

Comisión de Veedurías de Curadurías de Bogotá**ACTA No. 08-2022****SESIÓN ORDINARIA****FECHA:** 31 de agosto del año 2022**HORA:** 8:00 a.m. hasta las 9:10 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	Se excusó
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	Se excusó
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
Jorge Andrés Morales Romero	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 2204
 - 2.2. Caso 2215
 - 2.3. Caso 2218
 - 2.4. Caso 2219
 - 2.5. Caso 2220
 - 2.6. Caso 2240
3. Propositiones y varios

DESARROLLO:

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.

El día 31 de agosto del año 2022 siendo las 8:00 a.m, se realiza la verificación del quorum, en donde se confirmó la asistencia de los comisionados:

Javier Jiménez- Delegado de la sociedad colombiana de arquitectos
Gustavo Perry – Delegado de Camacol – Bogotá y Cundinamarca

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 interno 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 Secretaría 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 2204

1. DATOS GENERALES

INTERESADO:	Vecinos de San Felipe.
RADICADO:	1-2022-1638 del 19 de enero de 2022.
CURADORA:	Germán Moreno Galindo, Curador Urbano No. 2 - Ruth Cubillos Salamanca, Curadora Urbana No. 1
SOLICITUD:	16-2-0424 del 08 de febrero de 2016 - 11001-1-19-4048 del 28 de noviembre de 2019
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia de Construcción - Revalidación
LICENCIA:	LC 16-2-1294 del 27 de septiembre de 2016 - 11001-1-20-0196 del 17 de enero de 2020.
MODALIDADES:	Obra Nueva y Demolición Total.
PROYECTO:	EDIFICIO ANDISEG
USO:	Servicios Personales de escala Zonal y Comercio Vecinal B
UBICACIÓN DEL PREDIO:	CL 74 20 C 04 / CL 74 A 20 C 11 (Actual)
URBANIZACIÓN O BARRIO:	San Felipe
NORMA APLICADA:	Decretos Distritales 262 de 2010, 159 de 2004 y 333 de 2010
UPZ:	UPZ 98 Alcázares – Localidad de Barrios Unidos

2. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

Mediante el radicado 1-2022-1638 del 19 de enero de 2022, los Vecinos de San Felipe allegan queja a esta Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá, en la cual señalan: *“Como se evidencia en las fotografías adjuntas, el espacio entre el borde de construcción y el borde del andén de calle vehicular tiene menos de 2 mt de distancia. La norma exige un mínimo de 3 metros, y para un edificio de 7 pisos, debe ser de 6.5 mt. Como se evidencia en la foto, la medida en relación es desde columnas estructurales a piso y no de voladizos a partir del 2º piso, como lo permitiría la norma...”*

3. CONSIDERACIONES

3.1. MARCO NORMATIVO

Para la fecha de radicación de la solicitud de Licencia de Construcción (08 de febrero de 2016), se encontraba vigente la reglamentación del 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”, el cual incorpora al predio en el Tratamiento de Renovación Urbana, modalidad de Reactivación; además del Decreto Distrital 262 del 07 de julio de 2010 “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 98, LOS ALCAZARES, ubicada en la Localidad de BARRIOS UNIDOS”, que ubica al predio en el Sector Normativo No. 6, