

Comisión de Veedurías de Curadurías de Bogotá**ACTA No. 03-2022****SESIÓN ORDINARIA****FECHA:** 30 de marzo del año 2022**HORA:** 8:00 a.m. hasta las 9:15 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 (Iveth Lorena Solano Quintero)	Comisionada (Delegada)	Secretaría Distrital del Hábitat	X		Ninguna

SECRETARIA TÉCNICA:

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

INVITADOS PERMANENTES

Nombre	Cargo	Entidad
Laura Garay Castellanos	Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
Matilde Isabel Silva Gómez	Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
Elizabeth Marciales Daza	Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat

Laura Vanessa Bolaños Lozano	Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
Miguel Ángel Andrade Díaz	Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
Nestor Vanegas 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. Socialización del Estudio de los casos
 - 2.1. Caso 2144
 - 2.2. Caso 2150
 - 2.3. Caso 2155- Alcance caso 2024
 - 2.4. Caso 2209
3. Propositiones y varios

DESARROLLO:

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.

El día 30 de marzo del año 2022 siendo las 8:00 a.m, se realiza la verificación del quorum, en donde se confirmó la asistencia de los comisionados:

Gustavo Perry – Delegado de Camacol – Bogotá y Cundinamarca
Johana Andrea Salomón Castro - Personera Delegada para la Movilidad y la Planeación Urbana
Armando Palomino- Delegado Sociedad Colombiana de Ingenieros
Javier Jiménez- Delegado Sociedad Colombiana de Arquitectos

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 Curadurías Urbanas de Bogotá, mediante el memorando No. 3-2022-1687 de la 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 es aprobado.

2. SOCIALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE CASOS

2.1. CASO 2144

INTERESADA:	Oscar Yesid Ramos Calderón- Alcalde Local de Chapinero
RADICADO	1-2021-37213
CURADOR:	Ing. Mariano Pinilla Poveda– Curadora Urbana N° 5
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia de construcción
No. EXPEDIENTE:	11001-5-21-0836 del 4 de agosto del 2021
UBICACIÓN DEL PREDIO:	Kr 9 61-86 (actual)
NORMA APLICADA:	Decretos 468 del 2005 y 190 del 2004
UPZ:	99, Chapinero

1. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Secretaría Distrital de Hábitat, recibió la comunicación 1-2021-37213 del Alcalde Local de Chapinero Oscar Yesid Ramos, quien solicita verificar la legalidad del otorgamiento de la licencia 11001-5-21-0836 del predio KR 9 61-86

2. HECHOS

El 30 de marzo del 2021, se solicita en la Curaduría Urbana N° 5 de Bogotá D.C., a cargo del Ing. Mariano Pinilla Poveda para Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para el predio ubicado en la Carrera 9 61-86 (Actual), bajo radicación No. 11001-5-21-0298

El 4 de agosto del 2021, la Curador Urbano No. 1 Ing. Mariano Pinilla Poveda expide el acto administrativo 11001-5-21-0836 en el cual otorga Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para el predio ubicado en la KR 9 61-86, para una edificación de un (1) piso para el uso de servicios alimentarios de escala zonal

4 CONSIDERACIONES

4.1 LOCALIZACION



KR 9 61-89 (actual) Localización SINUPOT

4.2 MARCO NORMATIVO

Al momento de la solicitud de la Licencia de Construcción para el predio ubicado en KR 9 61-86 (actual), estaban vigentes las normas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 (Compilación POT), 468 del 2006 “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 99, Chapinero, ubicada en la localidad de Chapinero” 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 99, en Área de Actividad Comercio y servicios, Tratamiento de Consolidación con cambio de patrón

1ER ARGUMENTO:

solicita verificar la legalidad del otorgamiento de la licencia 11001-5-21-0836 del predio KR 9 61-86



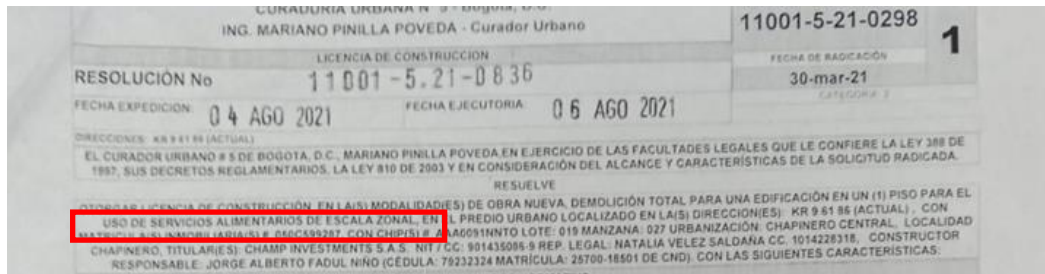
USO: personales- servicios alimentarios (restaurantes, comidas rápidas y servicios de banquetes) escala zonal

Ficha reglamentaria de edificabilidad UPZ 99, Chapinero

PERSONALES	SERVICIOS DE LOGÍSTICA	URBANA	Oficinas y negocios de atención al cliente, Correo, Embalaje, Almacenamiento, mantenimiento, reparación, calafateo, limpieza, fumigación.	C 2-14-24-21	C 2-14-24	C 2-18
	SERVICIOS DE PARQUEADERO	URBANA	Estacionamientos en edificaciones especializadas en altura (dos o más pisos) o subterráneos.	C 2-13	C 2-13	C 2-13-18
	SERVICIOS DE TURISMO	METROPOLITANA	ALOJAMIENTO Y HOSPEDAJE TEMPORAL EN: Hoteles y Apartahoteles de más de 50 habitaciones y/o servicios complementarios	C 2-12-14	C 2-12-14	C 2-12-14-18
		URBANA	Hoteles y apartahoteles hasta 50 habitaciones con servicios básicos, residencias estudiantiles, religiosas y de la tercera edad.	C 2-3-12-14	C 2-12-14	C 2-12-14-18
	SERVICIOS ALIMENTARIOS	ZONAL	Restaurantes, comidas rápidas y casas de banquetes	C 2-3-21	C 2-3	C 2-3
	SERVICIOS, TÉCNICOS, ESPECIALIZADOS	ZONAL	Agencia de viajes, servicios, asociaciones gremiales, profesionales, jurídicas y laborales, servicios y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y odontológicos, centros estéticos, veterinarios, venta de mascotas, gimnasios y centros de acondicionamiento cardiovascular, laboratorios médicos y odontológicos (menorista dental), servicios de ambulancia, venta de ropa y/o calzado, viveros.	C 2-3-14-21	C 2-14	C 2-14
		VEGICAL	Actividad económica basada en servicios, Pelegrinaje, salón de belleza, saunas, agencias de lavandería y de tintorerías, reparación de artículos de cuero, fotocópias, venta de ropa de calle, marroquinerías, vidrieras, floristerías, confiterías, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías.	C 7	C 7	C 7

Ficha reglamentaria de usos permitidos UPZ 99, Chapinero

Comercios y servicios, personales: Servicios alimentarios, Escala zonal. Restaurantes, comidas rápidas y casa de banquetes.



Por tanto, el uso aprobado en la licencia en 11001-5-21-0836 **SE AJUSTA** a la normativa de la UPZ 99, Chapinero para el sector normativo No2 para el predio ubicado en la Kr 9 61-86

PISOS:

SECTOR 2 RENOVACIÓN URBANA- REACTIVACIÓN	
SUBSECTOR UNICO NOTA 3	
0.7	INDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN
2.5	INDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN
4.99m	ALTURA MÁXIMA PERMITIDA
CONTINUA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA
SE EXIGE	AISLAMIENTO POSTERIOR
NO SE EXIGE	AISLAMIENTO LATERAL
SE EXIGE NOTA 4	DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDIN
NO SE PERMITE	SUBDIVISIÓN MÍNIMA DE PREDIOS

4.1 VOLUMETRÍA	
a No PISOS HABITABLES	1
b ALTURA EN MTS	4 Y 0 Y 0
c SÓTANOS	0
d SEMISÓTANO	NO
e No EDIFICIOS	1
f ETAPAS CONSTRUCCION	1
g 1er PISO EQUIP. Y/O ESTACION	NO
h AREA BAJO CUBIERTA INCLINADA	NO
i INDICE DE OCUPACIÓN	0.41
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	0.41

Ficha

reglamentaria de edificabilidad

Cuadro de

edificabilidad aprobado. Acto
UPZ 99, Chapinero

administrativo 11001-5-21-0836

El piso aprobado en la licencia en 11001-5-21-0836 **SE AJUSTA** a la normativa de la UPZ 99, Chapinero para el sector normativo No2 para el predio ubicado en la Kr 9 61-86

ANTEJARDIN: Condición de Empate: Cuando un predio colinde por ambos costados con edificaciones permanentes que presenten antejardines con Igual dimensión o sin antejardín, se debe empatar con éstas.



El antejardín aprobado en la licencia en 11001-5-21-0836 **SE AJUSTA** a la normativa de la UPZ 99, Chapinero para el sector normativo No2 para el predio ubicado en la Kr 9 61-86

AISLAMIENTOS:

Lateral:

Posterior:

La dimensión del aislamiento posterior se determina en función de la máxima altura permitida en cada subsector, con un mínimo de 3 metros, así:

DE 1 A 3 pisos: 3.00 metros

SECTOR 2 RENOVACIÓN URBANA-FRANQUICACIÓN	
SUBSECTOR UNDO NOTA 2	
01	ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN
20	ÍNDICE MÍNIMO DE CONSTRUCCIÓN
3 metros	ALTURA MÁXIMA PERMITIDA
3.00 metros	ANCHO MÁXIMO DE AISLAMIENTO POSTERIOR
NO SE APLICA	ANCHO MÁXIMO DE AISLAMIENTO LATERAL

4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS			
a. TIPOLOGÍA		CONTINUA	
b. AISLAMIENTOS	MTS	NIVEL	
a. LATERAL	N/A	N/A	
b. LATERAL 2(*)	N/A	N/A	
c. POSTERIOR	3.00	NIVEL TERRENO	
d. POSTERIOR 2(*)	N/A	N/A	
e. ENTRE EDIFICACIONES	N/A Y N/A	(*) Apl. predios esquin.	
f. EMPATES Y PATIOS	N/A X N/A	N/A	
g. OTROS	N/A	N/A	

edicabilidad aprobado. Acto cuadro de edificabilidad aprobado. Acto UPZ 99, Chapinero

Ficha reglamentaria de edificabilidad

Cuadro de

administrativo 11001-5-21-0836

El aislamiento aprobado en la licencia en 11001-5-21-0836 **SE AJUSTA** a la normativa de la UPZ 99, Chapinero para el sector normativo No2 para el predio ubicado en la Kr 9 61-86

PARQUEADEROS UPZ, Anexo 4 del decreto 190 del 2004 (POT)

Ficha reglamentaria de usos permitidos 99Chapinero

ESTACIONAMIENTOS PARA SERVICIOS EMPRESARIALES, PERSONALES Y DE ALTO IMPACTO

ESCALAS METROPOLITANA, URBANA Y ZONAL
El predio: Se considerará como el 30% del área generadora de estacionamiento
El lote: Se considerará como el 30% del área generadora de estacionamiento

SERVICIOS DE TURISMO	METROPOLITANA	ALQUILAMIENTO Y HOSPEDAJE TEMPORAL EN Predios y Apartamentos de más de 20 habitaciones por servicios complementarios	C	C	C		
	URBANA	Predios y apartamentos hasta 20 habitaciones con servicios básicos, comodidades adecuadas, según lo de la licencia edil	C <td>C <td>C <td>1 x 50 m²</td> <td>1 x 50 m²</td> </td></td>	C <td>C <td>1 x 50 m²</td> <td>1 x 50 m²</td> </td>	C <td>1 x 50 m²</td> <td>1 x 50 m²</td>	1 x 50 m ²	1 x 50 m ²
SERVICIOS ALIMENTARIOS	ZONAL	Restauración, servicios rápidos y casual de franquicia	C <td>C <td>C <td>1 x 40 m²</td> <td>1 x 50 m²</td> </td></td>	C <td>C <td>1 x 40 m²</td> <td>1 x 50 m²</td> </td>	C <td>1 x 40 m²</td> <td>1 x 50 m²</td>	1 x 40 m ²	1 x 50 m ²

Privado: 1 unidad X 40 M2

Visitantes: 1 unidad X 50 M2

3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	
N/A	
3.2 ÁREAS PROYECTO ARQUITECTÓNICO (M ²)	
LOTE	179.20
SOTANO	0.00
SUBSOTANO	0.00
1er PISO	75.94
PISOS RESTANTES	0.00
3.3 TOTAL CONSTRUIDO	75.94
LOTE PRIMER PISO	194.16

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROY					
2.1 USOS		2.2 ESTACION.			
DESCRIPCIÓN USO	ESCALA/TIPO	UN	P.Res	V-Pub	Bic.
SERVICIOS PERSONALES ALIMENTARIOS	ZONAL	1	1	0	0

Cuadro de areas aprobado. Acto administrativo 11001-5-21-0836

Cuadro de Características básicas del proyecto aprobado. Acto administrativo 11001-5-21-0836

De acuerdo con lo anterior los parqueaderos aprobados en la licencia en **11001-5-21-0836 SE AJUSTA** a la normativa de la UPZ 99, Chapinero para el sector normativo No2 para el predio ubicado en la Kr 9 61-86

DOCUMENTOS DE RADICACIÓN EN LEGAL Y DEBIDA FORMA

Decreto 1077 del 2015

*“ARTÍCULO 2.2.6.1.2.1.1 Solicitud de la licencia y sus modificaciones. **Modificado por el art. 1, Decreto Nacional 1547 de 2015.** El estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas y de sus modificaciones procederá a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas, una vez hayan sido radicadas en legal y debida forma.*

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

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

Los siguientes documentos ya han sido radicados con el expediente:

Documento	Cant	Nº Copias	Anexos	Notas / Detalle
Formulario de Solicitud	1	0	0	
Foto	1	0	0	
Certificado de Constitución y Gerencia	1	0	0	
Certificado Catastral	1	0	0	
Certificado de Tradición y Libertad	1	0	0	
Anexo	1	0	0	Remisión
Copia Impuesto Predial Unificado	1	0	0	
Autorización por Correo Electrónico	1	0	0	
Autorización Uso de Datos	1	0	0	Profesionales
Carta de Solicitud	1	0	0	
HOJA DE VIDA	1	0	0	
CERTIFICACIÓN DEL CPNAA	2	0	0	
Tarjeta Profesional	30	0	0	
CERTIFICACIÓN DE EXPERIENCIA	1	0	0	
Copia Cédula de Ciudadanía	1	0	0	
Memoria Cálculos Estructurales	1	0	0	
Estudio de Suelos	3	0	0	
Planos Estructurales	3	0	0	
Planos Arquitectónicos	5	0	0	

11001-5-21-0298

30 MAR 2021

DEBERÁ PRESENTAR FOTO VALLA. - En cumplimiento del Decreto 1077 de 2015: "DESDE EL DÍA SIGUIENTE A LA RADICACIÓN EN LEGAL Y DEBIDA FORMA DE SOLICITUDES ... EL PETICIONARIO DE LA LICENCIA DEBERÁ INSTALAR UNA VALLA RESISTENTE A LA INTERFERENCIA DE FONDO AMARILLO Y LETRAS NEGRAS, 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..." (VER FORMATO). "UNA FOTOGRAFÍA DE LA VALLA O 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."

