

**COMISIÓN DE VEEDURÍAS DE CURADURÍAS DE BOGOTÁ**

**ACTA No. 09-2021**

**SESIÓN ORDINARIA**

**FECHA:** 29 de octubre del año 2021

**HORA:** 7:00 a.m. hasta las 8:10 a. m.

**LUGAR:** Microsoft Teams

**INTEGRANTES DE LA INSTANCIA:**

Nombre	Cargo	Entidad	Asiste		Observaciones
			Sí	No	
<b>Armando Palomino</b>	Comisionado	Delegado Sociedad Colombiana de Ingenieros	X		Ninguna
<b>Javier Jiménez</b>	Comisionado	Delegado Sociedad Colombiana de Arquitectos	X		Ninguna
<b>Gustavo Perry</b>	Comisionado	Delegado Organizaciones Populares de Vivienda	X		Ninguna
<b>Johana Andrea Salomón Castro</b>	Comisionada	Personería delegada para la Movilidad y la Planeación Urbana.	X		Ninguna
<b>Nadya Milena Rangel (Delegada Iveth Lorena Solano Quintero mediante memorando 3-2021-06135)</b>	Comisionada	Secretaría Distrital del Hábitat		X	Ninguna

**SECRETARIA TÉCNICA:**

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

**INVITADOS PERMANENTES**

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>	<b>Entidad</b>
<b>Laura Garay Castellanos</b>	Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
<b>Matilde Isabel Silva Gómez</b>	Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
<b>Elizabeth Marciales Daza</b>	Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
<b>Laura Vanessa Bolaños</b>	Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
<b>Miguel Ángel Andrade</b>	Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
<b>Adriana Vergara Sánchez</b>	Contratista Subsecretaría Jurídica	Secretaría Distrital del Hábitat
<b>Néstor Wilson Vanegas</b>	Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat

**ORDEN DEL DÍA:**

1. Verificación del Quorum
2. Plan de trabajo Octubre – Noviembre – Diciembre
3. Socialización del estudio de los casos
  - 3.1 Caso 2132
  - 3.2 Caso 2133
  - 3.3 Caso 2134
  - 3.4 Caso 2135
  - 3.5 Caso 2136
  - 3.6 Caso 2137
  - 3.7 Caso 2147
4. Propositiones y varios

## **DESARROLLO:**

### **1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.**

El día 29 de octubre 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 Salomón Castro** - Personera Delegado para la Movilidad y la Planeación Urbana

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

Para la presente sesión, la Doctora Nadya Rangel en calidad de Secretaria Distrital del Hábitat y presidenta de la Comisión de Veeduría de las Curarías urbanas de Bogotá, mediante el memorando de radicado No 3-2021-06135 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.

### **3. SOCIALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE LOS CASOS**

#### **3.1**

#### **CASO No. 2132 LA ESMERALDA 10**

#### **DATOS GENERALES**

<b>INTERESADO:</b>	Subdirección de Prevención y Seguimiento - SDHT
<b>RADICADO:</b>	3-2021-03971 del 05 de agosto de 2021.
<b>CURADORA:</b>	Ruth Cubillos Salamanca - Curadora Urbana No. 1
<b>SOLICITUD:</b>	SLC 11001-1-20-0765 del 19 de marzo de 2020
<b>TIPO DE TRÁMITE:</b>	Licencia de Construcción y Aprobación de planos de Alinderamiento para Propiedad Horizontal.
<b>LICENCIA:</b>	LC 11001-1-20-3005 del 07 de diciembre de 2020, Fecha ejecutoria 15 de diciembre de 2020.
<b>MODALIDAD:</b>	Obra Nueva y Aprobación Planos de Alinderamiento PH.
<b>PROYECTO:</b>	<b>LA ESMERALDA 10</b>
<b>USO:</b>	Vivienda Unifamiliar (VIS)
<b>UBICACIÓN DEL PREDIO:</b>	CL 92 S 18 A 42 – Chip AAA0157ERRU
<b>URBANIZACIÓN O BARRIO:</b>	Esmeralda

**NORMA APLICADA:** Decreto Distrital 735 de 1993 y Resolución 0017 de 199.  
**UPZ:** UPZ 64 Monte Blanco – Localidad de Ciudad Bolívar

### **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 11001-1-20-3005 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”.*

### **CONSIDERACIONES**

#### **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.

#### **1. ASPECTOS RELEVANTES DEL ANÁLISIS**

##### **1.1. 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 11001-1-20-3005 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 10 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 m<sup>2</sup>) de área construida.

b). Edificaciones que tengan menos de dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) de área construida, que cuenten con la posibilidad de tramitar ampliaciones que alcancen los dos mil (2 000 m<sup>2</sup>) metros cuadrados.

c) Edificaciones que en conjunto superen los dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) de área construida:

- Proyecto compuesto por distintas edificaciones que en conjunto superen los dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>) 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)

**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:

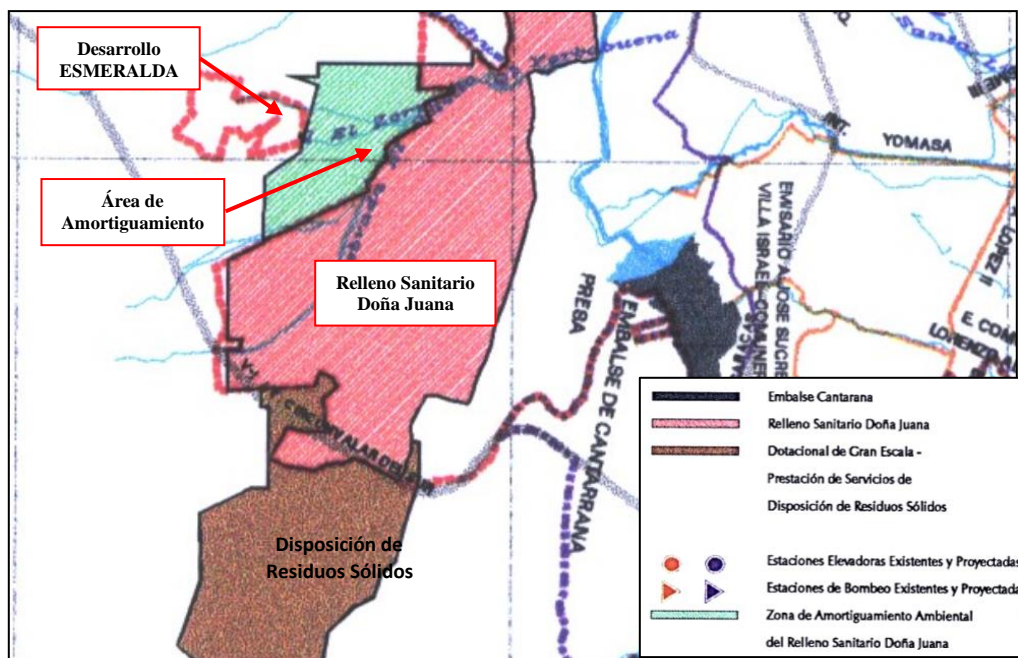
***“Artículo 214. Suelo para la ubicación de áreas para el tratamiento y disposición final de residuos sólidos (artículo 202 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 161 del Decreto 469 de 2003).***

*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.

## **2.2. 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 11001-1-20-3005 del 07 de diciembre de 2020, se encuentra **AJUSTADA** a las normas urbanísticas.

### **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 11001-1-20-3005 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 **NO 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.

