 y 1185 de 2008 y el Decreto Único del sector Cultura.

9. Cuando se trate de licencias para la ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, copia del acta del órgano competente de administración de la propiedad horizontal o del documento que haga sus veces, según lo disponga el respectivo reglamento de propiedad horizontal vigente, autorizando la ejecución de las obras solicitadas. Estas licencias deberán acoger lo establecido en los respectivos reglamentos.

10. Cuando se trate de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para el desarrollo de equipamientos en suelo objeto de cesiones anticipadas en los términos del artículo 2.2.6.1.4.8 del Decreto 1077 de 2015, se deberá adjuntar la certificación expedida por los prestadores de servicios públicos en la que conste que el predio cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Además, se debe presentar la información que soporte el acceso directo al predio objeto de cesión desde una vía pública vehicular en las condiciones de la norma urbanística correspondiente.

Parágrafo. Los documentos señalados en los numerales 1, 2, 3, 4 y 5 deberán presentarse impresos, debidamente rotulados y firmados por los profesionales competentes, quienes se harán responsables legalmente de la información contenida en ellos.

De lo anterior se puede concluir que, tratándose de una solicitud de licencia de construcción, dentro de los documentos que deben acompañar la solicitud de licencia de construcción no se exige ningún tipo de Certificación expedida por las empresas de servicios públicos domiciliarios, acerca de la disponibilidad inmediata de servicios públicos en el predio objeto de la licencia; situación que sí se da para la solicitud de licencia de urbanización.

De otro lado y a modo de información, es pertinente señalar las disposiciones contenidas en la Resolución 0017 de 1999, la cual en su artículo 14 referente a los servicios públicos señala:

"ARTÍCULO 14o.

Se identifican como acciones de habilitación orientadas al mejoramiento del grupo de barrios localizados en el área rural, barrios Barranquitos, Brisas del Volador, El Mirador, El Recuerdo Sur, Esmeralda, Lagunitas, Paticos y República de Canadá, las siguientes:

(...)

2. Acciones específicas orientadas hacia el mejoramiento de los servicios básicos y de las condiciones de bienestar de los barrios:

Las comunidades gestionarán ante las entidades distritales correspondientes, la realización de los proyectos y obras necesarias, a través de los cuales satisfagan las deficiencias de los desarrollos en estos aspectos, así:

2.1. Mejoramiento de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios y vial.

a. Ante la E.A.A.B., el proyecto de diseño y construcción de las redes de acueducto y alcantarillado tanto de aguas negras como lluvias en los barrios que carecen de uno las diferentes redes definitivas.

b. Ante la CODENSA, SA, EPS, el diseño y construcción de redes para prestación del servicio de energía eléctrica domiciliaria y de alumbrado público de los diferentes desarrollos.

c. Ante la ETB, EPM Bogotá S.A. E.P.S. y TELECOM Capital la ampliación de la red telefónica en los desarrollos objeto de legalización a fin de mejorar el cubrimiento del servicio telefónico.

d. Ante el I.D.U. la programación de la pavimentación de las vías de los barrios que carecen de ésta.

e. Ante Gas Natural E.P.S. el diseño y construcción de las redes de gas natural domiciliario, en los casos con viabilidad técnica.

f. Ante el I.D.U. la programación de la pavimentación de las vías de los barrios que carecen de esta.

(...)" (Sublineas y negrillas fuera de texto)

5.2 DE LAS RESTRICCIONES AMBIENTALES, POR LA CERCANÍA A LA PTAR Y LA FRANJA DE AISLAMIENTO CON EL RELLENO SANITARIO DE DOÑA JUANA.

Es importante señalar que el predio objeto de licenciamiento se ubica en el desarrollo ESMERALDA, legalizado mediante la Resolución 0017 de 1999 "Por la cual se legalizan unos desarrollos, asentamientos o barrios localizados en el Distrito Capital, en la Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar", bajo las normas del Acuerdo 6 de 1990, la cual se publicó el 2 de febrero de 1999 en la edición No. 142 de la Gaceta de Urbanismo y Construcción, fecha a partir de la cual entró en vigencia; por lo tanto, dicho documento da cuenta de la legalización del desarrollo, la aprobación de los planos urbanísticos y la incorporación de este al perímetro urbano del Distrito, y contiene las normas urbanísticas y demás determinantes exigidas para los predios del mencionado desarrollo.

Ahora bien, respecto de la cercanía con el Relleno Sanitario de Doña Juana, el Decreto 838 de 2005 "Por el cual se modifica el Decreto 1713 de 2002 sobre disposición final de residuos sólidos y se dictan otras disposiciones", expedido el 23 de Marzo de 2005 y publicado en el Diario Oficial 45862 de marzo 28 de 2005, establece en su artículo 6 las restricciones para la ubicación de rellenos sanitarios y contempla una franja o distancia al suelo urbano de mil (1.000) metros, en la cual si bien se pueden localizar, construir y operar los mencionados rellenos, debe cumplirse con ciertas especificaciones y requisitos particulares, sin los cuales no es posible su ubicación, construcción y operación; así pues, se deduce que al encontrarse legalizado el desarrollo Esmeralda desde el año 1999 y teniendo en cuenta que las normas sobre disposición final de residuos sólidos son de inmediato cumplimiento, para continuar funcionando el relleno sanitario Doña Juana, deben tenerse en cuenta tales disposiciones, toda vez que dentro de la denominada "Distancia al suelo urbano", ya existía un desarrollo urbano legalizado.

Igualmente, el Decreto 1713 de 2002 modificado por el Decreto 838 de 2005, en su artículo 88 disponía que: "La distancia mínima horizontal con respecto al límite de cualquier área urbana o suburbana, incluyendo zonas de expansión y crecimiento urbanístico será 1.000 m, distancia que puede ser modificada según los resultados de los estudios ambientales específicos"; y anterior a este, no se tiene conocimiento de la existencia de una norma que impidiera la ubicación del relleno a una distancia menor.

En tal sentido se puede concluir que, si bien el desarrollo Esmeralda se localiza a una distancia menor a los 1.000 metros de los que tratan los Decretos 1713 de 2002 y 838 de 2005, dicho asentamiento contaba con un acto administrativo que daba cuenta de su desarrollo, anterior a la ubicación del relleno sanitario. Por lo que no se encontró norma que impida el completo desarrollo de las construcciones en los predios del desarrollo denominado Esmeralda, sino por el contrario, las normas existentes comprometen al relleno sanitario, al cumplimiento de unas especificaciones y requisitos particulares para su funcionamiento, con el propósito de que se controlen los riesgos ambientales que puedan afectar a los asentamientos existentes.

En este sentido, el Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT), respecto de la disposición final de residuos sólidos, establece en su artículo 214 lo siguiente:

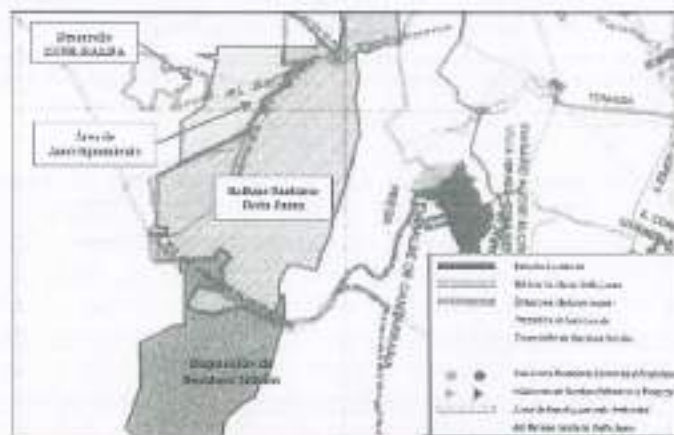
"Artículo 214. Suelo para la ubicación de áreas para el tratamiento y disposición final de residuos sólidos (artículo 202 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 161 del Decreto 469 de 2003).

Se asigna el uso Dotacional - Servicios Urbanos Básicos a los predios requeridos para la disposición de residuos sólidos. Estos predios aparecen georreferenciados en los planos Nos. 28 y 29 denominados "Clasificación del suelo: Distrito Capital" y "Clasificación del Suelo", los cuales hacen parte integral del presente Plan.

*El área aproximada de la ampliación del relleno sanitario Doña Juana es de 300 hectáreas alrededor del mismo para su adecuación futura y para la construcción de la infraestructura necesaria. **De este total, la zona A corresponde al área de amortiguamiento ambiental** y la zona B corresponde a las áreas adicionales para la disposición final y el tratamiento.*

(...)." (Sublineas y negrillas fuera de texto)

De igual manera, es pertinente indicar que entre el área destinada al Relleno Sanitario de Doña Juana y el desarrollo Esmeralda, media otro desarrollo también legalizado denominado Barranquitos.



Plano No. 19 del POT "Sistema de Saneamiento Básico"

Así pues, se evidencia que la zona ubicada entre los límites del Relleno Sanitario de Doña Juana y el desarrollo Esmeralda, corresponde según lo establecido en el Decreto 190 de 2004 (Compilación POT), en un parte a la zona de amortiguamiento ambiental adecuada como tal por el relleno sanitario y en otra parte al desarrollo legalizado Barranquitos.

Por lo anterior se concluye, que tratándose de un desarrollo legalizado e incorporado al área urbana del distrito desde el año 1999, y que tanto la ampliación del Relleno Sanitario de Doña Juana como las PTAR se llevan a cabo posterior a dicha fecha de incorporación; son estos proyectos los que deben tener en cuenta como determinantes los asentamientos existentes e incorporados al perímetro urbano, entre estos el desarrollo Esmeralda.

5.3 EN LO REFERENTE AL ESTUDIO DE EDIFICABILIDAD DEL PREDIO

De conformidad con las normas aplicables al predio objeto de la licencia estudiada, Decreto 735 de 1993 y Resolución 0017 de 1999, y de acuerdo con el estudio realizado por el equipo técnico; se evidencia que, respecto de las normas de edificabilidad aplicables al predio, el proyecto aprobado en la Licencia de Construcción No. LC 11001-1-20-3000 del 07 de diciembre de 2020, se encuentra **AJUSTADA** a las normas urbanísticas.

5.4 DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA APLICABLE AL MOMENTO DE SOLICITUD DE LA LICENCIA

Una vez realizado el estudio urbanístico de la Licencia de Construcción LC 11001-1-20-3000 del 07 de diciembre de 2020 expedida en la modalidad de obra nueva y la aprobación de los planos de alinderamiento para Propiedad Horizontal, realizado en el numeral 5.1 del presente informe, se evidenció que dicha Licencia **SE AJUSTA** a la normativa urbanística vigente; sin embargo, respecto de la modalidad del uso de vivienda aprobado, esta debe ser ajustada de conformidad con las disposiciones del acuerdo 6 de 1990.

6 CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, que las actuaciones de la Curadora Urbana No. 1 Ruth Cubillos Salamanca, relacionadas con la expedición de la Licencia de Construcción No. **LC 11001-1-20-3000 del 07 de diciembre de 2020**, ejecutoriada el 15 de diciembre de 2020 con solicitud SLC 11001-1-20-0759 del 19 de marzo de 2020, se encontraron **AJUSTADAS** a la normativa vigente para el predio de la CL 91 D S 18 A 67; no obstante, se debe realizar por parte de la Curaduría Urbana el ajuste respecto de la modalidad del uso de vivienda aprobado.

7 RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico a la Interesada, Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría Distrital de Hábitat.
2. Enviar copia del presente informe técnico a la Curadora Urbana No. 1 Ruth Cubillos Salamanca, con el fin de que se realice el ajuste de la modalidad del uso de vivienda aprobado.
3. Cerrar el caso 2126.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

Los comisionados aprueban las recomendaciones emitidas por el equipo técnico de la comisión, en las que requieren especificar en cada una el objetivo de la remisión del correspondiente informe técnico.

CASO No. 2128 LA ESMERALDA 6

1. DATOS GENERALES

INTERESADO:	Subdirección de Prevención y Seguimiento - SDHT
RADICADO:	3-2021-03971 del 05 de agosto de 2021.
CURADORA:	Ruth Cubillos Salamanca - Curadora Urbana No. 1
SOLICITUD:	SLC 11001-1-20-0761 del 19 de marzo de 2020
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia de Construcción y Aprobación de planos de Alinderamiento para Propiedad Horizontal.
LICENCIA:	LC 11001-1-20-3001 del 07 de diciembre de 2020, Fecha ejecutoria 15 de diciembre de 2020.
MODALIDAD:	Obra Nueva y Aprobación Planos de Alinderamiento PH.
PROYECTO:	LA ESMERALDA 6
USO:	Vivienda Unifamiliar (VIS)
UBICACIÓN DEL PREDIO:	CL 92 S 18 A 72 y CL 92 S 18 A 66 – Chip AAA0157ERXR y AAA0157ERWF
URBANIZACIÓN O BARRIO:	Esmeralda
NORMA APLICADA:	Decreto Distrital 735 de 1993 y Resolución 0017 de 199.
UPZ:	UPZ 64 Monte Blanco – Localidad de Ciudad Bolívar

2. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría Distrital del Hábitat, mediante el memorando 3-2021-03971 del 5 de agosto de 2021, allega a esta Comisión de Veeduría la solicitud de verificación de la licencia de construcción 11001-1-20-3001 del 07 de diciembre de 2020 expedida por la Curador Urbana 1, Ruth Cubillos Salamanca, y señala lo siguiente:

“... este Despacho considera pertinente someter a revisión y concepto de la Comisión de Veedurías a las Curadurías Urbanas con el fin de verificar la legalidad de las licencias expedidas y con el propósito de aclarar los siguientes ítems:

- 1. La disponibilidad de servicios públicos para cada una de las licencias que relacionaremos más adelante.*
- 2. El estudio y análisis de las restricciones ambientales, teniendo en cuenta la cercanía de estos predios a la PTAR y a la franja de aislamiento con el Relleno Sanitario de Doña Juana.*
- 3. Estudios de edificabilidad de los predios.*
- 4. Cumplimiento de la norma aplicable al momento de solicitud de las licencias”.*

3. CONSIDERACIONES

3.1. MARCO NORMATIVO

Para la fecha de radicación de la solicitud de la Licencia de Construcción (19 de marzo de 2020), se encontraba vigente la Resolución No. 0017 del 22 de enero de 1999 *“Por la cual se legalizan unos desarrollos, asentamientos o barrios localizados en el Distrito Capital, en la Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar”*, expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital – DAPD, y dentro de los desarrollos legalizados se encuentra el desarrollo incompleto ESMERALDA, en el cual se ubica el predio en estudio.

La Resolución 0017 de 1999, señala en su artículo 5 que los predios del desarrollo Esmeralda se zonifican de conformidad con el Acuerdo 6 de 1990 en el código ARG-02-3C en Tratamiento General de Actualización y Área de Actividad Residencial General.

De esta forma, las normas bajo las cuales se realiza el presente estudio son las contenidas en el Decreto Distrital 735 de 1993 reglamentario del Tratamiento de Actualización del Acuerdo 6 de 1990 y la Resolución 0017 de 1999.

4. ANALISIS URBANÍSTICO

4.1. RESPECTO DE LA APROBACIÓN DEL USO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

Dado que las normas bajo las cuales se legalizó y reglamentó el desarrollo Esmeralda de la Localidad de Ciudad Bolívar son las contenidas en el Acuerdo 6 de 1990 y su Decreto reglamentario 735 de 1993, es pertinente mencionar las definiciones que para el uso residencial contiene el Acuerdo 6 de 1990 en sus artículos 292 al 296, los cuales señalan:

"Artículo 292°.- Uso residencial. Pertenecen al uso residencial todas las edificaciones destinadas a servir como lugar de habitación a los residentes de la ciudad.

Artículo 293°.- Modalidades del uso residencial. De acuerdo con las características de las edificaciones en las cuales se desarrolla y el régimen de propiedad de las mismas se identifican las siguientes modalidades de uso residencial, para efectos de su reglamentación:

- *Vivienda Unifamiliar.*
- *Vivienda Bifamiliar.*
- *Vivienda Multifamiliar.*
- *Agrupaciones o Conjuntos.*
- *Vivienda Compartida.*

Artículo 294°.- Vivienda Unifamiliar. Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso y que no comparte con los demás inmuebles de la zona ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

Artículo 295°.- Vivienda bifamiliar y trifamiliar. Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por dos o tres unidades prediales que comparten en común y proindiviso la propiedad del terreno, así como elementos de la edificación y áreas de acceso y aislamientos y cuentan con reglamentos de propiedad horizontal o de copropiedad.

Artículo 296°.- Vivienda multifamiliar. Corresponde a edificaciones desarrolladas sobre un lote de terreno que comprende más de tres unidades prediales independientes, generalmente en edificios de varios pisos.

Este tipo de desarrollo prevee áreas y servicios comunales dentro de los edificios, cuya propiedad y utilización privadas se definen en Reglamentos de Propiedad Horizontal.

(...)" (Sublineas y negrillas fuera del texto).

Así las cosas, teniendo en cuenta lo indicado en el texto de la Licencia de Construcción No. LC 11001-1-20-3001 de diciembre 07 de 2020, en su resuelve: "Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ... PARA UN PROYECTO DESARROLLADO EN DOS (2) UNIDADES ESTRUCTURALES INDEPENDIENTES DE DOS (2) PISOS Y CUBIERTA LIVIANA PARA CUATRO (4) UNIDADES DE VIVIENDA VIS EN AGRUPACIÓN. SE APRUEBAN LOS PLANOS DE ALINDERAMIENTO Y CUADRO DE ÁREAS PARA SOMETER EL PROYECTO LA ESMERALDA 6 AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL...", que revisados los planos aprobados mediante la misma el proyecto

contempla cuatro (4) unidades de vivienda independientes las cuales ocupan un mismo lote de terreno y que se aprueban los planos de alindamiento para elevarlas al régimen de Propiedad Horizontal; se puede concluir que el proyecto corresponde a la modalidad de **Vivienda Multifamiliar** de acuerdo con lo indicado en el Acuerdo 6 de 1990 y **NO** a la de **Vivienda Unifamiliar** como lo señala el texto de la licencia estudiada en su numeral "2.1. USOS"; Razón por la cual el proyecto aprobado **NO SE AJUSTA** a las disposiciones del acuerdo 6 de 1990 en cuanto a las modalidades del uso de vivienda.

 CURADORA URBANA No. 1 - Reg. D.C. ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA	Nº. DE RADICACIÓN	PÁGINA
	11001-1-20-0761	1
Acto Administrativo No. 11001-1-20-3001	FECHA DE RADICACIÓN	
	19-mar.-2020	
FECHA DE EXPEDICIÓN 07 DIC 2020 FECHA DE EJECUTORIA 15 DIC 2020	CATEGORÍA: I	
La Curadora Urbana No. 1 de Reg. D.C. ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA, en ejercicio de las facultades legales que le confieren: la Ley 975 de 2005, la Ley 910 de 2004, la Ley 1712 de 2014, el Decreto Nacional 1077 de 2010 y Decreto 3061 de 2017.		
Objeto: LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en las modalidades de OBRA NUEVA, APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, para el estudio e inicio de obra en el lote 22 B 18 A 73 (ACTUAL) y EL 92 B 18 A 66 (ACTUAL) con 2 (veysi) AAAD (SUPERIOR) AAAD (INTERMEDIUM) Medio (oc) (ambos en el) 56565006 y 65065007, Manzana de Manzana Calceñal 012 y lote de manzana de parcel 011 0112, Manzana urbanizada 10-681 Lote urbanizado 35-603, de la urbanización ESPERANZA (Lote 184) Ciudad Beltrán, PARA UN PROYECTO DESARROLLADO EN DOS (2) MODALIDADES DE VIVIENDA INDEPENDIENTES DE CARÁCTER UNIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR, PARA CONSTRUIR CUATRO (4) UNIDADES DE VIVIENDA INDEPENDIENTES, CONSTRUIR EL PLANO DE ALINDAMIENTO Y CUADRO DE ÁREAS PARA SUBMITER EL PROYECTO A ESMERALDA S.A. RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE CONFIRMACIÓN CON LA LEY 975 DE 2005.		
Titular: GONZALEZ RIVERA MARIA BELSY con CC 20418834- Construcción responsable: GONZALEZ CASIBLANCO RUBEN ANDRES con CC 60474737 NIT: 429022055-80347617. Construcción responsable:		

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO								
DESCRIPCIÓN USO	2.1. USOS			2.2. ESTACIONAMIENTOS			2.3. DEMANDA	D
	VIS	ESCALA	UNIDADES	PRIV	VIS P.B	BICICL	2.4. ESTRATO	2
Vivienda Unifamiliar	Si	No aplica	3	0	0	0		
Sistema Agrícola	Después de la intervención		3	0	0	0		

Imágenes de la LC 11001-1-20-3001 de diciembre 07 de 2020

5. ASPECTOS DE LA QUEJA

5.1. EN CUANTO A LA DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS:

La Resolución 0462 de 2017 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, respecto de los documentos exigidos para la radicación de la solicitud de licencia de construcción, expresa en su artículo 1:

"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 desenglobado 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. Copia del documento de identidad del solicitante cuando se trate de personas naturales o certificado de existencia y representación legal, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes, cuando se trate de personas jurídicas.*
- 4. Poder especial debidamente otorgado, ante notario o juez de la república, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario, con la correspondiente presentación personal.*

5. Copia del documento o declaración privada del impuesto predial del último año en relación con el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, donde figure la nomenclatura alfanumérica o identificación del predio. Este requisito no se exigirá cuando exista otro documento oficial con base en el cual se pueda establecer la dirección del predio objeto de solicitud.

6. La relación de la dirección de los predios colindantes al proyecto objeto de la solicitud. Se entiende por predios colindantes aquellos que tienen un lindero en común con el inmueble o inmuebles objeto de solicitud de licencia. Este requisito no se exigirá cuando se trate de predios rodeados completamente por espacio público o ubicados en zonas rurales no suburbanas.

7. Copia de la matrícula profesional de los profesionales intervinientes en el trámite de licencia urbanística y copia de las certificaciones que acrediten su experiencia, para los trámites que así lo requieran.

Parágrafo 1º. A las solicitudes de licencia de intervención y ocupación del espacio público solo se les exigirá el aporte de los documentos de que tratan los numerales 3 y 4 del presente artículo.

Parágrafo 2º. A las solicitudes de revalidación solamente se les exigirán los documentos de que tratan los numerales 1, 2, 3, 4 y 6 del presente artículo, no estarán sometidas al procedimiento de expedición de licencia y deberán resolverse en un término máximo de 30 días hábiles contados a partir de la radicación de la solicitud en legal y debida forma.

Parágrafo 3º. En las ciudades, donde existan medios tecnológicos disponibles de consulta virtual o flujos de información electrónica, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias estarán en la obligación de verificar por estos mismos medios, al momento de la radicación de la solicitud, la información pertinente contenida en los documentos de que tratan los numerales 1, 3 y 5 del presente artículo. Esta consulta de verificación sustituye la presentación del documento a cargo del solicitante de la licencia, salvo que la información correspondiente no se encuentre disponible por medios electrónicos.

De igual manera en su artículo 5, para la solicitud de licencia de construcción señala los siguientes documentos adicionales:

"Artículo 5. Documentos adicionales para la licencia de construcción. Cuando se trate de licencia de construcción, además de los requisitos previstos en el artículo 1 de la presente resolución, se deberán aportar los siguientes documentos:

1. Memoria de los cálculos y diseños estructurales

2. Memoria de diseño de los elementos no estructurales

3. Los estudios geotécnicos y de suelos

4. Planos estructurales del proyecto

5. El proyecto arquitectónico, elaborado de conformidad con las normas urbanísticas y de edificabilidad vigentes al momento de la solicitud. Los planos arquitectónicos deben contener como mínimo la siguiente información:

5.1. Localización.

5.2. Plantas.

5.3. Alzados o cortes de la edificación relacionados con la vía pública o privada a escala formal. Cuando el proyecto esté localizado en suelo inclinado, los cortes deberán indicar la inclinación real del terreno.

5.4. Fachadas.

5.5. Planta de cubiertas.

5.6. Cuadro de áreas.

6. En los eventos en que se requiera la revisión independiente de diseños estructurales de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 400 de 1997, modificado por el artículo 3 de la Ley 1796 de 2016, reglamentado por el Decreto 945 de 2017 se deberán aportar los siguientes documentos:

6.1. Memoria de los cálculos y planos estructurales, firmada por el revisor independiente de los diseños estructurales.

6.2. Memorial firmado por el revisor independiente de los diseños estructurales, en el que certifique el alcance de la revisión efectuada. Los eventos contemplados en las normas referidas son:

- a). Edificaciones que tengan o superen los dos mil metros cuadrados (2.000 m²) de área construida.
- b). Edificaciones que tengan menos de dos mil metros cuadrados (2.000 m²) de área construida, que cuenten con la posibilidad de tramitar ampliaciones que alcancen los dos mil (2.000 m²) metros cuadrados.
- c). Edificaciones que en conjunto superen los dos mil metros cuadrados (2.000 m²) de área construida:
 - Proyecto compuesto por distintas edificaciones que en conjunto superen los dos mil metros cuadrados (2.000 m²) de área construida, cada una de ellas, independientemente de su área.
 - Las casas de uno y dos pisos del grupo de uso I, tal como lo define la sección A.2.5.1.4 del título A de la NSR-10, que formen parte de programas de cinco o más unidades de vivienda.
- d). Edificaciones de menos de dos mil metros cuadrados (2.000 m²) de área construida que deban someterse a Supervisión Técnica Independiente —casos previstos por el artículo 18 de la Ley 400 de 1997 modificado por el artículo 4 de la Ley 1796 de 2016.
- e). Edificaciones que deban someterse a supervisión técnica independiente debido a: complejidad, procedimientos constructivos especiales o materiales empleados, solicitada por el Diseñador Estructural o ingeniero geotecnia.

7. Si la solicitud de licencia se presenta ante una autoridad distinta a la que otorgó la licencia original, se adjuntarán las licencias anteriores, o el instrumento que hiciera sus veces junto con sus respectivos planos. Cuando estas no existan, se deberá gestionar el reconocimiento de la existencia de edificaciones regulado por el Capítulo 4, Título 6, Parte 2, Libro 2 del Decreto 1077 de 2015. Esta disposición no será aplicable tratándose de solicitudes de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva.

8. Anteproyecto aprobado por el Ministerio de Cultura si se trata de bienes de interés cultural del ámbito nacional o por la entidad competente si se trata de bienes de interés cultural de carácter departamental, municipal o distrital cuando el objeto de la licencia sea la intervención de un bien de interés cultural, en los términos que se definen en las Leyes 397 de 1997 y 1185 de 2008 y el Decreto Único del sector Cultura.

9. Cuando se trate de licencias para la ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, copia del acta del órgano competente de administración de la propiedad horizontal o del documento que haga sus veces, según lo disponga el respectivo reglamento de propiedad horizontal vigente, autorizando la ejecución de las obras solicitadas. Estas licencias deberán acoger lo establecido en los respectivos reglamentos.

10. Cuando se trate de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para el desarrollo de equipamientos en suelo objeto de cesiones anticipadas en los términos del artículo 2.2.6.1.4.8 del Decreto 1077 de 2015, se deberá adjuntar la certificación expedida por los prestadores de servicios públicos en la que conste que el predio cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Además, se debe presentar la información que soporte el

acceso directo al predio objeto de cesión desde una vía pública vehicular en las condiciones de la norma urbanística correspondiente.

Parágrafo. Los documentos señalados en los numerales 1, 2, 3, 4 y 5 deberán presentarse impresos, debidamente rotulados y firmados por los profesionales competentes, quienes se harán responsables legalmente de la información contenida en ellos.

De lo anterior se puede concluir que, tratándose de una solicitud de licencia de construcción, dentro de los documentos que deben acompañar la solicitud de licencia de construcción no se exige ningún tipo de Certificación expedida por las empresas de servicios públicos domiciliarios, acerca de la disponibilidad inmediata de servicios públicos en el predio objeto de la licencia; situación que sí se da para la solicitud de licencia de urbanización.

De otro lado y a modo de información, es pertinente señalar las disposiciones contenidas en la Resolución 0017 de 1999, la cual en su artículo 14 referente a los servicios públicos señala:

“ARTÍCULO 14o.

Se identifican como acciones de habilitación orientadas al mejoramiento del grupo de barrios localizados en el área rural, barrios Barranquitos, Brisas del Volador, El Mirador, El Recuerdo Sur, Esmeralda, Lagunitas, Paticos y República de Canadá, las siguientes:

(...)

2. Acciones específicas orientadas hacia el mejoramiento de los servicios básicos y de las condiciones de bienestar de los barrios:

Las comunidades gestionarán ante las entidades distritales correspondientes, la realización de los proyectos y obras necesarias, a través de los cuales satisfagan las deficiencias de los desarrollos en estos aspectos, así:

2.1. Mejoramiento de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios y vial,

a. Ante la E.A.A.B., el proyecto de diseño y construcción de las redes de acueducto y alcantarillado tanto de aguas negras como lluvias en los barrios que carecen de uno las diferentes redes definitivas.

b. Ante la CODENSA, SA, EPS, el diseño y construcción de redes para prestación del servicio de energía eléctrica domiciliaria y de alumbrado público de los diferentes desarrollos.

c. Ante la ETB, EPM Bogotá S.A. E.P.S. y TELECOM Capital la ampliación de la red telefónica en los desarrollos objeto de legalización a fin de mejorar el cubrimiento del servicio telefónico.

d. Ante el I.D.U. la programación de la pavimentación de las vías de los barrios que carecen de ésta.

e. Ante Gas Natural E.P.S. el diseño y construcción de las redes de gas natural domiciliario, en los casos con viabilidad técnica.

f. Ante el I.D.U. la programación de la pavimentación de las vías de los barrios que carecen de ésta.

(...). (Sublineas y negrillas fuera de texto)

5.2. DE LAS RESTRICCIONES AMBIENTALES, POR LA CERCANÍA A LA PTAR Y LA FRANJA DE AISLAMIENTO CON EL RELLENO SANITARIO DE DOÑA JUANA.

Es importante señalar que el predio objeto de licenciamiento se ubica en el desarrollo ESMERALDA, legalizado mediante la Resolución 0017 de 1999 “Por la cual se legalizan unos desarrollos, asentamientos o barrios localizados en el Distrito Capital, en la Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar”, bajo las normas del Acuerdo 6 de 1990, la cual se

publicó el 2 de febrero de 1999 en la edición No. 142 de la Gaceta de Urbanismo y Construcción, fecha a partir de la cual entró en vigencia; por lo tanto, dicho documento da cuenta de la legalización del desarrollo, la aprobación de los planos urbanísticos y la incorporación de este al perímetro urbano del Distrito, y contiene las normas urbanísticas y demás determinantes exigidas para los predios del mencionado desarrollo.

Ahora bien, respecto de la cercanía con el Relleno Sanitario de Doña Juana, el Decreto 838 de 2005 *"Por el cual se modifica el Decreto 1713 de 2002 sobre disposición final de residuos sólidos y se dictan otras disposiciones"*, expedido el 23 de Marzo de 2005 y publicado en el Diario Oficial 45862 de marzo 28 de 2005, establece en su artículo 6 las restricciones para la ubicación de rellenos sanitarios y contempla una franja o distancia al suelo urbano de mil (1.000) metros, en la cual si bien se pueden localizar, construir y operar los mencionados rellenos, debe cumplirse con ciertas especificaciones y requisitos particulares, sin los cuales no es posible su ubicación, construcción y operación; así pues, se deduce que al encontrarse legalizado el desarrollo Esmeralda desde el año 1999 y teniendo en cuenta que las normas sobre disposición final de residuos sólidos son de inmediato cumplimiento, para continuar funcionando el relleno sanitario Doña Juana, deben tenerse en cuenta tales disposiciones, toda vez que dentro de la denominada "Distancia al suelo urbano", ya existía un desarrollo urbano legalizado.

Igualmente, el Decreto 1713 de 2002 modificado por el Decreto 838 de 2005, en su artículo 88 disponía que: *"La distancia mínima horizontal con respecto al límite de cualquier área urbana o suburbana, incluyendo zonas de expansión y crecimiento urbanístico será 1.000 m, distancia que puede ser modificada según los resultados de los estudios ambientales específicos"*; y anterior a este, no se tiene conocimiento de la existencia de una norma que impidiera la ubicación del relleno a una distancia menor.

En tal sentido se puede concluir que, si bien el desarrollo Esmeralda se localiza a una distancia menor a los 1.000 metros de los que tratan los Decretos 1713 de 2002 y 838 de 2005, dicho asentamiento contaba con un acto administrativo que daba cuenta de su desarrollo, anterior a la ubicación del relleno sanitario. Por lo que no se encontró norma que impida el completo desarrollo de las construcciones en los predios del desarrollo denominado Esmeralda, sino por el contrario, las normas existentes comprometen al relleno sanitario, al cumplimiento de unas especificaciones y requisitos particulares para su funcionamiento, con el propósito de que se controlen los riesgos ambientales que puedan afectar a los asentamientos existentes.

En este sentido, el Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT), respecto de la disposición final de residuos sólidos, establece en su artículo 214 lo siguiente:

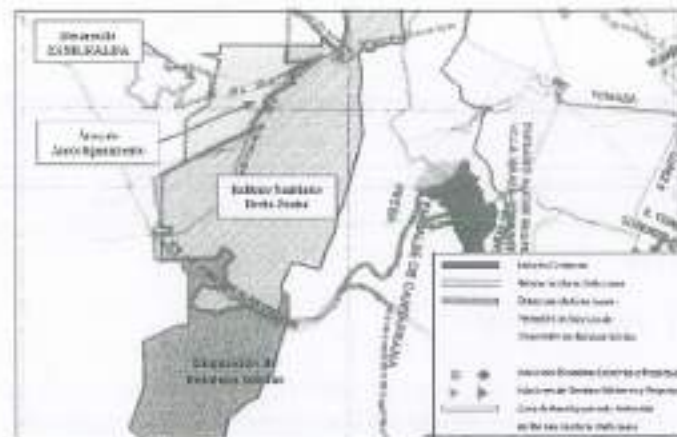
"Artículo 214. Suelo para la ubicación de áreas para el tratamiento y disposición final de residuos sólidos (artículo 202 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 161 del Decreto 469 de 2003).

Se asigna el uso Dotacional - Servicios Urbanos Básicos a los predios requeridos para la disposición de residuos sólidos. Estos predios aparecen georreferenciados en los planos Nos. 28 y 29 denominados "Clasificación del suelo: Distrito Capital" y "Clasificación del Suelo", los cuales hacen parte integral del presente Plan.

El área aproximada de la ampliación del relleno sanitario Doña Juana es de 300 hectáreas alrededor del mismo para su adecuación futura y para la construcción de la infraestructura necesaria. De este total, la zona A corresponde al área de amortiguamiento ambiental y la zona B corresponde a las áreas adicionales para la disposición final y el tratamiento.

(...)" (Sublíneas y negrillas fuera de texto)

De igual manera, es pertinente indicar que entre el área destinada al Relleno Sanitario de Doña Juana y el desarrollo Esmeralda, media otro desarrollo también legalizado denominado Barranquitos.



Plano No. 19 del POT "Sistema de Saneamiento Básico"

Así pues, se evidencia que la zona ubicada entre los límites del Relleno Sanitario de Doña Juana y el desarrollo Esmeralda, corresponde según lo establecido en el Decreto 190 de 2004 (Compilación POT), en un parte a la zona de amortiguamiento ambiental adecuada como tal por el relleno sanitario y en otra parte al desarrollo legalizado Barranquitos.

Por lo anterior se concluye, que tratándose de un desarrollo legalizado e incorporado al área urbana del distrito desde el año 1999, y que tanto la ampliación del Relleno Sanitario de Doña Juana como las PTAR se llevan a cabo posterior a dicha fecha de incorporación; son estos proyectos los que deben tener en cuenta como determinantes los asentamientos existentes e incorporados al perímetro urbano, entre estos el desarrollo Esmeralda.

5.3. EN LO REFERENTE AL ESTUDIO DE EDIFICABILIDAD DEL PREDIO

De conformidad con las normas aplicables al predio objeto de la licencia estudiada, Decreto 735 de 1993 y Resolución 0017 de 1999, y de acuerdo con el estudio realizado por el equipo técnico; se evidencia que, respecto de las normas de edificabilidad aplicables al predio, el proyecto aprobado en la Licencia de Construcción No. LC 11001-1-20-3001 del 07 de diciembre de 2020, se encuentra AJUSTADA a las normas urbanísticas.

5.4. DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA APLICABLE AL MOMENTO DE SOLICITUD DE LA LICENCIA

Una vez realizado el estudio urbanístico de la Licencia de Construcción LC 11001-1-20-3001 del 07 de diciembre de 2020 expedida en la modalidad de obra nueva y la aprobación de los planos de alindamiento para Propiedad Horizontal, realizado en el numeral 5.1 del presenta informe, se evidenció que dicha Licencia SE AJUSTA a la normativa urbanística vigente; sin embargo, respecto de la modalidad del uso de vivienda aprobado, esta debe ser ajustada de conformidad con las disposiciones del acuerdo 6 de 1990.

6. CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, que las actuaciones de la Curadora Urbana No. 1 Ruth Cubillos Salamanca, relacionadas con la expedición de la Licencia de Construcción No. LC 11001-1-20-3001 del 07 de diciembre de 2020, ejecutoriada el 15 de diciembre de 2020 con solicitud SLC 11001-1-20-0761 del 19 de marzo de 2020, se encontraron AJUSTADAS a la normativa vigente para el predio de la CL 92 S 18 A 72 y CL 92 S 18 A 66; no obstante, se debe realizar por parte de la Curaduría Urbana el ajuste respecto de la modalidad del uso de vivienda aprobado.

7. RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico a la Interesada, Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría Distrital de Hábitat.
2. Enviar copia del presente informe técnico a la Curadora Urbana No. 1 Ruth Cubillos Salamanca, con el fin de que se realice el ajuste de la modalidad del uso de vivienda aprobado.
3. Cerrar el caso 2128.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

Los comisionados aprueban las recomendaciones emitidas por el equipo técnico de la comisión, en las que requieren especificar en cada una el objetivo de la remisión del correspondiente informe técnico.

CASO No. 2129 LA ESMERALDA 7

1. DATOS GENERALES

INTERESADO:	Subdirección de Prevención y Seguimiento - SDHT
RADICADO:	3-2021-03971 del 05 de agosto de 2021.
CURADORA:	Ruth Cubillos Salamanca - Curadora Urbana No. 1
SOLICITUD:	SLC 11001-1-20-0762 del 19 de marzo de 2020
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia de Construcción y Aprobación de planos de Alinderamiento para Propiedad Horizontal.
LICENCIA:	LC 11001-1-20-3002 del 07 de diciembre de 2020, Fecha ejecutoria 15 de diciembre de 2020.
MODALIDAD:	Obra Nueva y Aprobación Planos de Alinderamiento PH.
PROYECTO:	LA ESMERALDA 7
USO:	Vivienda Unifamiliar (VIS)
UBICACIÓN DEL PREDIO:	CL 92 S 18 A 60 – Chip AAA0157ERUZ
URBANIZACIÓN O BARRIO:	Esmeralda
NORMA APLICADA:	Decreto Distrital 735 de 1993 y Resolución 0017 de 199.
UPZ:	UPZ 64 Monte Blanco – Localidad de Ciudad Bolívar

2. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría Distrital del Hábitat, mediante el memorando 3-2021-03971 del 5 de agosto de 2021, allega a esta Comisión de Veeduría la solicitud de verificación de la licencia de construcción 11001-1-20-3002 del 07 de diciembre de 2020 expedida por la Curador Urbana 1, Ruth Cubillos Salamanca, y señala lo siguiente:

“... este Despacho considera pertinente someter a revisión y concepto de la Comisión de Veedurías a las Curadurías Urbanas con el fin de verificar la legalidad de las licencias expedidas y con el propósito de aclarar los siguientes ítems:

- 8 *La disponibilidad de servicios públicos para cada una de las licencias que relacionaremos más adelante.*

- 9 *El estudio y análisis de las restricciones ambientales, teniendo en cuenta la cercanía de estos predios a la PTAR y a la franja de aislamiento con el Relleno Sanitario de Doña Juana.*
- 10 *Estudios de edificabilidad de los predios.*
- 11 *Cumplimiento de la norma aplicable al momento de solicitud de las licencias”.*

3. CONSIDERACIONES

3.1. MARCO NORMATIVO

Para la fecha de radicación de la solicitud de la Licencia de Construcción (19 de marzo de 2020), se encontraba vigente la Resolución No. 0017 del 22 de enero de 1999 “*Por la cual se legalizan unos desarrollos, asentamientos o barrios localizados en el Distrito Capital, en la Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar*”, expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital – DAPD, y dentro de los desarrollos legalizados se encuentra el desarrollo incompleto ESMERALDA, en el cual se ubica el predio en estudio.

La Resolución 0017 de 1999, señala en su artículo 5 que los predios del desarrollo Esmeralda se zonifican de conformidad con el Acuerdo 6 de 1990 en el código ARG-02-3C en Tratamiento General de Actualización y Área de Actividad Residencial General.