Después de revisada la documentación y las boletas de radicación **11001-5-21-0298 del 30 del 30 de marzo del 2021** se encuentran **AJUSTADO** de acuerdo con la normatividad vigente.

6. CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, que las actuaciones del Ing. Mariano Pinilla Poveda Curador Urbano No.5 del expediente **No. 11001-5-21-0298 del 30 de marzo del 2021** 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.

7. RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico a la Alcaldía Local de Chapinero.
1. Cerrar el caso 2144

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

2.2. CASO 2150

INTERESADO: Vecinos del barrio Chicó Navarra
RADICADO: 1-2021-38723 del 17 de septiembre de 2021.
CURADOR: Mariano Pinilla Poveda - Curador Urbano No. 5
SOLICITUD: SLC 11001-5-21-0439 del 11 de mayo de 2021
TIPO DE TRÁMITE: Reconocimiento - Licencia de Construcción
LICENCIA: RES 11001-5-21-1060 del 02 de septiembre de 2021
MODALIDADES: Ampliación, Adecuación, Modificación, Reforzamiento Estructural y Demolición Parcial.
PROYECTO: **SEIS SALUD SEDE CASTELLANA**
USO: Dotacional - Equipamiento Colectivo Salud de escala Vecinal
UBICACIÓN DEL PREDIO: CL 105 21 70
NORMA APLICADA: Decretos Distritales 443 de 2011 y 080 de 2016
UPZ: UPZ 16 Santa Bárbara – Localidad de Usaquén

1. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

Los Vecinos del barrio Chicó Navarra allegan a esta Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá el radicado 1-2021-38723 del 17 de septiembre de 2021 en el cual solicitan: “... *especialmente a la SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT DE BOGOTA (COMISIÓN DE VEEDURÍA DE CURADURÍAS URBANAS DE BOGOTÁ D.C.) que, además de hacer un control sobre las actuaciones de la Curaduría No. 5, verifique también si la solicitud cumple con los requisitos técnicos para ser aprobadas.*”.

2. HECHOS

1. Con el radicado **SLC 11001-5-21-0439 del 11 de mayo de 2021**, ante la Curaduría Urbana No. 5 se solicita el Reconocimiento de la existencia de edificaciones y licencia de construcción en las modalidades de Ampliación, Adecuación Modificación, Reforzamiento estructural y Demolición Parcial para el predio de la CL 105 21 70.
2. **Mediante la RES 11001-5-21-1060 del 02 de septiembre de 2021**, el Curador Urbano No. 5, Mariano Pinilla Poveda otorga Reconocimiento de construcciones y Licencia de Construcción en las modalidades de Ampliación, Adecuación, Modificación, Reforzamiento estructural y Demolición Parcial para el predio de la CL 105 21 70.
3. **El 21 de agosto de 2021**, mediante **radicados 1-2021-84632 y 1-2021-84291**, la señora Laura Fernanda Saiz Guzmán interpone ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, Recurso de Apelación contra la RES 11001-5-21-1060.
4. Bajo la **Resolución No. 1931 del 22 de noviembre de 2021**, la Secretaría Distrital de Planeación resuelve el recurso de apelación y decide: “*Revocar en su totalidad el contenido de la Resolución No. RES 11001-5-21-1060 de 2 de septiembre de 2021...*”.

3. CONSIDERACIONES

3.1. MARCO NORMATIVO

Para la fecha de radicación de la solicitud de Licencia de Construcción (11 de mayo de 2021), ya se había expedida la reglamentación de la UPZ No. 16 – Santa Bárbara, mediante el Decreto Distrital 443 del 03 de octubre de 2011, que ubica al predio en el Sector Normativo No. 2, Subsectores de Usos I y Edificabilidad A, en Área de Actividad Residencial, Zona Residencial con Zonas Delimitadas de Comercio y Servicios,

Tratamiento de Consolidación, Modalidad con densificación Moderada y Sector de Demanda de estacionamientos A.

De esta forma, las normas bajo las cuales se realiza el presente estudio son las contenidas en los Decretos Distrital 443 de 2011 reglamentario de la UPZ 16 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*”.

4. ANÁLISIS

4.1. APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA

RECONOCIMIENTO Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN RES 11001-5-21-1060 DEL 02 DE SEPTIEMBRE DE 2021

De acuerdo con la solicitud del interesado “... *verifique también si la solicitud cumple con los requisitos técnicos para ser aprobadas...*” y teniendo en cuenta que mediante la **Resolución No. 1931 del 22 de noviembre de 2021**, la Secretaría Distrital de Planeación resuelve un recurso de apelación interpuesto contra la RES 11001-5-21-1060 en el que decide: “*Revocar en su totalidad el contenido de la Resolución No. RES 11001-5-21-1060 de 2 de septiembre de 2021...*”; no se lleva a cabo el análisis técnico normativo.

5. ASPECTOS DE LA QUEJA

5.1. RESPECTO DE LA CITACIÓN A VECINOS:

En cuanto a la citación a vecinos, el Decreto Nacional 1077 de 2015, en su Artículo 2.2.6.1.2.2.1 establece:

“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.

Se entiende por vecinos los propietarios, poseedores, tenedores o residentes de predios colindantes, entendidos estos como aquellos que tienen un lindero en común con el inmueble o inmuebles objeto de solicitud de licencia.

Si la citación no fuere posible, se insertará un aviso en la publicación que para tal efecto tuviere la entidad o en un periódico de amplia circulación local o nacional. En la publicación se incluirá la información indicada para las citaciones. En aquellos municipios donde esto no fuere posible, se puede hacer uso de un medio masivo de radiodifusión local, en el horario de 8:00 a. m. a 8:00 p. m.

Cualquiera sea el medio utilizado para comunicar la solicitud a los vecinos colindantes, en el expediente se deberán dejar las respectivas constancias.

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 petitionario de la licencia deberá instalar una valla resistente a la intemperie de fondo amarillo y letras negras, con una dimensión mínima de un metro (1.00m) por setenta (70) centímetros, en lugar visible y que la misma sea legible 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.

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

De acuerdo con lo anterior y con los documentos que reposan en el expediente de la solicitud, mediante los radicados de salida CVE-21502294 para el predio de la CL 105 No. 21-82, CVE-21502295 para el predio CL 105 No. 21 60 / 62 y CVE-21502296 para el predio CL 106 No. 22-21 del 04 de agosto de 2021 la Curaduría Urbana No. 5 envió notificación a los vecinos colindantes, la cual fue entregada el día 05 de agosto de 2021 de acuerdo con las planillas de la empresa de correo certificado que reposan en el expediente.

Por lo anterior, se concluye que las actuaciones del Curador Urbano No. 5 Mariano Pinilla Poveda relacionadas con la notificación a vecinos para la solicitud de reconocimiento y licencia de construcción No. 11001-5-21-0439 del 11 de mayo de 2021, se encontraron **AJUSTADAS** a la norma.

5.2. DE LA RADICACIÓN DE LA SOLICITUD DE LICENCIA:

El Decreto Nacional 1077 de 2016 en sus artículos 2.2.6.1.2.1.1 y 2.2.6.1.2.1.2, establece respecto de la radicación de las solicitudes de licencias lo siguiente:

“ARTÍCULO 2.2.6.1.2.1.1 Solicitud de la licencia y sus modificaciones. El estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas y de sus modificaciones procederá a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas, una vez hayan sido radicadas en legal y debida forma.

***PARÁGRAFO 1. Se entenderá que una solicitud de licencia o su modificación está radicada en Legal y debida forma si a la fecha de radicación se allega la totalidad de los documentos exigidos en el presente Capítulo, aun cuando estén sujetos a posteriores correcciones.** Adicionalmente, y tratándose de solicitudes de licencias de construcción y sus modalidades, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, al momento de la radicación deberá verificar que los documentos que acompañan la solicitud contienen la información básica que se señala en el Formato de Revisión e Información de Proyectos adoptado por medio de la Resolución 912 de 2009, expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la norma que la adicione, modifique o sustituya.*

(...)”

ARTÍCULO 2.2.6.1.2.1.2 Radicación de la solicitud. Presentada la solicitud de licencia, se radicará y numerará consecutivamente, en orden cronológico de recibo, dejando constancia de los documentos aportados con la misma.

En caso de que la solicitud no se encuentre completa, se devolverá la documentación para completarla. Si el peticionario insiste, se radicará dejando constancia de este hecho y advirtiéndole que deberá allanarse a cumplir dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes so pena de entenderse desistida la solicitud, lo cual se hará mediante acto administrativo que ordene su archivo y contra el que procederá el recurso de reposición ante la autoridad que lo expidió.

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

En ese sentido es preciso indicar que, si bien la solicitud de Reconocimiento y licencia de construcción 11001-5-21-0439 se radicó ante la curaduría urbana el día 11 de mayo de 2021, la misma quedó radicada en legal y debida forma dado que la documentación exigida por la norma se encontraba completa según lo indica en el “Acta de Radicación 11001-5-21-0439” y el “Formato de revisión e información de proyectos”, que reposan en el expediente de la solicitud.

5.3. RESPECTO DE LAS FOTOGRAFÍAS DE LA VALLA:

El párrafo 1 del citado artículo 2.2.6.1.2.2.1 del decreto 1077 de 2015, establece:

“PARÁGRAFO 1. (...)

Las fotografías de la valla o del aviso, según sea el caso, con la información indicada se deberán anexar al respectivo expediente administrativo en los cinco (5) días hábiles siguientes a la radicación de la solicitud, en las que pueda además verificarse su visibilidad desde el espacio público, so pena de entenderse desistida.

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

Así las cosas, en el expediente 11001-5-21-0439 del 11 de mayo de 2021, correspondiente a la solicitud de reconocimiento de construcciones y licencia de construcción en las modalidades de Ampliación, Adecuación, Modificación, Reforzamiento estructural y Demolición Parcial para el predio de la CL 105 21 70, se evidenció la existencia de dos (2) fotografías de la valla, las cuales fueron radicadas el día 19 de mayo de 2021, según lo indica la boleta de radicación que forma parte del expediente, es decir dentro de los 5 días hábiles posteriores a la radicación (11 de mayo de 2021). Razón por la cual, respecto de las fotografías de la valla, las actuaciones del Curador Urbano No. 5 se **AJUSTAN** a las normas del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del decreto 1077 de 2015.

6. RESPECTO DE LA REVOCATORIA DEL ACTO ADMINISTRATIVO.

Es importante señalar que, una vez expedida la RES 11001-5-21-1060 del 02 de septiembre de 2021, la señora LAURA FERNANDA SAIZ GUZMÁN actuando en nombre propio y como apoderada de los señores Alfonso Echeverry T., Jorge Blanco y Jorge E. Toro Páez, el día 21 de septiembre de 2021 interpuso ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, recurso de Apelación contra dicho acto administrativo.

En este sentido, mediante la **Resolución No. 1931 del 22 de noviembre de 2021**, la Secretaría Distrital de Planeación resuelve el recurso de apelación interpuesto por la señora Laura Fernanda Saiz Guzmán y decide: *“Revocar en su totalidad el contenido de la Resolución No. RES 11001-5-21-1060 de 2 de septiembre de 2021...”*, evidenciando irregularidades e incumplimientos normativos en algunos puntos en lo referente al Estudio de Suelos, las Memorias de cálculo, los planos estructurales, la memoria del sistema de detección y extinción de incendios, la accesibilidad de las personas con movilidad reducida y la experiencia del profesional que realizó los estudios de suelos.

7. CONCLUSIONES

Se concluye por lo anterior, que las actuaciones del Curador Urbano No. 5 Mariano Pinilla Poveda, relacionadas con la notificación a vecinos colindantes y la radicación de las fotografías de la valla para la solicitud de reconocimiento y licencia de construcción **SLC 11001-5-21-0439 del 11 de mayo de 2021**, se encontraron **AJUSTADAS** a las normas.

De otro lado, se concluye según la **Resolución No. 1931 del 22 de noviembre de 2021** expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual decide *“Revocar en su totalidad el contenido de la Resolución No. RES 11001-5-21-1060 de 2 de septiembre de 2021...”* que, las actuaciones del Curador Urbano No. 5 Mariano Pinilla Poveda, relacionadas con algunos puntos en lo referente al Estudio de Suelos, las Memorias de cálculo, los planos estructurales, la memoria del sistema de detección y extinción de incendios, la accesibilidad de las personas con movilidad reducida y la experiencia del profesional que realizó los estudios de suelos, en la expedición del Reconocimiento de Construcciones y Licencia de

Construcción No. RES 11001-5-21-1060 del 02 de septiembre de 2021, **NO SE AJUSTAN** a las disposiciones normativas.

8. RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico a los interesados, Vecinos del barrio Chicó Navarra.
2. Enviar copia del presente informe técnico al Consejo Profesional Nacional de Ingeniería -COPNIA, para que se determine por parte de esa entidad si la conducta del Curador Urbano No. 5 Mariano Pinilla Poveda, relacionada con irregularidades e incumplimientos normativos encontrados por la Secretaría Distrital de Planeación en el recurso de Apelación resuelto, amerita sanción.
3. Enviar copia del presente informe técnico a la Superintendencia de Notariado y Registro, para que se determine por parte de esa entidad si la conducta del Curador Urbano No. 5 Mariano Pinilla Poveda, relacionada con irregularidades e incumplimientos normativos encontrados por la Secretaría Distrital de Planeación en el recurso de Apelación resuelto, amerita sanción disciplinaria.
4. Cerrar el caso 2150.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

2.3. CASO 2155- ALCANCE CASO 2024

INTERESADO:	Luis Mendelssohn Mateus Suarez
RADICADO:	1-2021-48391 del 24 de noviembre de 2021.
CURADORA:	Ana María Cadena Tobón - Curadora Urbana No. 3
SOLICITUDES:	SLC 15-3-0574 del 26 de marzo de 2015
TIPO DE TRÁMITES:	Licencia de Construcción.
LICENCIAS:	LC 15-3-0540 del 28 de agosto de 2015, fecha ejecutoria 2 de octubre de 2015.
MODALIDADES:	Obra Nueva y Demolición Total.
PROYECTO:	INFINITUM
USO:	Vivienda Multifamiliar (No VIS) y Comercio Zonal
UBICACIÓN DEL PREDIO:	AK 14 58 58 (Actual)
URBANIZACIÓN O BARRIO:	Chapinero Central
NORMA APLICADA:	Decretos Distritales 562 de 2014, 468 de 2006, 159 de 2004 y 333 de 2010
CHIP:	AAA0091KNKC
UPZ:	UPZ 99 Chapinero – Localidad de Chapinero

1. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

El señor Luis Mendelssohn Mateus Suarez, allega a esta Comisión de Veeduría copia del escrito de petición realizado a la Curadora 3, en el que hace referencia entre otros a temas de estudio de suelos de la licencia expedida por la Curadora Urbana No. 3 para el proyecto Infinitum y que son de competencia de esta Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas:

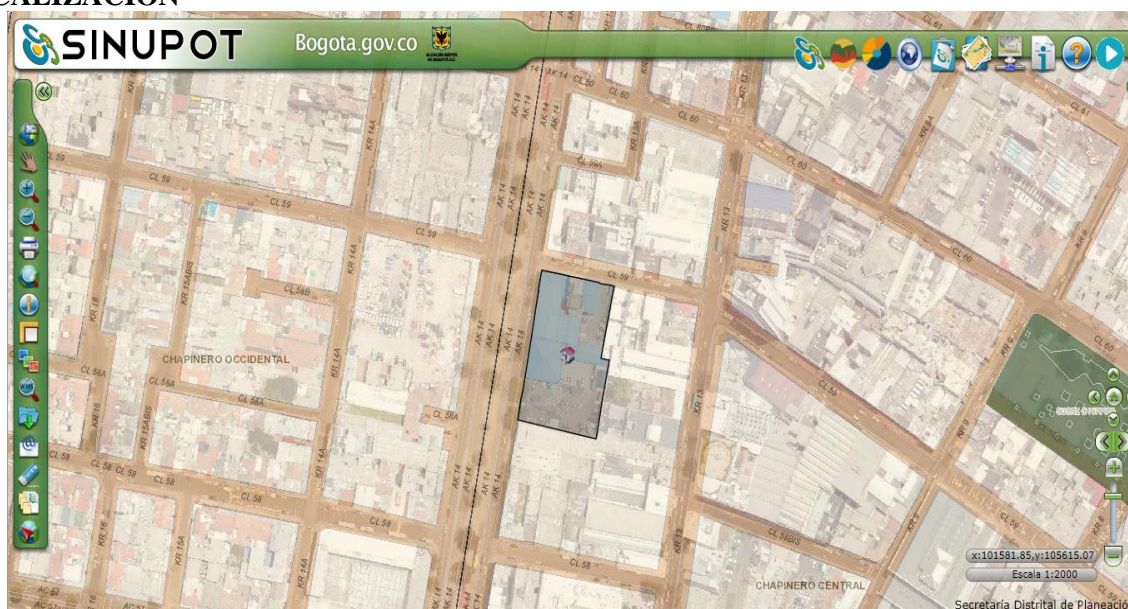
“(…) Si bien es cierto, existe un estudio de suelos realizado por la firma EYR Espinosa y Restrepo S.A. presentando ante su despacho (sic) de un proyecto para dos edificios de 26 y 35 pisos de altura con dos sótanos coma a construirse en pórticos convencionales de concreto reforzado, ya que la

descripción del subsuelo según el mapa geológico de la ciudad de Bogotá indica que la zona del proyecto está ubicada en una zona de completo de conos compuesta por depósitos de flujo torrenciales de piedemonte oriental y conos del río Tunjuelito y Terreros, de igual manera, se detectó agua libre entre 1.0 y 7.0 m de profundidad en los sondeos realizados, los cuales pueden variar de acuerdo con el régimen de lluvias de la zona (...)

Cabe resaltar que el proyecto Infinitum fue estudiado integralmente mediante el caso 2024 y presentado en la sesión 04 de 2021 realizada el 24 de mayo de 2021, en dicha sesión los comisionados decidieron cerrar el caso 2024, de acuerdo a la solicitud realizada por el ciudadano Luis Mendelssohn Mateus acerca del estudio de suelos aportado en la solicitud de licencia, se procedió a darle alcance al caso 2024 mediante la apertura del caso 2155 estudiando el estudio de suelos EYR-S 13827.

2. CONSIDERACIONES

2.1. LOCALIZACIÓN



Localización - SINUPOT

2.2. MARCO NORMATIVO

Para la fecha de radicación de la solicitud de la Licencia de Construcción inicial (26 de marzo de 2015), ya se había expedido la reglamentación de la UPZ No. 99 - Chapinero, mediante el Decreto Distrital 468 del 20 de noviembre de 2006, que ubica al predio en el Sector Normativo No. 1, Subsector de Usos I, Sector de Edificabilidad A, en Área de Actividad Comercio y Servicios, Zona Comercio Cualificado, en el Sector de Demanda de estacionamientos B; y el Decreto Distrital 562 de diciembre 12 de 2014 *“Por el cual se reglamentan las condiciones urbanísticas para el tratamiento de renovación urbana, se incorporan áreas a dicho tratamiento, se adoptan las fichas normativas de los sectores con este tratamiento y se dictan otras disposiciones.”*, que lo ubica en el Tratamiento de Renovación Urbana, Modalidad De Reactivación.

De esta forma, las normas bajo las cuales se realiza el presente estudio son las contenidas en los Decretos Distritales 562 de 2014, 468 de 2006, 159 de 2004 y 333 de 2010.

3. ANALISIS DE INGENIERÍA

Para responder las inquietudes del interesado se analiza el trámite aprobado sobre el predio desde el aspecto de estudio geotécnico.

Es pertinente indicar que el trámite adelantado, respecto del diseño, construcción y supervisión técnica de la edificación, se encuentra sometida al **Reglamento de Construcciones Sismo Resistentes – NSR-10** (Decreto 33 de 1998 y demás reglamentarios).

Es de resaltar, que el análisis que se presenta a continuación tiene como finalidad la revisión del cumplimiento del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, respecto del trámite adelantado para el proyecto en estudio.

El Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente – NSR-10, marco de análisis, en el contexto anterior, precisa en su orden los siguientes aspectos técnicos a tener en cuenta:

- (a) La Ley 400 de 1997,
- (b) La Ley 1229 de 2008,
- (c) Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes, NSR-10, y
- (d) Las resoluciones expedidas por la “Comisión Asesora Permanente del Régimen de Construcciones Sismo Resistentes” del Gobierno Nacional, adscrita al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, y creada por el Artículo 39 de la Ley 400 de 1997.”

A continuación, se estudian los aspectos de ingeniería, que se tienen previstos para el trámite a revisar en el presente informe.

Este trámite se da en modalidad de Obra nueva, demolición total para dos edificaciones de 26 y 35 pisos de altura todo con dos sótanos.

4.1 Geotecnia – Estudio de Suelos

El proyecto consta de dos edificios de 26 y 35 pisos respectivamente, todo con dos sótanos, a construirse en pórticos convencionales de concreto reforzado, con luces entre ejes de columnas entre 8 y 11 m. Cargas previstas estimadas por áreas aferentes no inferiores a 2376 y 3168 toneladas cargas puntuales para los edificios de 26 y 35 pisos respectivamente.

El estudio de suelos y recomendaciones para la cimentación suscrito por el Ingeniero Carlos Restrepo G. Para el predio ubicado en la calle 59 # 13-65 de la ciudad de Bogotá. En este se observa el memorial de conformidad con el numeral H.1.1.2.1 de la NSR-10 y normas concordantes y complementarias.

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

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

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

¹ NSR-10 Título H - H.3.2.3 — NÚMERO MÍNIMO DE SONDEOS

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

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

Según el documento del estudio de suelos, se indica en la *INVESTIGACION SUBSOLAR*.

«De acuerdo a lo anterior, se ejecutaron 9 sondeos: 5 perforados con un equipo de percusión y lavado y/o roto-percutor distribuidos así: 1 de 54.0 m, 1 de 50.0 m, 1 de 40.0 m y 2 de 30.0 m de profundidad respectivamente y 3 sondeos con un cono estático alcanzando una profundidad de 25.0 m cada uno. Cabe anotar que adicionalmente se realizó una exploración de 50.0 m de profundidad y se aprovechará la perforación con el final de realizar un ensayo de down hole»

[Subrayado y negritas fuera de Texto]

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



Imagen tomada del Estudio de suelos

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

A continuación, en el estudio se muestra el perfil estratigráfico y características geotécnicas para el proyecto. Particularmente se resume que la profundidad de la caracterización es de profundidad de 54 m. indicando que a esos niveles se ubica *arcillolita de color gris y/o morada de consistencia dura*. *N del ensayo de penetración estándar presentó rechazo, así que se realizaron trabajos de rotación con barrena y broca diamante. Se debe anotar que la arcillolita se encuentra más profunda en la zona sur del predio.*


a) 0.0 - 0.50/1.0 m	Placa de concreto y asfalto con espesores entre 0.07 y 0.10 m, seguido de un relleno de escombros y material orgánico. Cabe anotar que en sondeo N° 6 se detectó un relleno de asfalto y gravas.
b) 0.50/1.0 – 2.50/3.0 m	Limo orgánico y/o arenoso de color negro de consistencia media y dura, en matriz de arcilla de color habano con vetas de óxido y trazos amarillos. La resistencia al corte medida con un penetrómetro manual arrojó valores entre 0.70 y 2.50 kg/cm ² . N del ensayo de penetración estándar arrojó valores entre 3 y 9 golpes/pie. Cabe anotar que en los sondeos N° 4 y 1 se encontraron lentes de arcilla carmelita, amarilla y/o negra orgánica.
c) 2.50/3.0 – 4.0/7.0 m	Arcilla limo arenosa de color carmelito y/o gris con trazos amarillos, de consistencia blanda y media, con presencia de turba y vetas de óxido y carbón. La resistencia al corte medida con un penetrómetro manual arrojó valores entre 0.25 y 2.0 kg/cm ² . N del ensayo de penetración estándar arrojó valores entre 2 y 23 golpes/pie. Cabe anotar que en los sondeos N° 1, 5 y 6 se encontraron lentes de conglomerado carmelito de densidad media (N entre 12 y 24 golpes/pie), hasta de 3.0 m de espesor.
d) 4.0/7.0 – 14.50/21.50 m	Limo arcillo arenoso orgánico de color gris de consistencia blanda y media, con trazos rojizos y bastantes lentes de turba hasta de 2.0 m de espesor, con trazos negros y de talco. La resistencia al corte medida con un penetrómetro manual arrojó valores entre 0.25 y 1.50 kg/cm ² . N del ensayo de penetración estándar arrojó valores entre 2 y 23 golpes/pie.


- e) 14.50/21.50 – 23.50/24.0 m Arena fina de color gris y/o carmelito de densidad media y alta, en matriz de limo orgánico con vetas gris y presencia de turba. N del ensayo de penetración estándar arrojó valores entre 12 y 52 golpes/pie. Cabe anotar que en los sondeos N° 1, 3 y 6 se detectaron lentes de limo arcilloso negro orgánico, con vetas de arcilla.
- f) 23.50/24.0 – 29.0/30.0 m Limo arcilloso y/o orgánico de color negro de consistencia media, con vetas de arcilla y arena, bastantes lentes de turba y arcilla orgánica hasta de 2.0 m de espesor. La resistencia al corte medida con un penetrómetro manual arrojó valores entre 1.0 y 1.50 kg/cm². N del ensayo de penetración estándar arrojó valores entre 4 y 6 golpes/pie.
- g) 29.0/30.0 – 39.0/40.50 m Arena fina de color gris y/o carmelito, de alta densidad con gravas y presencia de turba. N del ensayo de penetración estándar arrojó valores entre 23 y 69 golpes/pie, presentando rechazo en algunos sectores, siendo necesario realizar trabajos de rotación con barrena y broca diamante. Cabe anotar que se encontraron lentes de arcilla orgánica gris y/o negra, con turbas y madera.
- h) 39.0/40.50 – 44.0/49.0 m Arcilla orgánica carmelita, limo arcilloso verdoso con vetas de turba, de consistencia dura, y/o arena habana fina muy compacta en la zona sur. N del ensayo de penetración estándar presentó rechazo, así que se realizaron trabajos de rotación con barrena y broca diamante. La resistencia al corte medida con un penetrómetro manual en los lentes orgánicos varía entre 0.50 y 2.50 kg/cm².
- i) 44.0/49.0 – 54.0 m Arcillolita de color gris y/o morada de consistencia dura. N del ensayo de penetración estándar presentó rechazo, así que se realizaron trabajos de rotación con barrena y broca diamante. Se debe anotar que la arcillolita se encuentra más profunda en la zona sur del predio.


Tomado del Estudio de suelos


De la imagen tomada, se presume que el estudio llegó a 54 metros del nivel actual del suelo. O por lo menos el geotecnista denuncia haber caracterizado el suelo hasta dicha profundidad mediante roto percutor.


Continuando para verificar la profundidad de los sondeos, se analizan los anexos pues el estudio expresa que allí se evidencian los ensayos de laboratorio. En dichos cuadros se observa el perfil estratigráfico consolidado de lo arrojado bajo el estudio de ocho (8) sondeos.

REGISTRO DE PERFORACIÓN /04																									
Proyecto / Ciudad:	CHAPINERO / BOGOTÁ	Cliente:	OIKOS	EYR-S:	13827	SONDEO:	1																		
		Fecha inicio:	28/01/2015	Fecha Fin:	02/02/2015																				
Equipo:	Rotopercusión	Perforador:	Oliverio Reyes	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">NIVEL DEL AGUA (m)</th> </tr> <tr> <th>DIA</th> <th>HORA</th> <th>PROF</th> <th>DIA</th> <th>HORA</th> <th>PROF</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>28</td> <td>16:00</td> <td>6,2m</td> <td>29</td> <td>07:00</td> <td>6,3m</td> </tr> </tbody> </table>				NIVEL DEL AGUA (m)						DIA	HORA	PROF	DIA	HORA	PROF	28	16:00	6,2m	29	07:00	6,3m
NIVEL DEL AGUA (m)																									
DIA	HORA	PROF	DIA	HORA	PROF																				
28	16:00	6,2m	29	07:00	6,3m																				
Profundidad:	54 m.	Cota Inicio:		Coordenadas: Norte: Este:																					

REGISTRO DE PERFORACIÓN /04																									
Proyecto / Ciudad:	CHAPINERO / BOGOTÁ	Cliente:	OIKOS	EYR-S:	13827	SONDEO:	3																		
		Fecha inicio:	16/01/2015	Fecha Fin:	20/01/2014																				
Equipo:	Percusión y lavado	Perforador:	Libardo Paredes	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">NIVEL DEL AGUA (m)</th> </tr> <tr> <th>DIA</th> <th>HORA</th> <th>PROF</th> <th>DIA</th> <th>HORA</th> <th>PROF</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>30</td> <td>07:00</td> <td>2,20m</td> <td>30</td> <td>17:30</td> <td>3,50m</td> </tr> </tbody> </table>				NIVEL DEL AGUA (m)						DIA	HORA	PROF	DIA	HORA	PROF	30	07:00	2,20m	30	17:30	3,50m
NIVEL DEL AGUA (m)																									
DIA	HORA	PROF	DIA	HORA	PROF																				
30	07:00	2,20m	30	17:30	3,50m																				
Profundidad:	30 m	Cota Inicio:		Coordenadas: Norte: Este:																					

REGISTRO DE PERFORACIÓN /04																									
Proyecto / Ciudad:	CHAPINERO / BOGOTÁ	Cliente:	OIKOS	EYR-S:	13827	SONDEO:	4																		
		Fecha inicio:	28/01/2015	Fecha Fin:																					
Equipo:	Percusión y lavado	Perforador:	Jose Figueroa	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">NIVEL DEL AGUA (m)</th> </tr> <tr> <th>DIA</th> <th>HORA</th> <th>PROF</th> <th>DIA</th> <th>HORA</th> <th>PROF</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				NIVEL DEL AGUA (m)						DIA	HORA	PROF	DIA	HORA	PROF						
NIVEL DEL AGUA (m)																									
DIA	HORA	PROF	DIA	HORA	PROF																				
Profundidad:	30 m	Cota Inicio:		Coordenadas: Norte: Este:																					

REGISTRO DE PERFORACIÓN /04																															
Proyecto / Ciudad:	CHAPINERO / BOGOTÁ	Cliente:	OIKOS	EYR-S:	13827	SONDEO:	5																								
		Fecha inicio:	30/01/2015	Fecha Fin:	02/02/2015																										
Equipo:	Percusión y lavado	Perforador:	Jose figueroa	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">NIVEL DEL AGUA (m)</th> </tr> <tr> <th>DIA</th> <th>HORA</th> <th>PROF</th> <th>DIA</th> <th>HORA</th> <th>PROF</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>30</td> <td>17:30</td> <td>2,5m</td> <td>1</td> <td>07:00</td> <td>1,0m</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>17:30</td> <td>2,0m</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				NIVEL DEL AGUA (m)						DIA	HORA	PROF	DIA	HORA	PROF	30	17:30	2,5m	1	07:00	1,0m	2	17:30	2,0m			
NIVEL DEL AGUA (m)																															
DIA	HORA	PROF	DIA	HORA	PROF																										
30	17:30	2,5m	1	07:00	1,0m																										
2	17:30	2,0m																													
Profundidad:	40 m	Cota Inicio:		Coordenadas: Norte: Este:																											

REGISTRO DE PERFORACIÓN /04																															
Proyecto / Ciudad:	CHAPINERO / BOGOTÁ	Cliente:	BOGOTÁ	EYR-S:	13827 Micro	SONDEO:	6																								
		Fecha inicio:	01/04/2015	Fecha Fin:	08/04/2015																										
Equipo:	Percusión y lavado	Perforador:	Gamaniel	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">NIVEL DEL AGUA (m)</th> </tr> <tr> <th>DIA</th> <th>HORA</th> <th>PROF</th> <th>DIA</th> <th>HORA</th> <th>PROF</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>17:20</td> <td>2,80m</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>07:00</td> <td>3,10m</td> <td>8</td> <td>14:30</td> <td>2,80m</td> </tr> </tbody> </table>				NIVEL DEL AGUA (m)						DIA	HORA	PROF	DIA	HORA	PROF	1	17:20	2,80m				8	07:00	3,10m	8	14:30	2,80m
NIVEL DEL AGUA (m)																															
DIA	HORA	PROF	DIA	HORA	PROF																										
1	17:20	2,80m																													
8	07:00	3,10m	8	14:30	2,80m																										
Profundidad:	50,0m	Cota Inicio:		Coordenadas: Norte: Este:																											

Imágenes tomadas estudio de suelos

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

Sondeo No. 1: Profundidad 54.0 m.
 Sondeo No. 2: Profundidad 25.0 m.
 Sondeo No. 3: Profundidad 30.0 m.
 Sondeo No. 4: Profundidad 30.0 m.
 Sondeo No. 5: Profundidad 40.0 m.
 Sondeo No. 6: Profundidad 50.0 m.
 Sondeo No. 7: Profundidad 25.0 m.
 Sondeo No. 8: Profundidad 25.0 m.

Esto igualmente se puede corroborar con los estudios a las muestras, que se indican adelantados por *E&R Ingeniería de Suelos*. Acompaña el estudio los límites de consistencia y análisis granulométrico de los diferentes sondeos. Estos se pueden leer en el Anexo 3 ENSAYOS DE LABORATORIO, del estudio de suelos.

De los ensayos aportados al estudio de suelo se observa que las profundidades de los sondeos fueron superiores a los 40 metros para 3 sondeos y 2 sondeos alcanzaron los 30 m.

La profundidad de los sondeos se somete a lo indicado en el numeral H.3.2.5 – Profundidad de los sondeos, que a la letra expresa:

4

H.3.2.5 — PROFUNDIDAD DE LOS SONDEOS — Por lo menos el 50% de todos los sondeos debe alcanzar la profundidad dada en la Tabla H.3.2-1, afectada a su vez por los siguientes criterios, los cuales deben ser justificados por el ingeniero geotecnista. La profundidad indicativa se considerará a partir del nivel inferior de excavación para sótanos o cortes de explanación. Cuando se construyan rellenos, dicha profundidad se considerará a partir del nivel original del terreno:

- (a) Profundidad en la que el incremento de esfuerzo vertical causado por la edificación, o conjunto de edificaciones, sobre el terreno sea el 10% del esfuerzo vertical en la interfaz suelo-cimentación.*
- (b) 1.5 veces el ancho de la losa corrida de cimentación.*
- (c) 2.5 veces el ancho de la zapata de mayor dimensión.*
- (d) Longitud total del pilote más largo, mas 4 veces el diámetro del pilote o 2 veces el ancho del grupo de pilotes.*
- (e) 2.5 veces el ancho del cabezal de mayor dimensión para grupos de pilotes.*
- (f) En el caso de excavaciones, la profundidad de los sondeos debe ser como mínimo 1.5 veces la profundidad de excavación pero debe llegar a 2.0 veces la profundidad de excavación en suelos designados como E y F en el Título A.*
- (d) En los casos donde se encuentre roca firme, o aglomerados rocosos o capas de suelos firmes asimilables a rocas, a profundidades inferiores a las establecidas, el 50% de los sondeos deberán alcanzar las siguientes penetraciones en material firme (material designado como A, B o C en la Tabla A.2.4.4-1 del Título A de este Reglamento.), de*

acuerdo con la categoría de la unidad de construcción:

- Categoría Baja: los sondeos pueden suspenderse al llegar a estos materiales;*
- Categoría Media, penetrar un mínimo de 2 metros en dichos materiales, o dos veces el diámetro de los pilotes en éstos apoyados;*
- Categoría Alta y Especial, penetrar un mínimo de 4 metros o 2.5 veces el diámetro de pilotes respectivos, siempre y cuando se verifique la continuidad de la capa o la consistencia adecuada de los materiales y su consistencia con el marco geológico local.*

(g) La profundidad de referencia de los sondeos se considerará a partir del nivel inferior de excavación para sótanos o cortes de explanación. Cuando se construyan rellenos, dicha profundidad se considerará a partir del nivel original del terreno.

(h) Es posible que alguna de las consideraciones precedentes conduzca a sondeos de una profundidad mayor que la dada en la Tabla H.3.2-1.. En tal caso, el 20% de las perforaciones debe cumplir con la mayor de las profundidades así establecidas.

(i) En todo caso primará el concepto del ingeniero geotecnista, quien definirá la exploración necesaria siguiendo los lineamientos ya señalados, y en todos los casos, el 50% de las perforaciones, deberán alcanzar una profundidad por debajo del nivel de apoyo de la cimentación. En algunos casos, a juicio del Ingeniero Geotecnista responsable del estudio, se podrán reemplazar algunos sondeos por apiques ó trincheras

Del numeral transcrito se observa que el estudio cumple con lo prescrito que indica que por lo menos el 50% de todos los sondeos debe alcanzar la profundidad de la tabla H.3.2.-1. Por lo que cinco (5) de los ocho (8) sondeos realizados cumplen con lo estipulado.

Se detectó agua libre entre 1 y 7 metros de profundidad en los sondeos realizados, sin embargo, esto puede variar de acuerdo al régimen de lluvias del sector

La profundidad máxima estimada de los sondeos se encuentra entre 40 a 54 metros. Empero según lo indicado en el estudio la cimentación es pilotes cilíndricos de concreto reforzado, pre-excavados y fundidos in-situ, en el estudio se expresa con dimensiones de pilotes de 0.80/1.60 m de diámetro y de 43.0/48.0 m de longitud (la mayor longitud es para la zona sur), garantizando en todo caso un empotramiento mínimo de 5 m en la arcillolita de color gris y/o morada y pilotes de concreto de 3.500 PSI.