## 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 11001-1-20-3005 del 07 de diciembre de 2020**, ejecutoriada el 15 de diciembre de 2020 con solicitud SLC 11001-1-20-0765 del 19 de marzo de 2020, NO se encontraron **AJUSTADAS** a la normativa vigente para el predio de la CL 92 S 18 A 48; ya que se debe realizar por parte de la Curaduría Urbana el ajuste respecto de la modalidad del uso de vivienda aprobado.

## 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 2132.

## 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.

3.2

### **CASO No. 2133 LA ESMERALDA 11**

#### DATOS GENERALES

<b>INTERESADO:</b>	Subdirección de Prevención y Seguimiento - SDHT
<b>RADICADO:</b>	3-2021-03971 del 05 de agosto de 2021.
<b>CURADORA:</b>	Ruth Cubillos Salamanca - Curadora Urbana No. 1
<b>SOLICITUD:</b>	SLC 11001-1-20-0766 del 19 de marzo de 2020
<b>TIPO DE TRÁMITE:</b>	Licencia de Construcción y Aprobación de planos de Alinderamiento para Propiedad Horizontal.
<b>LICENCIA:</b>	LC 11001-1-20-3006 del 07 de diciembre de 2020, Fecha ejecutoria 15 de diciembre de 2020.
<b>MODALIDAD:</b>	Obra Nueva y Aprobación Planos de Alinderamiento PH.
<b>PROYECTO:</b>	<b>LA ESMERALDA 11</b>
<b>USO:</b>	Vivienda Unifamiliar (VIS)
<b>UBICACIÓN DEL PREDIO:</b>	CL 92 S 18 A 36 – Chip AAA0157ERPP
<b>URBANIZACIÓN O BARRIO:</b>	Esmeralda
<b>NORMA APLICADA:</b>	Decreto Distrital 735 de 1993 y Resolución 0017 de 199.
<b>UPZ:</b>	UPZ 64 Monte Blanco – Localidad de Ciudad Bolívar

#### 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 11001-1-20-3006 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:*

- 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”.*

## **CONSIDERACIONES**

### **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.

### **ASPECTOS RELEVANTES DEL ANÁLISIS**

#### **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.*



2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO									
DESCRIPCIÓN USO	2.1 USOS			2.2. ESTACIONAMIENTOS			2.3. DEMANDA	D	
	VIS	ESCA. A	No UNIDADES	PRIV	VIS-PUB	BICICL.	2.4. ESTRATO	2	
Vivienda Unifamiliar	Sí	No Aplica	4	0	0	0			
Sistema: Agrupación	Total despues de la intervención.			0	0	0			

*Imágenes de la LC 11001-1-20-3006 de diciembre 07 de 2020*

## ASPECTOS DE LA QUEJA

### 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 m<sup>2</sup>) de área construida.*

*b). Edificaciones que tengan menos de dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) de área construida, que cuenten con la posibilidad de tramitar ampliaciones que alcancen los dos mil (2 000 m<sup>2</sup>) metros cuadrados.*

*c) Edificaciones que en conjunto superen los dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) de área construida:*

*- Proyecto compuesto por distintas edificaciones que en conjunto superen los dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>) 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)

**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:

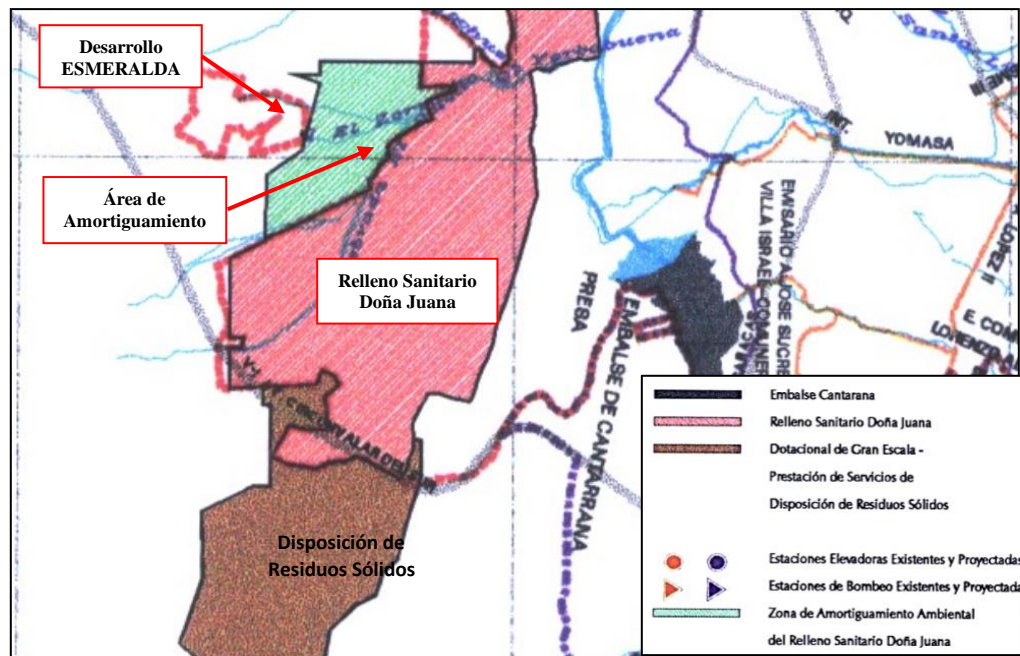
***“Artículo 214. Suelo para la ubicación de áreas para el tratamiento y disposición final de residuos sólidos (artículo 202 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 161 del Decreto 469 de 2003).***

*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.

**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 11001-1-20-3006 del 07 de diciembre de 2020, se encuentra **AJUSTADA** a las normas urbanísticas.

**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 11001-1-20-3006 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 **NO 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.

## 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 11001-1-20-3006 del 07 de diciembre de 2020**, ejecutoriada el 15 de diciembre de 2020 con solicitud SLC 11001-1-20-0766 del 19 de marzo de 2020, NO se encontraron **AJUSTADAS** a la normativa vigente para el predio de la CL 92 S 18 A 36; ya que se debe realizar por parte de la Curaduría Urbana el ajuste respecto de la modalidad del uso de vivienda aprobado.

## 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 2133.

## 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.

3.3

### **CASO No. 2134 LA ESMERALDA 12**

#### DATOS GENERALES

<b>INTERESADO:</b>	Subdirección de Prevención y Seguimiento - SDHT
<b>RADICADO:</b>	3-2021-03971 del 05 de agosto de 2021.
<b>CURADORA:</b>	Ruth Cubillos Salamanca - Curadora Urbana No. 1
<b>SOLICITUD:</b>	SLC 11001-1-20-0767 del 19 de marzo de 2020
<b>TIPO DE TRÁMITE:</b>	Licencia de Construcción y Aprobación de planos de Alinderamiento para Propiedad Horizontal.
<b>LICENCIA:</b>	LC 11001-1-20-3007 del 07 de diciembre de 2020, Fecha ejecutoria 15 de diciembre de 2020.
<b>MODALIDAD:</b>	Obra Nueva y Aprobación Planos de Alinderamiento PH.
<b>PROYECTO:</b>	<b>LA ESMERALDA 12</b>
<b>USO:</b>	Vivienda Unifamiliar (VIS)
<b>UBICACIÓN DEL PREDIO:</b>	CL 92 S 18 A 30 – Chip AAA0157EROE
<b>URBANIZACIÓN O BARRIO:</b>	Esmeralda
<b>NORMA APLICADA:</b>	Decreto Distrital 735 de 1993 y Resolución 0017 de 199.
<b>UPZ:</b>	UPZ 64 Monte Blanco – Localidad de Ciudad Bolívar

#### 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 11001-1-20-3007 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:*

- 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.