De esta forma, las normas bajo las cuales se realiza el presente estudio son las contenidas en el Decreto Distrital 735 de 1993 reglamentario del Tratamiento de Actualización del Acuerdo 6 de 1990 y la Resolución 0017 de 1999.

4. ANALISIS URBANÍSTICO

4.1. RESPECTO DE LA APROBACIÓN DEL USO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

Dado que las normas bajo las cuales se legalizó y reglamentó el desarrollo Esmeralda de la Localidad de Ciudad Bolívar son las contenidas en el Acuerdo 6 de 1990 y su Decreto reglamentario 735 de 1993, es pertinente mencionar las definiciones que para el uso residencial contiene el Acuerdo 6 de 1990 en sus artículos 292 al 296, los cuales señalan:

“Artículo 292.- Uso residencial. Pertenecen al uso residencial todas las edificaciones destinadas a servir como lugar de habitación a los residentes de la ciudad.

Artículo 293.- Modalidades del uso residencial. De acuerdo con las características de las edificaciones en las cuales se desarrolla y el régimen de propiedad de las mismas se identifican las siguientes modalidades de uso residencial, para efectos de su reglamentación:

- *Vivienda Unifamiliar.*
- *Vivienda Bifamiliar.*
- *Vivienda Multifamiliar.*
- *Agrupaciones o Conjuntos.*
- *Vivienda Compartida.*

Artículo 294.- Vivienda Unifamiliar. Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso y que no comparte con los demás inmuebles de la zona ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

Artículo 295°.- Vivienda bifamiliar y trifamiliar. Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por dos o tres unidades prediales que comparten en común y proindiviso la propiedad del terreno, así como elementos de la edificación y áreas de acceso y aislamientos y cuentan con reglamentos de propiedad horizontal o de copropiedad.

Artículo 296°.- Vivienda multifamiliar. Corresponde a edificaciones desarrolladas sobre un lote de terreno que comprende más de tres unidades prediales independientes, generalmente en edificios de varios pisos.

Este tipo de desarrollo prevee áreas y servicios comunales dentro de los edificios, cuya propiedad y utilización privadas se definen en Reglamentos de Propiedad Horizontal.

(...)" (Sublíneas y negrillas fuera del texto).

Así las cosas, teniendo en cuenta lo indicado en el texto de la Licencia de Construcción No. LC 11001-1-20-3002 de diciembre 07 de 2020, en su resuelve: "Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ... PARA UN PROYECTO DESARROLLADO EN DOS (2) UNIDADES ESTRUCTURALES INDEPENDIENTES DE DOS (2) PISOS Y CUBIERTA LIVIANA PARA CUATRO (4) UNIDADES DE VIVIENDA VIS EN AGRUPACIÓN. SE APRUEBAN LOS PLANOS DE ALINDERAMIENTO Y CUADRO DE ÁREAS PARA SOMETER EL PROYECTO LA ESMERALDA 7 AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL...", que revisados los planos aprobados mediante la misma el proyecto contempla cuatro (4) unidades de vivienda independientes las cuales ocupan un mismo lote de terreno y que se aprueban los planos de alinderamiento para elevarlas al régimen de Propiedad Horizontal; se puede concluir que el proyecto corresponde a la modalidad de Vivienda Multifamiliar de acuerdo con lo indicado en el Acuerdo 6 de 1990 y NO a la de Vivienda Unifamiliar como lo señala el texto de la licencia estudiada en su numeral "2.1. USOS"; Razón por la cual el proyecto aprobado NO SE AJUSTA a las disposiciones del acuerdo 6 de 1990 en cuanto a las modalidades del uso de vivienda.

CURADORA URBANA No. 1 - Bogotá D.C.		No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA		11001-1-20-0762	1
Acto Administrativo No. 11001-1-20-3002		FECHA DE RADICACIÓN	
		19-mar.-2020	
FECHA DE EXPEDICIÓN 17 DIC 2020	FECHA DE EJECUCIÓN 15 DIC 2020	CATEGORÍA: I	
<p>La Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C., ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 308 de 1997, Ley 810 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto Distrital 670 de 2017</p> <p>RESUELVE</p> <p>OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en el tipo (vivienda) de OBRA NUEVA, APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL para el proyecto urbano localizado en la(s) dirección(es) CL. ...</p> <p>... PARA UN PROYECTO DESARROLLADO EN DOS (2) UNIDADES ESTRUCTURALES INDEPENDIENTES DE DOS (2) PISOS Y CUBIERTA LIVIANA PARA CUATRO (4) UNIDADES DE VIVIENDA VIS EN AGRUPACIÓN. SE APRUEBAN LOS PLANOS DE ALINDERAMIENTO Y CUADRO DE ÁREAS PARA SOMETER EL PROYECTO LA ESMERALDA 7 AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE CONFORMIDAD CON LA LEY 678 DE 2001. (Tijuanes) GONZALEZ RIVERA MARIA BELISY con CC 33413854.</p>			

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO						
2.1 USOS			2.3 ESTACIONAMIENTOS			2.4 DEMANDA D
DESCRIPCIÓN USOS	USOS	ESCALA	PRIV	VIS-PUB	BICL	2.4 ESTRATO
Vivienda Unifamiliar	C	No Apto	4	0	0	2
TOTAL USOS DE PROYECTO						
			0	0	0	

Imágenes de la LC 11001-1-20-3002 de diciembre 07 de 2020

5. ASPECTOS DE LA QUEJA

5.1. EN CUANTO A LA DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS:

La Resolución 0462 de 2017 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, respecto de los documentos exigidos para la radicación de la solicitud de licencia de construcción, expresa en su artículo 1:

"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. Copia del documento de identidad del solicitante cuando se trate de personas naturales o certificado de existencia y representación legal, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes, cuando se trate de personas jurídicas.

4. Poder especial debidamente otorgado, ante notario o juez de la república, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario, con la correspondiente presentación personal.

5. Copia del documento o declaración privada del impuesto predial del último año en relación con el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, donde figure la nomenclatura alfanumérica o identificación del predio. Este requisito no se exigirá cuando exista otro documento oficial con base en el cual se pueda establecer la dirección del predio objeto de solicitud.

6. La relación de la dirección de los predios colindantes al proyecto objeto de la solicitud. Se entiende por predios colindantes aquellos que tienen un lindero en común con el inmueble o inmuebles objeto de solicitud de licencia. Este requisito no se exigirá cuando se trate de predios rodeados completamente por espacio público o ubicados en zonas rurales no suburbanas.

7. Copia de la matrícula profesional de los profesionales intervinientes en el trámite de licencia urbanística y copia de las certificaciones que acrediten su experiencia, para los trámites que así lo requieran.

Parágrafo 1º. *A las solicitudes de licencia de intervención y ocupación del espacio público solo se les exigirá el aporte de los documentos de que tratan los numerales 3 y 4 del presente artículo.*

Parágrafo 2º. *A las solicitudes de revalidación solamente se les exigirán los documentos de que tratan los numerales 1, 2, 3, 4 y 6 del presente artículo, no estarán sometidas al procedimiento de expedición de licencia y deberán resolverse en un término máximo de 30 días hábiles contados a partir de la radicación de la solicitud en legal y debida forma.*

Parágrafo 3º. *En las ciudades, donde existan medios tecnológicos disponibles de consulta virtual o flujos de información electrónica, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias estarán en la obligación de verificar por estos mismos medios, al momento de la radicación de la solicitud, la información pertinente contenida en los documentos de que tratan los numerales 1, 3 y 5 del presente artículo. Esta consulta de verificación sustituye la presentación del documento a cargo del solicitante de la licencia, salvo que la información correspondiente no se encuentre disponible por medios electrónicos.*

De igual manera en su artículo 5, para la solicitud de licencia de construcción señala los siguientes documentos adicionales:

“Artículo 5. Documentos adicionales para la licencia de construcción. Cuando se trate de licencia de construcción, además de los requisitos previstos en el artículo 1 de la presente resolución, se deberán aportar los siguientes documentos:

1. Memoria de los cálculos y diseños estructurales

2. Memoria de diseño de los elementos no estructurales

3. Los estudios geotécnicos y de suelos

4. Planos estructurales del proyecto

5. El proyecto arquitectónico, elaborado de conformidad con las normas urbanísticas y de edificabilidad vigentes al momento de la solicitud. Los planos arquitectónicos deben contener como mínimo la siguiente información:

5.1. Localización.

5.2. Plantas.

5.3. Alzados o cortes de la edificación relacionados con la vía pública o privada a escala formal. Cuando el proyecto esté localizado en suelo inclinado, los cortes deberán indicar la inclinación real del terreno.

5.4. Fachadas.

5.5. Planta de cubiertas.

5.6. Cuadro de áreas.

6. En los eventos en que se requiera la revisión independiente de diseños estructurales de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 400 de 1997, modificado por el artículo 3 de la Ley 1796 de 2016, reglamentado por el Decreto 945 de 2017 se deberán aportar los siguientes documentos:

6.1. Memoria de los cálculos y planos estructurales, firmada por el revisor independiente de los diseños estructurales.

6.2. Memorial firmado por el revisor independiente de los diseños estructurales, en el que certifique el alcance de la revisión efectuada. Los eventos contemplados en las normas referidas son:

a). Edificaciones que tengan o superen los dos mil metros cuadrados (2.000 m²) de área construida.

b). Edificaciones que tengan menos de dos mil metros cuadrados (2.000 m²) de área construida, que cuenten con la posibilidad de tramitar ampliaciones que alcancen los dos mil (2.000 m²) metros cuadrados.

c) Edificaciones que en conjunto superen los dos mil metros cuadrados (2.000 m²) de área construida:

- Proyecto compuesto por distintas edificaciones que en conjunto superen los dos mil metros cuadrados (2.000 m²) de área construida, cada una de ellas, independientemente de su área.

- Las casas de uno y dos pisos del grupo de uso I, tal como lo define la sección A.2.5.1.4 del título A de la NSR-10, que formen parte de programas de cinco o más unidades de vivienda.

d). Edificaciones de menos de dos mil metros cuadrados (2.000 m²) de área construida que deban someterse a Supervisión Técnica Independiente —casos previstos por el artículo 18 de la Ley 400 de 1997 modificado por el artículo 4 de la Ley 1796 de 2016.

e). Edificaciones que deban someterse a supervisión técnica independiente debido a: complejidad, procedimientos constructivos especiales o materiales empleados, solicitada por el Diseñador Estructural o ingeniero geotecnia.

7. Si la solicitud de licencia se presenta ante una autoridad distinta a la que otorgó la licencia original, se adjuntarán las licencias anteriores, o el instrumento que hiciera sus veces junto con sus respectivos planos. Cuando estas no existan, se deberá gestionar el reconocimiento de la existencia de edificaciones regulado por el Capítulo 4, Título 6, Parte 2, Libro 2 del Decreto 1077 de 2015. Esta disposición no será aplicable tratándose de solicitudes de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva.

8. Anteproyecto aprobado por el Ministerio de Cultura si se trata de bienes de interés cultural del ámbito nacional o por la entidad competente si se trata de bienes de interés cultural de carácter departamental, municipal o distrital cuando el objeto de la licencia sea la intervención de un bien de interés cultural, en los términos que se definen en las Leyes 397 de 1997 y 1185 de 2008 y el Decreto Único del sector Cultura.

9. Cuando se trate de licencias para la ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, copia del acta del órgano competente de administración de la propiedad horizontal o del documento que haga sus veces, según lo disponga el respectivo reglamento de propiedad horizontal vigente, autorizando la ejecución de las obras solicitadas. Estas licencias deberán acoger lo establecido en los respectivos reglamentos.

10. Cuando se trate de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para el desarrollo de equipamientos en suelo objeto de cesiones anticipadas en los términos del artículo 2.2.6.1.4.8 del Decreto 1077 de 2015, se deberá adjuntar la certificación expedida por los prestadores de servicios públicos en la que conste que el predio cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Además, se debe presentar la información que soporte el acceso directo al predio objeto de cesión desde una vía pública vehicular en las condiciones de la norma urbanística correspondiente.

Parágrafo. Los documentos señalados en los numerales 1, 2, 3, 4 y 5 deberán presentarse impresos, debidamente rotulados y firmados por los profesionales competentes, quienes se harán responsables legalmente de la información contenida en ellos.

De lo anterior se puede concluir que, tratándose de una solicitud de licencia de construcción, dentro de los documentos que deben acompañar la solicitud de licencia de construcción no se exige ningún tipo de Certificación expedida por las empresas de servicios públicos domiciliarios, acerca de la disponibilidad inmediata de servicios públicos en el predio objeto de la licencia; situación que sí se da para la solicitud de licencia de urbanización.

De otro lado y a modo de información, es pertinente señalar las disposiciones contenidas en la Resolución 0017 de 1999, la cual en su artículo 14 referente a los servicios públicos señala:

"ARTÍCULO 14o.

Se identifican como acciones de habilitación orientadas al mejoramiento del grupo de barrios localizados en el área rural, barrios Barranquitos, Brisas del Volador, El Mirador, El Recuerdo Sur, Esmeralda, Lagunitas, Patios y República de Canadá, las siguientes:

(...)

2. Acciones específicas orientadas hacia el mejoramiento de los servicios básicos y de las condiciones de bienestar de los barrios:

Las comunidades gestionarán ante las entidades distritales correspondientes, la realización de los proyectos y obras necesarias, a través de los cuales satisfagan las deficiencias de los desarrollos en estos aspectos, así:

2.1. Mejoramiento de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios y vial.

a. Ante la E.A.A.B., el proyecto de diseño y construcción de las redes de acueducto y alcantarillado tanto de aguas negras como lluvias en los barrios que carecen de una de las diferentes redes definitivas.

b. Ante la CODENSA, SA, EPS, el diseño y construcción de redes para prestación del servicio de energía eléctrica domiciliaria y de alumbrado público de los diferentes desarrollos.

c. Ante la ETB, EPM Bogotá S.A. E.P.S. y TELECOM Capital la ampliación de la red telefónica en los desarrollos objeto de legalización a fin de mejorar el cubrimiento del servicio telefónico.

d. Ante el I.D.U. la programación de la pavimentación de las vías de los barrios que carecen de ésta.

e. Ante Gas Natural E.P.S. el diseño y construcción de las redes de gas natural domiciliario, en los casos con viabilidad técnica.

f. Ante el I.D.U. la programación de la pavimentación de las vías de los barrios que carecen de esta.

(...)" (Sublíneas y negrillas fuera de texto)

5.2. DE LAS RESTRICCIONES AMBIENTALES, POR LA CERCANÍA A LA PTAR Y LA FRANJA DE AISLAMIENTO CON EL RELLENO SANITARIO DE DOÑA JUANA.

Es importante señalar que el predio objeto de licenciamiento se ubica en el desarrollo ESMERALDA, legalizado mediante la Resolución 0017 de 1999 "Por la cual se legalizan unos desarrollos, asentamientos o barrios localizados en el Distrito Capital, en la Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar", bajo las normas del Acuerdo 6 de 1990, la cual se publicó el 2 de febrero de 1999 en la edición No. 142 de la Gaceta de Urbanismo y Construcción, fecha a partir de la cual entró en vigencia; por lo tanto, dicho documento da cuenta de la legalización del desarrollo, la aprobación de los planos urbanísticos y la incorporación de este al perímetro urbano del Distrito, y contiene las normas urbanísticas y demás determinantes exigidas para los predios del mencionado desarrollo.

Ahora bien, respecto de la cercanía con el Relleno Sanitario de Doña Juana, el Decreto 838 de 2005 "Por el cual se modifica el Decreto 1713 de 2002 sobre disposición final de residuos sólidos y se dictan otras disposiciones", expedido el 23 de Marzo de 2005 y publicado en el Diario Oficial 45862 de marzo 28 de 2005, establece en su artículo 6 las restricciones para la ubicación de rellenos sanitarios y contempla una franja o distancia al suelo urbano de mil (1.000) metros, en la cual si bien se pueden localizar, construir y operar los mencionados rellenos, debe cumplirse con ciertas especificaciones y requisitos particulares, sin los cuales no es posible su ubicación, construcción y operación; así pues, se deduce que al encontrarse legalizado el desarrollo Esmeralda desde el año 1999 y teniendo en cuenta que las normas sobre disposición final de residuos sólidos son de inmediato cumplimiento, para continuar funcionando el relleno sanitario Doña Juana, deben tenerse en cuenta tales disposiciones, toda vez que dentro de la denominada "Distancia al suelo urbano", ya existía un desarrollo urbano legalizado.

Igualmente, el Decreto 1713 de 2002 modificado por el Decreto 838 de 2005, en su artículo 88 disponía que: "La distancia mínima horizontal con respecto al límite de cualquier área urbana o suburbana, incluyendo zonas de expansión y crecimiento urbanístico será 1.000 m, distancia que puede ser modificada según los resultados de los estudios ambientales específicos"; y anterior a este, no se tiene conocimiento de la existencia de una norma que impidiera la ubicación del relleno a una distancia menor.

En tal sentido se puede concluir que, si bien el desarrollo Esmeralda se localiza a una distancia menor a los 1.000 metros de los que tratan los Decretos 1713 de 2002 y 838 de 2005, dicho asentamiento contaba con un acto administrativo que daba cuenta de su desarrollo, anterior a la ubicación del relleno sanitario. Por lo que no se encontró norma que impida el completo desarrollo de las construcciones en los predios del desarrollo denominado Esmeralda, sino por el contrario, las normas existentes comprometen al relleno sanitario, al cumplimiento de unas especificaciones y requisitos particulares para su funcionamiento, con el propósito de que se controlen los riesgos ambientales que puedan afectar a los asentamientos existentes.

En este sentido, el Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT), respecto de la disposición final de residuos sólidos, establece en su artículo 214 lo siguiente:

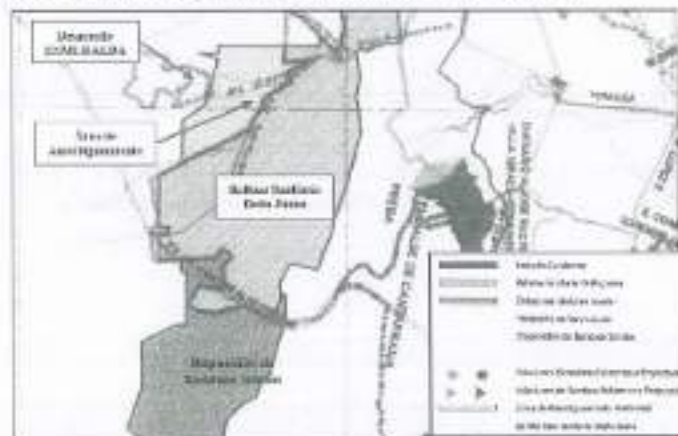
"Artículo 214. Suelo para la ubicación de áreas para el tratamiento y disposición final de residuos sólidos (artículo 202 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 161 del Decreto 469 de 2003).

Se asigna el uso Dotacional - Servicios Urbanos Básicos a los predios requeridos para la disposición de residuos sólidos. Estos predios aparecen georreferenciados en los planos Nos. 28 y 29 denominados "Clasificación del suelo: Distrito Capital" y "Clasificación del Suelo", los cuales hacen parte integral del presente Plan.

El área aproximada de la ampliación del relleno sanitario Doña Juana es de 300 hectáreas alrededor del mismo para su adecuación futura y para la construcción de la infraestructura necesaria. De este total, la zona A corresponde al área de amortiguamiento ambiental y la zona B corresponde a las áreas adicionales para la disposición final y el tratamiento.

(...)." (Sublineas y negrillas fuera de texto)

De igual manera, es pertinente indicar que entre el área destinada al Relleno Sanitario de Doña Juana y el desarrollo Esmeralda, media otro desarrollo también legalizado denominado Barranquitos.



Plano No. 19 del POT "Sistema de Saneamiento Básico"

Así pues, se evidencia que la zona ubicada entre los límites del Relleno Sanitario de Doña Juana y el desarrollo Esmeralda, corresponde según lo establecido en el Decreto 190 de 2004 (Compilación POT), en un parte a la zona de amortiguamiento ambiental adecuada como tal por el relleno sanitario y en otra parte al desarrollo legalizado Barranquitos.

Por lo anterior se concluye, que tratándose de un desarrollo legalizado e incorporado al área urbana del distrito desde el año 1999, y que tanto la ampliación del Relleno Sanitario de Doña Juana como las PTAR se llevan a cabo posterior a dicha fecha de incorporación; son estos proyectos los que deben tener en cuenta como determinantes los asentamientos existentes e incorporados al perímetro urbano, entre estos el desarrollo Esmeralda.