Lo que a la luz de lo expresado en el estudio **CUMPLE**, la profundidad y cantidad de sondeos pues estaría superando los 30 metros de profundidad. Igualmente, el mismo numeral en el literal (i) expresa que en todo caso primará el concepto del geotecnista quien es el que definirá la exploración necesaria para el análisis. Soportado igualmente en lo que indica el Numeral H.1.1.2.2

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

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

Sobre la caracterización sísmica del suelo, el geotecnista adopta lo indicado en el Decreto 523 de 2010, que expresa que el predio se ubica en una zona *Aluvial 100* y *Piedemonte B*, con las siguientes características:

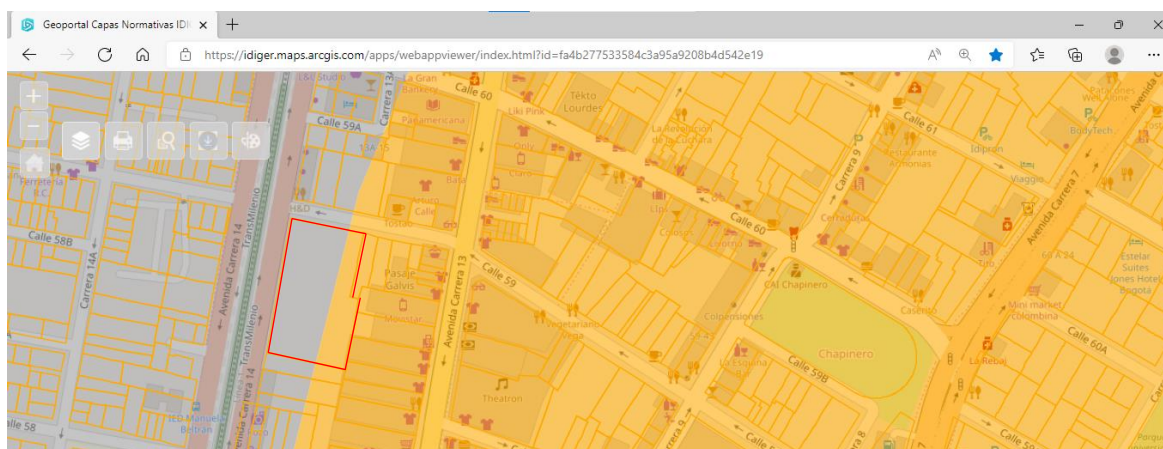


Imagen tomada del Geoportal Capas Normativas IDIGER

De acuerdo a lo expresado en el Decreto Distrital 523 de 2010, en su artículo 5, *Con el fin de dar aplicación a los espectros de diseño, de seguridad limitada y de umbral de daño de que trata el artículo 4°, se hacen las siguientes aclaraciones y complementaciones:* en su numeral 5.7, el cual expresa:

“5.7 En las zonas de Cerros, Piedemonte A, Piedemonte B, Piedemonte e y Depósito Ladera., el estudio geotécnico para la edificación debe determinar el máximo del espesor de los depósitos de suelo bajo la placa de cimentación o contrapiso, penetrando mínimo 5 metros en el estrato rocoso (entendiéndose la roca como un material con velocidad de cortante Vs igual o superior a 750 m/s, obtenida mediante ensayos geosísmicos de Campo en perforaciones o superficiales), de manera tal que si el espesor de depósito es inferior a 6 metros., se debe considerar como zona de Cerros; si el espesor del depósito varía entre 6 y 12 metros, de debe considerar como Depósito Ladera; si el espesor del depósito es superior a 12 metros, se debe clasificar como zona de Piedemonte más cercano (entendiéndose por piedemonte más cercano al Piedemonte A, Piedemonte B o Piedemonte C que por su localización geográfica está a menor distancia del sitio de interés), a menos que se demuestren factores de amplificación diferentes con un estudio sísmico particular de sitio, según lo establecido en el artículo 7° del presente Decreto”

[Subrayado y negritas fuera de Texto]

Como se evidencia en la estratigrafía del suelo encontrada en los sondeos, el espesor del depósito de suelo es mayor a 12 m, se debe clasificar el suelo como Piedemonte más cercano, el cual es Piedemonte B.

El geotecnista realiza las respectivas recomendaciones para la construcción de los pilotes fundidos in-situ.

Respecto del proceso de excavación se observan las recomendaciones del geotecnista, la cual expresa: “*De acuerdo con la implantación del proyecto urbanístico se prevén cortes hasta de 6.0 m de profundidad con el fin de dar cabida a los sótanos proyectados. Contra todos los vecinos, será necesario la proyección de una pantalla de 0.40m de espesor, con una longitud total tal que se garantice un empotramiento del 70% de la profundidad a excavar. (...) Es importante anotar que la pantalla deberá ser pre-excavada y no hincada, tampoco aplica alternativa de pantalla de pilotes adosados, siendo estrictamente necesario usar el tipo de pantalla recomendada en este informe. (...) Se deberá ejecutar una excavación por etapas no mayores a 10.0 m de longitud, a concertar con esta oficina antes de iniciar la excavación, con el fin de garantizar la estabilidad de los cortes e incrementar los factores de seguridad. (...) De presentarse la necesidad de efectuar cortes superiores a 6.0 m de profundidad, se deberá avisar a esta consultoría para revisar las recomendaciones pertinentes”*

Respecto del proceso constructivo se observan las recomendaciones del geotecnista, De otro lado acerca de la cimentación sugerida por parte del geotecnista expresa que la misma será: «*De acuerdo con el proyecto arquitectónico se prevén excavaciones de 6.0 m de profundidad por debajo del nivel actual del terreno con el fin de darle cabida a los 2 sótanos proyectados; dichas excavaciones se efectuarán de acuerdo con las siguientes recomendaciones:*

- a) *Se hace necesario la proyección, contra todos los linderos, de pantallas de 0.40m de espesor y una profundidad equivalente a 1.70 veces la altura total de excavación incluyendo dados de cimentación a lo largo de las excavaciones necesarias para la construcción de los sótanos. Es importante resaltar que en caso de tener dados o tanques cercanos a la pantalla cuya altura supere 1.20m será necesario incrementar la longitud de pantalla en 1.8 veces la altura del dado. En caso que la profundidad de excavación supere los 6.90m será estrictamente necesario incrementar el espesor de la pantalla a 0.50m y/o proyectar contrafuertes a definir por esta consultoría.*
- b) *Una vez terminadas las vigas cabezal y diagonales (la viga cabezal tendrá un ancho mínimo de 3.0m), se excavará por etapas a acordar con esta oficina, hasta la cota del primer sótano, mediante taludes invertidos a 45 grados hasta la cota de fondo del primer sótano.*
- c) *A dicho nivel se fundirá la viga cinturón con un ancho mínimo de 4.0m apoyada sobre pilotes temporales con vigas diagonales en los vértices y riostras centrales a definir en conjunto con el diseñador estructural garantizando luces no superiores a 15.0m. El sistema de apuntalamiento del primer sótano deberá prever la rigidez necesaria para absorber el cortante del diagrama de esfuerzos.*
- d) *Una vez fundidos los elementos de rigidez se continuará con la excavación del segundo sótano por etapas a establecer y desarrollar con la estrecha supervisión de esta oficina y las cuales por ninguna razón tendrán más de 90m². Esta excavación se hará dejando berma de 4.0m por debajo de la viga y talud a 45 grados hasta el nivel del segundo sótano y repitiendo el marco de rigidez del sótano No.1. Como alternativa los cortes se harán verticales limitando las etapas a partir de reuniones de coordinación con esta oficina.*
- e) *El material proveniente de la excavación será retirado por las vías adyacentes.*
- f) *El proceso de excavación de los sótanos se revisará con el constructor una vez se cuente con el plano de cimentación definitivo.*
- g) *Teniendo en cuenta la dificultad de este proyecto se requiere la presencia de una supervisión geotécnica, de acuerdo con el Título V de la Ley 400 de 1997, la construcción de estructuras de edificios, o unidades constructivas, que tengan mas de 3.000 m² de área construida, independiente de su uso, debe someterse a una revisión técnica realizada de acuerdo con lo establecido en el Título I de la NSR-10.»*

4. ASPECTOS DE LA QUEJA

La queja puntualmente respecto del Estudio de suelos EYR-S 13827 es: “¿Si el proyecto se presentó inicialmente para dos edificios de 26 y 35 pisos de altura con dos sótanos, porque aparentemente lo formalizaron en una Licencia de Construcción para 24 y 29 pisos de altura con dos sótanos y con presuntas modificaciones posteriores de aumento a 25 y 30 pisos disminuyendo las alturas libres de cada unidad en 10 centímetros y disminuyendo cargas de los muros perimetrales (mitad concreto y mitad Drywall) para empotrar 12 inmuebles mas entre los pisos 5, 6 y 7 de la zona menos húmeda, como es la torre norte?”

A este respecto una vez revisado el estudio de suelos EYR-S 13827 realizado por Espinosa & Restrepo Ingeniería de suelos, se pudo constatar que se encuentra ajustado a la norma vigente, además los parámetros iniciales contemplados para el estudio de suelos están sobredimensionadas como es: Para la licencia inicial, el estudio de suelos contempló dos torres de 26 y 35 pisos y los cálculos estructurales fueron realizados para 24 y 29 pisos estando sobredimensionado en dos pisos para la torre 1 y 6 pisos para la torre 2; para la modificación a la licencia de construcción donde se aumenta el número de pisos al proyecto quedando 25 y 30 pisos, no se modifica el estudio de suelos y se continúa teniendo sobredimensionamiento de 1 piso para la torre 1 y 5 pisos para la torre 2.

Igualmente, en los expedientes de las licencias LC 15-3-0540 y MLC 15-3-0540, para la licencia inicial se realizó por solicitud de la curadora urbana 3 una revisión externa del estudio de suelos, el cual fue realizado por la Ingeniera Civil – Master en Geotecnia Erika Buitrago Medina donde concluye que el proyecto Infinitum **cumple** con el Decreto 523 de 2010. Para el caso de la modificación a la licencia se realizó por solicitud de la curadora urbana 3 una validación del estudio de suelos de acuerdo con las modificaciones solicitadas en este acto administrativo, a lo cual fue aportado una carta fechada el 3 de abril de 2017, en la cual el Ingeniero Carlos Restrepo G. de la firma Espinosa y Restrepo Ingeniería de suelos, donde teniendo en cuenta la estratificación detectada, la cimentación recomendada y el nuevo diseño arquitectónico, se revalida el estudio de suelos EYR-S 13827 aprobado anteriormente.

5. CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, que las actuaciones de la Curadora Urbana No. 3 Ana María Cadena Tobón, relacionadas con la expedición de las Licencias urbanísticas No. **LC 15-3-0540 del 28 de agosto de 2015**, ejecutoriada el 2 de octubre de 2015 con solicitud SLC 15-3-0574 del 26 de marzo de 2015, referentes a los estudios geotécnicos **SE AJUSTAN** a las exigencias de las normas vigentes.

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

6. RECOMENDACIONES

5. Enviar copia del presente informe técnico al Interesado, señor Luis Mendelssohn Mateus Suarez.
6. Cerrar el caso 2155 – Alcance Caso 2024.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

2.4. CASO 2209

1. DATOS GENERALES

INTERESADO:	De Oficio por recorrido institucional
RADICADO:	Sin Radicado.
CURADORES:	Mariano Pinilla Poveda – Ex Curador Urbano 5 Ruth Jeaneth Cubillos Salamanca - Curador Urbano No. 1
SOLICITUDES:	SLC 19-5-1391 del 7 de noviembre de 2018 y SLC 11001-1-20-1645 del 4 de septiembre de 2020
TIPO DE TRÁMITES:	Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción
LICENCIAS:	RES 11001-5-19-0619 del 31 de mayo de 2019, ejecutoriada el 17 de junio de 2019 y LC 11001-1-21-0646 del 12 de abril de 2021, ejecutoriada el 10 de mayo de 2021.
MODALIDADES:	Desarrollo y Obra Nueva y Cerramiento.
PROYECTO:	URBANIZACIÓN LA ISLA
USO:	Vivienda Multifamiliar No VIS
UBICACIÓN DEL PREDIO:	AC 22 96-82
NORMA APLICADA:	Decretos Distritales 190 de 2004 y 327 de 2004
UPZ:	UPZ 115 Capellanía – Localidad de Fontibón

2. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

Con ocasión al reportaje que se adelanta, sobre la construcción del proyecto STEEL 22, justo al lado del humedal Capellanía en la localidad de Fontibón, y en el marco de las competencias otorgadas a la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá, la Secretaria Técnica dispuso la apertura del **CASO 2209**, con el objeto de verificar que los actos administrativos licenciatorios, expedidos para el PROYECTO RESIDENCIAL STEEL 22, hubiesen sido expedidos en legal y debida forma, dando cumplimiento a las normas urbanísticas aplicables al momento de solicitud.

3. HECHOS

- Con el radicado **SLC 19-5-1391 del 7 de noviembre de 2018**, ante la Curaduría Urbana No. 5 se solicita Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el proyecto urbanístico denominado “*URBANIZACIÓN LA ISLA*” ubicado en el predio de la AC 22 96 82 de la Localidad de Fontibón; la cual quedo radicada en legal y debida forma.
- Mediante la **RES 11001-5-19-0619 del 31 de mayo de 2019** “*Por la cual se aprueba el Desarrollo urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA ISLA, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AC 22 96 82 (Actual), Localidad de Fontibón en Bogotá D.C., se otorga Licencia de Urbanización y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable*”, el Curador Urbano 5, Mariano Pinilla Poveda concede Licencia de Urbanización para el proyecto urbanístico denominado “*URBANIZACIÓN LA ISLA*”; adoptando para tal fin el plano Urbanístico No. **CU5F397/4-10**.
- El 04 de septiembre de 2020** bajo el radicado **SLC 11001-1-20-1645**, se solicitó Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Cerramiento para el predio ubicado en la AC 22 96 82.
- La Curadora Urbana No. 1 Ruth Jeaneth Cubillos Salamanca, mediante la **LC 11001-1-21-0646 del 12 de abril de 2021**, concedió Licencia de Construcción en la modalidades de Obra Nueva y Cerramiento para el predio urbano AC 22 96 82 “... *PARA UNA EDIFICACIÓN EN DIECINUEVE (19) PISOS (INCLUIDO EL PRIMERO COMO NO HABITABLE) Y DOS (2) SÓTANOS PARA EL USO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR (NO V.I.S.) EN DOSCIENTOS UN (201) UNIDADES CON DOSCIENTOS DIEZ (219) CUPOS DE ESTACIONAMIENTO PARA RESIDENTES Y CUARENTA (40) PARA VISITANTES (INCLUIDOS OCHO PARA PERSONAS CON MOVILIDAD*

REDUCIDA) CIENTO NOVENTA Y OCHO (198) DEPOSITOS Y CIENTO VEINTISEIS (126) BICICLETEROS...”

4. CONSIDERACIONES

4.1. MARCO NORMATIVO

Para la fecha de radicación de la solicitud de Licencia de Urbanización (7 de noviembre de 2018), aún no se había expedido la reglamentación de la UPZ No. 115 – Capellanía, por lo que se encontraban vigentes las normas del Acuerdo 6 de 1990, que ubica al predio en el polígono DRG-A3, en Tratamiento de Desarrollo y Área de Actividad Residencial General.

Así pues, tratándose de un predio urbanizable no urbanizado le aplican las normas del POT, de acuerdo con el Decreto Distrital 327 de 2004 “*Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital*”, que en su artículo 3 señala:

“ARTÍCULO 3. AMBITO DE APLICACIÓN DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO.

El tratamiento de desarrollo aplica a todos los predios urbanizables localizados en suelo urbano o de expansión, que no han sido objeto de un proceso de desarrollo por urbanización, como son:

- a. Los predios a los que se les haya asignado el Tratamiento de Desarrollo.*
- b. Los predios sin desarrollar, no urbanizados, que estén clasificados en otros tratamientos diferentes al de desarrollo.*
- c. Los predios sin desarrollar que se segreguen de predios con uso dotacional, previa obtención de la licencia de subdivisión, autorizada a través del plan de regularización y manejo o derivada del acto de reconocimiento, cuando éstos se requieran.*
- d. Los predios que se hayan desarrollado sin cumplir con el trámite y obligaciones derivadas del proceso de urbanización, que no se enmarquen dentro del proceso de legalización y cuando en estos se proponga un reconocimiento de la edificación o un cambio de destinación, en términos de uso en predios con licencias de construcción anteriores, en el marco de la normativa vigente. (...)”. (Sublineas fuera de texto)*

En este sentido, tratándose de un predio urbanizable no urbanizado el predio se ubica según el Decreto 190 de 2004 (Compilación POT) en Tratamiento de Consolidación de sectores Urbanos Especiales y Área de Actividad Residencial con Comercio y Servicios.

5. ANALISIS

5.1. APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA

5.1.1. PROYECTO URBANISTICO LA ISLA - RES 11001-5-19-0619

Del estudio realizado se infiere que la Licencia de Urbanización expedida por el Curador Urbano No. 1 Mariano Pinilla Poveda mediante la Resolución **RES 11001-5-19-0619 del 31 de mayo de 2019** solicitada mediante el radicado SLC 19-5-1391 del 7 de noviembre de 2018, no cumple con las normas referentes a la exigencia de equipamiento comunal privado para vivienda No VIS, lo cual se analiza más adelante.

5.1.2. PROYECTO ARQUITECTÓNICO LA ISLA - LC 11001-1-21-0646

Del estudio anterior se infiere que la Licencia de Construcción **LC 11001-1-21-0646 del 12 de abril de 2021**, expedida por la Curadora Urbana No. 1 Ruth Jeaneth Cubillos Salamanca para la SLC 11001-1-20-1645 del 4 de septiembre de 2020; respecto de los usos y edificabilidad aprobados, **SE AJUSTA** a la norma.

6. ASPECTOS RELEVANTES DEL ANALISIS

6.1. DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN

6.1.1. RESPECTO DEL AUMENTO DE EDIFICABILIDAD:

Respecto del tema de edificabilidad, el artículo 22 del Decreto 327 de 2004 hace referencia a las condiciones que deben cumplir los predios con tratamiento de desarrollo, así:

“ARTÍCULO 26. EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad de los predios con tratamiento de desarrollo se rige por las condiciones establecidas en el presente artículo:

- a. La edificabilidad en los predios que se desarrollen con vivienda unifamiliar y bifamiliar, bajo el sistema de loteo individual, será la resultante del cumplimiento de las condiciones volumétricas definidas en el artículo anterior y los estándares de habitabilidad que se reglamentan en el presente Decreto.*
- b. La edificabilidad en los predios que se desarrollen con vivienda multifamiliar, bajo el sistema de loteo individual, será la resultante del cumplimiento de las condiciones volumétricas definidas en el artículo anterior, los estándares de habitabilidad relativos a área de la vivienda y condiciones de iluminación y ventilación y el equipamiento comunal privado.*
- c. La edificabilidad básica en los predios con tratamiento de desarrollo que no estén sujetos a la formulación y adopción de un plan parcial, que se lleven a cabo mediante el sistema de agrupación de vivienda, o con usos dotacionales, o de comercio y servicios o usos industriales, será la resultante de aplicar las normas volumétricas, los estándares de habitabilidad, el equipamiento comunal privado, los índices de ocupación y los índices de construcción previstos para las distintas áreas delimitadas en el plano adoptado por el Decreto 469 de 2003, denominado "Índices de Desarrollo" y el siguiente cuadro:*

RANGO	UBICACIÓN	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO
<i>RANGO 1</i>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Sobre corredores regionales de integración.</i> • <i>Sobre ejes de la malla vial arterial principal.</i> • <i>En áreas de centralidad.</i> 	<i>IC: 1,00</i>	<i>IC: 2,75</i>
<i>RANGO 2</i>	• <i>En áreas de la ciudad consolidada.</i>	<i>IC: 1.00</i>	<i>IC: 2.00</i>
<i>RANGO 3</i>	• <i>En áreas en proceso de consolidación.</i>	<i>IC: 1.00</i>	<i>IC:1,75</i>

El índice de construcción se calculará sobre el Área Neta Urbanizable, tal como la define el Glosario del Plan de Ordenamiento Territorial vigente. Para acceder a un índice de construcción mayor al básico establecido en el presente artículo, se aplicarán los mecanismos definidos en el capítulo 8 del presente Decreto.

- a. La edificabilidad de los sectores sometidos a planes parciales será el resultado del reparto de cargas y beneficios, sin superar los índices de construcción máximos establecidos en el cuadro*

anterior, cumpliendo con las normas volumétricas, el equipamiento comunal privado, los estándares de habitabilidad establecidos en el presente decreto, y los índices de ocupación y previstos en el presente artículo.

- b. Los índices de ocupación para proyectos que se desarrolle por el sistema de agrupación de vivienda y los usos complementarios de escala vecinal, resultarán de la aplicación de las normas volumétricas y de equipamiento comunal privado y en ningún caso serán superiores a 0,28 sobre el área neta urbanizable, con excepción de los proyectos de vivienda desarrollados como máximo en tres pisos, los cuales podrán alcanzar un índice máximo de ocupación de 0,33 sobre el área neta urbanizable.*
- c. Los índices de ocupación para los predios con usos dotacionales, usos industriales o usos de comercio y servicios de escala metropolitana, urbana y zonal resultarán de la correcta aplicación de las normas volumétricas, de equipamiento comunal privado y demás normas que definan los planes parciales, los planes de implantación u otros instrumentos de planificación y en ningún caso serán superiores a 0,45 del área neta urbanizable.*

Parágrafo 1: *En los Planes Maestros de Equipamientos se podrán ajustar los índices de construcción y ocupación a los cuales deberán sujetarse las intervenciones y la construcción de nuevas edificaciones de uso dotacional. Los retrocesos, empates, voladizos, patios y antejardines se regirán por las definiciones contenidas en el presente decreto o en el plan parcial cuando éste se requiera.*

Parágrafo 2: *En las UPZ, los Planes Maestros, los Planes Zonales y de Ordenamiento Zonal se podrán precisar o ajustar la edificabilidad permitida y/o la densidad resultante en un determinado sector, sin superar los topes establecidos, con sustento en el análisis de movilidad, accesibilidad, servicios públicos y condiciones ambientales.*

Parágrafo 3: *Para efectos del cálculo del índice de construcción, se descontará del área total construida y cubierta, las áreas destinadas a azoteas, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos, el área de estacionamientos y equipamientos comunales ubicados en un piso como máximo, así como los sótanos y semisótanos”.*

Así las cosas, ubicándose el predio según el Decreto 190 de 2004 (Compilación POT) en el Tratamiento de Desarrollo; de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 26 del Decreto Distrital 327 de 2004, el lote se encuentra en el “RANGO 2” por encontrarse en un sector de la ciudad consolidada, teniendo que prever un índice de construcción básico de 1,00 y máximo de 2,00.

Con el fin de calcular el índice de construcción básico para el proyecto en estudio, citamos la definición de “Área neta Urbanizable”, contenida en el anexo No. 4 “Glosario”, del POT:

“Área neta urbanizable

Área resultante de descontar del área bruta de un terreno que se va a urbanizar, las áreas afectadas por la malla vial arterial principal y complementaria, por el sistema de transporte y por los elementos pertenecientes al suelo de protección, que incluye la estructura ecológica principal

Según el plano CU5F397/4-10 “**URBANIZACIÓN LA ISLA**”, en su “**CUADRO GENERAL DE AREAS**”, el predio tiene un Área Neta Urbanizable – A.N.U. de 7.820,85 m².

Ahora bien, para acceder a un índice de construcción mayor al básico, el artículo 44 del Decreto 327 de 2004, establece:

“ARTÍCULO 44. AUMENTO DE EDIFICABILIDAD EN PROYECTOS NO SUJETOS A LA FORMULACIÓN Y ADOPCIÓN DE PLAN PARCIAL.

Para aumentar la edificabilidad por encima del índice de construcción básico, los propietarios deberán cumplir con una o varias de las siguientes condiciones:

- a. La cesión del suelo protegido urbano, para incorporarlo al sistema de espacio público. Se excluyen aquellos elementos que ya hayan sido adquiridos por las entidades públicas, los cuerpos de agua y sus rondas. Se excluyen así mismo las zonas de manejo y preservación ambiental de los cuerpos de agua en las que se localice la porción autorizada de cesión de espacio público.*
- b. La cesión del suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad. Se excluye la malla vial que esté incluida en un programa de inversión financiado por valorización o en el reparto de cargas y beneficios de un plan parcial en estudio o en un plan de ordenamiento zonal.*
- c. La cesión de suelo adicional a la exigida para parques públicos.*
- d. La cesión de suelo adicional a la exigida para equipamientos públicos.*
- e. Transferir derechos de construcción de que trata los Artículos 317 y 363 del Decreto 190 de 2004, de acuerdo con la reglamentación específica que se adopte para tal efecto.*

La edificabilidad adicional de que trata el presente artículo, expresada en metros cuadrados, se concreta en la licencia de urbanismo y/o de construcción, sin superar los topes establecidos por el Decreto 190 de 2004 para el rango de edificabilidad en el que se ubica el proyecto o los topes definidos en el plan parcial cuando haya lugar, y cumpliendo con los estándares de habitabilidad definidos en el presente Decreto.

El aumento de la edificabilidad se autorizará directamente en las licencias de urbanismo y/o de construcción, para cuyo efecto, tales áreas se escriturarán y entregarán conjuntamente con las demás cesiones obligatorias del proyecto. El Curador Urbano informará del compromiso al Departamento Administrativo de Planeación Distrital, al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, y al Instituto de Desarrollo Urbano, o al Instituto Distrital de Recreación y Deporte o a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, según sea el caso.

Las áreas de cesión adicional se entregarán libres de construcciones, salvo cuando las construcciones preexistentes se requieran para su administración, vigilancia o control o cuando tengan valor patrimonial.

La edificabilidad adicional de que tratan los literales a), b), c) y d) del presente artículo, se calcula de acuerdo con la siguiente tabla de equivalencias:

TABLA DE EQUIVALENCIAS 1

"AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIONES ADICIONALES DE SUELO"

TIPOS DE CESION ADICIONAL	MTS2 CESIÓN ADICIONAL	MTS 2 CONSTRUCCIÓN ADICIONAL
<i>La cesión de suelo protegido urbano definido el literal a) del presente artículo.</i>	<i>4</i>	<i>1</i>
<i>La cesión del suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad incluida en el Plan Operativo Anual de Inversiones del IDU para los años 2004 y 2005.</i>	<i>1</i>	<i>6</i>

<i>La cesión del suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad que no esté incluida en el Plan Operativo Anual de Inversiones del IDU para los años 2004 y 2005.</i>	<u>1</u>	4,8		
<u>La cesión de suelo urbano útil y urbanizado para parques y equipamientos públicos.</u>	1	<u>Estratos</u> <u>1, 2 y 3</u>	<u>Estrato</u> 4	<u>Estratos</u> 5 y 6
		<u>20</u>	16	14

La anterior tabla se aplica para cesiones adicionales localizadas en el mismo proyecto urbanístico. Cuando se pretenda aumentar la edificabilidad mediante cesiones hechas por fuera del proyecto, se aplicarán, además, las condiciones para el traslado definidas en el artículo 45 del presente Decreto”.

El proyecto urbanístico puesto a consideración del Curador Urbano plantea aumentar la edificabilidad por encima del índice de construcción básico (1,0), proponiendo una cesión de suelo adicional a la exigida para parques públicos, situación que da cumplimiento a la condición del ítem “c” del artículo anteriormente señalado.

En el numeral 1 del capítulo II del artículo 9° de la Resolución No. 11001-5-19-0619 del 31 de mayo de 2019 expedida por la Curaduría Urbana No. 5, con referencia al índice de construcción se indica un área de cesión adicional para parques públicos de **342,16 m²**, con el fin de lograr un aumento en la edificabilidad, con lo cual se totalizan 4.286,56 m² de áreas de cesión al Distrito Capital sobre el Área Neta Urbanizable, quedando como Área Útil de la Urbanización **3.124,19 m²**.

Ahora bien, con el propósito de verificar el cumplimiento de la norma, relacionada con el aumento de edificabilidad, se elaboró el siguiente cuadro:

AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIÓN DE SUELO ADICIONAL PARA PARQUES				
TIPO DE CESIÓN	CESIÓN ADICIONAL	COMPENSACIÓN “Art. 44 Dec. 327/04”	M2 Construcción	ÍNDICES
			A.N.U. = 7.820,85 m²	Básico 1,00
Cesión adicional para Parques	195,52 m ²	20 m ² por cada 1 m ² de Cesión adicional (195,52 m ² X 20)	3.910,42 m²	0,50
Cesión adicional para Parques	146,64 m ²	20 m ² por cada 1 m ² de Cesión adicional / factor 0,75 (146,64 m ² X 20 / 0,75)	3.910,42 m²	0,50
Totales	342,16 m²		15.641,69 m²	Máximo 2,00

Así las cosas, se puede concluir respecto del aumento de edificabilidad, que el proyecto urbanístico *LA ISLA*, **SE AJUSTA** a las normas contenidas en el artículo 26 del Decreto 327 de 2004, que regulan la materia, ya que se encuentran dentro del Índice de Construcción Máximo permitido para el Rango 2 que es 2,00.