#### **ASPECTOS RELEVANTES DEL ANÁLISIS**

##### **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.*





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	2	
Vivienda Unifamiliar	Sí	No Aplica	4	0	0	0			
Sistema: Agrupación	rotar después de la intervención.			0	0	0			

*Imágenes de la LC 11001-1-20-3007 de diciembre 07 de 2020*

## ASPECTOS DE LA QUEJA

### 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 m<sup>2</sup>) de área construida.*

*b). Edificaciones que tengan menos de dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) de área construida, que cuenten con la posibilidad de tramitar ampliaciones que alcancen los dos mil (2 000 m<sup>2</sup>) metros cuadrados.*

*c) Edificaciones que en conjunto superen los dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) de área construida:*

*- Proyecto compuesto por distintas edificaciones que en conjunto superen los dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>) 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)

**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:

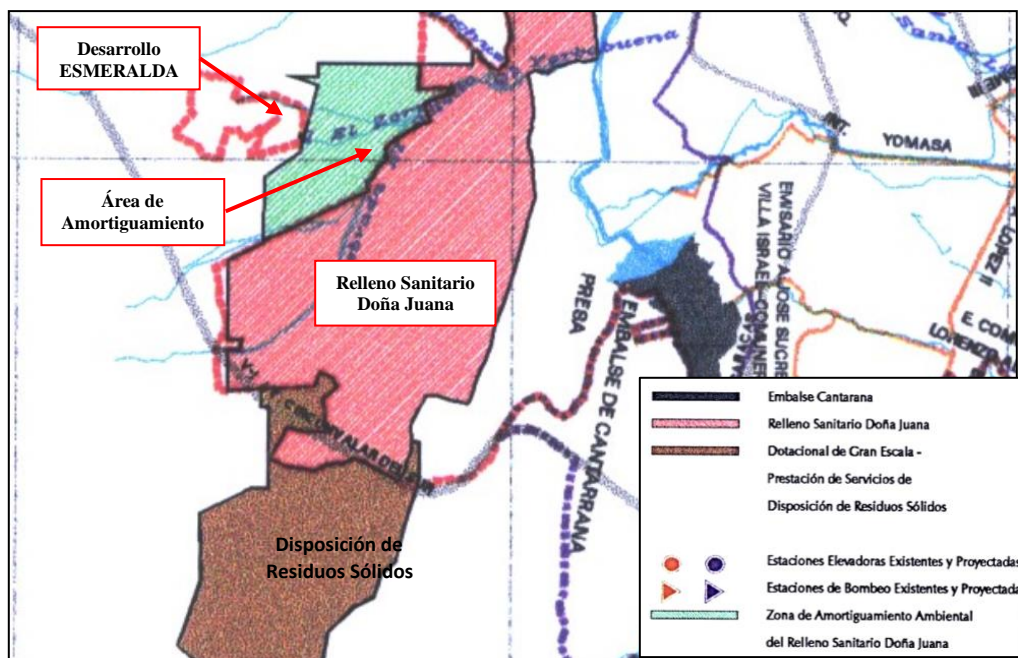
***“Artículo 214. Suelo para la ubicación de áreas para el tratamiento y disposición final de residuos sólidos (artículo 202 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 161 del Decreto 469 de 2003).***

*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.

#### **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 11001-1-20-3007 del 07 de diciembre de 2020, se encuentra **AJUSTADA** a las normas urbanísticas.

#### **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 11001-1-20-3007 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 **NO 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.

## 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 11001-1-20-3007 del 07 de diciembre de 2020**, ejecutoriada el 15 de diciembre de 2020 con solicitud SLC 11001-1-20-0767 del 19 de marzo de 2020, NO se encontraron **AJUSTADAS** a la normativa vigente para el predio de la CL 92 S 18 A 30; ya que se debe realizar por parte de la Curaduría Urbana el ajuste respecto de la modalidad del uso de vivienda aprobado.

## 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 2134.

## 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.

3.4

### CASO No. 2135 LA ESMERALDA 13

#### DATOS GENERALES

<b>INTERESADO:</b>	Subdirección de Prevención y Seguimiento - SDHT
<b>RADICADO:</b>	3-2021-03971 del 05 de agosto de 2021.
<b>CURADORA:</b>	Ruth Cubillos Salamanca - Curadora Urbana No. 1
<b>SOLICITUD:</b>	SLC 11001-1-20-0768 del 19 de marzo de 2020
<b>TIPO DE TRÁMITE:</b>	Licencia de Construcción y Aprobación de planos de Alinderamiento para Propiedad Horizontal.
<b>LICENCIA:</b>	LC 11001-1-20-3015 del 07 de diciembre de 2020, Fecha ejecutoria 15 de diciembre de 2020.
<b>MODALIDAD:</b>	Obra Nueva y Aprobación Planos de Alinderamiento PH.
<b>PROYECTO:</b>	<b>LA ESMERALDA 13</b>
<b>USO:</b>	Vivienda Unifamiliar (VIS)
<b>UBICACIÓN DEL PREDIO:</b>	CL 92 S 18 A 24 – Chip AAA0157ERNN
<b>URBANIZACIÓN O BARRIO:</b>	Esmeralda
<b>NORMA APLICADA:</b>	Decreto Distrital 735 de 1993 y Resolución 0017 de 199.
<b>UPZ:</b>	UPZ 64 Monte Blanco – Localidad de Ciudad Bolívar

#### 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 11001-1-20-3015 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:*

- 13. La disponibilidad de servicios públicos para cada una de las licencias que relacionaremos más adelante.*
- 14. 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.*
- 15. Estudios de edificabilidad de los predios.*
- 16. Cumplimiento de la norma aplicable al momento de solicitud de las licencias”.*

## **CONSIDERACIONES**

### **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.

### **ASPECTOS RELEVANTES DEL ANÁLISIS**

#### **3.2. 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 294º.- 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 295º.- 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 296º.- 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 11001-1-20-3015 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 13 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.

 <b>CURADORA URBANA No. 1 - Bogotá D.C.</b>		No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
<b>ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA</b>		<b>11001-1-20-0768</b>	<b>1</b>
Acto Administrativo No.		FECHA DE RADICACIÓN	
11001-1-20-3015		<b>19-mar-2020</b>	
FECHA DE EXPEDICIÓN: <b>07 DIC 2020</b>	FECHA DE EJECUTORIA: <b>15 DIC 2020</b>	CATEGORÍA: I	
La Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C., ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 388 de 1997, Ley 810 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto Distrital 670 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 923 No 24 (ACTOAL) con Chip(s) PARAGUERRIN manzanas (s) in mobiliarios) 505003500477 Número de Manzana Catastral 012 y lote(s) de manzana catastral 000, Manzana Urbanística 1 de Edificio Urbanístico 16, 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 13 AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE CONFORMIDAD CON LA LEY 675 DE 2001. Titular(es): MORENO BURGOS CARLOS con CC 19347405- Constructor responsable: GONZALEZ CAROLINA OF ROBLEN ANDRE BROWN C.C. 00017997 Matrícula 200220008841997. Oficina de notaría básica.			



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	2
Vivienda Unifamiliar	Si	No Aplica	4	0	0	0		
Sistema: Agrupación	Total después de la intervención:			0	0	0		

*Imágenes de la LC 11001-1-20-3015 de diciembre 07 de 2020*

#### 4. ASPECTOS DE LA QUEJA

##### 4.1. 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 m<sup>2</sup>) de área construida.*

*b). Edificaciones que tengan menos de dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) de área construida, que cuenten con la posibilidad de tramitar ampliaciones que alcancen los dos mil (2 000 m<sup>2</sup>) metros cuadrados.*

*c) Edificaciones que en conjunto superen los dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) de área construida:*

*- Proyecto compuesto por distintas edificaciones que en conjunto superen los dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>) 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)

**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:

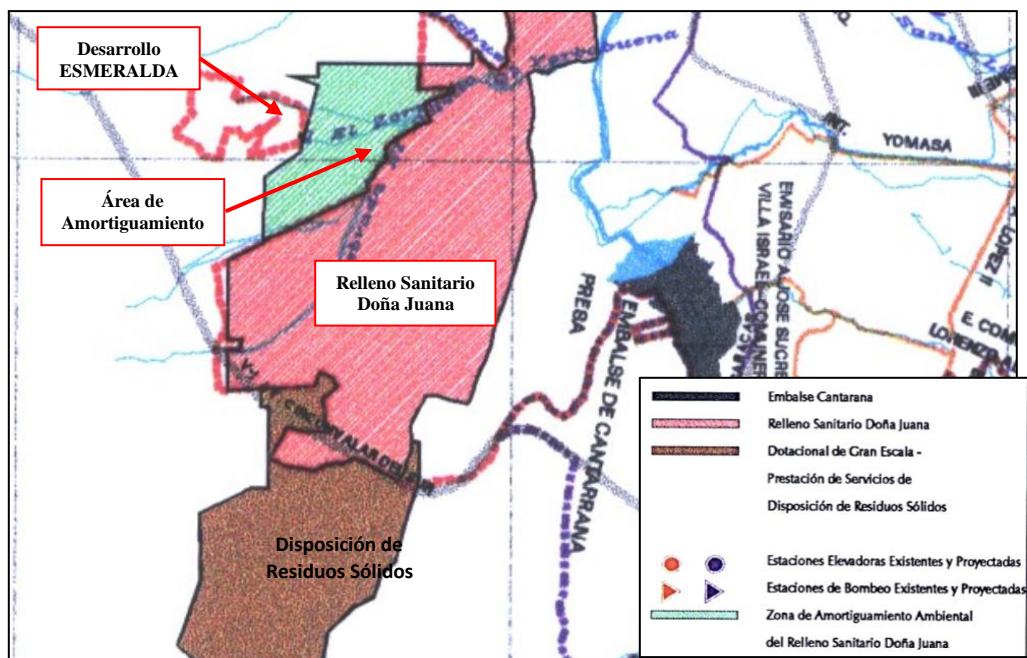
*“Artículo 214. Suelo para la ubicación de áreas para el tratamiento y disposición final de residuos sólidos (artículo 202 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 161 del Decreto 469 de 2003).*

*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.

**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 11001-1-20-3015 del 07 de diciembre de 2020, se encuentra **AJUSTADA** a las normas urbanísticas.

**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 11001-1-20-3015 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 **NO 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.

## 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 11001-1-20-3015 del 07 de diciembre de 2020**, ejecutoriada el 15 de diciembre de 2020 con solicitud SLC 11001-1-20-0768 del 19 de marzo de 2020, NO se encontraron **AJUSTADAS** a la normativa vigente para el predio CL 92 S 18 A 24; ya que se debe realizar por parte de la Curaduría Urbana el ajuste respecto de la modalidad del uso de vivienda aprobado.

## RECOMENDACIONES

4. Enviar copia del presente informe técnico a la Interesada, Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría Distrital de Hábitat.
5. 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.
6. Cerrar el caso 2135.

## 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.

## 3.5

### CASO No. 2136 LA ESMERALDA 14

#### DATOS GENERALES

<b>INTERESADO:</b>	Subdirección de Prevención y Seguimiento - SDHT
<b>RADICADO:</b>	3-2021-03971 del 05 de agosto de 2021.
<b>CURADORA:</b>	Ruth Cubillos Salamanca - Curadora Urbana No. 1
<b>SOLICITUD:</b>	SLC 11001-1-20-0769 del 19 de marzo de 2020
<b>TIPO DE TRÁMITE:</b>	Licencia de Construcción y Aprobación de planos de Alinderamiento para Propiedad Horizontal.
<b>LICENCIA:</b>	LC 11001-1-20-3008 del 07 de diciembre de 2020, Fecha ejecutoria 15 de diciembre de 2020.
<b>MODALIDAD:</b>	Obra Nueva y Aprobación Planos de Alinderamiento PH.
<b>PROYECTO:</b>	<b>LA ESMERALDA 14</b>
<b>USO:</b>	Vivienda Unifamiliar (VIS)
<b>UBICACIÓN DEL PREDIO:</b>	CL 92 S 18 A 18 – Chip AAA0157ERMS
<b>URBANIZACIÓN O BARRIO:</b>	Esmeralda
<b>NORMA APLICADA:</b>	Decreto Distrital 735 de 1993 y Resolución 0017 de 199.
<b>UPZ:</b>	UPZ 64 Monte Blanco – Localidad de Ciudad Bolívar

#### 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 11001-1-20-3008 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:*

- 17. La disponibilidad de servicios públicos para cada una de las licencias que relacionaremos más adelante.*
- 18. 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.*
- 19. Estudios de edificabilidad de los predios.*
- 20. Cumplimiento de la norma aplicable al momento de solicitud de las licencias”.*

## **CONSIDERACIONES**

### **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.

### **ASPECTOS RELEVANTES DEL ANÁLISIS**

#### **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 11001-1-20-3008 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 14 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.

CURADORA URBANA No. 1 - Bogotá D.C.		No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA		11001-1-20-0769	1
Acto Administrativo No.		FECHA DE RADICACIÓN	
11001-1-20-3008		19-mar.-2020	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 07 DIC 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 legales que le confieren las Leyes 388 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 an la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) CL 92-5 18-A-48 (ACTUAL) con Calle 54E de la localidad de Ciudad Bolívar, número de manzana catastral 012 y lote(s) de manzana catastral 002, Manzana Urbanística 10 del Lote Urbanístico 017, de la urbanización DESARROLLO 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 14 AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE CONFORMIDAD CON LA LEY 675 DE 2001. Titular(es): MORENO BURGOS CARLOS con CC 1024240. Contador responsable GONZALO GARCERAN PRESENTERES con CC 8004997. Mat. A26.022.005-80047977. Características básicas:</p>			

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO								
DESCRIPCIÓN USO	2.1 USOS			2.2. ESTACIONAMIENTOS			2.3. DEMANDA	D
	MIS	ESCALA	NO UNIDADES	PRIV	VIS-PUB	BICICL.	2.4. ESTRATO	2
Vivienda Unifamiliar	Sí	No Aplica	4	0	0	0		
Sistema: Agrupación		Total después de la intervención:	4	0	0	0		

*Imágenes de la LC 11001-1-20-3008 de diciembre 07 de 2020*

## ASPECTOS DE LA QUEJA

### 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 m<sup>2</sup>) de área construida.*

*b). Edificaciones que tengan menos de dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) de área construida, que cuenten con la posibilidad de tramitar ampliaciones que alcancen los dos mil (2 000 m<sup>2</sup>) metros cuadrados.*

*c) Edificaciones que en conjunto superen los dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) de área construida:*

*- Proyecto compuesto por distintas edificaciones que en conjunto superen los dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>) 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)

**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:

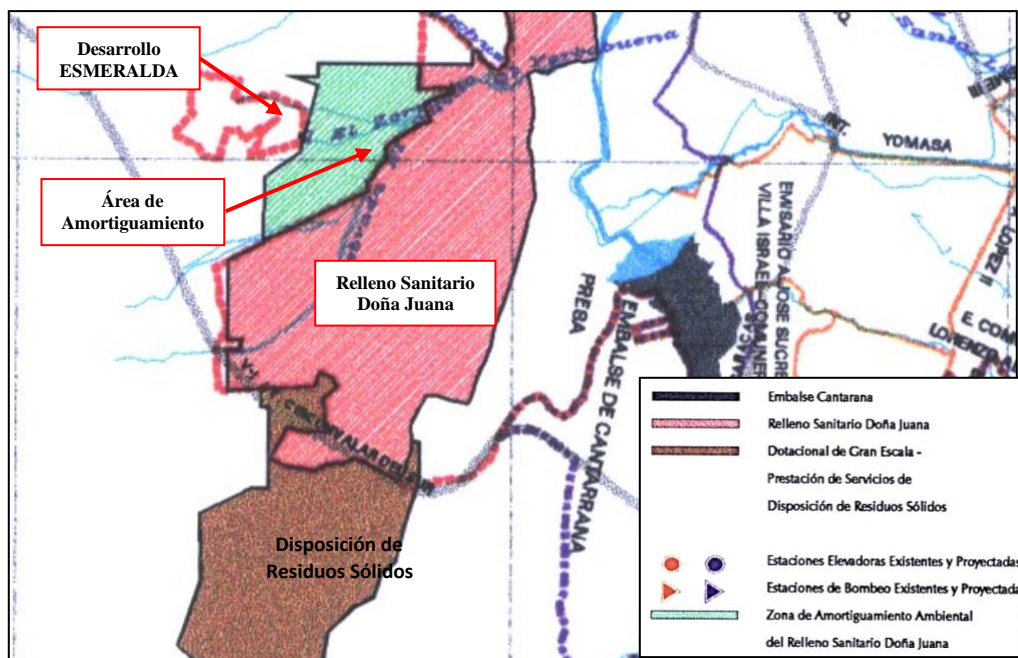
***“Artículo 214. Suelo para la ubicación de áreas para el tratamiento y disposición final de residuos sólidos (artículo 202 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 161 del Decreto 469 de 2003).***

*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.

#### **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 11001-1-20-3008 del 07 de diciembre de 2020, se encuentra **AJUSTADA** a las normas urbanísticas.

#### **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 11001-1-20-3008 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 **NO 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.



## 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 11001-1-20-3008 del 07 de diciembre de 2020**, ejecutoriada el 15 de diciembre de 2020 con solicitud SLC 11001-1-20-0769 del 19 de marzo de 2020, NO se encontraron **AJUSTADAS** a la normativa vigente para el predio de la CL 92 S 18 A 18; ya que se debe realizar por parte de la Curaduría Urbana el ajuste respecto de la modalidad del uso de vivienda aprobado.

## 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 2136.

## 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.

### 3.6

#### CASO No. 2137 LA ESMERALDA 15

#### DATOS GENERALES

<b>INTERESADO:</b>	Subdirección de Prevención y Seguimiento - SDHT
<b>RADICADO:</b>	3-2021-03971 del 05 de agosto de 2021.
<b>CURADORA:</b>	Ruth Cubillos Salamanca - Curadora Urbana No. 1
<b>SOLICITUD:</b>	SLC 11001-1-20-0770 del 19 de marzo de 2020
<b>TIPO DE TRÁMITE:</b>	Licencia de Construcción y Aprobación de planos de Alinderamiento para Propiedad Horizontal.
<b>LICENCIA:</b>	LC 11001-1-20-3009 del 07 de diciembre de 2020, Fecha ejecutoria 15 de diciembre de 2020.
<b>MODALIDAD:</b>	Obra Nueva y Aprobación Planos de Alinderamiento PH.
<b>PROYECTO:</b>	<b>LA ESMERALDA 15</b>
<b>USO:</b>	Vivienda Unifamiliar (VIS)
<b>UBICACIÓN DEL PREDIO:</b>	CL 92 S 18 A 06 – Chip AAA0157ERLW
<b>URBANIZACIÓN O BARRIO:</b>	Esmeralda
<b>NORMA APLICADA:</b>	Decreto Distrital 735 de 1993 y Resolución 0017 de 199.
<b>UPZ:</b>	UPZ 64 Monte Blanco – Localidad de Ciudad Bolívar

#### 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 11001-1-20-3009 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:*

- 21. La disponibilidad de servicios públicos para cada una de las licencias que relacionaremos más adelante.*
- 22. 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.*
- 23. Estudios de edificabilidad de los predios.*
- 24. Cumplimiento de la norma aplicable al momento de solicitud de las licencias”.*

## **CONSIDERACIONES**

### **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.

### **ASPECTOS RELEVANTES DEL ANÁLISIS**

#### **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 11001-1-20-3009 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 15 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.

CURADORA URBANA No. 1 - Bogotá D.C.		No. DE RADICACIÓN	PAGINA
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA		11001-1-20-0770	1
Acto Administrativo No.		FECHA DE RADICACIÓN	
11001-1-20-3009		19-mar.-2020	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 07 DIC 2020	FECHA DE EJECUTORIA: 15 DIC 2020	CATEGORÍA: I	
La Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C., ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 388 de 1997, Ley 810 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto Distrital 670 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 675 No. 15-10, 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 15 AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE CONFORMIDAD CON LA LEY 675 DE 2001. Titular(es): MORENO BURGOS CARLOS con CC 19347405-. Constructor			

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO								
DESCRIPCIÓN USO	2.1 USOS			2.2. ESTACIONAMIENTOS			2.3. DEMANDA	D
	VTS	ESCALA	No UNIDADES	PRIV	VIS-PUB	BICICL.	2.4. ESTRATO	2
Vivienda Unifamiliar	Sí	No Aplica	4	0	0	0		
Sistema: Agrupación	Total después de la Intervención:			0	0	0		

*Imágenes de la LC 11001-1-20-3009 de diciembre 07 de 2020*

## ASPECTOS DE LA QUEJA

### 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 m<sup>2</sup>) de área construida.*

*b). Edificaciones que tengan menos de dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) de área construida, que cuenten con la posibilidad de tramitar ampliaciones que alcancen los dos mil (2 000 m<sup>2</sup>) metros cuadrados.*

*c) Edificaciones que en conjunto superen los dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) de área construida:*

*- Proyecto compuesto por distintas edificaciones que en conjunto superen los dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>) 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)