5.3. EN LO REFERENTE AL ESTUDIO DE EDIFICABILIDAD DEL PREDIO

De conformidad con las normas aplicables al predio objeto de la licencia estudiada, Decreto 735 de 1993 y Resolución 0017 de 1999, y de acuerdo con el estudio realizado por el equipo técnico; se evidencia que, respecto de las normas de

edificabilidad aplicables al predio, el proyecto aprobado en la Licencia de Construcción No. LC 11001-1-20-3002 del 07 de diciembre de 2020, se encuentra **AJUSTADA** a las normas urbanísticas.

5.4. DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA APLICABLE AL MOMENTO DE SOLICITUD DE LA LICENCIA

Una vez realizado el estudio urbanístico de la Licencia de Construcción LC 11001-1-20-3002 del 07 de diciembre de 2020 expedida en la modalidad de obra nueva y la aprobación de los planos de alindamiento para Propiedad Horizontal, realizado en el numeral 5.1 del presente informe, se evidenció que dicha Licencia **SE AJUSTA** a la normativa urbanística vigente; sin embargo, respecto de la modalidad del uso de vivienda aprobado, esta debe ser ajustada de conformidad con las disposiciones del acuerdo 6 de 1990.

6. CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, que las actuaciones de la Curadora Urbana No. 1 Ruth Cubillos Salamanca, relacionadas con la expedición de la Licencia de Construcción No. **LC 11001-1-20-3002 del 07 de diciembre de 2020**, ejecutoriada el 15 de diciembre de 2020 con solicitud SLC 11001-1-20-0762 del 19 de marzo de 2020, se encontraron **AJUSTADAS** a la normativa urbanística vigente para el predio de la CL 92 S 18 A 60; no obstante, se debe realizar por parte de la Curaduría Urbana el ajuste respecto de la modalidad del uso de vivienda aprobado.

7. RECOMENDACIONES

- 12 Enviar copia del presente informe técnico a la Interesada, Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría Distrital de Hábitat.
- 13 Enviar copia del presente informe técnico a la Curadora Urbana No. 1 Ruth Cubillos Salamanca, con el fin de que se realice el ajuste de la modalidad del uso de vivienda aprobado.
- 14 Cerrar el caso 2129.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

Los comisionados aprueban las recomendaciones emitidas por el equipo técnico de la comisión, en las que requieren especificar en cada una el objetivo de la remisión del correspondiente informe técnico.

CASO No. 2130 LA ESMERALDA 8

I. DATOS GENERALES

INTERESADO:	Subdirección de Prevención y Seguimiento - SDHT
RADICADO:	3-2021-03971 del 05 de agosto de 2021.
CURADORA:	Ruth Cubillos Salamanca - Curadora Urbana No. 1
SOLICITUD:	SLC 11001-1-20-0763 del 19 de marzo de 2020
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia de Construcción y Aprobación de planos de Alindamiento para Propiedad Horizontal.
LICENCIA:	LC 11001-1-20-3003 del 07 de diciembre de 2020, Fecha ejecutoria 15 de diciembre de 2020.

MODALIDAD:	Obra Nueva y Aprobación Planos de Alindamiento PH.
PROYECTO:	LA ESMERALDA 8
USO:	Vivienda Unifamiliar (VIS)
UBICACIÓN DEL PREDIO:	CL 92 S 18 A 54 – Chip AAA0157ERTO
URBANIZACIÓN O BARRIO:	Esmeralda
NORMA APLICADA:	Decreto Distrital 735 de 1993 y Resolución 0017 de 199.
UPZ:	UPZ 64 Monte Blanco – Localidad de Ciudad Bolívar

2. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría Distrital del Hábitat, mediante el memorando 3-2021-03971 del 5 de agosto de 2021, allega a esta Comisión de Veeduría la solicitud de verificación de la licencia de construcción 11001-1-20-3003 del 07 de diciembre de 2020 expedida por la Curador Urbana 1, Ruth Cubillos Salamanca, y señala lo siguiente:

“... este Despacho considera pertinente someter a revisión y concepto de la Comisión de Veedurías a las Curadurías Urbanas con el fin de verificar la legalidad de las licencias expedidas y con el propósito de aclarar los siguientes ítems:

- 1. La disponibilidad de servicios públicos para cada una de las licencias que relacionaremos más adelante.*
- 2. El estudio y análisis de las restricciones ambientales, teniendo en cuenta la cercanía de estos predios a la PTAR y a la franja de aislamiento con el Relleno Sanitario de Doña Juana.*
- 3. Estudios de edificabilidad de los predios.*
- 4. Cumplimiento de la norma aplicable al momento de solicitud de las licencias”.*

3. CONSIDERACIONES

3.1. MARCO NORMATIVO

Para la fecha de radicación de la solicitud de la Licencia de Construcción (19 de marzo de 2020), se encontraba vigente la Resolución No. 0017 del 22 de enero de 1999 *“Por la cual se legalizan unos desarrollos, asentamientos o barrios localizados en el Distrito Capital, en la Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar”*, expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital – DAPD, y dentro de los desarrollos legalizados se encuentra el desarrollo incompleto ESMERALDA, en el cual se ubica el predio en estudio.

La Resolución 0017 de 1999, señala en su artículo 5 que los predios del desarrollo Esmeralda se zonifican de conformidad con el Acuerdo 6 de 1990 en el código ARG-02-3C en Tratamiento General de Actualización y Área de Actividad Residencial General.

De esta forma, las normas bajo las cuales se realiza el presente estudio son las contenidas en el Decreto Distrital 735 de 1993 reglamentario del Tratamiento de Actualización del Acuerdo 6 de 1990 y la Resolución 0017 de 1999.

4. ANALISIS URBANÍSTICO

4.1. RESPECTO DE LA APROBACIÓN DEL USO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

Dado que las normas bajo las cuales se legalizó y reglamentó el desarrollo Esmeralda de la Localidad de Ciudad Bolívar son las contenidas en el Acuerdo 6 de 1990 y su Decreto reglamentario 735 de 1993, es pertinente mencionar

las definiciones que para el uso residencial contiene el Acuerdo 6 de 1990 en sus artículos 292 al 296, los cuales señalan:

"Artículo 292.- Uso residencial. Pertenecen al uso residencial todas las edificaciones destinadas a servir como lugar de habitación a los residentes de la ciudad.

Artículo 293.- Modalidades del uso residencial. De acuerdo con las características de las edificaciones en las cuales se desarrolla y el régimen de propiedad de las mismas se identifican las siguientes modalidades de uso residencial, para efectos de su reglamentación:

- *Vivienda Unifamiliar.*
- *Vivienda Bifamiliar.*
- *Vivienda Multifamiliar.*
- *Agrupaciones o Conjuntos.*
- *Vivienda Compartida.*

Artículo 294.- Vivienda Unifamiliar. Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso y que no comparte con los demás inmuebles de la zona ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

Artículo 295.- Vivienda bifamiliar y trifamiliar. Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por dos o tres unidades prediales que comparten en común y proindiviso la propiedad del terreno, así como elementos de la edificación y áreas de acceso y aislamientos y cuentan con reglamentos de propiedad horizontal o de copropiedad.

Artículo 296.- Vivienda multifamiliar. Corresponde a edificaciones desarrolladas sobre un lote de terreno que comprende más de tres unidades prediales independientes, generalmente en edificios de varios pisos.

Este tipo de desarrollo prevee áreas y servicios comunales dentro de los edificios, cuya propiedad y utilización privadas se definen en Reglamentos de Propiedad Horizontal.

(...)" (Sublíneas y negrillas fuera del texto).

Así las cosas, teniendo en cuenta lo indicado en el texto de la Licencia de Construcción No. LC 11001-1-20-3003 de diciembre 07 de 2020, en su resuelve: "Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ... PARA UN PROYECTO DESARROLLADO EN DOS (2) UNIDADES ESTRUCTURALES INDEPENDIENTES DE DOS (2) PISOS Y CUBIERTA LIVIANA PARA CUATRO (4) UNIDADES DE VIVIENDA VIS EN AGRUPACIÓN. SE APRUEBAN LOS PLANOS DE ALINDERAMIENTO Y CUADRO DE ÁREAS PARA SOMETER EL PROYECTO LA ESMERALDA 8 AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL...", que revisados los planos aprobados mediante la misma el proyecto contempla cuatro (4) unidades de vivienda independientes las cuales ocupan un mismo lote de terreno y que se aprueban los planos de alinderamiento para elevarlas al régimen de Propiedad Horizontal; se puede concluir que el proyecto corresponde a la modalidad de **Vivienda Multifamiliar** de acuerdo con lo indicado en el Acuerdo 6 de 1990 y **NO** a la de **Vivienda Unifamiliar** como lo señala el texto de la licencia estudiada en su numeral "2.1. USOS"; Razón por la cual el proyecto aprobado **NO SE AJUSTA** a las disposiciones del acuerdo 6 de 1990 en cuanto a las modalidades del uso de vivienda.

7. *Copia de la matrícula profesional de los profesionales intervinientes en el trámite de licencia urbanística y copia de las certificaciones que acrediten su experiencia, para los trámites que así lo requieran.*

Parágrafo 1º. *A las solicitudes de licencia de intervención y ocupación del espacio público solo se les exigirá el aporte de los documentos de que tratan los numerales 3 y 4 del presente artículo.*

Parágrafo 2º. *A las solicitudes de revalidación solamente se les exigirán los documentos de que tratan los numerales 1, 2, 3, 4 y 6 del presente artículo, no estarán sometidas al procedimiento de expedición de licencia y deberán resolverse en un término máximo de 30 días hábiles contados a partir de la radicación de la solicitud en legal y debida forma.*

Parágrafo 3º. *En las ciudades, donde existan medios tecnológicos disponibles de consulta virtual o flujos de información electrónica, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias estarán en la obligación de verificar por estos mismos medios, al momento de la radicación de la solicitud, la información pertinente contenida en los documentos de que tratan los numerales 1, 3 y 5 del presente artículo. Esta consulta de verificación sustituye la presentación del documento a cargo del solicitante de la licencia, salvo que la información correspondiente no se encuentre disponible por medios electrónicos.*

De igual manera en su artículo 5, para la solicitud de licencia de construcción señala los siguientes documentos adicionales:

“Artículo 5. *Documentos adicionales para la licencia de construcción. Cuando se trate de licencia de construcción, además de los requisitos previstos en el artículo 1 de la presente resolución, se deberán aportar los siguientes documentos:*

1. *Memoria de los cálculos y diseños estructurales*

2. *Memoria de diseño de los elementos no estructurales*

3. *Los estudios geotécnicos y de suelos*

4. *Planos estructurales del proyecto*

5. *El proyecto arquitectónico, elaborado de conformidad con las normas urbanísticas y de edificabilidad vigentes al momento de la solicitud. Los planos arquitectónicos deben contener como mínimo la siguiente información:*

5.1. *Localización.*

5.2. *Plantas.*

5.3. *Alzados o cortes de la edificación relacionados con la vía pública o privada a escala formal. Cuando el proyecto esté localizado en suelo inclinado, los cortes deberán indicar la inclinación real del terreno.*

5.4. *Fachadas.*

5.5. *Planta de cubiertas.*

5.6. *Cuadro de áreas.*

6. *En los eventos en que se requiera la revisión independiente de diseños estructurales de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 400 de 1997, modificado por el artículo 3 de la Ley 1796 de 2016, reglamentado por el Decreto 945 de 2017 se deberán aportar los siguientes documentos:*

6.1. *Memoria de los cálculos y planos estructurales, firmada por el revisor independiente de los diseños estructurales.*

6.2. Memorial firmado por el revisor independiente de los diseños estructurales, en el que certifique el alcance de la revisión efectuada. Los eventos contemplados en las normas referidas son:

- a). Edificaciones que tengan o superen los dos mil metros cuadrados (2.000 m²) de área construida.
- b). Edificaciones que tengan menos de dos mil metros cuadrados (2.000 m²) de área construida, que cuenten con la posibilidad de tramitar ampliaciones que alcancen los dos mil (2 000 m²) metros cuadrados.
- c) Edificaciones que en conjunto superen los dos mil metros cuadrados (2.000 m²) de área construida:
 - Proyecto compuesto por distintas edificaciones que en conjunto superen los dos mil metros cuadrados (2.000 m²) de área construida, cada una de ellas, independientemente de su área.
 - Las casas de uno y dos pisos del grupo de uso I, tal como lo define la sección A.2.5.1.4 del título A de la NSR-10, que formen parte de programas de cinco o más unidades de vivienda.
- d). Edificaciones de menos de dos mil metros cuadrados (2 000 m²) de área construida que deban someterse a Supervisión Técnica Independiente —casos previstos por el artículo 18 de la Ley 400 de 1997 modificado por el artículo 4 de la Ley 1796 de 2016.
- e). Edificaciones que deban someterse a supervisión técnica independiente debido a: complejidad, procedimientos constructivos especiales o materiales empleados, solicitada por el Diseñador Estructural o ingeniero geotecnia.

7. Si la solicitud de licencia se presenta ante una autoridad distinta a la que otorgó la licencia original, se adjuntarán las licencias anteriores, o el instrumento que hiciera sus veces junto con sus respectivos planos. Cuando estas no existan, se deberá gestionar el reconocimiento de la existencia de edificaciones regulado por el Capítulo 4, Título 6, Parte 2, Libro 2 del Decreto 1077 de 2015. Esta disposición no será aplicable tratándose de solicitudes de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva.

8. Anteproyecto aprobado por el Ministerio de Cultura si se trata de bienes de interés cultural del ámbito nacional o por la entidad competente si se trata de bienes de interés cultural de carácter departamental, municipal o distrital cuando el objeto de la licencia sea la intervención de un bien de interés cultural, en los términos que se definen en las Leyes 397 de 1997 y 1185 de 2008 y el Decreto Único del sector Cultura.

9. Cuando se trate de licencias para la ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, copia del acta del órgano competente de administración de la propiedad horizontal o del documento que haga sus veces, según lo disponga el respectivo reglamento de propiedad horizontal vigente, autorizando la ejecución de las obras solicitadas. Estas licencias deberán acoger lo establecido en los respectivos reglamentos.

10. Cuando se trate de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para el desarrollo de equipamientos en suelo objeto de cesiones anticipadas en los términos del artículo 2.2.6.1.4.8 del Decreto 1077 de 2015, se deberá adjuntar la certificación expedida por los prestadores de servicios públicos en la que conste que el predio cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Además, se debe presentar la información que soporte el acceso directo al predio objeto de cesión desde una vía pública vehicular en las condiciones de la norma urbanística correspondiente.

Parágrafo. Los documentos señalados en los numerales 1, 2, 3, 4 y 5 deberán presentarse impresos, debidamente rotulados y firmados por los profesionales competentes, quienes se harán responsables legalmente de la información contenida en ellos.

De lo anterior se puede concluir que, tratándose de una solicitud de licencia de construcción, dentro de los documentos que deben acompañar la solicitud de licencia de construcción no se exige ningún tipo de Certificación expedida por

las empresas de servicios públicos domiciliarios, acerca de la disponibilidad inmediata de servicios públicos en el predio objeto de la licencia; situación que si se da para la solicitud de licencia de urbanización.

De otro lado y a modo de información, es pertinente señalar las disposiciones contenidas en la Resolución 0017 de 1999, la cual en su artículo 14 referente a los servicios públicos señala:

"ARTÍCULO 14o.

Se identifican como acciones de habilitación orientadas al mejoramiento del grupo de barrios localizados en el área rural, barrios Barranquitos, Brisas del Volador, El Mirador, El Recuerdo Sur, Esmeralda, Lagunitas, Paticos y República de Canadá, las siguientes:

(...)

2. Acciones específicas orientadas hacia el mejoramiento de los servicios básicos y de las condiciones de bienestar de los barrios:

Las comunidades gestionarán ante las entidades distritales correspondientes, la realización de los proyectos y obras necesarias, a través de los cuales satisfagan las deficiencias de los desarrollos en estos aspectos, así:

2.1. Mejoramiento de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios y vial.

a. Ante la E.A.A.B., el proyecto de diseño y construcción de las redes de acueducto y alcantarillado tanto de aguas negras como lluvias en los barrios que carecen de uno las diferentes redes definitivas.

b. Ante la CODENSA, SA, EPS, el diseño y construcción de redes para prestación del servicio de energía eléctrica domiciliaria y de alumbrado público de los diferentes desarrollos.

c. Ante la ETB, EPM Bogotá S.A. E.P.S. y TELECOM Capital la ampliación de la red telefónica en los desarrollos objeto de legalización a fin de mejorar el cubrimiento del servicio telefónico.

d. Ante el I.D.U. la programación de la pavimentación de las vías de los barrios que carecen de ésta.

e. Ante Gas Natural E.P.S. el diseño y construcción de las redes de gas natural domiciliario, en los casos con viabilidad técnica.

f. Ante el I.D.U. la programación de la pavimentación de las vías de los barrios que carecen de esta.

(...)" (Sublineas y negrillas fuera de texto)

5.2. DE LAS RESTRICCIONES AMBIENTALES, POR LA CERCANÍA A LA PTAR Y LA FRANJA DE AISLAMIENTO CON EL RELLENO SANITARIO DE DOÑA JUANA.

Es importante señalar que el predio objeto de licenciamiento se ubica en el desarrollo ESMERALDA, legalizado mediante la Resolución 0017 de 1999 "Por la cual se legalizan unos desarrollos, asentamientos o barrios localizados en el Distrito Capital, en la Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar", bajo las normas del Acuerdo 6 de 1990, la cual se publicó el 2 de febrero de 1999 en la edición No. 142 de la Gaceta de Urbanismo y Construcción, fecha a partir de la cual entró en vigencia; por lo tanto, dicho documento da cuenta de la legalización del desarrollo, la aprobación de los planos urbanísticos y la incorporación de este al perímetro urbano del Distrito, y contiene las normas urbanísticas y demás determinantes exigidas para los predios del mencionado desarrollo.

Ahora bien, respecto de la cercanía con el Relleno Sanitario de Doña Juana, el Decreto 838 de 2005 "Por el cual se modifica el Decreto 1713 de 2002 sobre disposición final de residuos sólidos y se dictan otras disposiciones", expedido el 23 de Marzo de 2005 y publicado en el Diario Oficial 45862 de marzo 28 de 2005, establece en su artículo

6 las restricciones para la ubicación de rellenos sanitarios y contempla una franja o distancia al suelo urbano de mil (1.000) metros, en la cual si bien se pueden localizar, construir y operar los mencionados rellenos, debe cumplirse con ciertas especificaciones y requisitos particulares, sin los cuales no es posible su ubicación, construcción y operación; así pues, se deduce que al encontrarse legalizado el desarrollo Esmeralda desde el año 1999 y teniendo en cuenta que las normas sobre disposición final de residuos sólidos son de inmediato cumplimiento, para continuar funcionando el relleno sanitario Doña Juana, deben tenerse en cuenta tales disposiciones, toda vez que dentro de la denominada "Distancia al suelo urbano", ya existía un desarrollo urbano legalizado.

Igualmente, el Decreto 1713 de 2002 modificado por el Decreto 838 de 2005, en su artículo 88 disponía que: "*La distancia mínima horizontal con respecto al límite de cualquier área urbana o suburbana, incluyendo zonas de expansión y crecimiento urbanístico será 1.000 m, distancia que puede ser modificada según los resultados de los estudios ambientales específicos*"; y anterior a este, no se tiene conocimiento de la existencia de una norma que impidiera la ubicación del relleno a una distancia menor.

En tal sentido se puede concluir que, si bien el desarrollo Esmeralda se localiza a una distancia menor a los 1.000 metros de los que tratan los Decretos 1713 de 2002 y 838 de 2005, dicho asentamiento contaba con un acto administrativo que daba cuenta de su desarrollo, anterior a la ubicación del relleno sanitario. Por lo que no se encontró norma que impida el completo desarrollo de las construcciones en los predios del desarrollo denominado Esmeralda, sino por el contrario, las normas existentes comprometen al relleno sanitario, al cumplimiento de unas especificaciones y requisitos particulares para su funcionamiento, con el propósito de que se controlen los riesgos ambientales que puedan afectar a los asentamientos existentes.

En este sentido, el Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT), respecto de la disposición final de residuos sólidos, establece en su artículo 214 lo siguiente:

"Artículo 214. Suelo para la ubicación de áreas para el tratamiento y disposición final de residuos sólidos (artículo 202 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 161 del Decreto 469 de 2003).

Se asigna el uso Dotacional - Servicios Urbanos Básicos a los predios requeridos para la disposición de residuos sólidos. Estos predios aparecen georreferenciados en los planos Nos. 28 y 29 denominados "Clasificación del suelo: Distrito Capital" y "Clasificación del Suelo", los cuales hacen parte integral del presente Plan.

El área aproximada de la ampliación del relleno sanitario Doña Juana es de 300 hectáreas alrededor del mismo para su adecuación futura y para la construcción de la infraestructura necesaria. De este total, la zona A corresponde al área de amortiguamiento ambiental y la zona B corresponde a las áreas adicionales para la disposición final y el tratamiento.

(...)." (Sublíneas y negrillas fuera de texto)

De igual manera, es pertinente indicar que entre el área destinada al Relleno Sanitario de Doña Juana y el desarrollo Esmeralda, media otro desarrollo también legalizado denominado Barranquitos.



Plano No. 19 del POT "Sistema de Saneamiento Básico"

Así pues, se evidencia que la zona ubicada entre los límites del Relleno Sanitario de Doña Juana y el desarrollo Esmeralda, corresponde según lo establecido en el Decreto 190 de 2004 (Compilación POT), en un parte a la zona de amortiguamiento ambiental adecuada como tal por el relleno sanitario y en otra parte al desarrollo legalizado Barranquitos.

Por lo anterior se concluye, que tratándose de un desarrollo legalizado e incorporado al área urbana del distrito desde el año 1999, y que tanto la ampliación del Relleno Sanitario de Doña Juana como las PTAR se llevan a cabo posterior a dicha fecha de incorporación; son estos proyectos los que deben tener en cuenta como determinantes los asentamientos existentes e incorporados al perímetro urbano, entre estos el desarrollo Esmeralda.

5.3. EN LO REFERENTE AL ESTUDIO DE EDIFICABILIDAD DEL PREDIO

De conformidad con las normas aplicables al predio objeto de la licencia estudiada, Decreto 735 de 1993 y Resolución 0017 de 1999, y de acuerdo con el estudio realizado por el equipo técnico; se evidencia que, respecto de las normas de edificabilidad aplicables al predio, el proyecto aprobado en la Licencia de Construcción No. LC 11001-1-20-3003 del 07 de diciembre de 2020, se encuentra **AJUSTADA** a las normas urbanísticas.

5.4. DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA APLICABLE AL MOMENTO DE SOLICITUD DE LA LICENCIA

Una vez realizado el estudio urbanístico de la Licencia de Construcción LC 11001-1-20-3003 del 07 de diciembre de 2020 expedida en la modalidad de obra nueva y la aprobación de los planos de alinderamiento para Propiedad Horizontal, realizado en el numeral 5.1 del presenta informe, se evidenció que dicha Licencia **SE AJUSTA** a la normativa urbanística vigente; sin embargo, respecto de la modalidad del uso de vivienda aprobado, esta debe ser ajustada de conformidad con las disposiciones del acuerdo 6 de 1990.

6. CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, que las actuaciones de la Curadora Urbana No. 1 Ruth Cubillos Salamanca, relacionadas con la expedición de la Licencia de Construcción No. LC 11001-1-20-3003 del 07 de diciembre de 2020, ejecutoriada el 15 de diciembre de 2020 con solicitud SLC 11001-1-20-0763 del 19 de marzo de 2020, se encontraron

AJUSTADAS a la normativa urbanística vigente para el predio de la CL 92 S 18 A 54; no obstante, se debe realizar por parte de la Curaduría Urbana el ajuste respecto de la modalidad del uso de vivienda aprobado.

7. RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico a la Interesada, Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría Distrital de Hábitat.
2. Enviar copia del presente informe técnico a la Curadora Urbana No. 1 Ruth Cubillos Salamanca, con el fin de que se realice el ajuste de la modalidad del uso de vivienda aprobado.
3. Cerrar el caso 2130.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

Los comisionados aprueban las recomendaciones emitidas por el equipo técnico de la comisión, en las que requieren especificar en cada una el objetivo de la remisión del correspondiente informe técnico.

CASO No. 2131 LA ESMERALDA 9

1. DATOS GENERALES

INTERESADO:	Subdirección de Prevención y Seguimiento - SDHT
RADICADO:	3-2021-03971 del 05 de agosto de 2021.
CURADORA:	Ruth Cubillos Salamanca - Curadora Urbana No. 1
SOLICITUD:	SLC 11001-1-20-0764 del 19 de marzo de 2020
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia de Construcción y Aprobación de planos de Alinderamiento para Propiedad Horizontal.
LICENCIA:	LC 11001-1-20-3004 del 07 de diciembre de 2020, Fecha ejecutoria 15 de diciembre de 2020.
MODALIDAD:	Obra Nueva y Aprobación Planos de Alinderamiento PH.
PROYECTO:	LA ESMERALDA 9
USO:	Vivienda Unifamiliar (VIS)
UBICACIÓN DEL PREDIO:	CL 92 S 18 A 48 – Chip AAA0157ERSK
URBANIZACIÓN O BARRIO:	Esmeralda
NORMA APLICADA:	Decreto Distrital 735 de 1993 y Resolución 0017 de 199.
UPZ:	UPZ 64 Monte Blanco – Localidad de Ciudad Bolívar

2. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría Distrital del Hábitat, mediante el memorando 3-2021-03971 del 5 de agosto de 2021, allega a esta Comisión de Veeduría la solicitud de verificación de la licencia de construcción 11001-1-20-3004 del 07 de diciembre de 2020 expedida por la Curador Urbana 1, Ruth Cubillos Salamanca, y señala lo siguiente:

"... este Despacho considera pertinente someter a revisión y concepto de la Comisión de Veedurías a las Curadurías Urbanas con el fin de verificar la legalidad de las licencias expedidas y con el propósito de aclarar los siguientes ítems:

9. La disponibilidad de servicios públicos para cada una de las licencias que relacionaremos más adelante.
10. El estudio y análisis de las restricciones ambientales, teniendo en cuenta la cercanía de estos predios a la PTAR y a la franja de aislamiento con el Relleno Sanitario de Doña Juana.
11. Estudios de edificabilidad de los predios.
12. Cumplimiento de la norma aplicable al momento de solicitud de las licencias".

3. CONSIDERACIONES

3.1. MARCO NORMATIVO

Para la fecha de radicación de la solicitud de la Licencia de Construcción (19 de marzo de 2020), se encontraba vigente la Resolución No. 0017 del 22 de enero de 1999 "Por la cual se legalizan unos desarrollos, asentamientos o barrios localizados en el Distrito Capital, en la Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar", expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital – DAPD, y dentro de los desarrollos legalizados se encuentra el desarrollo incompleto ESMERALDA, en el cual se ubica el predio en estudio.

La Resolución 0017 de 1999, señala en su artículo 5 que los predios del desarrollo Esmeralda se zonifican de conformidad con el Acuerdo 6 de 1990 en el código ARG-02-3C en Tratamiento General de Actualización y Área de Actividad Residencial General.

De esta forma, las normas bajo las cuales se realiza el presente estudio son las contenidas en el Decreto Distrital 735 de 1993 reglamentario del Tratamiento de Actualización del Acuerdo 6 de 1990 y la Resolución 0017 de 1999.

4. ANALISIS URBANÍSTICO

4.1. RESPECTO DE LA APROBACIÓN DEL USO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

Dado que las normas bajo las cuales se legalizó y reglamentó el desarrollo Esmeralda de la Localidad de Ciudad Bolívar son las contenidas en el Acuerdo 6 de 1990 y su Decreto reglamentario 735 de 1993, es pertinente mencionar las definiciones que para el uso residencial contiene el Acuerdo 6 de 1990 en sus artículos 292 al 296, los cuales señalan:

"Artículo 292.- Uso residencial. Pertenecen al uso residencial todas las edificaciones destinadas a servir como lugar de habitación a los residentes de la ciudad.

Artículo 293.- Modalidades del uso residencial. De acuerdo con las características de las edificaciones en las cuales se desarrolla y el régimen de propiedad de las mismas se identifican las siguientes modalidades de uso residencial, para efectos de su reglamentación:

- *Vivienda Unifamiliar.*
- *Vivienda Bifamiliar.*
- *Vivienda Multifamiliar.*
- *Agrupaciones o Conjuntos.*

5. ASPECTOS DE LA QUEJA

5.1. EN CUANTO A LA DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS:

La Resolución 0462 de 2017 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, respecto de los documentos exigidos para la radicación de la solicitud de licencia de construcción, expresa en su artículo 1:

"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 desenglobado 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. Copia del documento de identidad del solicitante cuando se trate de personas naturales o certificado de existencia y representación legal, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes, cuando se trate de personas jurídicas.*
- 4. Poder especial debidamente otorgado, ante notario o juez de la república, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario, con la correspondiente presentación personal.*
- 5. Copia del documento o declaración privada del impuesto predial del último año en relación con el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, donde figure la nomenclatura alfanumérica o identificación del predio. Este requisito no se exigirá cuando exista otro documento oficial con base en el cual se pueda establecer la dirección del predio objeto de solicitud.*
- 6. La relación de la dirección de los predios colindantes al proyecto objeto de la solicitud. Se entiende por predios colindantes aquellos que tienen un lindero en común con el inmueble o inmuebles objeto de solicitud de licencia. Este requisito no se exigirá cuando se trate de predios rodeados completamente por espacio público o ubicados en zonas rurales no suburbanas.*
- 7. Copia de la matrícula profesional de los profesionales intervinientes en el trámite de licencia urbanística y copia de las certificaciones que acrediten su experiencia, para los trámites que así lo requieran.*

Parágrafo 1º. *A las solicitudes de licencia de intervención y ocupación del espacio público solo se les exigirá el aporte de los documentos de que tratan los numerales 3 y 4 del presente artículo.*

Parágrafo 2º. *A las solicitudes de revalidación solamente se les exigirán los documentos de que tratan los numerales 1, 2, 3, 4 y 6 del presente artículo, no estarán sometidas al procedimiento de expedición de licencia y deberán resolverse en un término máximo de 30 días hábiles contados a partir de la radicación de la solicitud en legal y debida forma.*

Parágrafo 3º. *En las ciudades, donde existan medios tecnológicos disponibles de consulta virtual o flujos de información electrónica, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias estarán en la obligación de verificar por estos mismos medios, al momento de la radicación de la solicitud, la información pertinente contenida en los documentos de que tratan los numerales 1, 3 y 5 del presente artículo. Esta consulta de verificación sustituye la presentación del documento a cargo del solicitante de la licencia, salvo que la información correspondiente no se encuentre disponible por medios electrónicos.*

De igual manera en su artículo 5, para la solicitud de licencia de construcción señala los siguientes documentos adicionales:

"Artículo 5. Documentos adicionales para la licencia de construcción. Cuando se trate de licencia de construcción, además de los requisitos previstos en el artículo 1 de la presente resolución, se deberán aportar los siguientes documentos:

1. Memoria de los cálculos y diseños estructurales

2. Memoria de diseño de los elementos no estructurales

3. Los estudios geotécnicos y de suelos

4. Planos estructurales del proyecto

5. El proyecto arquitectónico, elaborado de conformidad con las normas urbanísticas y de edificabilidad vigentes al momento de la solicitud. Los planos arquitectónicos deben contener como mínimo la siguiente información:

5.1. Localización.

5.2. Plantas.

5.3. Alzados o cortes de la edificación relacionados con la vía pública o privada a escala formal. Cuando el proyecto esté localizado en suelo inclinado, los cortes deberán indicar la inclinación real del terreno.

5.4. Fachadas.

5.5. Planta de cubiertas.

5.6. Cuadro de áreas.

6. En los eventos en que se requiera la revisión independiente de diseños estructurales de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 400 de 1997, modificado por el artículo 3 de la Ley 1796 de 2016, reglamentado por el Decreto 945 de 2017 se deberán aportar los siguientes documentos:

6.1. Memoria de los cálculos y planos estructurales, firmada por el revisor independiente de los diseños estructurales.

6.2. Memorial firmado por el revisor independiente de los diseños estructurales, en el que certifique el alcance de la revisión efectuada. Los eventos contemplados en las normas referidas son:

a). Edificaciones que tengan o superen los dos mil metros cuadrados (2.000 m²) de área construida.

b). Edificaciones que tengan menos de dos mil metros cuadrados (2.000 m²) de área construida, que cuenten con la posibilidad de tramitar ampliaciones que alcancen los dos mil (2.000 m²) metros cuadrados.

c) Edificaciones que en conjunto superen los dos mil metros cuadrados (2.000 m²) de área construida:

- Proyecto compuesto por distintas edificaciones que en conjunto superen los dos mil metros cuadrados (2.000 m²) de área construida, cada una de ellas, independientemente de su área.

- Las casas de uno y dos pisos del grupo de uso I, tal como lo define la sección A.2.5.1.4 del título A de la NSR-10, que formen parte de programas de cinco o más unidades de vivienda.

d). Edificaciones de menos de dos mil metros cuadrados (2.000 m²) de área construida que deban someterse a Supervisión Técnica Independiente —casos previstos por el artículo 18 de la Ley 400 de 1997 modificado por el artículo 4 de la Ley 1796 de 2016.

e). Edificaciones que deban someterse a supervisión técnica independiente debido a: complejidad, procedimientos constructivos especiales o materiales empleados, solicitada por el Diseñador Estructural o ingeniero geotecnia.

7. Si la solicitud de licencia se presenta ante una autoridad distinta a la que otorgó la licencia original, se adjuntarán las licencias anteriores, o el instrumento que hiciera sus veces junto con sus respectivos planos. Cuando estas no existan, se deberá gestionar el reconocimiento de la existencia de edificaciones regulado por el Capítulo 4, Título 6, Parte 2, Libro 2 del Decreto 1077 de 2015. Esta disposición no será aplicable tratándose de solicitudes de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva.

8. Anteproyecto aprobado por el Ministerio de Cultura si se trata de bienes de interés cultural del ámbito nacional o por la entidad competente si se trata de bienes de interés cultural de carácter departamental, municipal o distrital cuando el objeto de la licencia sea la intervención de un bien de interés cultural, en los términos que se definen en las Leyes 397 de 1997 y 1185 de 2008 y el Decreto Único del sector Cultura.

9. Cuando se trate de licencias para la ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, copia del acta del órgano competente de administración de la propiedad horizontal o del documento que haga sus veces, según lo disponga el respectivo reglamento de propiedad horizontal vigente, autorizando la ejecución de las obras solicitadas. Estas licencias deberán acoger lo establecido en los respectivos reglamentos.

10. Cuando se trate de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para el desarrollo de equipamientos en suelo objeto de cesiones anticipadas en los términos del artículo 2.2.6.1.4.8 del Decreto 1077 de 2015, se deberá adjuntar la certificación expedida por los prestadores de servicios públicos en la que conste que el predio cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Además, se debe presentar la información que soporte el acceso directo al predio objeto de cesión desde una vía pública vehicular en las condiciones de la norma urbanística correspondiente.

Parágrafo. Los documentos señalados en los numerales 1, 2, 3, 4 y 5 deberán presentarse impresos, debidamente rotulados y firmados por los profesionales competentes, quienes se harán responsables legalmente de la información contenida en ellos.

De lo anterior se puede concluir que, tratándose de una solicitud de licencia de construcción, dentro de los documentos que deben acompañar la solicitud de licencia de construcción no se exige ningún tipo de Certificación expedida por las empresas de servicios públicos domiciliarios, acerca de la disponibilidad inmediata de servicios públicos en el predio objeto de la licencia; situación que sí se da para la solicitud de licencia de urbanización.

De otro lado y a modo de información, es pertinente señalar las disposiciones contenidas en la Resolución 0017 de 1999, la cual en su artículo 14 referente a los servicios públicos señala:

"ARTÍCULO 14o.

Se identifican como acciones de habilitación orientadas al mejoramiento del grupo de barrios localizados en el área rural, barrios Barranquitos, Brisas del Volador, El Mirador, El Recuerdo Sur, Esmeralda, Lagunitas, Paticos y República de Canadá, las siguientes:

(...)

2. Acciones específicas orientadas hacia el mejoramiento de los servicios básicos y de las condiciones de bienestar de los barrios:

Las comunidades gestionarán ante las entidades distritales correspondientes, la realización de los proyectos y obras necesarias, a través de los cuales satisfagan las deficiencias de los desarrollos en estos aspectos, así:

2.1. Mejoramiento de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios y vial.

a. Ante la E.A.A.B., el proyecto de diseño y construcción de las redes de acueducto y alcantarillado tanto de aguas negras como lluvias en los barrios que carecen de uno las diferentes redes definitivas.

b. Ante la CODENSA, SA, EPS, el diseño y construcción de redes para prestación del servicio de energía eléctrica domiciliaria y de alumbrado público de los diferentes desarrollos.

c. Ante la ETB, EPM Bogotá S.A. E.P.S. y TELECOM Capital la ampliación de la red telefónica en los desarrollos objeto de legalización a fin de mejorar el cubrimiento del servicio telefónico.

d. Ante el I.D.U. la programación de la pavimentación de las vías de los barrios que carecen de ésta.

e. Ante Gas Natural E.P.S. el diseño y construcción de las redes de gas natural domiciliario, en los casos con viabilidad técnica.

f. Ante el I.D.U. la programación de la pavimentación de las vías de los barrios que carecen de esta.

(...)" (Sublineas y negrillas fuera de texto)

5.2. DE LAS RESTRICCIONES AMBIENTALES, POR LA CERCANÍA A LA PTAR Y LA FRANJA DE AISLAMIENTO CON EL RELLENO SANITARIO DE DOÑA JUANA.

Es importante señalar que el predio objeto de licenciamiento se ubica en el desarrollo ESMERALDA, legalizado mediante la Resolución 0017 de 1999 "Por la cual se legalizan unos desarrollos, asentamientos o barrios localizados en el Distrito Capital, en la Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar", bajo las normas del Acuerdo 6 de 1990, la cual se publicó el 2 de febrero de 1999 en la edición No. 142 de la Gaceta de Urbanismo y Construcción, fecha a partir de la cual entró en vigencia; por lo tanto, dicho documento da cuenta de la legalización del desarrollo, la aprobación de los planos urbanísticos y la incorporación de este al perímetro urbano del Distrito, y contiene las normas urbanísticas y demás determinantes exigidas para los predios del mencionado desarrollo.

Ahora bien, respecto de la cercanía con el Relleno Sanitario de Doña Juana, el Decreto 838 de 2005 "Por el cual se modifica el Decreto 1713 de 2002 sobre disposición final de residuos sólidos y se dictan otras disposiciones", expedido el 23 de Marzo de 2005 y publicado en el Diario Oficial 45862 de marzo 28 de 2005, establece en su artículo 6 las restricciones para la ubicación de rellenos sanitarios y contempla una franja o distancia al suelo urbano de mil (1.000) metros, en la cual si bien se pueden localizar, construir y operar los mencionados rellenos, debe cumplirse con ciertas especificaciones y requisitos particulares, sin los cuales no es posible su ubicación, construcción y operación; así pues, se deduce que al encontrarse legalizado el desarrollo Esmeralda desde el año 1999 y teniendo en cuenta que las normas sobre disposición final de residuos sólidos son de inmediato cumplimiento, para continuar funcionando el relleno sanitario Doña Juana, deben tenerse en cuenta tales disposiciones, toda vez que dentro de la denominada "Distancia al suelo urbano", ya existía un desarrollo urbano legalizado.

Igualmente, el Decreto 1713 de 2002 modificado por el Decreto 838 de 2005, en su artículo 88 disponía que: "La distancia mínima horizontal con respecto al límite de cualquier área urbana o suburbana, incluyendo zonas de expansión y crecimiento urbanístico será 1.000 m, distancia que puede ser modificada según los resultados de los estudios ambientales específicos"; y anterior a este, no se tiene conocimiento de la existencia de una norma que impidiera la ubicación del relleno a una distancia menor.

En tal sentido se puede concluir que, si bien el desarrollo Esmeralda se localiza a una distancia menor a los 1.000 metros de los que tratan los Decretos 1713 de 2002 y 838 de 2005, dicho asentamiento contaba con un acto administrativo que daba cuenta de su desarrollo, anterior a la ubicación del relleno sanitario. Por lo que no se encontró norma que impida el completo desarrollo de las construcciones en los predios del desarrollo denominado Esmeralda,

a dicha fecha de incorporación; son estos proyectos los que deben tener en cuenta como determinantes los asentamientos existentes e incorporados al perímetro urbano, entre estos el desarrollo Esmeralda.

5.3. EN LO REFERENTE AL ESTUDIO DE EDIFICABILIDAD DEL PREDIO

De conformidad con las normas aplicables al predio objeto de la licencia estudiada, Decreto 735 de 1993 y Resolución 0017 de 1999, y de acuerdo con el estudio realizado por el equipo técnico; se evidencia que, respecto de las normas de edificabilidad aplicables al predio, el proyecto aprobado en la Licencia de Construcción No. LC 11001-1-20-3004 del 07 de diciembre de 2020, se encuentra **AJUSTADA** a las normas urbanísticas.

5.4. DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA APLICABLE AL MOMENTO DE SOLICITUD DE LA LICENCIA

Una vez realizado el estudio urbanístico de la Licencia de Construcción LC 11001-1-20-3004 del 07 de diciembre de 2020 expedida en la modalidad de obra nueva y la aprobación de los planos de alinderamiento para Propiedad Horizontal, realizado en el numeral 5.1 del presente informe, se evidenció que dicha Licencia **SE AJUSTA** a la normativa urbanística vigente; sin embargo, respecto de la modalidad del uso de vivienda aprobado, esta debe ser ajustada de conformidad con las disposiciones del acuerdo 6 de 1990.

6. CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, que las actuaciones de la Curadora Urbana No. 1 Ruth Cubillos Salamanca, relacionadas con la expedición de la Licencia de Construcción No. LC 11001-1-20-3004 del 07 de diciembre de 2020, ejecutoriada el 15 de diciembre de 2020 con solicitud SLC 11001-1-20-0764 del 19 de marzo de 2020, se encontraron **AJUSTADAS** a la normativa urbanística vigente para el predio de la CL 92 S 18 A 48; no obstante, se debe realizar por parte de la Curaduría Urbana el ajuste respecto de la modalidad del uso de vivienda aprobado.

7. RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico a la Interesada, Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría Distrital de Hábitat.
2. Enviar copia del presente informe técnico a la Curadora Urbana No. 1 Ruth Cubillos Salamanca, con el fin de que se realice el ajuste de la modalidad del uso de vivienda aprobado.
3. Cerrar el caso 2131.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

Los comisionados aprueban las recomendaciones emitidas por el equipo técnico de la comisión, en las que requieren especificar en cada una el objetivo de la remisión del correspondiente informe técnico.

1. DATOS GENERALES

INTERESADO:	María Susana Díaz
RADICADO:	3-2021-04377 y 1-2021-28494
CURADOR:	Ing. Mariano Pinilla Poveda– Curadora Urbana N° 5
SOLICITUDES:	SLC 11001-5-19-1252 del 11 de octubre de 2019 SLC 11001-5-20-0741 del 8 de septiembre de 2020
TIPO DE TRÁMITES:	Licencia de Construcción Modificación de Licencia de Construcción Vigente
LICENCIAS:	11001-5-20-0195 del 11 de febrero de 2020 11001-5-21-0387 del 24 de marzo de 2021.
MODALIDADES:	Obra nueva, demolición total.
PROYECTO:	DOMUS 104
USO:	Vivienda multifamiliar
UBICACIÓN DEL PREDIO:	CL 104 A 19 A 63
URBANIZACIÓN- BARRIO:	Chicó Norte
NORMA APLICADA:	Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto Distrital 080 de 2016, Decreto 443 de 2011
UPZ:	UPZ 16 Santa Bárbara – Localidad de Usaquén

2. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

Con ocasión a la petición de radicado No. 1-2021-28494 por parte de la ciudadana Maria Susana Diaz, donde indica:

"(...) Por un lado, la obra en construcción, a nuestro entender, no ha respetado la altura ni la distancia respecto al cuerpo cierto que somos nosotros. El piso de lo que va a ser las terrazas de sus apartamentos ya es más alto de lo aparentemente correcto y adecuado (...). Queremos adicionalmente que se revise la licencia de construcción con la que operan, y 1., verificar si esta fue dada de acuerdo a lo aprobado legalmente por el POT para la zona, y 2., si se está cumpliendo de acuerdo a lo aprobado (...)".

3. HECHOS

1. El 11 de octubre de 2019 mediante radicación 11001-5-19-1252, se solicitó ante el Curador Urbano No. 5 Ing. Mariano Pinilla Poveda, el trámite para Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para el predio ubicado en la CL 104 A 19 A 63, para el uso de vivienda multifamiliar no VIS.
2. El 11 de febrero de 2020 el Curador Urbano No.5 Ing. Mariano Pinilla Poveda expide el acto administrativo 11001-5-20-0195 en el cual otorga Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para el predio ubicado en la CL 104 A 19 A 63, para el uso de vivienda multifamiliar no VIS, ejecutoriado el 21 de febrero de 2020.
3. El 8 de septiembre de 2020 mediante radicación 11001-5-20-0741, se solicitó ante el Curador Urbano No. 5 Ing. Mariano Pinilla Poveda, el trámite para la Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el predio ubicado en la CL 104 A 19 A 63.
4. El 24 de marzo de 2021 el Curador Urbano No.5 Ing. Mariano Pinilla Poveda expide el acto administrativo 11001-5-20-0741 en el cual otorga la Modificación de Licencia de Construcción Vigente en semisótano sentido de los tanques, primer piso depósito 8 y planta de suplencia, segundo piso apartamentos 5 y 6 se unifican creando tipo 11, para el predio ubicado en la CL 104 A 19 A 63, para el uso de vivienda multifamiliar no VIS, ejecutoriado el 15 de abril de 2021.

4. CONSIDERACIONES

4.1 LOCALIZACIÓN



Localización predio CL 104 A 19 A 63. Imagen: Sinupot.

4.2 MARCO NORMATIVO

Al momento de la solicitud de la Licencia de Construcción para el predio de la CL 104 A 19 A 63, estaban vigentes las normas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 (Compilación POT), 080 de 2016 (Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones) y 443 de 2011 "Por el cual se actualiza la reglamentación de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 16, SANTA BÁRBARA ubicada en la localidad de Usaquén", de donde se define que el predio de la CL 104 A 19 A 63 se encuentra en el Sector Normativo 2, en el Área de Actividad es RESIDENCIAL, zona RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS, Tratamiento de CONSOLIDACIÓN con modalidad DENSIFICACIÓN MODERADA. Zona de demanda de Estacionamientos: A

5. ANÁLISIS

5.1. APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA

De conformidad con las normas aplicables al predio en estudio, y comparadas con los documentos aprobados mediante la licencia 11001-5-20-0195 del 11 de febrero de 2020, se pudo establecer lo siguiente:

ESTUDIO DE EDIFICABILIDAD LC 11001-5-20-0195 del 11 de febrero de 2020.

De acuerdo con el estudio referido en el cuadro anterior, se evidenció que los planos arquitectónicos y la licencia No LC 11001-5-20-0195 del 11 de febrero de 2020; SE AJUSTA a lo exigido por la norma urbanística al momento de su solicitud cumpliendo en lo referente a edificabilidad y norma urbanística.

6. ASPECTOS DE LA QUEJA

6.1. ALTURA MÁXIMA PERMITIDA

El equipo técnico de la Comisión, inició el estudio del trámite respecto a la altura máxima permitida para el predio en mención al momento de su solicitud, tomando como primera consideración lo que indica el Decreto 080 de 2016 *Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento*

Zonal y se dictan otras disposiciones, específicamente para el tratamiento de Consolidación en la modalidad de Densificación Moderada:

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

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

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

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

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

2. Reglas para el manejo de alturas.

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

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

Para hacer el cálculo, es necesario remitirse a la ficha reglamentaria de edificabilidad del Decreto 443 de 2011 mediante el cual se reglamenta la UPZ 16 Santa Bárbara, donde se observa que el predio se localiza en el Sector Normativo 2, Subsector de edificabilidad A, y adicionalmente indica en el cuadro de edificabilidad, que la altura máxima permitida en pisos habitables, es de 7.



Localización del predio. Ficha reglamentaria de Edificabilidad. Upz 16 Santa Bárbara.

	SECTOR 2 CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA				
	SUBSECTOR A	SUBSECTOR B	SUBSECTOR C	SUBSECTOR D	SUBSECTOR E
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,21	0,25	0,20	0,29	0,35
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	3,91	5,01	3,50	5,09	6,30
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	3 PISOS	4 PISOS	3 PISOS	4 PISOS	5 PISOS
TIPOLÓGIA REPLICABLE	MELADA	MELADA	CONTINUA	CONTINUA	CONTINUA
INDICACIÓN MÁXIMA DE ANTEJARDINERÍA (M ²)	5,00	0,00	3,30	3,00	NO DEBE DEBERE
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	NO APLICA	NO APLICA	ÁREA: 976 m ² FRENTE: 18 m	ÁREA: 325 m ² FRENTE: 13 m	ÁREA: 200 m ² FRENTE: 10 m

Cuadro de edificabilidad Sector 12. Ficha reglamentaria de Edificabilidad. Upz 26 Las Ferias.

el cálculo
$$es: \text{Altura máxima de la edificación} = (\text{Número de pisos permitidos en la ficha reglamentaria} \times 4,20 \text{ metros}) + 1,50 \text{ metros}$$
, es decir, $\text{Altura máxima de la edificación} = (5 \times 4,20 \text{ metros}) + 1,50 \text{ metros} = 22,50 \text{ m}$.

4.1 VOLUMETRÍA	
a. No. PISOS HABITABLES	5
b. ALTURA EN MTS. 2° 65 Y 0 Y 0	0
c. SÓTANOS	0
d. SERVISÓTANO	0
e. No. EDIFICIOS	1
f. ETAPAS CONSTRUCCIÓN	1
g. 1er PISO EQUIP. Y/O ESTACÓN	SI
h. ÁREA BAJO CUBIERTA INCLINADA	NO
i. INDICE DE OCUPACIÓN	0.7
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	2.75

Cuadro de edificabilidad aprobado. Acto administrativo 11001-5-20-0195



Fachada Principal. Planos Arquitectónicos Aprobados. Plano No. P-13

Teniendo en cuenta que adicionalmente, el Decreto 080 de 2016 define el Piso no habitable así: " 20. *Piso no Habitable.* Piso de la edificación que se destina únicamente a estacionamientos cubiertos y descubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, instalaciones mecánicas, puntos fijos, depósitos y/o equipamiento comunal privado. Debe ser incluido dentro de la fórmula de altura máxima de la edificación, sin embargo, no se contabiliza como piso, no se contabiliza dentro del índice de construcción y no se contabiliza para el cálculo de los aislamientos y de los patios", es pertinente concluir que al verificar lo aprobado tanto en el acto administrativo como los planos arquitectónicos aprobados, el proyecto aprobado SE AJUSTA a la norma vigente aplicable al predio y al proyecto al momento de su solicitud en cuanto a la altura máxima permitida.

6.2. AISLAMIENTOS EXIGIDOS

El equipo técnico de la Comisión, inició el estudio del trámite respecto a los aislamientos exigidos para el predio en mención al momento de su solicitud, tomando como primera consideración lo que indica el Decreto 080 de 2016 *Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones*, específicamente para el tratamiento de Consolidación en la modalidad de Densificación Moderada:

"Artículo 13. Aislamientos.

1. Aislamientos Laterales:

LOCALIZACIÓN	NORMA (Nota 1)	CONDICIONES (Nota 1)
En sectores de tipología aislada	Se exigen a partir del nivel de la placa superior del primer piso, o a partir del nivel de empate con los volúmenes construidos	Sus dimensiones mínimas se determinan en función de la altura que alcance la edificación a partir del primer piso o del nivel de empate, según sea el caso, así:

	de las edificaciones colindantes permanentes, sin sobrepasar la línea del aislamiento posterior.	De 1 a 3 pisos: 3.00 metros. <u>De 4 a 6 pisos: 4.00 metros.</u> De 7 a 9 pisos: 6.00 metros. De 10 a 12 pisos: 8.50 metros. De 13 a 15 pisos: 11.00 metros. De 16 a 18 pisos: 13.50 metros. De 19 o más pisos: 15.50 metros.
Nota 1. Salvo en los casos en los cuales la ficha reglamentaria señale una disposición diferente.		

2. Aislamiento posterior:

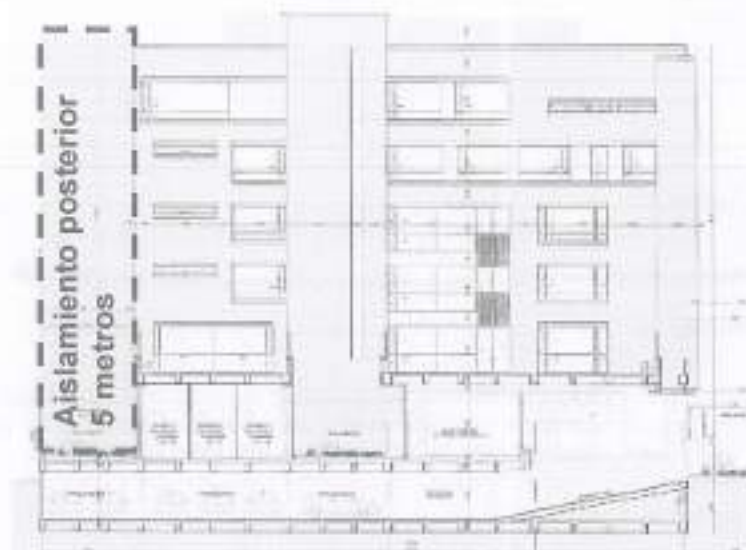
LOCALIZACIÓN	NORMA (Nota 1)	CONDICIONES (Nota 1)
En todos los sectores	Se exige a partir del nivel del terreno o de la placa superior del semisótano.	La dimensión del aislamiento posterior se determina en función de la máxima altura permitida en cada subsector, con un mínimo de 3 metros, así: De 1 a 3 pisos: 3.00 metros <u>De 4 a 6 pisos: 5.00 metros</u> De 7 a 9 pisos: 6.50 metros De 10 a 12 pisos: 9.00 metros De 13 a 15 pisos: 11.50 metros De 16 a 18 pisos: 14.00 metros De 19 o más pisos: 16.00 metros
Nota 1. Salvo en los casos en los cuales la ficha reglamentaria señale una disposición diferente.		

3. Reglas aplicables a los aislamientos.

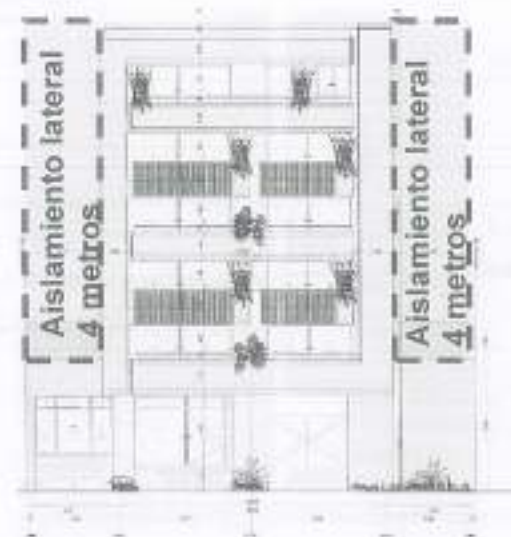
- a. Los aislamientos se aplican como dimensión única en la totalidad del plano de fachada aislada.
 b. En ningún caso los empates con construcciones vecinas permiten superar la altura reglamentaria.
 c. El piso no habitable, definido en el artículo 12 del presente decreto no se tendrá en cuenta para efectos de calcular la dimensión de los aislamientos. (...)”

4. EDIFICABILIDAD				
4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS				
a. TIPOLOGÍA			AISLADA	
b. AISLAMIENTOS	MTS	NIVEL		
a. LATERAL	K	EXCEPCIÓN 1ª PLANTA		
b. LATERAL (21*)	N/A	N/A		
c. POSTERIOR	1.00	NIVEL TERRENO		
d. POSTERIOR (21*)	N/A	N/A		
e. ENTRE EDIFICACIONES	N/A	Y	N/A	(*) Pa. obra nueva
f. EMPATES Y PATIOS	N/A	X	N/A	N/A
g. OTROS	N/A			

Cuadro de edificabilidad aprobado. Acto administrativo
11001-5-20-0195



Fachada Oriental. Planos Arquitectónicos Aprobados. Plano No. P-15



Fachada Principal. Planos Arquitectónicos Aprobados. Plano No. P-13

Teniendo en cuenta el análisis anterior es pertinente concluir que al verificar lo aprobado tanto en el acto administrativo como los planos arquitectónicos aprobados, el proyecto aprobado SE AJUSTA a la norma vigente aplicable al predio y al proyecto al momento de su solicitud en cuanto a los aislamientos laterales y posteriores y exigidos para el predio.

6.3. CERRAMIENTOS EXIGIDOS

El equipo técnico de la Comisión, inició el estudio del trámite respecto a los cerramientos exigidos para el predio en mención al momento de su solicitud, tomando como primera consideración lo que indica el Decreto 080 de 2016 *Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones*, específicamente para el tratamiento de Consolidación en la modalidad de Densificación Moderada:

"5. Otros Cerramientos:

a. En predios edificados:

- i. En área de aislamientos laterales o posteriores ubicados en el primer piso: como muro macizo con altura máxima de 2,30 metros sobre el nivel natural del terreno o de la placa superior del semisótano.
- ii. En área de aislamiento en pisos superiores contra aislamientos laterales, posteriores y patios: 1,20 metros de altura con 90% de transparencia sobre un elemento de protección o antepecho de hasta 0,60 metros de altura, a partir de la placa del nivel en el que se ubica.
- iii. En áreas contra antejardines de predios colindantes ubicados en el primer piso: las mismas condiciones previstas para los cerramientos de antejardines.
- iv. En áreas sobre vacíos contra antejardines, vías o parques, ubicadas en pisos superiores frente a espacio público: 1,20 metros de altura con 90% de transparencia sobre un elemento de protección o antepecho de hasta 0,60 metros de altura o, un elemento de protección o antepecho de 1,00 metro de altura (...)"

Caso i: En área de aislamientos laterales o posteriores ubicados en el primer piso

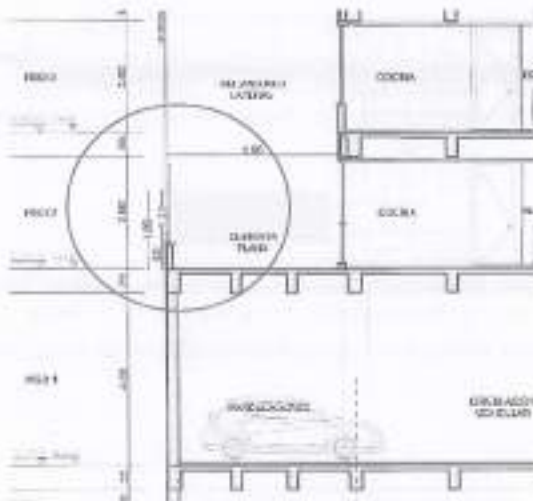


Aislamiento Posterior.

Corte Longitudinal A-A'. Planos Arquitectónicos Aprobados. Plano No. P-11

Sobre el aislamiento posterior se observa la proyección de un muro con altura de 2.50m sobre el nivel de la placa superior del semisótano; por tanto, **SE AJUSTA.**

Caso ii. En área de aislamiento en pisos superiores contra aislamientos laterales, posteriores y patios



Aislamiento Lateral, Costado Occidental

Corte Transversal B-B'. Planos Arquitectónicos Aprobados. Plano No. P-12



Planta Piso 2. Área de cubierta plana en Aislamiento. Planos Arquitectónicos Aprobados. Plano No. P-04

Sobre el aislamiento lateral del costado occidental se observa la proyección de un cerramiento de 1,20 metros de altura sobre un antepecho de 0,60 metros de altura, a partir de la placa del nivel en el que se ubica; por tanto, **SE AJUSTA.** Dado que, de acuerdo a la planta, la cubierta plana se encuentra tanto en el aislamiento oriental como en el occidental, se asume que se proyecta el mismo tipo de cerramiento.

Caso iii. En áreas contra antejardines de predios colindantes ubicados en el primer piso: No se proyecta Cerramiento en planos aprobados.

Es preciso traer la definición de Cubierta, según el Decreto 080 de 2016 :

"2. Cubierta. Placa superior de las edificaciones, que, en las edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal, hace parte de las áreas comunes, y que en todos los casos puede ser destinada a cubiertas verdes, terrazas descubiertas, zonas de descanso descubiertas, o similares, caso en el cual dichas áreas deberán hacer parte del equipamiento comunal privado propuesto de zonas verdes libres y recreativas, para lo cual deben cumplir con las condiciones necesarias para garantizar la accesibilidad y bienestar de personas con movilidad reducida; así mismo, cuando haga parte de las zonas de equipamiento comunal privado y la edificación sea de tipología continua, se deberá plantear un muro de máximo 1,80 mts de altura contra los predios vecinos sobre los aislamientos laterales. A su vez, cuando haga parte de las zonas de equipamiento comunal privado y la edificación sea de tipología aislada se deberá plantear el antepecho o baranda (elemento de mobiliario externo para el apoyo, seguridad y protección de transeúntes) de seguridad de acuerdo con las normas técnicas que regulan la materia. En ambos casos, el muro, antepecho o baranda no hacen parte de la fórmula de altura máxima de la edificación descrito en artículo 12 del presente Decreto."

Teniendo en cuenta el análisis anterior es pertinente concluir que al verificar lo aprobado tanto en el acto administrativo como los planos arquitectónicos aprobados, el proyecto aprobado **SE AJUSTA** a la norma vigente aplicable al predio y al proyecto al momento de su solicitud en cuanto a los cerramientos exigidos para el predio.

6.4. MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE

El 8 de septiembre de 2020 mediante radicación 11001-5-20-0741 se solicitó ante el Curador Urbano No. 5 Ing. Mariano Pinilla Poveda, la Modificación de Licencia de Construcción Vigente de la Licencia de Construcción LC 11001-5-20-0195 del 11 de febrero de 2020 expedida por el mismo Curador Urbano No. 5. El 24 de marzo de 2021, el Curador Urbano No. 5 Ing. Mariano Pinilla Poveda expide el acto administrativo Resolución No. 11001-5-21-0387 donde resuelve "(...) OTORGAR MODIFICACIÓN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (VIGENTE) MODIFICACIÓN EN SEMISÓTANO SENTIDO DE LOS TANQUES, PRIMER PISO DEPÓSITO 8 Y PLANTA DE SUPLENCIA, SEGUNDO PISO APARTAMENTOS 5 Y 6 SE UNIFICAN CREANDO TIPO 11, EN EL PREDIO URBANO LOCALIZADO EN LA(S) DIRECCION(ES): CL 104 A 19 A 63 (ACTUAL) (...)". Entendiéndose así que ninguna de las modificaciones aprobadas cambia la Edificabilidad, Volumetría, o Uso otorgados en la gestión anterior, por tanto, deben mantenerse.

6.5. COMPORTAMIENTOS CONTRARIOS A LA INTEGRIDAD URBANÍSTICA

De acuerdo a lo indicado en la queja: "(...) Por un lado, la obra en construcción, a nuestro entender, no ha respetado la altura ni la distancia respecto al cuerpo cierto que somos nosotros. El piso de lo que va a ser las terrazas de sus apartamentos ya es más alto de lo aparentemente correcto y adecuado (...). Queremos adicionalmente que se revise la licencia de construcción con la que operan, y 1., verificar si esta fue dada de acuerdo a lo aprobado legalmente por el POT para la zona, y 2., si se está cumpliendo de acuerdo a lo aprobado (...)", es pertinente indicar que la Comisión de Veeduría de Curadurías Urbanas no ejerce funciones de control y vigilancia urbana sino de coordinación y seguimiento a los Curadores Urbanos, que en este caso considera el equipo técnico de la Comisión que la Curaduría Urbana No 5 en sus actuaciones **SE AJUSTÓ** a lo exigido por la norma al momento de radicación de la licencia.

Ahora bien, en cuanto a la entidad competente para ejercer el control urbano, resulta preciso citar el artículo 14 del Decreto Nacional 1203 de 2017, el cual modifica el art 2.2.6.1.4.11 del decreto 1077 de 2015, que establece:

“ARTÍCULO 2.2.6.1.4.11 Competencia del control urbano. Corresponde a los alcaldes municipales o distritales por conducto de los inspectores de policía rurales, urbanos y corregidores, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1801 de 2016 (Código de Policía) o la norma que la modifique, adicione o sustituya, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de aplicar las medidas correctivas para asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses colectivos y de la sociedad en general”. (Sublíneas fuera de texto)

De otra parte, el mismo Decreto en el aparte relativo a Vigilancia y Control, en su artículo 20, modifica el art. 2.2.6.6.7.1 del decreto 1077 de 2015, y expresa:

“ARTÍCULO 2.2.6.6.7.1 Vigilancia y Control. El régimen disciplinario especial para los curadores urbanos se aplicará por parte de la Superintendencia de Notariado y Registro, sin perjuicio del poder preferente que podrá ejercer la Procuraduría General de la Nación.”

De igual manera así lo establece el art. 24 de la ley 1796 de 2017, contempla lo siguiente:

“Artículo 24. Vigilancia y control. El régimen disciplinario especial para los curadores urbanos se aplicará por parte de la Superintendencia de Notariado y Registro, sin perjuicio del poder preferente que podrá ejercer la Procuraduría General de la Nación. Para adelantar las funciones de vigilancia y control de curadores urbanos previstas en la presente ley, créase en la Superintendencia de Notariado y Registro la Superintendencia Delegada para Curadores Urbanos. Los recursos para su funcionamiento y costos adicionales serán cubiertos con el recaudo de la tarifa de vigilancia y los que se encuentren disponibles en la Superintendencia de Notariado y Registro.”

En razón de lo anterior, se considera relevante citar el **ARTÍCULO 135** de la ley 1801 del código de policía, que reemplaza el artículo 1 de la ley 810 sobre **COMPORTAMIENTOS CONTRARIOS A LA INTEGRIDAD URBANÍSTICA**. (Artículo corregido por el artículo 10 del Decreto 555 de 30 de marzo de 2017). Los siguientes comportamientos, relacionados con bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público y el espacio público, son contrarios a la convivencia pues afectan la integridad urbanística y por lo tanto no deben realizarse, según la modalidad señalada:

A) Parcelar, urbanizar, demoler, intervenir o construir:

- 1. En áreas protegidas o afectadas por el plan vial o de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, y las destinadas a equipamientos públicos.***
- 2. Con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia.***
- 3. En bienes de uso público y terrenos afectados al espacio público.***
- 4. En terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia o cuando esta hubiere caducado.***

B) Actuaciones en los inmuebles declarados de conservación e interés cultural, histórico, urbanístico, paisajístico y arquitectónico:

- 5. Demoler sin previa autorización o licencia.***
- 6. Intervenir o modificar sin la licencia.***
- 7. Incumplir las obligaciones para su adecuada conservación.***
- 8. Realizar acciones que puedan generar impactos negativos en el bien de interés cultural, tales como intervenciones estructurales, arquitectónicas, adecuaciones funcionales, intervenciones en las zonas de influencia y/o en los contextos del inmueble que puedan afectar las características y los valores culturales por los cuales los inmuebles se declararon como bien de interés cultural.***

C) Usar o destinar un inmueble a:

9. Uso diferente al señalado en la licencia de construcción.

10. Ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.

11. Contravenir los usos específicos del suelo.

12. Facilitar, en cualquier clase de inmueble, el desarrollo de usos o destinaciones del suelo no autorizados en licencia de construcción o con desconocimiento de las normas urbanísticas sobre usos específicos.

D) Incumplir cualquiera de las siguientes obligaciones:

13. Destinar un lugar al interior de la construcción para guardar materiales, maquinaria, escombros o residuos y no ocupar con ellos, ni siquiera de manera temporal, el andén, las vías o espacios públicos circundantes.

14. Proveer de unidades sanitarias provisionales para el personal que labora y visita la obra y adoptar las medidas requeridas para mantenerlas aseadas, salvo que exista una solución viable, cómoda e higiénica en el área.

15. Instalar protecciones o elementos especiales en los frentes y costados de la obra y señalización, semáforos o luces nocturnas para la seguridad de quienes se movilizan por el lugar y evitar accidentes o incomodidades.

16. Limpiar las llantas de los vehículos que salen de la obra para evitar que se arroje barro o cemento en el espacio público.

17. Limpiar el material, cemento y los residuos de la obra, de manera inmediata, cuando caigan en el espacio público.

18. Retirar los andamios, barreras, escombros y residuos de cualquier clase una vez terminada la obra, cuando esta se suspenda por más de dos (2) meses, o cuando sea necesario por seguridad de la misma.

19. Exigir a quienes trabajan y visitan la obra, el uso de cascos e implementos de seguridad industrial y contar con el equipo necesario para prevenir y controlar incendios o atender emergencias de acuerdo con esta ley.

20. Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.

21. Aislar completamente las obras de construcción que se desarrollen alledañas a canales o fuentes de agua, para evitar la contaminación del agua con materiales e implementar las acciones de prevención y mitigación que disponga la autoridad ambiental respectiva.

22. Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.

23. Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.

24. Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales."

(...)

En los casos de actuaciones urbanísticas, respecto de las cuales no se acredite la existencia de la licencia correspondiente o que no se ajuste a ella, el alcalde local o su delegado, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de todas las obras respectivas, hasta cuando se acredite plenamente que han cesado las causas que hubieren dado lugar a la medida.

En el caso del Distrito Capital, la competencia para adelantar la suspensión de obras a que se refiere este artículo corresponde a los alcaldes locales, de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Distrito Capital" (Sublíneas fuera del texto).

7. CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, que la actuación del Curador Urbano No. 5 Ing. Mariano Pinilla Poveda, relacionada con la expedición de la Licencia de Construcción No. LC 11001-5-20-0195 del 11 de febrero de 2020; 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.

8. RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico a la ciudadana María Susana Díaz, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
2. Enviar copia del presente informe técnico a la Alcaldía Local de Usaquén, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que desde su competencia verifique la pertinencia de iniciar un proceso de Control Urbano.
3. Cerrar el caso 2138.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

2.4

CASOS No. 2139
OFICENTER 100
Avenida Carrera 9 100 47 y Avenida Carrera 9 100 77

INTERESADO: Aida Patricia Fernández Bernal
IDIGER

RADICADO: 1-2021-34255

CURADOR: Arq. Juana Sanz Montaña – Curadora Urbana No. 5
Ing. Mariano Pinilla Poveda – Curador Urbano No. 5

SOLICITUDES: SLC 15-5-0485 del 17 de marzo de 2015
SLC 17-5-1899 del 10 de noviembre de 2017
SLC 18-5-1355 del 26 de octubre de 2018

TIPO DE TRÁMITES: Licencia de Construcción
Primera Prórroga
Segunda Prórroga

LICENCIAS: RES 15-5-0766 del 26 de octubre de 2015 ejecutoriada el 26 de noviembre de 2015
RES 17-5-1782 del 20 de noviembre de 2017 ejecutoriada el 28 de noviembre de 2017
RES 18-5-1254 del 9 de noviembre de 2018 ejecutoriada el 16 de noviembre de 2018

MODALIDADES: Obra Nueva, Demolición Total

PROYECTO: **OFICENTER 100**

USO: Comercio de escala zonal - Servicios Personales – Profesionales Técnicos Especializados escala zonal

UBICACIÓN DEL PREDIO: AV. KR 9 100 47, AV. KR 9 100 77.

URBANIZACIÓN- BARRIO: Chicó Norte II Sector 4 Etapa.

UPZ: UPZ 16 Santa Barbara – Localidad Usaquén

1. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

Con ocasión del radicado No. 1-2021-34255 donde el IDIGER envía copia del Diagnóstico Técnico DI-15987, en el cual se indica como recomendaciones "A la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, desde su respectiva competencia desarrollar las acciones a las que haya lugar, en cuanto a la ejecución del proyecto urbanístico que se está desarrollando en los predios P2 de la Avenida Carrera 9 No. 100-47 y P3 de la Avenida Carrera 9 No. 100-77, en el Sector Catastral Rincón del Chicó de la localidad de Usaquén", este diagnóstico fue solicitado por la Ciudadana Aida Patricia Fernández Bernal, con base en esta recomendación, esta Secretaría Técnica dispuso la apertura del caso 2139 con el fin de estudiar que la expedición de los actos administrativos y el cumplimiento de la norma vigente en cuanto al componente de Ingeniería, se otorgue en legal y debida forma.

2. HECHOS

1. El 17 de marzo de 2015 mediante radicación 1550485 se solicitó ante el Curador Urbano No. 5 Arq. Juana Sanz Montaña, la Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y demolición total para los predios ubicados en Av. KR 9 100 47 (ACTUAL), Av. KR 9 100 77 (ACTUAL), para el uso de Comercio de escala zonal - Servicios Personales – Profesionales Técnicos Especializados escala zonal.
2. El 26 de octubre de 2015 el Curador Urbano No. 5 Arq. Juana Sanz Montaña expide el acto administrativo LC 15-5-0766 en la cual otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y demolición total para los predios ubicados en Av. KR 9 100 47 (ACTUAL), Av. KR 9 100 77 (ACTUAL), para el uso de Comercio de escala zonal - Servicios Personales – Profesionales Técnicos Especializados escala zonal, el cual queda ejecutoriado el 26 de noviembre de 2015.
3. El 20 de noviembre de 2017, el Curador Urbano No. 5 Ing. Mariano Pinilla Poveda, expide la Resolución RES 17-5-1782 mediante la cual concede prórroga a la Licencia de Construcción LC 15-5-0766 expedida el 26 de octubre de 2015, por un término de doce (12) meses adicionales contados a partir de la fecha de vencimiento de la Licencia mencionada, la cual queda ejecutada el 28 de noviembre de 2017.
4. El 9 de noviembre de 2018 mediante Resolución RES 18-5-1254 el Curador Urbano No. 5 Ing. Mariano Pinilla Poveda resuelve conceder la segunda prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción LC 16-5-0428 por un término de doce (12) meses adicionales contados a partir de la fecha de vencimiento de la primera prórroga de la licencia mencionada, es decir, se extiende hasta el 26 de noviembre de 2019.

3. CONSIDERACIONES

4.1 LOCALIZACIÓN



4. ANÁLISIS

4.1 ASPECTOS DE

Este t... Imagen de localización de los predios AK 9 100 47 y AK 9 100 77. Tomada de SINUPOT. ...anos.

4.1.1. Geotecnia – Estudio de Suelos

El estudio de suelos y análisis de cimentaciones para una edificación con altura máxima de dieciséis (16) pisos y cuatro (4) sótanos, suscrito por el Ingeniero Alfonso Uribe Sardiña. Para la Avenida carrera 9 # 100-47 y Avenida carrera 9 # 100-77 de la Localidad de Usaquén, en la ciudad de Bogotá. En este se observa el memorial de responsabilidad, de conformidad con el numeral H.1.1.2.1 de la NSR-10 y normas concordantes y complementarias.

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

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

Categoría de la unidad de construcción	Según los niveles de construcción	Según las cargas máximas de servicio en columnas (kN)
Baja	Hasta 3 niveles	Menores de 800 kN
Media	Entre 4 y 10 niveles	Entre 801 y 4,000 kN
Alta	Entre 11 y 20 niveles	Entre 4,001 y 8,000 kN
Especial	Mayor de 20 niveles	Mayores de 8,000 kN

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

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

Según el documento del estudio de suelos, se indica en el ítem 3 *EXPLORACION DEL SUBSUELO Y ENSAYOS DE LABORATORIO*.

«Para la exploración del subsuelo se efectuaron nueve perforaciones que alcanzaron profundidades comprendidas entre 12 y 70.5 m bajo la superficie. El número de sondeos se obtuvo teniendo en cuenta la Tabla H.3.1-1 de la norma NSR-10 al clasificar la edificación de este proyecto en Categoría Especial y conforme lo estipulado en la Tabla H.3.2-1 de la Norma NSR-10, para cada unidad de construcción se requiere mínimo cinco perforaciones a 30 m de profundidad.»

[Subrayado y negritas fuera de Texto]

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



Imagen tomada del Anexo A del Estudio de suelos AUS-12868-2- Plano 1. Perfiles estratigráficos y localización de perforaciones

De esto se tiene que la cantidad de perforaciones cumple con lo prescrito en la Tabla H.3.2-1 *Número mínimo de sondeos y profundidad por cada unidad de construcción Categoría de la unidad de construcción*, por cuanto la categoría *Especial* exige como mínimo de sondeos cinco (5).

A continuación, en el estudio se muestra el perfil estratigráfico y características geotécnicas para el proyecto. Particularmente se resume que la profundidad de la caracterización es de profundidad de 65 m, indicando que a esos niveles se ubica *arcilla de color café con delgados lentes orgánicos y lentes de arena y arcillas arenosas de color gris oscuro con lentes de arena*.

El perfil estratigráfico se extrae del informe de suelos en el numeral 4. Subsuelo:

- a. *Superficialmente aparecen rellenos en tierras variadas, con espesores que varían entre 1.0 y 3.0 m.*
- b. *Hay luego limos arcillosos y arcillas de color café, con una consistencia media, que llegan a profundidades que varían entre 1.4 y 2.0 m.*
- c. *Aparecen a continuación arcillas de color gris verdoso, con una consistencia media, que alcanzan profundidades comprendidas entre 2.0 y 2.8 m bajo la superficie.*
- d. *Se encuentran luego arcillas y limos arcillosos de color gris oscuro a café, con una consistencia media y blanda, intercaladas con lentes orgánicos y de madera en descomposición (turba), que llegan a profundidades que varían entre 38.8 y 43.0 m bajo la superficie.*
- e. *A continuación aparecen arcillas de color café con lentes orgánicos y lentes de arena, con una consistencia media y que llegan a una profundidades que varían entre 45 y 55 m bajo la superficie.*
- f. *Aparecen por último arcillas de color café con delgados lentes orgánicos y lentes de arena y arcilla arenosa de color gris oscuro con lentes de arena y las cuales alcanzaron la profundidad de exploración.*

De la información tomada del estudio de suelos AUS-12868-2, se presume que el estudio llegó a 70 y 70.5 metros del nivel actual del suelo en 2 perforaciones realizadas, 3 perforaciones alcanzaron los 50 metros de profundidad,

1 perforación alcanzó los 40 metros de profundidad y las 3 perforaciones restantes alcanzaron los 15 metros de profundidad. O por lo menos el geotecnista denuncia haber caracterizado el suelo hasta dicha profundidad mediante roto percutor.

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

Según las imágenes se puede concluir, que las profundidades de las perforaciones fueron:

Perforación No. 1: Profundidad 50.0 m.
 Perforación No. 2: Profundidad 15.0 m.
 Perforación No. 3: Profundidad 15.0 m.
 Perforación No. 4: Profundidad 15.0 m.
 Perforación No. 5: Profundidad 40.0 m.
 Perforación No. 6: Profundidad 50.0 m.
 Perforación No. 7: Profundidad 50.7 m.
 Perforación No. 8: Profundidad 70.5 m.
 Perforación No. 9: Profundidad 70.0 m.

Esto igualmente se puede corroborar con los estudios a las muestras, que se indican adelantados por *Alonso Uribe S. y Cia. S.A.* Acompaña el estudio los límites de consistencia y análisis granulométrico de los diferentes sondeos. Estos se pueden revisar en el Anexo A ENSAYOS DE LABORATORIO, del estudio de suelos.

De los ensayos aportados al estudio de suelo se observa que las profundidades de los sondeos fueron de superiores a 30 metros para 6 sondeos.

Del numeral transcrito se observa que el estudio cumple con lo prescrito que indica que por lo menos el 50% de todos los sondeos debe alcanzar la profundidad de la tabla H.3.2.-1. Por lo que seis sondeos alcanzan mas de 30 m siendo cinco sondeos mínimo requeridos, cumpliendo con lo estipulado por la NSR-10.

La profundidad máxima estimada de los sondeos se encuentra entre 70 y 70.6 metros. Empero según lo indicado en el estudio la cimentación es de tipo combinada, conformada por placa con vidas descolgadas y pilotes de concreto preexcavados y fundidos in situ, del peso total se el asignará a la losa el 30% que corresponde a una carga de 6 T/m² y los pilotes tomarán el 70% restante, que equivale a 14T/m².

Para la placa de cimentación, el geotecnista propone que sea de tipo macizo con vigas descolgadas con las dimensiones que establezca el Ingeniero Estructural, pero en principio se estima con un espesor de 0.4 m con vigas descolgadas de 1.6 m de altura y se fundirá a una profundidad cercana a 15m bajo el nivel 0.0.

A la luz de lo expresado en el estudio **CUMPLE**, pues estaría alrededor de 40 metros más del nivel solicitado por la norma. Igualmente, el mismo numeral en el literal (i) expresa que en todo caso primará el concepto del geotecnista quien es el que definirá la exploración necesaria para el análisis. Soportado igualmente en lo que indica el Numeral H.1.1.2.2

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

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

Sobre la caracterización sísmica del suelo, el geotecnista adopta lo indicado en el Decreto 523 de 2010, que expresa que el predio se ubica en una zona *Lacustre 200*.