6.1.2. EN CUANTO A LA PROVISIÓN DE SUELO PARA VIS / VIP:

El Decreto 1077 de 2015 en su artículo 2.2.2.1.5.1.1, establece:

“ARTÍCULO 2.2.2.1.5.1.1 Porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP) en tratamiento de desarrollo. De conformidad con lo previsto en el artículo 46 de la Ley 1537 de 2012, en el componente urbano de los planes de ordenamiento territorial de los municipios o distritos con población urbana superior a 100.000 habitantes y de los municipios localizados en el área de influencia de aquellos con población urbana superior a 500.000 habitantes conforme los criterios previstos en el parágrafo 1 del artículo 91 de la Ley 388 de 1997, se deberán definir los porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social prioritaria (VIP).

Dichos porcentajes se exigirán únicamente en las actuaciones de urbanización de predios regulados por el tratamiento de desarrollo que se encuentren ubicados en suelo urbano o de expansión urbana en zonas o áreas de actividad cuyos usos sean distintos a los industriales, dotacionales o institucionales y que se urbanicen aplicando la figura del plan parcial o directamente mediante la aprobación de la correspondiente licencia de urbanización.

Estos porcentajes se incluirán en los planes parciales o en las normas urbanísticas que regulen la urbanización de los citados suelos sin el trámite de plan parcial. En todo caso, cuando el plan parcial o el proyecto urbanístico contenga usos residenciales el citado porcentaje no podrá ser inferior al previsto en el siguiente cuadro:

Tipo de vivienda	Porcentaje mínimo de suelo sobre área útil residencial del plan parcial o del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana
VIP	20%

PARÁGRAFO 1. Los porcentajes de que trata este artículo se aplicarán a los municipios localizados en el área de influencia de los municipios y distritos con población urbana superior a quinientos mil (500.000) habitantes de que trata la Resolución 368 de 2013 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

PARÁGRAFO 2. Para dar cumplimiento a lo previsto en el presente artículo, se tendrá en cuenta la población de la cabecera municipal o distrital, de acuerdo con la información expedida anualmente por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).

PARÁGRAFO .. Los planes de ordenamiento de los demás municipios del territorio nacional que no se encuentren determinados en la definición del inciso primero de este artículo, también podrán adoptar porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social prioritaria, según lo previsto en esta Sección.

En este sentido, contando el proyecto urbanístico aprobado con un área útil de 3.124,19 m², el 20% correspondiente a VIP es de 624,84 m², para lo cual el interesado decide compensar dicha provisión a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá – ERU; la cual expide las Resoluciones 077 del 28 de marzo de 2018 para 596,04 m² y la 333 del 03 de mayo de 2019 para los 28,80 m² restantes.

En el expediente 19-5-1391 correspondiente a la solicitud de la licencia de urbanización para el predio estudiado, reposa el oficio emitido por la ERU No. 20194200044611 del 27 de mayo de 2019, mediante el cual dicha entidad notifica al Curador Urbano No. 5 de la expedición de la Resolución No. 333 del 3 de mayo de 2019 de la cual reposa copia, y comunica del cumplimiento de lo previsto en dicha resolución por parte de la sociedad INVERSIONES PARALELO S.A.S., así:

5177 6226 A00 14



No: 20194200044611 Folios: Anexos: Fecha: 27/05/2019 10:40am Cód verif: e1.8e6 Remitente: FIDUCIARIA COLPATRIA

Bogotá D.C.,

Ingeniero
MARIANO PINILLA
Curador Urbano 5 de la ciudad de Bogotá D.C.
Edificio PORTA 100-Avenida Calle 100 #21-45
Tel. 555 4777
Ciudad.

Asunto: CERTIFICADO DE CUMPLIMIENTO Y REMISIÓN DE ACTO ADMINISTRATIVO- **Resolución** 333 del 03 de mayo de 2019.

Respetado Curador,

En cumplimiento de lo establecido en el Decreto Distrital 553 de 2018 y el Decreto Nacional 1077 de 2015, fueron allegados a esta Empresa los documentos necesarios para realizar el trámite de compensación V.I.P.

R-D 28-5 391

Como consecuencia de lo anterior, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., expidió la **Resolución 333 del 03 de mayo de 2019** "Por medio de la cual se modifica una liquidación definitiva por aplicación de la fórmula de traslado de vivienda de interés social y/o prioritario, de conformidad con lo señalado en el Decreto Distrital 553 de 2018 y el Decreto Nacional 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones".

En dicho acto administrativo se dispone que: "LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C. comunicará por escrito el contenido de la presente resolución a la Curaduría Urbana N° 5 de Bogotá D.C., una vez verificado el pago, con la finalidad de continuar con el trámite de licencia para el proyecto urbanístico ubicado en la AC 22 96 82 identificado con matrícula inmobiliaria 50C-1121967.

Así las cosas, procedo a comunicar que la sociedad INVERSIONES PARALELO S.A.S., con Nit. 860.354.386-7, dio cumplimiento a lo previsto en la Resolución No. 333 de 03 de mayo de 2019, conforme certificación emitida por la Fiduciaria.

Teniendo en cuenta lo anterior, se solicita que una vez expedida la licencia se remita la respectiva copia a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., relacionando la resolución y el expediente respectivo.

Cordialmente,

Camilo Poveda Avila
Gerente 039
Gerencia de Vivienda

En conclusión, se advierte que las actuaciones del Curador Urbano No. 5 Mariano Pinilla Poveda relacionadas con el cumplimiento de la provisión obligatoria de VIS / VIP en el proyecto aprobado mediante la Resolución No. RES 11001-5-19-0619 del 31 de mayo de 2019, se encontraron **AJUSTADAS** a la norma.

6.1.3. DE LA UBICACIÓN CERCANA AL HUMEDAL DE CAPELLANÍA:

Dentro del expediente de la solicitud de licencia de urbanización, se encuentra copia de la certificación de viabilidad y disponibilidad inmediata de servicios públicos emitida por la Empresa de Acueducto de Bogotá – ESP mediante el oficio No. 3310001-2017-0137 de 31 de agosto de 2017, en el cual señala en su página 4 de 10:



CERTIFICACIÓN DE VIABILIDAD Y DISPONIBILIDAD INMEDIATA DE SERVICIOS PÚBLICOS

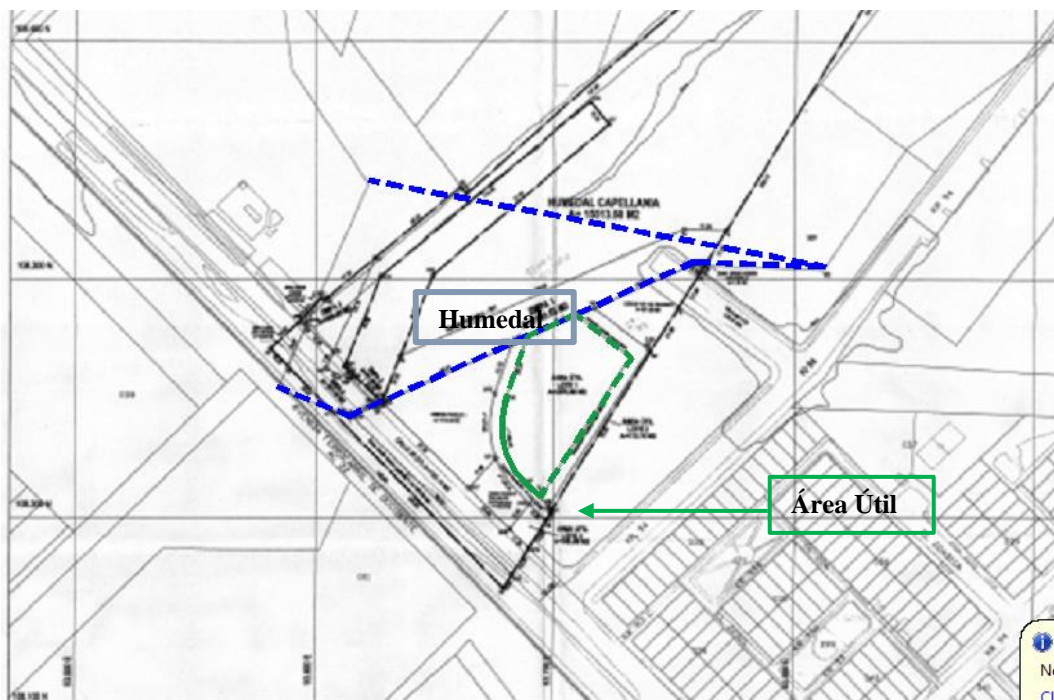
Página 4 de 10

De acuerdo al Memorando Interno 25200-2017-01056 de la Dirección de Bienes y Raíces de la EAB-ESP el predio se encuentra localizado parcialmente dentro de la Zona de Manejo y Preservación Ambiental del Humedal Capellania, por los siguientes mojonos y coordenadas.

COORDENADAS DE AFECTACION HUMEDAL CAPELLANIA		
CÓDIGO	NORTE	ESTE
HCAPE20001	108254.00	93584.00
HCAPE20002	108242.00	93614.00
HCAPE20003	108306.00	93757.00
HCAPE20004	108304.00	93812.00
HCAPE20100	108340.00	93622.00

De acuerdo con lo señalado por la EAB-ESP en su oficio, el presente estudio del caso se realizó teniendo en cuenta las coordenadas indicadas por la EAB – ESP y el plano urbanístico No. CU5F397/4-10 que hace parte de la Resolución No. RES 11001-5-19-0619 del 31 de mayo de 2019.

Revisado el plano No. CU5F397/4-10 de la Urbanización “LA ISLA”, el cual hace parte de la Resolución No. RES 11001-5-19-0619 del 31 de mayo de 2019, con respecto al Humedal de Capellania, y una vez georeferenciadas en AutoCAD las coordenadas de la ZMPA del humedal entregadas por la EAB-ESP, es posible evidenciar que el predio tiene una afectación por parte de la Ronda Hidráulica y por la Zona de Manejo y Preservación Ambiental del humedal, la cual fue respetada en el proyecto urbanístico aprobado, conforme se aprecia en la siguiente gráfica.



Plano Urbanístico CU5F397/4-10

Por lo anterior, se concluye que las actuaciones del Curador Urbano No. 5 Mariano Pinilla Poveda relacionadas con el cumplimiento de la Zona de Manejo y Preservación Ambiental del humedal de Capellanía en la aprobación del proyecto urbanístico denominado LA ISLA, mediante la Resolución No. RES 11001-5-19-0619 del 31 de mayo de 2019, se encontraron **AJUSTADAS** a la norma.

6.1.4. RESPECTO DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO:

El Decreto 327 de 2994 en su artículo 39 “*CONFORMACIÓN DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO*”, indica respecto de la exigencia del equipamiento comunal privado para la vivienda NO VIS, lo siguiente:

“El equipamiento comunal privado está conformado por áreas de propiedad privada al servicio de los copropietarios.

Todo proyecto de vivienda de cinco (5) o más unidades, comercial, de servicios, industrial o dotacional con más de 800 m2, que comparta áreas comunes, deberá prever las siguientes áreas con destino a equipamiento comunal privado:

- a. *Para proyectos V.I.S. subsidiable: seis (6) mts2 por cada unidad vivienda, aplicable a las primeras 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable y ocho con cincuenta (8,50) mts2 por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que se consigan por encima de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable.*
- b. ***Para proyectos no V.I.S.: quince (15) mts2 por cada 80 m2 de construcción.***
- c. *Para proyectos con usos diferentes a vivienda: diez (10) mts2 por cada ciento veinte (120) mts2 de construcción en el uso.*
- d. *En los proyectos con uso dotacional educativo no se requiere equipamiento comunal privado.*

Además de las áreas específicamente determinadas como equipamiento comunal privado, serán contabilizadas como tales los caminos y pórticos exteriores, los antejardines, las zonas verdes, las plazuelas y las áreas de estar adyacentes o contiguas a las zonas de circulación”. (Sublíneas y negrillas fuera de texto)

De acuerdo con dicha norma, una vez revisada la Resolución No. 11001-5-19-0619 del 31 de mayo de 2019, expedida por el Curador Urbano Mariano Pinilla Poveda, se pudo evidenciar en el numeral 7.2 del capítulo IV de su artículo 9 que, erróneamente se aprobó una exigencia para el equipamiento comunal privado en el uso de **Vivienda NO VIS** en una proporción mínima de “... **15 M2 por cada 120 M2 de construcción en el uso**”; cuando lo exigido por la norma es una proporción de “... **quince (15) mts2 por cada 80 m2 de construcción**”. Por lo anterior se concluye que, las normas aprobadas para el proyecto urbanístico NO SE AJUSTAN a las disposiciones de la norma.

6.2. DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

6.2.1. DE LA VIVIENDA PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA:

La Ley 1114 del 27 de diciembre de 2006 “*Por la cual se modifica la Ley 546 de 1999, el numeral 7 del artículo 16 de la Ley 789 de 2002 y el artículo 6° de la Ley 973 de 2005 y se destinan recursos para la vivienda de interés social*”, señala en el párrafo 3 de su artículo 1, lo siguiente:

***“Parágrafo 3°.** Las autoridades municipales y distritales exigirán a todos los proyectos de vivienda la obligatoriedad de disponer el uno por ciento (1%) de las viviendas construidas y en los proyectos de menos de cien (100) viviendas de una de ellas para la población minusválida. Las viviendas para minusválidos no tendrán barreras arquitectónicas en su interior y estarán adaptadas*

para dicha población, de acuerdo con las reglamentaciones que para el efecto expida el Gobierno Nacional". (Sublíneas y negrillas fuera de texto).