**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).***

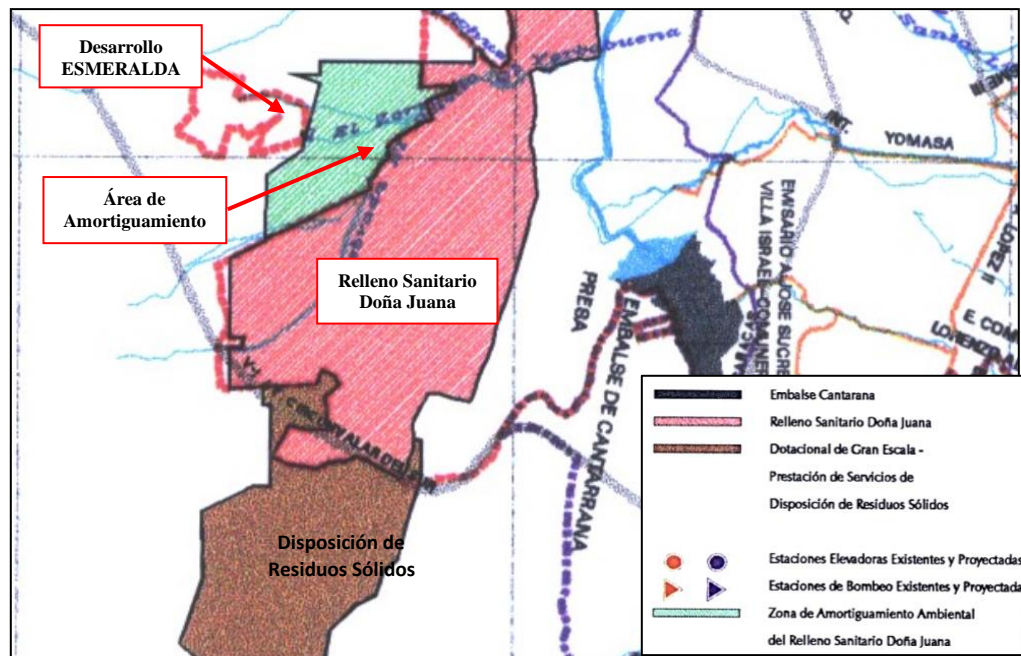
*Se asigna el uso Dotacional - Servicios Urbanos Básicos a los predios requeridos para la disposición de residuos sólidos. Estos predios aparecen georreferenciados en los planos Nos. 28 y 29 denominados "Clasificación del suelo: Distrito Capital" y "Clasificación del Suelo", los cuales hacen parte integral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

**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 11001-1-20-3009 del 07 de diciembre de 2020, se encuentra **AJUSTADA** a las normas urbanísticas.

**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 11001-1-20-3009 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 **NO 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.



## 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 11001-1-20-3009 del 07 de diciembre de 2020**, ejecutoriada el 15 de diciembre de 2020 con solicitud SLC 11001-1-20-0770 del 19 de marzo de 2020, NO se encontraron **AJUSTADAS** a la normativa vigente para el predio de la CL 92 S 18 A; ya que se debe realizar por parte de la Curaduría Urbana el ajuste respecto de la modalidad del uso de vivienda aprobado.

## 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 2137.

## 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.

### 3.7

#### CASO No. 2147

#### PROYECTO PLAN PARCIAL RENOVACION URBANA TRIANGULO DE FENICIA

<b>INTERESADO:</b>	Veeduría Ciudadana “Aguas del Vichada” Vocera: Jackelyne Yate Rocha
<b>RADICADO:</b>	1-2021-38275
<b>CURADOR:</b>	Arq. Adriana López Moncayo – Curador Urbano N° 4
<b>SOLICITUDES:</b>	Resolución 18-4 1135 del 21 de noviembre de 2018
<b>TIPO DE TRÁMITES:</b>	Proyecto urbanístico y se concede
<b>LICENCIAS:</b>	Licencia de Urbanización
<b>MODALIDADES:</b>	Modalidad de Reurbanización
<b>PROYECTO:</b>	PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA DEL TRIANGULO DE FENICIA. UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA 1, manzana 13
<b>USO:</b>	Vivienda y comercio.
<b>UBICACIÓN DEL PREDIO:</b>	Delimitación UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA 1: Límite <b>Norte:</b> Vía pública Calle 22A y predio con nomenclatura Carrera 1 Este 22C-II. <b>Occidente:</b> Vía pública Carrera 2 entre calles 22A y 22 Y predio con nomenclatura Calle 22A 1-04 <b>Sur:</b> Vía pública Calle 22 entre Carreras 1 y 2 <b>Oriente:</b> Vía pública Carrera 1 entre Calle 22 y predio con nomenclatura Carrera 1 Este 22C-II

**BARRIO:** Barrio Las Aguas.  
**NORMA APLICADA:** Decreto Distrital 190 de 2004  
 Decreto Distrital No 420 del 1 de octubre de 2014  
 Decreto Distrital 146 del 30 de marzo 2016

**UPZ:** UPZ 92 La Macarena

### MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La señora Jackelyne Yate Rocha, en calidad de Vocera de la Veeduría Ciudadana “Aguas del Vicacha radica oficio No 1-2021-38275, en la cual interpone queja contra la curadora urbana N 4, en su momento, arquitecta Adriana López Moncayo por las presuntas irregularidades presentadas en la expedición de la Resolución 18-4 1135 del 21 de noviembre de 2018

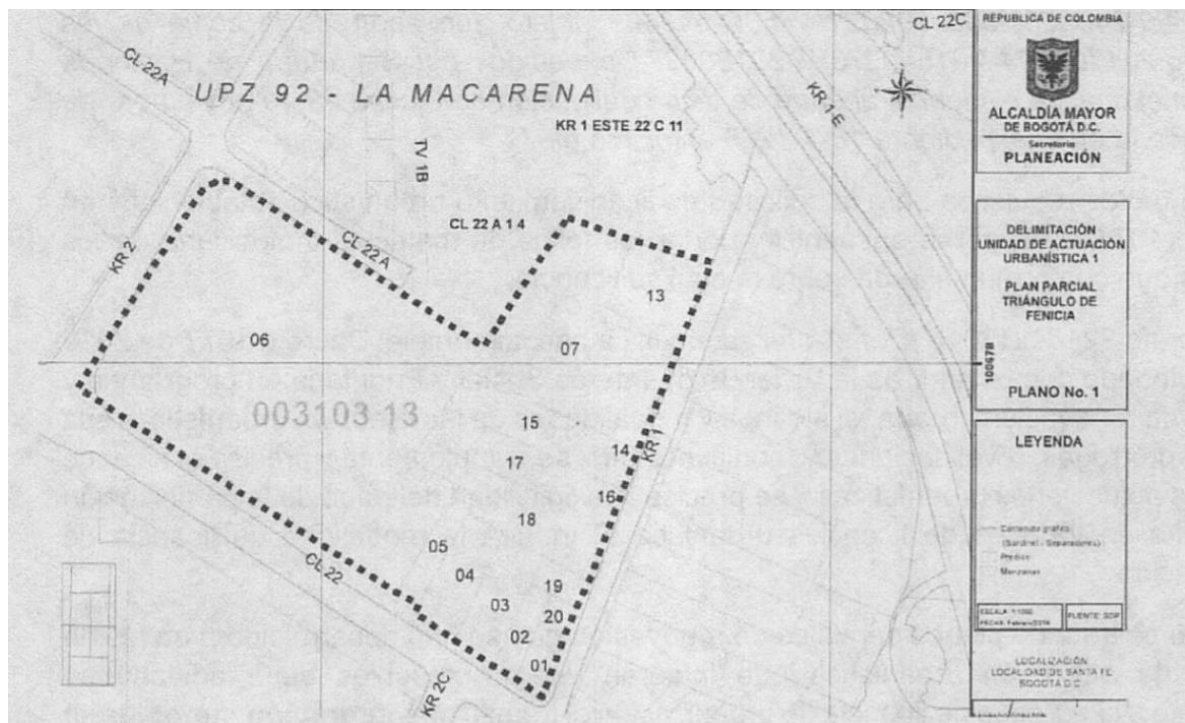
### HECHOS

- El 22 de junio de 2018 el arquitecto GERMAN ALFONSO CASTELLANOS RODRIGUEZ, solicitó ante la curaduría urbana No 4, la aprobación del Proyecto Urbanístico y Licencia de Urbanización en la modalidad de reurbanización para el desarrollo denominado: **PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA DEL TRIANGULO DE FENICIA**, en calidad de apoderado de los señores JHON FREDY CARDENAS CARDONA y otros, , quienes acreditaron la calidad de titulares de los predios con la siguientes nomenclaturas urbanas:

