



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

COMISIÓN DE VEEDURÍAS DE CURADURÍAS DE BOGOTÁ

ACTA No. 01-2022

SESIÓN ORDINARIA

FECHA: 26 de enero del año 2022

HORA: 8:00 a.m. hasta las 9:30 a. m.

LUGAR: Microsoft Teams

INTEGRANTES DE LA INSTANCIA:

Nombre	Cargo	Entidad	Asiste		Observaciones
			Sí	No	
Armando Palomino	Comisionado	Delegado Sociedad Colombiana de Ingenieros	X		Ninguna
Javier Jiménez	Comisionado	Delegado Sociedad Colombiana de Arquitectos	X		Ninguna
Gustavo Perry	Comisionado	Delegado Organizaciones Populares de Vivienda	X		Ninguna
Johana Andrea Salomón Castro	Comisionada	Personería delegada para la Movilidad y la Planeación Urbana.	X		Ninguna
Nadya Milena Rangel	Comisionada	Secretaría Distrital del Hábitat	X		Ninguna

SECRETARIA TÉCNICA:

Nombre	Cargo	Entidad
Milena Inés Guevara	Secretaria Técnica de la Comisión (E) Resolución 023 del 21 de enero de 2022	Secretaría Distrital del Hábitat

INVITADOS PERMANENTES

Nombre	Cargo	Entidad
Laura Garay Castellanos	Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat



Matilde Isabel Silva Gómez	Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
Elizabeth Marciales Daza	Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
Laura Vanessa Bolaños	Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
Miguel Ángel Andrade	Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
Néstor Wilson Vanegas	Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
Adriana Vergara Sánchez	Contratista Subsecretaría Jurídica	Secretaría Distrital del Hábitat

ORDEN DEL DÍA:

1. Verificación del quorum
2. Balance del año 2021
3. Presentación y aprobación del plan de trabajo primer trimestre 2022
4. Socialización del estudio de los casos
 - 4.1 Caso 2111
 - 4.2 Caso 2142
 - 4.3 Caso 2149
5. Proposiciones y varios

DESARROLLO:

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.

El día 26 de enero del año 2022 siendo las 8:10 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

Nadya Milena Rangel – Secretaría Distrital del Hábitat

Presente también la la Doctora **Milena Inés Guevara** 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 (E) mediante la Resolución 023 del 21 de enero de 2022.

Teniendo en cuenta que asistieron (5) cinco comisionados, existió el quorum necesario para sesionar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.6.9.1. del Decreto 1077 de 2015 y en el reglamento interno de la Comisión.



APROBACIÓN ORDEN DEL DÍA.

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

2. BALANCE 2021

En lo corrido del año del año 2021, se realizaron 10 sesiones,

los temas de mayor interés por los ciudadanos fueron:

- ✓ SOLICITUDES DE LICENCIAS EN CERROS ORIENTALES
- ✓ EDIFICABILIDAD Y USO APROBADA EN LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN
- ✓ ÁREAS APROBADAS EN LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS
- ✓

De 53 estudios realizados, la Comisión de Veeduría a Curadurías Urbanas evidencio 6 presuntas irregularidades en la expedición de Actos Administrativos Licenciatorios.

Razón por la cual se presentaron las respectivas denuncias ante los Concejos Profesionales y la Superintendencia de Registro y Notariado, contra los siguientes Curadores Urbanos:

CURADOR URBANO	DENUNCIAS	CASOS
ADA MONTILLA GUERRERO	2	2020 2020A
ADRIANA LOPEZ MONCAYO	1	2018
RUTH CUBILLOS SALAMANCA	2	1971 2006
GERMAN RUIZ SILVA	1	2116

100% 53 = 12 % NO AJUSTADO = 88% AJUSTADO

3. PRESENTACION Y APROBACION DEL PLAN DE TRABAJO PRIMER TRIMESTRE 2022

En cumplimiento a la resolución 233 de 2018 "...lineamientos para el funcionamiento, operación seguimiento e informes e las Instancias de Coordinación de distrito Capital..." y en consideración a lo dispuesto en el Acuerdo 001 de 2019 "...por el cual se adopta el reglamento interno de la Comisión de Veedurías de Curadurías de Bogotá...", la Secretaria Técnica de la Comisión propone el siguiente plan de trabajo:



	MES	SESION	CASO	FECHA
1	ENERO	SESION 01-2022	2111	26 DE ENERO DE 2022
2	ENERO	SESION 01-2022	2142	26 DE ENERO DE 2022
3	ENERO	SESION 01-2022	2149	26 DE ENERO DE 2022
4	FEBRERO	SESION 02-2022	2143	25 DE FEBRERO DE 2022
5	FEBRERO	SESION 02-2022	2144	25 DE FEBRERO DE 2022
6	FEBRERO	SESION 02-2022	2148	25 DE FEBRERO DE 2022
7	FEBRERO	SESION 02-2022	2151	25 DE FEBRERO DE 2022
8	FEBRERO	SESION 02-2022	2153	25 DE FEBRERO DE 2022
9	FEBRERO	SESION 02-2022	2154	25 DE FEBRERO DE 2022
10	FEBRERO	SESION 02-2022	2155	25 DE FEBRERO DE 2022
11	FEBRERO	SESION 02-2022	2158	25 DE FEBRERO DE 2022
12	MARZO	SESION 03-2022	2113	30 DE MARZO DE 2022
13	MARZO	SESION 03-2022	2140	30 DE MARZO DE 2022
14	MARZO	SESION 03-2022	2150	30 DE MARZO DE 2022
15	MARZO	SESION 03-2022	2152	30 DE MARZO DE 2022
16	MARZO	SESION 03-2022	2157	30 DE MARZO DE 2022
17	ABRIL	SESION 04-2022	2146	27 DE ABRIL DE 2022
18	ABRIL	SESION 04-2022	2156	27 DE ABRIL DE 2022
19	ABRIL	SESION 04-2022	2159	27 DE ABRIL DE 2022
20	ABRIL	SESION 04-2022	2160	27 DE ABRIL DE 2022
21	ABRIL	SESION 04-2022	2201	27 DE ABRIL DE 2022

CRONOGRAMA PLAN DE TRABAJO PRIMER TRIMESTRE CVCB - 2022

NOTA:

La presentación de los casos estará sujeta a la disponibilidad de recursos presupuestales. De igual manera se realizará la citación de la sesión cinco (5) días hábiles antes de cada comisión para confirmar la disponibilidad de agenda, razón por la cual dicha programación podrá estar sujeta a cambios.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

Los comisionados asistentes a la presente comisión aprueban el plan de trabajo propuesto por la secretaria Técnica de la Comisión.



4. SOCIALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE LOS CASOS

4.1

CASO No. 2111
PROYECTO VALMONT
AC 134 11 36

DATOS GENERALES

INTERESADO:	Subdirección de Prevención y Seguimiento. Secretaría Distrital de Hábitat.
RADICADO:	De oficio
CURADOR:	Ing. Mariano Pinilla Poveda– Curador Urbano N° 5
SOLICITUDES:	SLC 11001-5-19-1264 del 15 de octubre de 2019
TIPO DE TRÁMITES:	Licencia de Construcción
LICENCIAS:	11001-5-20-0752 del 22 de julio de 2020 ejecutoriada el 30 de julio de 2020
MODALIDADES:	Obra Nueva, demolición total, aprobación de planos de alinderamiento, y cuadro de áreas PH.
PROYECTO:	VALMONT
USO:	Dotacional. Equipamientos colectivos. Bienestar social.
UBICACIÓN DEL PREDIO:	AC 134 11 36 y 48
URBANIZACIÓN- BARRIO:	Urbanización Lisboa.
NORMA APLICADA:	Decreto Distrital 190 de 2004 Decreto Distrital 271 de 2005
UPZ:	UPZ 13 Los Cedros– Localidad Usaqué

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Secretaría Distrital de Hábitat mediante la Subdirección de Prevención y Seguimiento recibió la documentación correspondiente a la Radicación de Documentos para Enajenación de Inmuebles Destinados a Vivienda para el Proyecto Valmont localizado en la AC 134 11 36 y 48, sin embargo, en la revisión de la Licencia de Construcción remitida se observa que el proyecto fue aprobado para un uso diferente al de Vivienda, específicamente para Dotacional. Equipamientos colectivos. Bienestar social.

HECHOS

1. El 15 de octubre de 2020 la Promotora 144 SAS y la Promotora Valmont SAS presentan ante la Curaduría Urbana 5 Ing. Mariano Pinilla Poveda, y mediante la radicación 11001-5-19-1264, el trámite para Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Planos de Alinderamiento y Cuadro de áreas PH para una Unidad de Equipamiento Dotacional de Bienestar Social de escala Vecinal.
2. El 22 de julio de 2020 mediante Resolución No. 11001-5-20-0752 el Curador Urbano No. 5 Ing. Mariano Pinilla Poveda expide acto administrativo donde se resuelve “*OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, APROBACIÓN PLANOS ALINDERAMIENTO Y CUADRO DE AREAS PH PARA UNA (1) UNIDAD DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL DE BIENESTAR SOCIAL DE ESCALA VECINAL CON CIENTO CATORCE (114) UNIDADES OPERATIVAS, CIENTO CATORCE (114) DEPÓSITOS, TREINAT Y SIETE (37) ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS, DOS (2) CUPOS PARA MOTOS Y DIECISEIS (16) BICICLETEROS EN EL PREDIO URBANO LOCALIZADO EN LA(S) DIRECCION(ES): AC 134 11 36 (ACTUAL), AC 134 11 48 (ACTUAL) (...)*”
3. El 30 de julio de 2020 el acto administrativo Resolución No. 11001-5-20-0752 queda ejecutoriado.



4. El 18 de septiembre de 2020, la Promotora Valmont mediante oficio 1-2020-23761 efectuó la Radicación de Documentos para Enajenación de Inmuebles Destinados a Vivienda, ante la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y control de la Secretaría Distrital de Hábitat.

CONSIDERACIONES

LOCALIZACIÓN

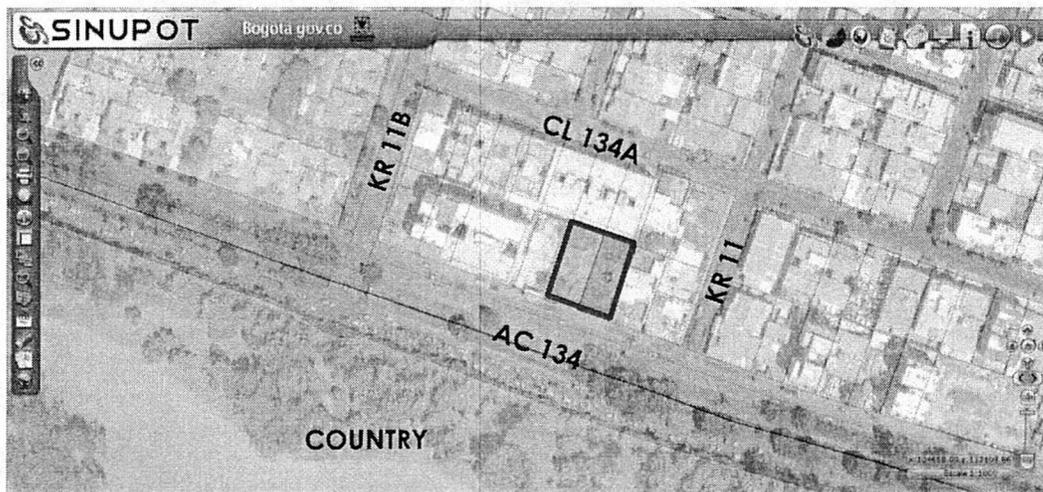


Imagen de localización de los predios ubicados en la Avenida Calle 134 11-36 y 48, tomada de SINUPOT.

MARCO NORMATIVO

Al momento de la radicación de la solicitud SLC 11001-5-19-1264 del 15 de octubre de 2019 para Licencia de Construcción para el predio ubicado en la Avenida Calle 134 11-36 y 48, se encontraban las normas vigentes en el Decreto Distrital 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá), Decreto Distrital 080 de 2016 “Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones”, Decreto Distrital 271 de 2005 “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 13, LOS CEDROS ubicada en la localidad de Usaquén”, el Decreto Distrital 120 de 2018 “Por medio del cual se armonizan las normas de los Planes Maestros de Equipamientos, de Servicios Públicos y de Movilidad con las normas de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), las disposiciones que orientan la formulación de los planes directores, de implantación y de regularización y manejo y se dictan otras disposiciones”, y el Decreto Distrital 316 de 2006 “Por el cual se adopta el Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social para Bogotá Distrito Capital”.

En tal sentido, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial - POT, el predio objeto de estudio se ubica en el Sector Normativo 15 de la UPZ 13 EL CEDRO, en Área de Actividad **Residencial**, Zona **Residencial Neta**, y Tratamiento de **Consolidación con Densificación Moderada** y Sector de Demanda de Estacionamiento B.

ANÁLISIS

APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA



De conformidad con las normas aplicables al predio en estudio, y comparadas con los documentos que reposan en el expediente No SLC 11001-5-19-1264 del 15 de octubre de 2019, aprobado con Resolución RES 11001-5-20-0752 del 22 de julio de 2020 ejecutoriada el 30 de julio de 2020, se pudo establecer lo siguiente:

EDIFICABILIDAD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL.

ITEM	SEGÚN LA NORMA APLICABLE Decreto 190 de 2004; Decreto 271 de 2005	APROBADO EN LA RES 11001-5-20-0752	SE AJUS TA
CARACTERÍSTICAS:			
Usos UPZ 13 – Los Cedros / Usaquén	Dotacional Equipamiento Colectivo. Bienestar social. Escala Vecinal	Dotacional Equipamiento Colectivo. Bienestar social. Escala Vecinal con 114 “unidades operativas”	SI
Estacionamientos Cuadro Anexo No. 4 (POT) Exigencias señaladas para Zona demanda D la actividad Vivienda Multifamiliar (VIS) decreto 190 de 2004	Dotacional 0	37 privados – Común de uso exclusivo	SI
Estacionamientos para Minusválidos	1 cupo para visitantes de 3,80 X 4,50 metros por cada 30 cupos exigidos = 0	0 cupos	SI
Estacionamiento bicicletas	1 cupo por cada 2 estacionamientos exigidos = 0	16 cupos	SI
EDIFICABILIDAD:			
Altura	6 pisos habitables	6 pisos habitables y 20.75m	SI
Tipología edificatoria	Continua	Continua	SI
Antejardín Artículo 270 Decreto 190 de 2004 y artículo 29 de Decreto 327 de 2004	3,00 m	5m por la vía AC 134	SI
Aislamientos en Edificaciones Decreto 327 de 2004 artículo 29 literal b	Posterior 5 m	Posterior 5m a nivel de terreno	SI
Sótano	Se permite	No se plantea	SI
Semisótano	Se permite	Sí se plantea	SI
Voladizos	0,80 m	1.5 m por AC 134	SI
Índice de Ocupación	0.7	0.65	SI
Índice de Construcción	3.57	4	SI

De acuerdo con el estudio referido en el cuadro anterior se encontró que lo revisado en la licencia urbanística Resolución 11001-5-20-0752 **ejecutoriada** el 30 de julio de 2020 expedida por la Curaduría Urbana No 5; **SE AJUSTA** a lo exigido por la norma urbanística al momento de su solicitud cumpliendo **en lo referente a edificabilidad**.