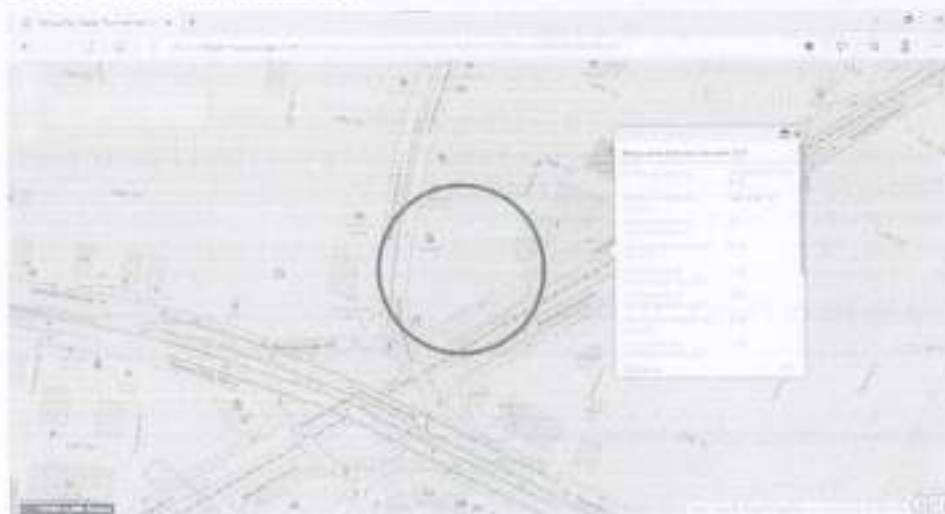


Imagen tomada del Geoportal Capas Normativas IDIGER (arcgis.com)

Respecto del proceso constructivo de pilotes preexcavados y fundidos in situ se observan las recomendaciones del geotecnista las cuales se pueden apreciar en el Anexo B del del estudio de suelos AUS-12868-2, De otro lado el estudio también realiza especificaciones de materiales, de la misma forma se aportan las memorias de cálculo de las capacidades de soporte de los pilotes, asentamientos, presiones de tierras y registro fotográfico de los procesos de toma de muestras.

5.1.2. Diseño y Calculo Estructural

El diseño y calculo estructural de la edificación es desarrollado por el Ing. Luis Hernando Ávila Roa, en este se expresa que es para un proyecto de vivienda en 19 niveles.

Se indica que el proyecto estructural consiste en Pórticos en concreto reforzado que apoyan las placas aligeradas de entrepiso y de cubierta. Expresa en la descripción que de conformidad con las características del proyecto y las condiciones del suelo se establece como alternativa de cimentación «*La cimentación consiste en una placa maciza con vigas descolgadas, combinada con pilotes preexcavados y fundidos in situ, diseñada de acuerdo con las recomendaciones del estudio de suelos realizado por la firma Alfonso Uribe S. y Cia*». Es de aclarar que esta alternativa fue recomendada por el estudio de suelos AUS-12868-2.

A continuación, realizaremos la verificación del Diseño y calculo estructural para la Torre en estudio con 19 niveles.

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

Método de análisis Análisis dinámico elástico

Sistema de Resistencia sísmica Pórticos en concreto reforzado

Placa entrepiso Placa maciza de 10 cm, con vigas descolgadas
Cimentación Combinada – Placa de 0.40 m con vigas de amarre de 1.60 m y pilotes pre excavados y fundidos in situ.
Zona de Amenaza Sísmica Intermedia – Bogotá
Microzonificación Lacustre 200
Capacidad de disipación de energía Moderada – DMO
Grupo de Uso I
Coefficiente de Importancia 1,00
Grado desempeño No estructurales Bajo
Factor de reducción de resistencia $\phi_r = 1,00$
Parámetros de Análisis Sísmico
Coefficientes $R_0 = 5,00$
 $R = 4,05^2$
Irregularidades Se indica que hay irregularidad en planta y en altura, ausencia de redundancia.
Periodo fundamental 1,531 seg. en sentido X y Y
Espectro de Diseño $S_a = 0,45$ seg.

Cargas²

Sótanos Muerta (W_D): 4,707 kN/m²
Viva (W_L): 2,452 kN/m²
 $W_{resultante}$: 7,159 kN/m²

Sótanos con duplicadores Muerta (W_D): 4,707 kN/m²
Viva (W_L): 4,903 kN/m²
 $W_{resultante}$: 9,610 kN/m²

Primer piso y entrepisos zonas comunes Muerta (W_D): 4,707 kN/m²
Viva (W_L): 4,903 kN/m²
 $W_{resultante}$: 9,610 kN/m²

Entrepisos Muerta (W_D): 4,707 kN/m²
Viva (W_L): 1,961 kN/m²
 $W_{resultante}$: 6,668 kN/m²

Terrazas Muerta (W_D): 5,197 kN/m²
Viva (W_L): 4,903 kN/m²
 $W_{resultante}$: 10,100 kN/m²

Cubierta Muerta (W_D): 4,511 kN/m²
Viva (W_L): 4,903 kN/m²
 $W_{resultante}$: 9,414 kN/m²

Materiales

Pilotes, placa y vigas de cimentación
Pantallas preexcavadas $f'_c = 21$ MPa
Tanque de agua $f'_c = 24$ MPa
Placas aéreas, columnas y pantallas $f'_c = 35$ MPa

Aceros para $\phi \geq$

3838

* $f_y = 420$ MPa

Aceros para Ø =

1414

* $f_y = 240 \text{ MPa}$

Respecto R se evidencia obtenido empleando la reducción del valor para estructuras irregulares y con ausencia de redundancia⁴, la formula allí expresada es: $R = \phi_c \phi_s R_o$. De lo que obtiene el coeficiente de capacidad de disipación de energía expresado. El coeficiente R_o empleado es el que indica la Tabla A. 3-3 Sistema estructural de pórtico resistente a momentos, que para el caso de la edificación en análisis es permitida para zona de amenaza sísmica intermedia y no tiene restricción de altura.

Seguido de esto, se observa en el documento verificado hay una evaluación de cargas, un chequeo de irregularidad, encontrando que existen irregularidades en altura y planta, no existe redundancia, Asimismo, se observan verificadas las derivas para las diferentes combinaciones de carga.

Ahora bien, respecto del cálculo de la cimentación, se observa analizados los diseños de los diferentes tipos de dados y pilotes donde se halla que las longitudes de estos pilotes los cuales llegan a una profundidad mínima de 60 m. Así mismo, se acompaña de un plano de 37 dados y dos pantallas con setenta y cuatro (74) pilotes, para la totalidad de la carga transferida.



Imagen tomada del plano No. 2 del Edificio Officenter 100 – Planta de cimentación / detalles

Es pertinente citar que en el estudio geotécnico AUS-12868-2, se recomienda el tipo de cimentación combinada de placa de cimentación de 0.40 m de espesor con viga de 1.60 m de altura y pilotes fundidos in situ, a lo cual las memorias de cálculo han indicado que la cimentación se realiza mediante dados y pilotes fundidos in situ, encontrando que guarda concordancia con lo indicado en la memoria.

Después se encuentra los diseños de todos los tipos de dados, pilotes, vigas de cimentación de 0.40 m x 1.60 m y placas macizas reforzadas de 0.40 m de espesor.

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

Y también se observa el Diseño a cortante de elementos de la NSR-10 para la implementación del programa ETABS. Además, se realiza diseños de vigas, diseño de columnas, diseño de pantallas y pantallas preexcavadas, diseño de Joist Deck, escaleras, diseño de la rampa de acceso, diseño de elementos no estructurales.

Finalmente, es los planos estructurales aportados para este trámite de licenciamiento se observan concordantes con los resultados del análisis elaborado para el proyecto, el mismo se realizó en el programa computacional ETABS.

5.2. Conclusiones de Aspectos de Ingeniería

- Se encontró que, luego de verificar a profundidad los estudios y análisis anexados en este, se observa que en estos se ajustan a la normativa. Es de indicar que los planos estructurales se evidencian los elementos requeridos, tales como pilotaje, placas y vigas de cimentación, pórticos, pantallas, escaleras que sería concordante con la perfilación del suelo hecho por el geotecnista responsable del proyecto.
- Igualmente, en las memorias estructurales se encuentran concordantes respecto de los esquemas empleados en los cálculos y estos elementos se encuentran adecuados al estudio realizado en los planos, que son los que se derivan de los mismos.
- Los estudios geotécnicos y memorias de cálculo estructurales, respecto de los aspectos de ingeniería se AJUSTAN a la normativa aplicable vigente.

6. Aspectos de la queja o requerimiento

Respecto al comunicado radicado SDHT No. 1-2021-34255 donde el IDIGER envía copia del Diagnóstico Técnico DI-15987, en el cual se indica como recomendaciones *"A la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, desde su respectiva competencia desarrollar las acciones a las que haya lugar, en cuanto a la ejecución del proyecto urbanístico que se está desarrollando en los predios P2 de la Avenida Carrera 9 No. 100-47 y P3 de la Avenida Carrera 9 No. 100-77, en el Sector Catastral Rincón del Chicó de la localidad de Usaquén"*.

En este sentido es pertinente mencionar que dentro de las competencias de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat no se encuentra desarrollar acciones en cuanto a la ejecución de los proyectos de vivienda, y en cuanto a la entidad competente para ejercer el control urbano, como lo establece el artículo 14 del Decreto Nacional 1203 de 2017, el cual modifica el art 2.2.6.1.4.11 del decreto 1077 de 2015, establece:

"ARTÍCULO 2.2.6.1.4.11 Competencia del control urbano. Corresponde a los alcaldes municipales o distritales por conducto de los inspectores de policía rurales, urbanos y corregidores, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1801 de 2016 (Código de Policía) o la norma que la modifique, adicione o sustituya, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de aplicar las medidas correctivas para asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses colectivos y de la sociedad en general". (Sublíneas fuera de texto).

Cabe aclarar que los informes técnicos emitidos por la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá son un concepto emitido bajo los parámetros del artículo 28 de la Ley 1437 del 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015 y en el marco de las competencias establecidas por el artículo 2.2.6.6.9.2 del Decreto 1077 de 2015, las funciones se transcriben a continuación:

“(…) ARTICULO 2.2.6.6.9.2 Funciones de las comisiones de veeduría. Son funciones de las comisiones de veeduría, entre otras, las siguientes:

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

7. CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, que la actuación de la Curadora Urbana No. 5 Arq. Juana Sanz Montaña, relacionada con la expedición de la Licencia de Construcción Vigente **RES 15-5-0766 ejecutoriada el 26 de noviembre de 2015**, se encontró **AJUSTADA** a las normas vigentes al momento de su solicitud en lo referente al componente de Ingeniería.

8. RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico a la Ciudadana Aida Patricia Fernández Bernal.
2. Enviar copia del presente informe técnico a la Subdirección de Análisis de Riesgos y Efectos del Cambio Climático IDIGER.
3. Cerrar el caso 2139.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

2.5

CASO 214 1

INTERESADA:	ESTEFANY IBARRA SANCHEZ
RADICADO	1-2021-28282
CURADOR:	Arq. Ruth Cubillos Salamanca Curador Urbano No. 1
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia de construcción
No. EXPEDIENTE:	11001-1-20-1498 del 30 junio del 2020
UBICACIÓN DEL PREDIO:	Kr 69H 63C-42 (actual)
NORMA APLICADA:	Decretos 438 de 2005 y 190 del 2004
UPZ:	26, Las Ferias

1. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Secretaría Distrital de Hábitat, recibió la comunicación **I-2021-28282** de la señora Estefany Ibarra Sánchez, quien solicita verificar la edificabilidad del predio KR 69 H 63C-42 donde ella denuncia que los pisos construidos son 6 y los permitidos son 3 por tanto se está generando una falsificación de las licencias

2. HECHOS

- El 10 de enero 2020, se solicita en la Curaduría Urbana N° 1 de Bogotá D.C., a cargo del Arq. Ruth Cubillos Salamanca para Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva, demolición total y aprobación de planos de propiedad horizontal para el predio ubicado en la Carrera 69L 64-34 (Actual), bajo radicación No. 11001-1-20-0035
- El 4 de febrero del 2020, los titulares de trámite radican ante la Curaduría Urbana No. 1 fotos de la Valla de comunicación a terceros donde indica que la altura en pisos del proyecto es de 6.
- El 20 de febrero de 2020, la Curaduría Urbana No. 1 emite el Acta de Observaciones y Correcciones del trámite 11001-1-21-0155, donde se indica en las Observaciones Jurídicas:
“(…) 15- VALLA.
2- Si bien se aportó constancia de la fotografía de la valla, debe ser corregida teniendo en cuenta que debe aclarar la altura del proyecto, adicionalmente se advierte que en caso de ser modificado el proyecto arquitectónico en razón al acta de observaciones deberá corregir y aportar nuevamente a la fotografía de la valla.” (…)
- El 19 de marzo del 2020, La Curaduría Urbana No.1 mediante el Actor administrativo 11001-1-20-0850 informa que se suspenden los términos en las actuaciones administrativas debido al Decreto 081 de 2020 “Por el cual se adoptan medidas transitorias de policía para la preservación de la vida y mitigación del riesgo con ocasión de la situación epidemiológica causada por el Coronavirus (COVID-19) en Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones”
- El 24 de abril del 2020, se presenta a la Curadora Urbana No. 4 la solicitud para la reactivación del expediente
- El 22 de mayo de 2020, los titulares del trámite en mención radican ante la Curaduría Urbana No. 1 las Fotos de Valla con los ajustes solicitados, entre ellos la corrección de los pisos
- El 30 de junio del 2020, la Curadora Urbana No. 1 Arq. Ruth Cubillos Salamanca expide el acto administrativo 11001-1-21-1498 en el cual otorga Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva, demolición total y aprobación de planos de propiedad horizontal para el predio ubicado en la KR 69H 63C-428, para el uso de vivienda multifamiliar no VIS y 3 pisos habitables

3. CONSIDERACIONES

3.1. LOCALIZACION



KR 69H 63C-42 (actual)
Localización SINUPOT

3.2. MARCO NORMATIVO

Al momento de la solicitud de la Licencia de Construcción para el predio ubicado en KR 69 H 63C-42 (actual), estaban vigentes las normas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 (Compilación POT), 438 del 2005 "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 26, Las Ferias, ubicada en la localidad de San Engativá" y 080 de 2016 "Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones"

En tal sentido, el predio objeto de estudio se ubica en la UPZ 26, en Área de Actividad Residencial, Tratamiento de Consolidación con densificación moderada.

4. ANÁLISIS-ASPECTOS DE LA QUEJA

IER ARGUMENTO solicito verificar altura del predio ubicado en la Kr 69H 63C-42 debido a que le están ofreciendo a la gente un proyecto de 6 pisos ya que por ley no está permitido y están estafando a la gente.



SECTOR DE CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA		
SUBSECTOR A	SUBSECTOR B	
	Temporales de 1 a 3 pisos	Permanentes de 4 a 6 pisos
2.70	4.20	4.20
40	100	200
1.000	2.000	1.000
Zona B		

INDICADORES DE COBERTURA
INDICADORES DE CONSTRUCCIÓN
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN
INDICADORES DE DENSIDAD

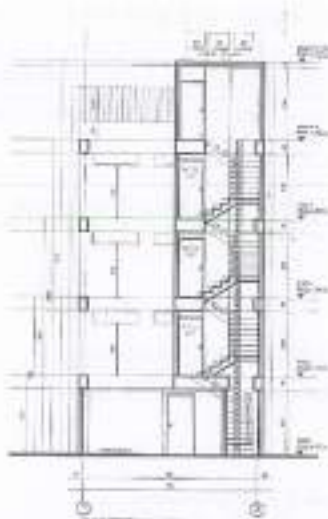
Ficha reglamentaria de edificabilidad UPZ 26, Las Ferias

Decreto 080 del 2016

ART. 2 Definiciones.

20. Piso no Habitable. Piso de la edificación que se destina únicamente a estacionamientos cubiertos y descubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, instalaciones mecánicas, puntos fijos, depósitos y/o equipamiento comunal privado. Debe ser incluido dentro de la fórmula de altura máxima de la edificación, sin embargo, no se contabiliza como piso, no se contabiliza dentro del índice de construcción y no se contabiliza para el cálculo de los aislamientos y de los patios.

ART. 12 Altura máxima de la edificación = (Número de pisos permitidos en la ficha reglamentaria x 4,20 metros) + 1,50 metros, contados desde el nivel del terreno hasta la parte superior de la última placa o de la cumbre de la cubierta en el último piso, en el caso de cubiertas inclinadas. **(3 pisos x 4.20 metros) + 1.50 metros= 14.1 metros**



Corte Transversal B-B. planos arquitectonicos aprobados plancha 2

4.1 VIGILANCIA	
1. Nº DE OBREROS	0
2. Nº DE MAQUINARIAS	0
3. SOLOS	NO PLANTEA
4. SUBSISTANOS	NO PLANTEA
5. Nº ETAPAS	1
6. TIPO DE CONSTRUCCION	1
7. Nº DE PISO SUPER. Y SUBTERRANEO	0
8. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	0
9. INDICE DE COCACION	0,00
10. INDICE DE CONSTRUCCION	0,00

Cuadro de edificabilidad aprobado. Acto administrativo 11001-1-20-1498

Z. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO								
DESCRIPCION UNO	2.1 UNOS		M. TERREDES	2.2 PROTECCIONES			2.3 ESPALDA	C
	VIS	REGIA		PRIV	VO-PUB	GRUPO		
Vivienda Multifamiliar	NO	NO REGIA	0	2	0	0	2	3
Sistema de agua industrial	Total dependiente de la responsabilidad		0	2	0	0		

Características básicas aprobadas Acto administrativo 11001-1-20-1498

Una vez realizado el estudio anterior, se evidencia que el proyecto aprobado mediante el Acto Administrativo Licenciatario LC11001-1-20-1498 SE AJUSTA con toda la normatividad vigente al momento de solicitud.

En el caso que se realicen trabajos que no estén acorde a lo expedido en la licencia de construcción se determina una infracción urbanística en virtud de lo dispuesto en la ley 1801 de 2016, Artículo 135.

"ARTÍCULO 135. COMPORTAMIENTOS CONTRARIOS A LA INTEGRIDAD URBANÍSTICA. <Artículo corregido por el artículo 10 del Decreto 555 de 2017. El nuevo texto es el siguiente:> Los siguientes comportamientos, relacionados con bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público y el espacio público, son contrarios a la convivencia pues afectan la integridad urbanística y por lo tanto no deben realizarse, según la modalidad señalada:

(...)

B) Parcelar, urbanizar, demoler, intervenir o construir:

(...)

2. Con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia.

(...)

6. Intervenir o modificar sin la licencia"

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

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

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

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

5. CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, que las actuaciones del Arq. Ruth Cubillos Salamanca Curadora Urbana No.1 del expediente No. 11001-1-20-0035 del 10 de enero 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.

6. RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico a la señora Estefany Ibarra Sánchez
2. Enviar copia del presente informe técnico a la Alcaldía Local de Engativá para que realice el respectivo Control Urbano.
3. Cerrar el caso 2141

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

3. PROPOSICIONES Y VARIOS

El arquitecto Gustavo Perry pregunta sobre el número de radicaciones de quejas dirigidas a las Comisión que se encuentran en estudio, a lo que Laura Garay, integrante del equipo técnico, Laura Garay responde que al momento se encuentran 15 radicaciones pendientes de estudio, todas aperturadas en los últimos 3 meses. De igual manera, la Secretaria de la Comisión, doctora Iveth Lorena Solano indica que al momento no hay retrasos en los estudios, cumpliendo con uno de los objetivos que era disminuir los tiempos de respuesta; también informa que para el mes de octubre se pretende presentar el último cronograma de trabajo, con el fin de disminuir el volumen de casos para estudio para el mes de diciembre, y así cerrar el año con la mayoría de casos aperturados en 2021 ya estudiados por parte del equipo técnico de la Secretaría de la Comisión, entendiéndolo como un logro del mismo, y así tener un buen balance para el inicio del año 2022.

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 2120
2. Caso 2124
3. Caso 2125
4. Caso 2126
5. Caso 2128
6. Caso 2129
7. Caso 2130
8. Caso 2131
9. Caso 2138
10. Caso 2139
11. Caso 2141

Siendo las 8:12 a.m. se levanta la sesión, en constancia firman:

JAVIER JIMÉNEZ

Delegado Sociedad Colombiana de Arquitectos

JOHANA ANDREA SALOMÓN CASTRO

Personera Delegada para la Movilidad y la Planeación Urbana

IVETH LORENA SOLANO QUINTERO

Secretaria Técnica de la Comisión de Veeduría de las Curadurías urbanas de Bogotá y presidenta (E)

GUSTAVO PERRY

Delegado Organizaciones Populares de Vivienda

ARMANDO PALOMINO

Delegado Sociedad Colombiana de Ingenieros

Proyectó: Elizabeth Marciales Daza – Arquitecta Contratista-CVCUB / SIVC

Revisó: Laura Garay Castellanos – Contratista-CVCUB / SIVC