KR 1 22 07	CLL 22 1-08	CL 22 1-12	CL 22 1-30	CL 22 1-32
KR 2 22-40	KR 1 22-59	KR 1 22-75	KR 1 22-51	KR 1 22 45
KR 1 22 43	KR 1 22-37	KR 1 22 31	KR 1 22 19	KR 1 22 13

- El 17 de julio de 2018 la Curaduría Urbana No 4 expide Acta de Observaciones y correcciones para que fueran subsanados requisitos jurídicos, relacionado con temas de titularidad, formulario, Area y Linderos, certificaciones catastrales, valla. Documentos y plusvalía.
- El 31 de agosto junio de 2018, se solicita por el apoderado del trámite solicitud de prórroga para dar cumplimiento a lo indicado en el Acta de Observaciones, la cual se concedió y se fijó como fecha para su cumplimiento el días 24 de septiembre de 2018.
- Mediante oficio 12 de octubre de 2018 se comunica al apoderado de la gestión carta de viabilidad -liquidación de expensas
- El 21 de noviembre de 2018, la Curaduría Urbana No 4 expide la resolución No 18-4-1135 “Por la cual se aprueba el proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA DEL TRIÁNGULO DE FENICIA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 1, manzana 3, adoptado mediante Decreto 420 de 2014, a desarrollarse en los predios con nomenclaturas KR 1 22 07,CLL 22 1-08,CL 22 1-12, CL 22 1-30, CL 22 1-32, KR 2 22-40,KR 1 22-59,KR 1 22-75,KR 1 22-51, KR 1 22 45,KR 1 22 43,KR 1 22-37,KR 1 22 31, KR 1 22 19 y KR 1 22 13 (actuales) de la Alcaldía Local de Santa Fe , se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo de los titulares de la licencia urbanística y del urbanizador responsable de las obras de urbanización”, ejecutoriada el 31 de diciembre de 2018

**LOCALIZACION**



**ANALISIS-ASPECTOS DE LA QUEJA**

Manifiesta la quejosa que dentro del trámite para la expedición de la resolución No 18-4-1135 mediante la cual se aprueba el proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA DEL TRIÁNGULO DE FENICIA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 1, manzana 3, adoptado mediante Decreto 420 de 2014, a desarrollarse en los predios indicados anteriormente, se presentaron las siguientes inconsistencias, las cuales se citarán y se desarrollarán a continuación:

**SOBRE LOS TITULARES:** Manifiesta la quejosa que existe irregularidad frente a la inexistencia de “(...) folios de matrículas inmobiliaria, cómo es el caso del inmueble Kr 1 22 51 y chip AAA 0030EWCN, sector catastral 003103131400000000 no cuenta con Folio de matrícula mobiliaria y no se tiene información acerca de los titulares de derechos reales. (...)”

Respecto del inmueble ubicado en la **Kr 1 22 51** y chip **AAA 0030EWCN**, sector catastral **003103131400000000**, se encontró en el expediente a folio 547 obra certificación catastral, en la cual se puede observar que se identifica con Chip AAA 0030EWCN, sector catastral 003103131400000009 y se encuentra registrado como propietario del señor ISMAEL CORCHUELO, identificado con C.C 2231, documento que si bien no constituye título de dominio, ni sana los vicios que tenga el predio relacionado con titulación o posesión, si determina la existencia de un predio que hace parte de la Unidad de actuación urbanística 1.

Así las cosas y de acuerdo con lo observado en el documento indicado, se puede indicar que se trata de posesiones irregulares, sus poseedores no han culminado los correspondientes procesos de declaración de pertenencia, razón por la cual no es posible contar con el certificado de libertad y tradición.

Ahora bien, es preciso señalar que los artículos 2.2.4.1.6.2.1 y siguientes del Decreto Nacional 1077 de 2015 regulan el procedimiento para la delimitar las unidades de actuación urbanística e indica que el proyecto de delimitación debe ser presentado ante la oficina de planeación municipal o distrital correspondiente lo cual puede ser de oficio o por particulares interesados y que esta solicitud será aprobada por el alcalde municipal o distrital.

En virtud del citado artículo se expidió el Decreto 146 de 2016 mediante el cual se aprobó la delimitación y se declaró como de desarrollo prioritario la unidad de actuación urbanística número 1 del plan parcial de renovación urbana triangulo definición. Dentro del citado decreto se indica con relación al inmueble ubicado en la Kr 1 22 51, lo siguiente:

*“(…) Que mediante oficio 1-2015-51703 del 22 de septiembre de 2015, el señor Juan Felipe Pinilla, actuando en nombre y representación de la Universidad de los Andes, que ostenta la calidad de promotora del Plan Parcial de Renovación Urbana "Triángulo de Fenicia", complementó la radicación No. 1-2015-48161 del 04 de septiembre de 2015, aportó nueva documentación y aclaró que los predios identificados catastralmente como AAA0030EWCN y AAA0030EWEP se tratan de posesiones irregulares que no cuentan con antecedentes registrales que puedan ser verificados en un certificado de libertad y tradición, pues no se han surtido los procesos de pertenencia en los que una autoridad judicial declare la prescripción adquisitiva en favor de los poseedores.(…)”*

De acuerdo con lo anterior, se puede concluir que no existe irregularidad por parte de la Curadora urbana No 4, ya que existe una resolución que soporta lo corroborado por ella, dentro del trámite de expedición de la licencia de urbanización y al evidenciarse que el inmueble citado, es de un poseedor irregular, el mismo no cuenta con documentación registral.

### **LA EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA ERU Y EL OFICIO N° 20183200030521 DEL 15 DE JUNIO DE 2018**

Considera la quejosa que mediante el citado oficio, la ERU se evita la obligación de contar con la aprobación del titular de derechos reales para la solicitud de expedición de licencia de reurbanización e indica: *“(…) Del inmueble de la KR 1 22-75 se señala en el artículo 3 de la licencia que el titular es un poseedor en proceso de expropiación por parte de la ERU con Chip AAA0030EWBS y matrícula inmobiliaria 50C 1076085. Dejándose a la ERU como uno de los titulares de la licencia de reurbanización.(…)”*

Sobre el particular, es preciso indicar que el artículo 55 del Decreto Distrital 420 de 2014 y con fundamento en los capítulos VII y VIII de la Ley 388 del 1997 permite que el promotor del plan parcial de renovación urbana acuda a la figura de la expropiación por vía administrativa solicitando la intervención de las empresas industriales y comerciales del Estado y a los establecimientos públicos que tengan como competencia adquirir de manera voluntaria o mediante mecanismos legales de expropiación judicial o administrativa inmuebles que se requieren para el desarrollo de tales planes parciales.

A nivel distrital la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 del Acuerdo 643 del 2016 “ Por el cual se fusiona Metrovivienda en la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá, D.C. - ERU, y se dictan otras disposiciones”, tiene como objeto identificar, promover, gestionar, gerencial y ejecutar proyectos integrales referidos a la política pública de desarrollo y renovación urbana de Bogotá y otros lugares distintos al domicilio de la empresa.