ASPECTOS DE LA QUEJA

SOBRE EL USO APROBADO

De acuerdo a lo que indica la Resolución No. 11001-5-20-0752 ejecutoriada el 30 de julio de 2020, el curador Urbano No. 5 resuelve “*OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA(S) MODALIDAD(ES) DE OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, APROBACIÓN PLANOS ALINDERAMIENTO Y CUADRO DE ÁREAS PH PARA UNA (1) UNIDAD DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL DE BIENESTAR SOCIAL DE ESCALA VECINAL*” En este sentido, el equipo técnico de la Comisión una vez revisadas las fichas reglamentarias de la UPZ 13 Los Cedros, donde se encuentra ubicado el predio localizado en la dirección AC 134 11 36 y AC 134 11 48, encontrando lo siguiente:



Según lo indicado en la plancha No. 2 *Usos Permitidos* de la UPZ No. 13 Los Cedros, los predios localizados en AC 134 11 36 y AC 134 11 48 se encuentran dentro del Sector Normativo 15, al cual se le asigna el área de actividad **RESIDENCIAL**, zona **RESIDENCIAL NETA**, y el tratamiento de **CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA**.

Adicionalmente, se revisó el Decreto 120 de 2018 mediante el cual *se armonizan las normas de los Planes Maestros de Equipamientos, de Servicios Públicos y de Movilidad con las normas de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) (...) el cual en su artículo 3° indica:*

“Artículo 3°.- Fichas Reglamentarias del Uso Dotacional. Con el fin de armonizar las fichas adoptadas por las Unidades de Planeamiento Zonal –UPZ- con los Planes Maestros de Equipamientos, Movilidad y Servicios Públicos, se incorporan como parte integral del presente Decreto los siguientes cuadros anexos:

3.1. Cuadro Anexo 1: Ficha Reglamentaria de usos dotacionales permitidos y localización según área de actividad.

3.2. Cuadro Anexo 1A: Ficha Reglamentaria de usos dotacionales permitidos y localización según el área de actividad central (...)”

Una vez revisado el Cuadro Anexo 1a del Decreto 120 de 2018, se observa que para el área de actividad RESIDENCIAL y zona RESIDENCIAL NETA, está permitido el uso de **EQUIPAMIENTO COLECTIVO** de escala **VECINAL** para Centros de Desarrollo Infantil (CDI) y **CENTROS DE SERVICIOS DE BIENESTAR (CBS)**

Por lo anterior, es posible concluir que para los predios ubicados en AC 134 11 36 y AC 134 11 48 estaba permitido al momento de la solicitud, el desarrollo de un proyecto cuyo uso sea un EQUIPAMIENTO COLECTIVO de escala VECINAL para un CENTRO DE SERVICIOS DE BIENESTAR.

SOBRE EL PROGRAMA ARQUITECTÓNICO PARA EQUIPAMIENTO DOTACIONAL DE BIENESTAR SOCIAL Y LA ESCALA APROBADA

En principio es importante tener presentes las siguientes definiciones dadas por la normativa vigente al momento de la solicitud de la licencia de Construcción del acto administrativo en estudio:

“Sistema de Equipamientos: El Sistema de Equipamientos es el conjunto de espacios y edificios destinados a proveer a los ciudadanos del Distrito Capital de los servicios sociales de cultura, seguridad y justicia, comunales, bienestar social, educación, salud, culto, deportivos, recreativos y de bienestar social, para mejorar los índices de seguridad humana a las distintas escalas de atención, en la perspectiva de consolidar la ciudad como centro de una red regional de ciudades, buscando desconcentrar servicios que pueden ser prestados a menores costos en las otras ciudades de la región.

Este sistema busca organizar los servicios sociales atendidos por entidades públicas, privadas o mixtas.” Artículo 230. Decreto 190 de 2004

“Bienestar Social. Edificaciones y dotaciones destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación y prestaciones de servicios a grupos sociales específicos, como familia, infancia, orfandad, tercera edad, discapacitados y grupos marginales. Agrupa, entre otros, los hogares para la tercera edad, los hogares de paso para habitantes de la calle, las casas vecinales, los salones comunales, los jardines comunitarios, los centros de atención integral al menor en alto riesgo y los centros de desarrollo comunitario.” Artículo 233. Decreto 190 de 2004



Escala de los Equipamientos:

“4. Vecinal: *Corresponde a los equipamientos de primera necesidad y cobertura barrial que atienden a la comunidad de residentes y trabajadores de su área de influencia inmediata. Se consideran de bajo impacto urbanístico y alto impacto social por cuanto se desarrollan en establecimientos de magnitud reducida, no generan tráfico ni congestión notorios ni ruidos ni afluentes contaminantes y no propician el desarrollo significativo de usos complementarios.*”
Artículo 233. Decreto 190 de 2004

Función de los Centros de Servicios de Bienestar: *“Atención con enfoque de prevención. Crear y consolidar capital social en el nivel barrial. Uso flexible de los espacios.”* Artículo 20. Decreto 316 de 2006

También es pertinente señalar lo indicado en el concepto emitido por la Secretaría Distrital de Planeación mediante el radicado 2-2021-78956:

“Es importante señalar, que el DTS del Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social en las páginas 95 a 97, define los equipamientos Centros de Servicios de Bienestar – CBS de la siguiente manera:

“Se trata de una denominación de “equipamiento genérico” que determina la función primordial de “contenedor de servicios sociales a escala vecinal”, colocados estratégicamente con respecto a colectivos y familias que están localizadas en zonas con alta vulnerabilidad y riesgo, derivada de las condiciones de pobreza, la falta de oportunidades y el difícil acceso a la oferta tradicional de servicios sociales. Casos en donde se requiere una atención inminente ligada a la proximidad, acompañada de una labor institucional de observación social, para identificar fenómenos de alto impacto social, hacer seguimiento y responder con una adecuada localización de los servicios La presencia y función de estos equipamientos favorece en particular a las personas con baja capacidad de gestión, por lo tanto estos equipamientos tendrán un claro objetivo preventivo.

Este equipamiento, favorece igualmente las relaciones de cercanía y confianza con la oferta de servicios tanto pública como privada y permite la adecuación de su funcionamiento a las reales necesidades de las comunidades residentes o permanente den las zonas en donde se implanta.

(...) albergará servicios de comedor comunitario o centro de orientación y atención psicosocial oportuna orientada ala familia. Su carácter debe ser atractivo para los grupos de población, y generar apropiación por parte de los diferentes actores sociales y ser adaptables como contenedor de servicios sociales, de acuerdo con el perfil y la dinámica que haya sido definido con participación de la comunidad. En este sentido el equipamiento se constituye como un punto focalizador de intereses comunes del área de la ciudad donde se encuentre.

Se trata de instalaciones básicas, con áreas para la atención directa tanto formativa como de consulta social, que posibilite la reunión de grupos, y opere como lugar de recepción y contacto permanente con la comunidad, para que esta área referida si así lo requiere, a otro tipo de servicios que ofrezcan las entidades de bienestar social. Su operación se hará a partir de promotores sociales que harán las veces de receptores y orientadores.” (Negrilla fuera de texto)

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, el equipamiento de Bienestar Social: Tipo: Centro de Servicios de Bienestar -CBS de escala vecinal cuya función es la de Atención con enfoque de prevención como un contenedor de servicios sociales con áreas para la atención directa tanto formativa como de consulta social, que posibilite la reunión de grupos y opere como lugar de recepción y contacto permanente con la comunidad, para que esta sea referida si así lo requiere, a otro tipo de servicios que ofrezcan las entidades de bienestar social, sin brindar alojamiento diurno y nocturno, ni cuidado integral de la actividad (...)”



Ahora bien, una vez revisados los anexos del Decreto 316 de 2006 *Por el cual se adopta el Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social para Bogotá Distrito Capital* se evidencia que el siguiente programa arquitectónico para los Centros de Servicios de Bienestar:

CENTROS DE SERVICIOS DE BIENESTAR

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO:	
<i>Área Administrativa:</i>	Oficina de administración, baño de oficina, depósito general de material didáctico.
<i>Área de Servicios Especializados:</i>	Consultorio de atención psicosocial
<i>Área Servicios:</i>	Aula Múltiple, Comedor, Cocina, Despensa General, Bateria de Baño Empleadas/os, Bateria de Baño con duchas

Anexo 2. Decreto 316 de 2006

De acuerdo al plano aprobado Planta de Primer Piso del proyecto Valmont, es posible evidenciar que el programa arquitectónico al cual hace referencia el plan maestro para los Centros de bienestar Social se cumple de esta manera:

Área administrativa (amarillo):	
Oficina de administración y baño:	13.00 m ²
Depósito de material didáctico:	10.09 m ²
Área de servicios especializados (verde):	
Consultorio Psicosocial:	10.30m ²
Área de servicios (rojo):	
Aula múltiple:	57.52m ²
Cocina, comedor y despensa general:	31.68m ²
Baño con ducha:	4.07m ²

En cuanto a la batería de baños con ducha no se encontró dentro del proyecto aprobado, por tanto, se puede concluir que el mismo no cumple completamente con el programa arquitectónico estipulado para los Centros de servicios de Bienestar en el Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social.

Por otro lado, al revisar la correspondencia del uso aprobado de un EQUIPAMIENTO COLECTIVO de escala VECINAL para un CENTRO DE SERVICIOS DE BIENESTAR y su correspondencia con el proyecto arquitectónico aprobado, el equipo técnico realizó el siguiente análisis:

De acuerdo a lo indicado en el concepto emitido por la Secretaría Distrital de Planeación mediante el radicado 2-2021-78956,

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, el equipamiento de Bienestar Social: Tipo: Centro de Servicios de Bienestar -CBS de escala vecinal cuya función es la de Atención con enfoque de prevención como un contenedor de servicios sociales con áreas para la atención directa tanto formativa como de consulta social, que posibilite la reunión de grupos y opere como lugar de recepción y contacto permanente con la comunidad, para que esta sea referida si así lo requiere, a otro tipo de servicios que ofrezcan las entidades de bienestar social, sin brindar alojamiento diurno y nocturno, ni cuidado integral de la actividad (...)

Se puede evidenciar en las plantas arquitectónicas que las áreas correspondientes para *atención directa tanto formativa como de consulta social que posibilite la reunión de grupos y opere como lugar de recepción y contacto permanente con la comunidad, para que esta sea referida si así lo requiere, a otro tipo de servicios que ofrezcan las entidades de bienestar social* como Administración con baño, Cocina, Comedor, y Aula Múltiple, son áreas propias al programa arquitectónico para un Centro de servicios de Bienestar, que de acuerdo al Artículo 25 del Decreto 316 del 2006 "(...) son los instrumentos



para garantizar la seguridad y calidad de los equipamientos”, son señaladas en el proyecto Valmont como Zonas de Equipamiento Comunal Privado.

Lo anterior contradice lo que indica el artículo 4 del Decreto 080 de 2016 respecto al equipamiento comunal privado, donde indica que “(...) *El equipamiento comunal privado está conformado por las áreas de propiedad privada al servicio de los copropietarios necesarias para el buen desarrollo de las actividades a las cuales está destinada una edificación* (...)” y adicionalmente corresponden a áreas localizadas en un solo piso de los 7 pisos aprobados en el proyecto, siendo los 6 pisos habitables aprobados destinados a áreas que en el proyecto se denominan como “unidades operativas” aprobadas así: “(...) *PARA UNA (1) UNIDAD DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL DE BIENESTAR SOCIAL DE ESCALA VECINAL CON CIENTO CATORCE (114) UNIDADES OPERATIVAS, CIENTO CATORCE (114) DEPÓSITOS Y SIETE (37) ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS (...)*”. Por lo anterior, el equipo técnico indagó respecto a la definición de **UNIDADES OPERATIVAS** a las cuales se refiere el proyecto aprobado, sin encontrar ninguna referencia en la normativa vigente al momento de la solicitud del trámite de aprobación. Sin embargo, se hizo el siguiente análisis teniendo en cuenta la disposición arquitectónica presentada y aprobada por la Curaduría 5.

El proyecto en cada piso tipo, presenta una disposición de 19 UNIDADES OPERATIVAS, a las cuales se acceden mediante una circulación común, y suman un área de 414.72 m² por piso, y en su totalidad, 2488.32 m², lo que corresponde al 84% del “Área neta de construcción en el Uso”; adicionalmente, no hace parte del programa arquitectónico estipulado mediante el plan maestro correspondiente.

Al analizar la unidad operativa propuesta en el proyecto, se observa lo siguiente:

Las UNIDADES OPERATIVAS del proyecto están conformadas por 2 espacios que de acuerdo al dibujo, corresponden a zonas de servicio como baño con ducha y cocina, y adicionalmente un espacio que no tiene ninguna denominación. Esta disposición arquitectónica se acerca mucho a las definiciones de Unidad habitacional o Unidad independiente del Decreto 1077 de 2015 donde se señala en el artículo 2.3.1.1.1:

“55. Unidad habitacional. *Apartamento o casa de vivienda independiente con acceso a la vía pública o a las zonas comunes del conjunto multifamiliar.*

56. Unidad independiente. *Apartamento, casa de vivienda, local u oficina independiente con acceso a la vía pública o a las zonas comunes de la unidad inmobiliaria.”*

Adicionalmente, y teniendo en cuenta que el estudio de este trámite fue motivado por la solicitud hecha por parte de la Promotora Valmont para Radicación de Documentos para Enajenación de Inmuebles Destinados a Vivienda, en la Secretaría Distrital de Hábitat, se puede concluir que la UNIDADES OPERATIVAS corresponden a UNIDADES HABITACIONALES. Al respecto, el concepto emitido por la Secretaría Distrital de Planeación mediante el radicado 1-2021-37876 indica lo siguiente:

“No obstante, como se indicó en la respuesta al punto No. 3, el programa arquitectónico que corresponde a los Centros de Servicios de Bienestar no contempla el uso de vivienda, unidades habitacionales o independientes para su desarrollo”

Por otro lado, en cuanto a la escala aprobada, cabe mencionar que de acuerdo a lo indicado en el Decreto 190 de 2004,

“4. Vecinal: *Corresponde a los equipamientos de primera necesidad y cobertura barrial que atienden a la comunidad de residentes y trabajadores de su área de influencia inmediata. Se consideran de bajo impacto urbanístico y alto impacto social por cuanto se desarrollan en establecimientos de magnitud reducida, no generan tráfico ni congestión notorios ni ruidos ni afluentes contaminantes y no propician el desarrollo significativo de usos complementarios.”*

Artículo 233. Decreto 190 de 2004



Dado que el proyecto constituye un área construida de 4.611,88 m2 donde se incluyen adicionalmente se aprueban 37 parqueaderos para automóviles y 16 para bicicletas, no se podría considerar de bajo impacto urbanístico, ni se enfocan a cumplir una primera necesidad y cobertura barrial.

Por lo anterior, es posible concluir que el proyecto presentado y aprobado mediante la **RES 11001-5-20-0752** para los predios ubicados en AC 134 11 36 y AC 134 11 48 no cumple con lo requerido para un proyecto cuyo uso es de sea un EQUIPAMIENTO COLECTIVO y su escala tampoco corresponde a una escala VECINAL para un CENTRO DE SERVICIOS DE BIENESTAR.

1.1. SOBRE LA APROBACION DE CUADRO DE AREAS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL CON EL FIN DE ENAJENAR

De conformidad con lo establecido en la ley 675 de 2001, mediante la cual se expide el reglamento de propiedad horizontal y que de acuerdo con lo establecido en el artículo 1 de la citada norma el objeto de esta es: (...) *Artículo 1. Objeto. La presente ley regula la forma especial de dominio, denominado propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad. (...)*

El artículo 3 ídem define el régimen de Propiedad Horizontal como el “Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse”, *regulado por un reglamento o estatuto en el cual se indica los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido a ese régimen*”

Ahora bien, de conformidad con las normas transcritas y la reglamentación que se establece en la ley 675 de 2001, no se infiere que la constitución de propiedad horizontal sea exclusiva para edificios o conjuntos de uso residencia, comercial o mixto.

Así la cosas, no existiría ningún impedimento para aprobación de cuadro de áreas para propiedad horizontal dentro de un dotacional, no obstante, y de acuerdo con lo señalado en la el numeral 6.3 del presente informe el programa arquitectónico no corresponde a lo estipulado en el Plan Maestro de Servicios de Bienestar Social.

De otro parte es preciso señalar que con fundamento en la licencia de construcción expedida por el curador No 5, se aprueba el uso de dotacional equipamiento colectivo bienestar social , así las cosas en caso de requerir adecuación funcional para uso residencia, es preciso que se solicite la adecuación como trámite y no se puede entender que con la aprobación de cuadro de áreas PH, pueda desarrollarse el uso residencial, por cuanto Centros de Servicios de Bienestar no contempla el uso de vivienda, unidades habitacionales o independientes, lo anterior teniendo en cuenta que de acuerdo a la visita realizada por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría Distrital de Hábitat se encontró que el proyecto se publicita al público como un proyecto DE APARTAMENTOS DE ESTRATO 5 que aplican a Subsidio NO VIS:



- **El 19 de mayo de 2021** se anexo la foto correspondiente a la valla de comunicación de vecinos y evidencia de su publicación de un lugar visible desde la parte exterior del predio.

De manera que el solicitante estaría cumpliendo así con el termino legal establecido en el Parágrafo 1 del Artículo 2.2.6.1.2.2.1 Citación a Vecinos.

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

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

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

Sin embargo, se informa que esta licencia fue evaluada por la subsecretaria Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación en la cual, mediante resolución No. 1931 del 22 de noviembre del 2021 resuelve el recurso de reposición interpuesto por la Señora **LAURA FERNANDA SAIZ GUZMÁN** en donde informan:

“(…) Artículo 1º. Revocar en su totalidad el contenido de la resolución No. RES 11001-5-21-1060 de 2 de septiembre de 2021, expedida por el curador Urbano 5 de Bogotá D.C., Conforme a lo expuesto motiva de esta decisión

Artículo 2º. Conceder las pretensiones contenidas en el recurso de apelación interpuesto por Laura Fernanda Saiz Guzmán Actuando en nombre propio y como apoderada de Alfonso Echeverry, Jorge Blanco y Jorge Toto Páez, Contra la Resolución No. 110001-5-21-1060 de 2 de septiembre de 2021, expedida por el curador Urbano 5 de Bogotá D.C, de conformidad con o expuesto en la parte motiva de la presente resolución (...)”

Esto debido a varias inconsistencias encontradas en la licencia de construcción No. 11001-5-21-1060 del 2 de septiembre del 2021. Las cuales no cumplen con las normas aplicables al momento de la solicitud

- *“(…) Se incumple la sección H.2.2.2.1 de la NSR-10 por la omisión de la descripción del origen geológico dentro del contenido del estudio geotécnico.*
- *Se incumple la sección H.1.1.2.1 de la NSR-10 por la falta de firma del ingeniero geotecnista en los planos de cimentación, fundación nueva y el plano denominado fundaciones*
- *Se incumple la sección A.1.5.3.1 de la NSR-10 por no aportarse la memoria explicativa.*
- *Se incumple la sección A.1.5.2.1 de la NSR-10 en sus literales (b) y (e)*
- *Se incumple la sección A.9.2.3 de la NSR-10 en cuanto al grado de desempeño “bueno” exigido*
- *Se incumple la sección A.1.5.2.2 de la NSR-10 porque no se señaló el grado de desempeño en los planos estructurales.*
- *Se incumple la sección A.1.5.3.2 de la NSR-10 por las inconsistencias entre los documentos aportados para el diseño de elementos no estructurales*
- *Se incumple la sección A.1.5.3.2 de la NSR-10 por no aportarse la memoria de los sistemas de detección y extinción de incendios*
- *Se incumple la sección A.1.5.3.2 de la NSR-10 dado que el “Sa” es diferente en la memoria de elementos estructurales y en la de elementos no estructurales.*
- *Se incumple la sección K.3.2.7 de la NSR-10 y la NTC 4143 en relación con la accesibilidad de las personas al medio físico.*



- *No se acredita la experiencia exigida para el ingeniero geotecnista, por lo tanto, se incumple la Ley 400 de 1997. (...)*

CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, que las actuaciones del Ing. Mariano Pinilla Poveda Curador Urbano No.5 del expediente **No. 11001-5-21-0439 del 11 de mayo del 2021** en el aspecto relacionado con la Valla de comunicación de vecinos se encontró AJUSTADA a las normas vigentes, sin embargo, la licencia en mención NO SE ESTA AJUSTADA debido a las distintas irregularidades encontradas en la resolución **No. 11001-5-21-1060 del 2 de septiembre del 2021** por medio de la cual se otorgó el reconocimiento de construcciones y Licencia de Construcción en modalidades de ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural y demolición parcial para una edificación en un piso destinada a una unidad dotacional salud escala vecinal se encuentra **REVOCADA** mediante **Resolución N° 1931 del 22 de noviembre del 2021** la cual emitió la Subsecretaria Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación en respuesta al recurso interpuesto por la señora Laura Fernanda Saiz Guzmán actuando en nombre propio y como apoderada de Alfonso Echeverry, Jorge Blanco y Jorge Toro Páez. Esto debido a las inconsistencias mencionadas anteriormente (Anexo resolución No. 1931 de 2021)

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

RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico a la señora Laura Fernanda Saiz Guzmán informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
2. Enviar copia de presente informe técnico a la Alcaldía Local de Usaquén para que de acuerdo a lo evidenciado en el informe se realice el respectivo Control Urbano.
3. Cerrar el caso 2142

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

4.3

CASO 2149

INTERESADA:	Anónimo
RADICADO	1-2021-41923
CURADOR:	Arq. Ruth Cubillos Salamanca Curadora Urbana N° 1
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia de construcción
No. EXPEDIENTE:	11001-1-19-0275
UBICACIÓN DEL PREDIO:	Kr 74B 63 F-68 (actual)
NORMA APLICADA:	Decretos 152 del 2006 y 190 del 2004
UPZ:	31, Santa cecilia

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Secretaría Distrital de Hábitat, recibió la comunicación **1-2021-41923** de un ciudadano anónimo, quien solicita verificar el área de un lote donde indica fue aprobado con un área que no corresponde a la realidad



HECHOS

- **El 1 de febrero del 2019**, se solicita en la Curaduría Urbana N° 1 de Bogotá D.C., a cargo del Arq. Ruth Cubillos Salamanca para Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para el predio ubicado en la Carrera 74 B 63F-68 (Actual), bajo radicación No. 1001-1-19-0275 del 1 de febrero del 2019
- **El 25 de febrero del 2019**, se emite por parte de la curaduría Urbana No.1 Arq. Ruth Cubillos Salamanca, el acta de Observaciones y correcciones, dando cumplimiento al Decreto Nacional 1077 de 2015 para la solicitud realizada para la Kr 74 B 63F-68
- **El 4 de marzo del 2019**, Se solicita ante la curaduría urbana No.4 una prórroga de 15 días hábiles para dar respuesta al acta de observaciones la cual es aceptada por parte de la Curaduría Urbana No.1
- **El 26 de julio del 2019**, La Curadora Urbana No.1 Arq. Ruth Cubillos Salamanca mediante la Licencia No. **LC 11001-1-19-1934** del 26 de julio del 2019, ejecutoriada el 5 de agosto del 2019, otorgó “Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total”

4 CONSIDERACIONES

4.1 LOCALIZACION



Kr 74B 63F-68 (actual)- Localización SINUPOT

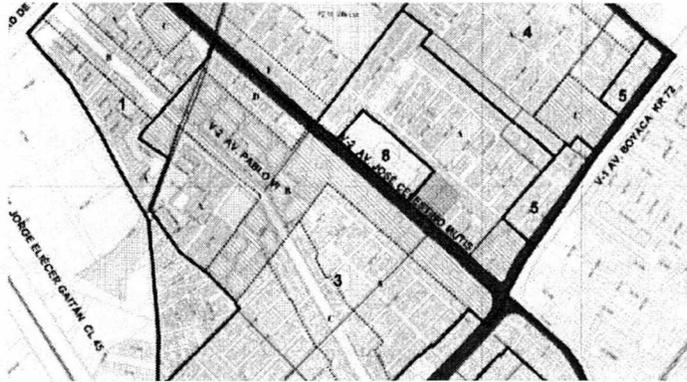
MARCO NORMATIVO

Al momento de la solicitud de la Licencia de Construcción para el predio ubicado en KR 74B 63F-68 (actual), estaban vigentes las normas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 (Compilación POT), 152 del 2006 “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 31, Santa Cecilia, ubicada en la localidad de Engativá” y 080 de 2016 “Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones”

En tal sentido, el predio objeto de estudio se ubica en la UPZ 31, en Área de Actividad Residencial, Tratamiento de Consolidación con densificación moderada.

ANÁLISIS-ASPECTOS DE LA QUEJA

1ER ARGUMENTO: “(...) la Curaduría Urbana No. 1 ha otorgado licencia de construcción No. 11001-1-21-0275 en un lote de 8 mts de frente x 21 mts de fondo físicamente (en la realidad) tiene 7x21 no se entiende como una entidad no comprueba el área (...)”

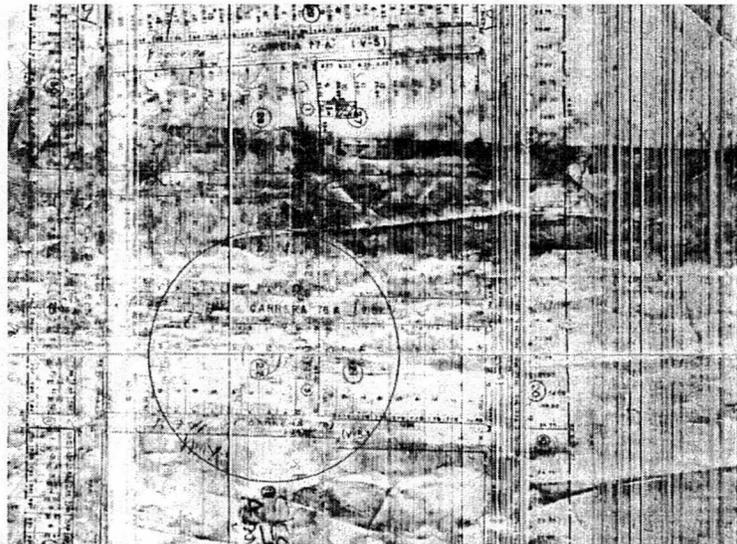
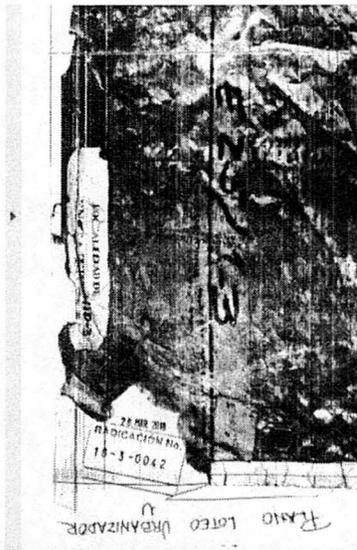


SECTOR 3				
CONSOLIDACION CON DENSIFICACION MODERADA				
SUBSECTOR				
A	C		D	
Todos los predios	Fronte menor a 10 m	Fronte mayor a 10 m	Fronte menor a 15 m	Fronte mayor a 15 m y Area mínima de 1000 m2
0.70	0.70	0.65	0.70	0.65
2.1	2.1	3.5	2.8	4
3	3	5	3	5 NOTA 1
CONTINUA				

INDICE MAXIMO DE OCUPACION
INDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISO)
TIPOLOGIA EDIFICATORIA

Ficha reglamentaria de edificabilidad UPZ 31, Santa Cecilia

Se realiza la verificación del plano de loteo No. E25/4-5 donde se puede identificar el predio en la manzana 22, lote 20, de la urbanización EL ENCANTO, este plano es aportado al expediente de radicación para la solicitud de la licencia 11001-1-19-1934 el 26 de marzo del 2018



Plano de loteo urbanizador E25/4-5, Radicado en la Curaduría Urbana. No.1 26 de marzo del 2018

Linderos	Lote 20, manzana 22
Occidente	8 metros con la kr 76 (nomenclatura anterior) kr 74B (nomenclatura actual)
Oriente	8 metros que colinda con el lote 2 de la manzana 22
Norte	21 metros que colinda con el lote 21 de la manzana 22
Sur	21 metros que colinda con el lote 19 de la manzana 22

Certificado de tradición y libertad 50C-1192125



MARCO NORMATIVO

Al momento de la solicitud de la Licencia de Construcción para el predio ubicado en Calle 105 21-70 (actual), estaban vigentes las normas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 (Compilación POT), 443 del 2011 “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 16, Santa Barbara, ubicada en la localidad de Usaquén” y 080 de 2016 “Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones”

En tal sentido, el predio objeto de estudio se ubica en la UPZ 16, en zona residencial con zonas delimitada de comercio y servicio, Tratamiento de Consolidación con cambio de patrón.

ANÁLISIS-ASPECTOS DE LA QUEJA

1ER ARGUMENTO: La ciudadana Laura Fernanda Saiz Guzmán Manifiesta sobre irregularidades presentadas con la valla informativa a vecinos debido a que no fue anexada a tiempo en el expediente, ni se vio expuesta en un lugar visible en el predio. Por lo cual solicita:

1. “(...) Se establezca que el proceso debió entenderse como desistido en mayo 2021 por la falta de un requisito de ley y por tanto el trámite no puede ser subsanado.
2. ¿La solicitud cumple con los requisitos técnicos para ser aprobada? (...)”

Por tanto, el equipo técnico de la comisión manifiesta lo siguiente:

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

(...)

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

(...)

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

De tal manera y según lo relacionado en el expediente 11001-5-21-0439, se evidencia que:

- **El 11 de mayo del 2021** se realiza la solicitud de la licencia en legal y debida forma por parte de Paula Ximena Pedraza Moreno, en el ejercicio de la autorización por los propietarios del predio.



4.2

CASO 2142

INTERESADA: Laura Fernanda Saiz Guzmán
RADICADO: 1-2021-35662
CURADOR: Ing. Mariano Pinilla Poveda
Curadora Urbana N° 5
TIPO DE TRÁMITE: Licencia de construcción y reconocimiento de construcciones
No. EXPEDIENTE: 1001-5-21-0439 del 11 de mayo del 2021
UBICACIÓN DEL PREDIO: Calle 105 21-70 (actual)
NORMA APLICADA: Decretos 443 del 2011 y 190 del 2004
UPZ: 16, Santa Barbara

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Secretaría Distrital de Hábitat, recibió la comunicación **1-2021-35662** donde la ciudadana Laura Fernanda Saiz Guzmán, quien solicita verificar la legalidad del otorgamiento debido a falencias en la valla de comunicación de la licencia 11001-5-21-1060 del 2 de septiembre del 2021 del predio Calle 105 21-70

HECHOS

- **El 11 de mayo del 2021**, se realiza la solicitud en la Curaduría Urbana N° 5 de Bogotá D.C., a cargo del Ing. Mariano Pinilla Poveda para el reconocimiento de la existencia de una edificación y una Licencia de Construcción en las modalidades de ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento de construcciones y demolición parcial para una edificación en un piso destinada a una unidad dotacional salud escala vecinal para el predio ubicado en la Calle 105No. 21-70 (Actual), bajo radicación No. 11001-5-21-0439
- **El 2 de septiembre del 2021**, la Curador Urbano No. 5 Ing. Mariano Pinilla Poveda expide el acto administrativo 11001-5-21-0836 en el cual otorga el reconocimiento de la existencia de una edificación y una Licencia de Construcción en las modalidades de ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento de construcciones y demolición parcial para una edificación en un piso destinada a una unidad dotacional salud escala vecinal para el predio ubicado en la Calle 105No. 21-70 (Actual) el cual expidió bajo la Resolución No. RE-11001-5-21-1060

CONSIDERACIONES

LOCALIZACION



Calle 105 21-70 (actual) Localización SINUPOT



2. CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior que si bien, el uso aprobado en el proyecto Valmont mediante la Resolución 10001-5-19-1264, es un uso permitido para los predios localizados en AC 134 11 36 y 48, este **NO tiene correspondencia al programa arquitectónico** estipulado en el Plan Maestro de Servicios de Bienestar Social, y **tampoco responde a la escala que se está aprobando**, de acuerdo a las necesidades del grupo poblacional al cual van dirigidos este tipo de equipamientos, por tanto, la actuación del Curador Urbano No. 5 Ing. Mariano Pinilla Poveda, relacionada con la expedición de la de Licencia de Construcción No. **RES 10001-5-19-1264 ejecutoriada el 30 de julio de 2020**, se encontró **NO AJUSTADA** a las normas urbanísticas vigentes al momento de su solicitud.

Por otro lado, actuando bajo los principios rectores de legalidad, moralidad, eficacia, economía, celeridad e imparcialidad como se indica en el artículo 3 del Acuerdo 001 del 2019, la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá D.C. identificó en el presente caso la incurrancia en prácticas indebidas en las cuales, se aprueba un proyecto que **por sus características en el diseño y en el programa arquitectónico no corresponden al uso aprobado; se aprueba una propiedad horizontal a un Equipamiento Dotacional que por definición y objeto no demanda el uso y conformación de áreas privadas**, y adicionalmente, aún con el pleno conocimiento del uso aprobado para **EQUIPAMIENTO** mediante la Resolución 10001-5-19-1264, dicho proyecto actualmente **se ofrece a la venta bajo un USO DIFERENTE, específicamente VIVINDA NO VIS**, lo que podría considerarse un aparente *Comportamiento Contrario a la integridad urbanística*, entendiéndose así que el objeto del proyecto desde el principio ha sido el de desarrollar allí el uso de Vivienda para la venta, hecho que se consolidó con la solicitud de Enajenación de Inmuebles Destinados a Vivienda, radicado por la Promotora Valmont S.A.S. en la Secretaría Distrital de Hábitat. De esta manera esta Comisión pone en conocimiento de las autoridades competentes, sobre posibles prácticas que llevan a los actores del ámbito de la construcción a desarrollar usos diferentes a los aprobados, cuyo destino final es el de la vivienda, sin el cumplimiento de las normas mínimas para el buen desarrollo de este; y de esta manera puedan ejercer control y vigilancia de acuerdo con sus respectivas competencias.

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

3. RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico a la **Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para lo que corresponda.