En tal sentido, tratándose de un proyecto aprobado para un total de 201 unidades de vivienda, para el mismo debió preverse como mínimo dos (2) de las unidades destinadas a personas con movilidad reducida, cumpliendo con las disposiciones establecidas para dicha población.

De conformidad con dicha exigencia, y una vez revisado el proyecto arquitectónico aprobado mediante la Licencia de Construcción No. LC 11001-1-21-0646 del 12 de abril de 2021, en su texto y sus planos aprobados, no se evidenció esta exigencia por parte de la Curadora Urbana 1; por lo que el proyecto aprobado **NO SE AJUSTA** a las disposiciones contenidas en la Ley 1114 de 2006.

6.2.2. ACCESIBILIDAD DE PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA A TERRAZA:

Vale la pena citar las normas vigentes sobre la materia, al momento de la solicitud de la Licencia de Construcción del asunto:

TÍTULO K, NSR-10:

"K.3.2.7 — SISTEMAS DE INGRESO Y EGRESO PARA DISCAPACITADOS — Toda obra se deberá proyectar y construir de tal forma que facilite el ingreso y egreso de las personas con movilidad reducida, sea ésta temporal o permanente. Así mismo, se debe procurar evitar toda clase de barreras física en el diseño y ejecución de las vías en la construcción o restauración de edificios de propiedad pública o privada. Las normas que se deberán tener en cuenta son: Las Normas Técnicas, NTC 4349, Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, Ascensores. NTC 4143 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, Rampas Fijas, NTC 4145 Accesibilidad de la Personas al Medio Físico. Edificios, escaleras, y NTC 4140 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, pasillos, corredores". (Sublíneas fuera de texto)

De igual manera, el Decreto Nacional 1538 de 2005 reglamentario de la Ley 361 de 1997, señalado expresamente por el Decreto Distrital 333 de 2010 en el parágrafo 2 de su artículo 4, como norma aplicable para garantizar la seguridad, salubridad y habitabilidad de las edificaciones, expresa en sus artículos 9 y 10:

Artículo 9º. *Características de los edificios abiertos al público. Para el diseño, construcción o adecuación de los edificios de uso público en general, se dará cumplimiento a los siguientes parámetros de accesibilidad: (...)*

Parágrafo. *Además de lo dispuesto en el presente artículo, serán de obligatoria aplicación, en lo pertinente, las siguientes Normas Técnicas Colombianas para el diseño, construcción o adecuación de los edificios de uso público:*

- a) NTC 4140: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, pasillos, corredores. Características Generales";*
- b) NTC 4143: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, rampas fijas";*
- c) NTC 4145: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Escaleras";*
- d) NTC 4201: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Equipamientos. Bordillos, pasamanos y agarraderas";*
- e) NTC 4349: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Ascensores".*

Artículo 10. **Accesibilidad a edificaciones para vivienda.** *Sin perjuicio de lo dispuesto en el parágrafo 2º del artículo 29 de la Ley 546 de 1999, para el diseño y construcción de vivienda nueva, se dará aplicación en lo pertinente, a las **normas técnicas previstas en el artículo anterior** y cuando se trate de un conjunto residencial de una o varias edificaciones, las rutas peatonales*

deben cumplir las condiciones de accesibilidad establecidas en el artículo 7° del presente decreto, de manera que se asegure la conexión entre espacios y servicios comunales del conjunto o agrupación y con la vía pública". (Sublineas y negrillas fuera de texto)

Así pues, una vez verificados los planos arquitectónicos aprobados mediante la Licencia de Construcción No. LC 11001-1-21-0646 del 12 de abril de 2021, se observó según lo indicado en el plano A-20 "*Planta Arquitectónica Cubierta*", que no se previó el acceso de personas con movilidad reducida a las zonas comunes destinadas en la cubierta de la edificación; por lo cual el proyecto aprobado **NO SE AJUSTA** a las disposiciones contenidas en la norma, en lo referente a la accesibilidad de las personas al medio físico.

7. CONCLUSIONES

Se concluye por lo anterior, que las actuaciones del Curador Urbano No. 5 Mariano Pinilla Poveda, relacionadas con la aprobación del proyecto urbanístico mediante la Resolución No. **RES 11001-5-19-0619 del 31 de mayo de 2019**, ejecutoriada el 17 de junio de 2019, para la solicitud de Licencia de Urbanización **SLC 19-5-1391 del 7 de noviembre de 2018**, en la modalidad de Desarrollo, **NO SE AJUSTAN** a las normas urbanísticas referentes a la exigencia del equipamiento comunal privado para Vivienda No VIS.

De otro lado, se concluye que las actuaciones de la Curadora Urbana No. 1 Ruth Jeaneth Cubillos Salamanca, relacionadas con la aprobación de la Licencia de Construcción **LC 11001-1-21-0646 del 12 de abril de 2021**, ejecutoriada el 10 de mayo de 2021, para la solicitud de Licencia de Construcción **SLC 11001-1-20-1645 del 4 de septiembre de 2020** en las modalidades de Obra Nueva y Cerramiento, **NO SE AJUSTAN** a las disposiciones normativas referentes a la accesibilidad de las personas al medio físico y la exigencia de unidades de vivienda destinadas a personas con movilidad reducida.

8. RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico a la Secretaría Distrital del Hábitat para su información.
2. Enviar copia del presente informe técnico a la Superintendencia de Notariado y Registro, para que esa entidad determine si las actuaciones del Curador Urbano No. 5 Mariano Pinilla Poveda relacionadas con la exigencia errónea del equipamiento comunal privado para Vivienda No VIS, señalada en el numeral 7.2 del capítulo IV del artículo 9 de la Resolución No. RES 11001-5-19-0619 del 31 de mayo de 2019, amerita sanción.
3. Enviar copia del presente informe técnico a la Superintendencia de Notariado y Registro, para que se determine por parte de esa entidad si la conducta de la Curadora Urbana No. 1 Ruth Jeaneth Cubillos Salamanca, relacionada con la NO EXIGENCIA de la accesibilidad de las personas al medio físico en las zonas comunes de la cubierta y de las dos (2) unidades de vivienda destinadas a personas con movilidad reducida, en el otorgamiento de la Licencia de Construcción LC 11001-1-21-0646 del 12 de abril de 2021, amerita sanción.
4. Enviar copia del presente informe técnico al Consejo Profesional Nacional de Ingeniería -COPNIA, para que se determine por parte de esa entidad si la conducta del Curador Urbano No. 5 Mariano Pinilla Poveda relacionadas con la exigencia errónea del equipamiento comunal privado para Vivienda No VIS, señalada en el numeral 7.2 del capítulo IV del artículo 9 de la Resolución No. RES 11001-5-19-0619 del 31 de mayo de 2019, amerita sanción disciplinaria.
5. Enviar copia del presente informe técnico al Consejo Profesional Nacional de Arquitectura -CPNAA, para que se determine por parte de esa entidad si la conducta de la Curadora Urbana No. 1 Ruth Jeaneth Cubillos Salamanca, relacionada con la NO EXIGENCIA de la accesibilidad de las personas al medio físico en las zonas comunes de la cubierta y de las dos (2) unidades de vivienda destinadas a personas con movilidad reducida, en el otorgamiento de la Licencia de Construcción LC 11001-1-21-0646 del 12 de abril de 2021, amerita sanción disciplinaria.
6. Cerrar el caso 2209.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

3. PROPOSICIONES Y VARIOS**3.1 CASOS CON INFORMACIÓN PENDIENTE PARA ESTUDIO**

	FECHA INICIAL	NUEVA FECHA	CASO	SESION	FECHA	RADICADO	OBSERVACIONES DEL EQUIPO TECNICO
	FEBRERO	ABRIL	2148	SESION 04- 2022	29 DE ABRIL 2022	1-2021-40976	Licencias fueron expedidas por la anterior curadora urbana 4, quien desde el 31 de di. Ciembre de 2018 no transfiere los expedientes al archivo de la sdp
1	ABRIL	ABRIL	2156	SESION 04- 2022	29 DE ABRIL 2022	1-2021-51932	Pendiente expedicion de la resolucio de decision por parte de la curaduría urbana 3 (POSIBLE DESISTIMIENTO)
2	FEBRERO	ABRIL	2158	SESION 04- 2022	29 DE ABRIL 2022	1-2021-37032	No se ha tenido acceso a los expedientes 18-2-0727 del entonces Curador Urbano No. 2 Arq. Mauro Arturo Baquero, y 11001-4-20-0519 de la entonces Curadora Urbana No. 4 Arq. Adriana López Moncayo, ya que en el Archivo Central de Predios indican que no se les ha transferido.
3	ABRIL	ABRIL	2160	SESION 04- 2022	29 DE ABRIL 2022	1-2021-51932	Pendiente expedicion de la resolucio de decision por parte de la curaduría urbana 3 (POSIBLE DESISTIMIENTO)
4	MARZO	MAYO	2140	SESION 05- 2022	31 DE MAYO 2022	3-2021-04432	Expediente cuenta con informacion parcial pendiente envio de informacion en el transcurso de la semana
5	MARZO	MAYO	2157	SESION 05- 2022	31 DE MAYO 2022	1-2021-52157	Mediante radicado No 2-2021-64537 se solicitó a la Curaduría Urbana No 3 información y estado del trámite. El 4 de marzo el enlace de la Curaduría con la comisión indica que está en expedición. Por lo tanto, no se ha tenido acceso a la información.
6	ABRIL	MAYO	2203	SESION 05- 2022	31 DE MAYO 2022	1-2022-979	No se ha tenido acceso al expediente 18-5-0228, mediante el cual el Curador Urbano No. 5 en ese entonces, Ing. Mariano Pinilla Poveda, aprobó en la RES 18-5-0243 una segunda prórroga; pues en el Archivo Central de Predios indican que no se les ha transferido. Este Curador actualmente no ejerce como tal en ninguna Curaduría.
7	ABRIL	MAYO	2205	SESION 05- 2022	31 DE MAYO 2022	1-2022-6997	Se presentó demora con la entrega de información del ex curador urbano 4. Una vez se obtuvo la información, se observa la necesidad de consultar a la Superintendencia de Notariado y Registro sobre repositorio y trámite, para lo cual se proyectó oficio No 2-2022-17994.

3.2 PLAN DE TRABAJO 2DO TRIMESTRE

		MES	CASO	SESION	FECHA
	1	ABRIL	2146	SESION 04- 2022	29 DE ABRIL 2022
x	2	ABRIL	2148	SESION 04- 2022	29 DE ABRIL 2022
x	3	ABRIL	2156	SESION 04- 2022	29 DE ABRIL 2022
x	4	ABRIL	2158	SESION 04- 2022	29 DE ABRIL 2022
	5	ABRIL	2159	SESION 04- 2022	29 DE ABRIL 2022
x	6	ABRIL	2160	SESION 04- 2022	29 DE ABRIL 2022
	7	ABRIL	2201	SESION 04- 2022	29 DE ABRIL 2022
	8	ABRIL	2202	SESION 04- 2022	29 DE ABRIL 2022
	9	ABRIL	2204	SESION 04- 2022	29 DE ABRIL 2022
	10	ABRIL	2206	SESION 04- 2022	29 DE ABRIL 2022
	11	ABRIL	2207	SESION 04- 2022	29 DE ABRIL 2022
	12	ABRIL	2214	SESION 04- 2022	29 DE ABRIL 2022
x	13	MAYO	2140	SESION 05- 2022	31 DE MAYO 2022
	14	MAYO	2153	SESION 05- 2022	31 DE MAYO 2022
x	15	MAYO	2157	SESION 05- 2022	31 DE MAYO 2022
x	16	MAYO	2203	SESION 05- 2022	31 DE MAYO 2022
x	17	MAYO	2205	SESION 05- 2022	31 DE MAYO 2022
	18	MAYO	2208	SESION 05- 2022	31 DE MAYO 2022
	19	MAYO	2210	SESION 05- 2022	31 DE MAYO 2022
	20	MAYO	2211	SESION 05- 2022	31 DE MAYO 2022
	21	MAYO	2212	SESION 05- 2022	31 DE MAYO 2022
	22	JUNIO	2152	SESION 06- 2022	30 DE JUNIO 2022
	23	JUNIO	2213	SESION 06- 2022	30 DE JUNIO 2022

- ABRIL: 12 CASOS
 - MAYO: 9 CASOS
 - JUNIO: 2 CASOS
 - TOTAL: 23 CASOS
 - CON INFORME: 8
- PENDIENTE POR INFORME: 15

No se presenta ninguna proposición por parte de los comisionados.

CONVOCATORIA:

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

CONCLUSIONES DE LA PRESENTE ACTA:

Por votación positiva de los comisionados se aprueba lo siguiente:

1. CASO 2144
2. CASO 2150

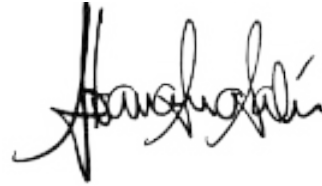
3. CASO 2155- ALCANCE CASO 2024

4. CASO 2209

Siendo las 9:15 a.m. se levanta la sesión, en constancia firman:



GUSTAVO PERRY
Delegado Organizaciones Populares de Vivienda.



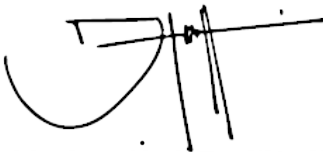
JOHANA ANDREA SALOMÓN CASTRO
Personera Delegada para la Movilidad y la Planeación Urbana.



IVETH LORENA SOLANO QUINTERO
Secretaria Técnica de la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá y Presidenta Delegada



ARMANDO PALOMINO
Delegado Sociedad Colombiana de Ingenieros



JAVIER JIMÉNEZ
Delegado Sociedad Colombiana de Arquitectos

Proyectó: Laura Vanessa Bolaños – Arquitecta Contratista- CVCUB / SIVC
Revisó: Laura Garay Castellanos – Arquitecta Contratista – CVCUB / SIVC