En igual sentido el artículo 5, del Acuerdo citado establece que la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá es competente para adquirir por enajenación voluntaria o mediante mecanismos legales de expropiación judicial o administrativa los inmuebles que requieren para el cumplimiento de su objeto o los que se requieran para la ejecución de unidades de actuación urbanística.

Por lo anterior y tal como se indica en el oficio No 20183200030521 la Dirección de Predios de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá informa a fecha 15 de junio de 2018 mediante el citado oficio que, en virtud de las competencias de la citada entidad se suscribió un contrato con el fin de contratar con los servicios especializados para la gestión del suelo con destino a la ejecución del Proyecto de Renovación Urbana Plan Parcial Triángulo de Fenicia, servicio que se gestionará respecto del inmueble ubicado en la KR 1 22- 75 e identificado con matrícula inmobiliaria 050601076085 y chip AAA 0030EWUBS.

Se puede colegir entonces que en ningún momento la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá pretende evitar que se cuente con la aprobación del titular del predio indicado para que haga parte de la Unidad de Actuación Urbanística del Plan parcial objeto de estudio.

Explicado lo anterior, se puede inferir que el actuar de la curadora urbana No 4, frente a este punto cuestionado por la quejosa, se encuentra ajustado a lo ordenado por la ley.

#### **TRAMITE DE INTEGRIDAD INMOBILIARIA Y LICENCIA DE REURBANIZACION.**

Considera la peticionaria que la curaduría urbana debió solicitar primero el trámite de integración inmobiliaria para poder expedir la licencia de urbanización.

Es pertinente aclarar que la Integración Inmobiliaria, consiste en reunir o englobar distintos inmuebles para subdividirlos y desarrollarlos, así pues, mediante el artículo 59 del Decreto 420 de 2014, por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo de Fenicia, establece que las unidades de actuación urbanística para el plan parcial en comento se desarrollará mediante integración inmobiliaria y establece las siguientes etapas para su ejecución :“(…) : (1) la definición de las bases para la actuación urbanística, (2) la constitución de la Entidad Gestora, (3) trámite de la integración inmobiliaria y (4) la consecución de licencias de urbanización y construcción, así como las demás actuaciones que le sean conexas.(…)”

Sobre este punto, es preciso indicar que el Decreto 146 de 2016 en la parte considerativa hace relación a que el Decreto Distrital 420 de 2014 : “ (...) A su vez, el artículo 59 del citado Decreto dispone que las Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial se desarrollarán mediante integración inmobiliaria, y su ejecución demandará desarrollar el conjunto de acciones y estrategias tendientes al cumplimiento y realización de los objetivos y parámetros fijados en el decreto, especialmente de aquellas relativas a las reglas de reparto de cargas y beneficios y de compensación entre unidades(…)”

De acuerdo con lo anterior se observa que la curadora procedió conforme a lo establecido en el Decreto de Adopción del Plan Parcial de Renovación Urbana Triangulo de Fenicia, ya que su aprobación de Urbanización se expidió una vez se realizó el trámite de integración Urbana.

#### **LA LICENCIA OBJETO DE ESTUDIO APRUEBA TODO EL PROYECTO URBANISTICO DEL PLAN PARCIAL TRIANGULO DE FENICIA Y LICENCIA LA UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA No 1.**

Considera la peticionaria que la licencia aprueba todo el proyecto urbanístico del Plan Parcial Triángulo de Fenicia y se licencia la unidad de actuación urbanística No 1, lo que no se podía dar según ella hasta tanto no se aprueban las bases de actuación de cada una de las unidades de actuación en las que se divide el Plan Parcial Triángulo de Fenicia.

Es preciso indicar que las unidades de actuación urbanística, se entienden a la luz del artículo 39 de la Ley 388 de 1997, como “(...)el área conformada por uno varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el plan de ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.(...)”

Ahora bien, frente a la apreciación de la quejosa, es preciso indicar que la licencia objeto de estudio no aprueba todo el proyecto urbanístico del Plan Parcial Triángulo de Fenicia, pues de acuerdo con lo indicado en el Decreto 146 de 2016 “(...) Por medio del cual se delimita y declara como de Desarrollo Prioritario la Unidad de Actuación Urbanística No. 1 del Plan Parcial de Renovación Urbana "Triángulo de Fenicia" (...), se puede deducir que esta norma, puntualmente hace referencia a la primera Unidad de Actuación Urbanística, dentro del referido Plan Parcial.

La citada normativa, obedece a dar cumplimiento a lo reglamentado en el artículo 42 de la ley 388 de 1997, que establece la delimitación de las unidades de actuación urbanística, así: “(...) Una vez aprobado el plan parcial por la autoridad de planeación municipal o distrital, el proyecto de delimitación se pondrá en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre la superficie de la unidad de actuación propuesta y sus vecinos, en la forma que determine el reglamento, quienes gozarán de un término de treinta (30) días para formular objeciones u observaciones.(...)”

Ahora bien, la Curadora Urbana No 4 al expedir la resolución No 18-4-1135 “Por la cual se aprueba el proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA DEL TRIÁNGULO DE FENICIA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 1, manzana 3, adoptado mediante Decreto 420 de 2014, a desarrollarse en los predios con nomenclaturas KR 1 22 07, CLL 22 1-08, CL 22 1-12, CL 22 1-30, CL 22 1-32, KR 2 22-40, KR 1 22-59, KR 1 22-75, KR 1 22-51, KR 1 22 45, KR 1 22 43, KR 1 22-37, KR 1 22 31, KR 1 22 19 y KR 1 22 13 (actuales) de la Alcaldía Local de Santa Fe, se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo de los titulares de la licencia urbanística y del urbanizador responsable de las obras de urbanización”, fundamentó su decisión en la normativa que aprueba el Plan Parcial de Renovación Urbana y en la delimitación de la Unidad de actuación urbanística que se reglamenta por el Decreto 146 de 2016 y da cumplimiento a lo indicado en el inciso segundo del artículo 2.2.4.1.6.1.1 del Decreto 1077 de 2015; “(...) Delimitada la respectiva unidad de actuación urbanística en los términos que se reglamentan en la Subsección 2 de esta sección, para el desarrollo de cada unidad se deberá obtener una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos del artículo 2.2.6.1.2.4.2 del presente decreto o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.(...)”

Por lo anterior, se puede deducir que la Resolución 18-4-1135, se encuentra expedida conforme a la ley y que no es necesario que se aprueben las bases de actuación de cada una de las unidades de actuación en las que se divide el Plan Parcial Triángulo de Fenicia, para expedir la Licencia de Reurbanización.

## CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior que la actuación de la Curadora Urbana No. 4 Arq. Adriana López Moncayo relacionada con la expedición de la de Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA DEL TRIÁNGULO DE FENICIA UNIDAD DE

ACTUACIÓN URBANÍSTICA 1, No 18-4-1135 ejecutoriada el 31 de diciembre de 2018, se encontró AJUSTADA a las normas urbanísticas vigentes al momento de su solicitud.

**RECOMENDACIONES**

1. Enviar copia del presente informe técnico a la señora Jackelyne Yate Rocha , en calidad de Veedora Ciudadana de “Aguas del Vicacha”
2. Cerrar el caso 2147

**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.

**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 2132
2. Caso 2133
3. Caso 2134
4. Caso 2135
5. Caso 2136
6. Caso 2137
7. Caso 2147

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

Reviso: Laura Garay Castellanos – Contratista-CVCUB / SIVC

Anexos:

Memorando de Delegacion 3-2021-06135