2. Enviar copia del presente informe técnico al **Consejo Profesional Nacional de Ingeniería -COPNIA**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para lo que corresponda.
3. Enviar copia del presente informe técnico a la **Superintendencia de Notariado y Registro**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para lo que corresponda.
4. Enviar copia del presente informe técnico a la **Superintendencia de Industria y Comercio**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, teniendo en cuenta que el proyecto se promociona como Vivienda, y no con el uso aprobado otorgado por la Curaduría Urbana 5.
5. Enviar copia del presente informe técnico a la **Alcaldía Local de Usaquén**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que, desde sus competencias de ejercer control urbano, inicie las actuaciones correspondientes a la verificación del uso aprobado que corresponde a Dotacional. Equipamientos colectivos Bienestar social y se determine la existencia o no de un Comportamiento Contrario a la integridad urbanística.
6. Enviar copia del presente informe técnico a la **Personería Distrital**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados para lo que corresponda.
7. Enviar copia del presente informe técnico a la **Personería Distrital**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados para lo que corresponda.
8. Enviar copia del presente informe técnico a la **Superintendencia de Industria y Comercio**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados para lo que corresponda.
9. Cerrar el caso 2111.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

El arquitecto Gustavo Perry comunica su inquietud respecto a evaluar las condiciones que debería tener el proyecto en caso de que se hubiese presentado como un uso de vivienda, y las diferencias con el proyecto aprobado para equipamientos, a lo que se responde por parte de la Secretaría Técnica que el análisis únicamente se hizo respecto a lo aprobado en el acto administrativo, por tanto, el arquitecto Gustavo Perry indica que, dado que el proyecto se está publicitando bajo el Uso de Vivienda, indicar cuales serían las áreas de equipamiento comunal en caso de que los titulares de la licencia debiesen hacer mediante una adecuación, el cambio de uso aprobado, ya que se evidencia una práctica indebida por parte del constructor, que en caso tal requeriría de una sanción de las autoridades competentes, y adicionalmente requerir al curador para que argumente la aprobación de una propiedad horizontal para un equipamiento, pues no es consecuente con la definición y objeto del mismo, a pesar de que la norma no lo prohíbe tácitamente. Por parte de la Secretaría Técnica se indica que se propone en las recomendaciones enviar copia del informe técnico a las diferentes autoridades competentes para que definan si hubo inconsistencias y actúen conforme a sus competencias. Por su parte, el arquitecto Javier Jiménez recomienda ajustar la conclusión del estudio realizado, enfocándola en que el uso aprobado no corresponde al uso publicitado. La abogada Adriana Vergara como invitada permanente, indica que la Secretaría Distrital de Hábitat debe revisar el proceso de aprobación de la licencia, y que en temas sancionatorios, debe existir la norma que indique la prohibición de aprobar en este caso la propiedad horizontal, sin embargo esta prohibición no existe, a pesar de que es evidente que esta aprobación se hizo sobre un uso que es integral, reiterando que la Entidad no es competente para determinar incumplimientos o sanciones específicas. Por su lado el arquitecto Gustavo Perry indica que sí existe la evidencia de que el proyecto se publicita como vivienda a pesar de que el uso aprobado para el proyecto es para equipamiento, y que no se entiende el por qué este tipo de equipamiento dotacional se le apruebe una propiedad horizontal. Por parte de la Secretaría Técnica se indica que se ajustará la conclusión haciendo énfasis en el uso con el cual se está vendiendo el proyecto, el cual no corresponde al aprobado en el acto administrativo. Por parte de la Secretaría Técnica se indica adicionalmente que el proyecto fue radicado en la Secretaría de Hábitat, y que por parte de la constructora se ha manifestado que han llegado al punto de equilibrio en ventas, que el proyecto se está vendiendo como vivienda, sin embargo, en las escrituras estarán señalado como un equipamiento dotacional, por lo tanto, el caso se ha escalado a la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta el anterior ajuste, los comisionados aprueban las recomendaciones emitidas por el equipo técnico de la comisión.



La validez de este documento solo verifica en la página www.urbatobogota.gov.co/acta/150434

SNR Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro

4

**CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 190131913517834222 Nro Matricula: 50C-1192125

Página 1

Impreso el 31 de Enero de 2019 a las 03:00:55 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D.C. VEREDA: BOGOTA D.C.
FECHA APERTURA: 29-12-1989 RADICACION: 1889-20615 CON: SIN INFORMACION DE: 22-12-1989
CODIGO CATASTRAL: AAA8061WYHKK00 CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
LOTE 20 MANZANA 22. LOTE CON UNA EXTENSION DE 168 M2 ZONA DE ENGATIVA D.E. DE BOGOTA. URBANIZACION EL ENCANTO Y QUE SE DA
POR EL OCCIDENTE, EN LONGITUD DE 8.00 METROS CON LA CARRERA 7VA. POR EL NORTE EN LONGITUD DE 31 METROS CON EL LOTE N.º 1 DE
LA MANZANA 22; POR EL ORIENTE EN LONGITUD DE 8.00 METROS CON EL LOTE N.º 1 DE LA MANZANA 22 Y POR EL SUR EN LONGITUD DE 21
METROS CON EL LOTE N.º 18 DE LA MISMA MANZANA DE REFERENCIA.

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO**

De acuerdo con lo reflejado en el certificado de tradición y libertad los datos corresponden al plano de loteo y lo aprobado por la Curaduría Urbana No.1 a cargo de la Arq. Ruth Cubillos Salamanca

3. CUADRO DE AREAS											
3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:		VIVIENDA MULTIFAMILIAR							ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN: 1		
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO		3.3 AREAS CONSTR.		Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL
LOTE	168.00	VIVIENDA	433.16	433.16	0.00	0.00	433.16	0.00	0.00	0.00	433.16
SÓTANO (S)	0.00	COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SEMISÓTANO	0.00	OFICINAS / SERVICIOS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	101.06	INSTIT / DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	332.10	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	433.16	TOTAL INTERVENIDO	433.16	433.16	0.00	0.00	433.16	0.00	0.00	0.00	433.16
		GESTION ANTERIOR					0.00			DEMOLICIÓN TOTAL:	129.16

Los metros cuadrados aprobados en el lote son 168 metros en el acto administrativo 11001-1-19-1934 del 26 de julio del 2019

CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, que las actuaciones del Arq. Ruth Cubillos salamanca Urbana No.1 para el del expediente No. 11001-1-19-0275 de 1 de febrero del 2019 se encontró AJUSTADA a las normas vigentes.

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

RECOMENDACIONES

1. Publicar copia del presente informe técnico en la página de la secretaria Distrital de Hábitat, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
2. Cerrar el caso 2149

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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



5. PROPOSICIONES Y VARIOS

CONVOCATORIA:

La convocatoria a la próxima sesión será informada por correo electrónico a cada uno de los comisionados con antelación afju 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 2111
2. CASO 2142
3. CASO 2149

Siendo las 9:30 a.m. se levanta la sesión, en constancia firman:

JAVIER JIMÉNEZ

Delegado Sociedad Colombiana de Arquitectos

JOHANA ANDREA SALOMÓN CASTRO

Personera Delegada para la Movilidad y la Planeación Urbana.

NADYA MILENA RANGEL

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

GUSTAVO PERRY

Delegado Organizaciones Populares de Vivienda

ARMANDO PALOMINO

Delegado Sociedad Colombiana de Ingenieros

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

Revisó: Laura Garay Castellanos – Contratista-CVCUB / SIVC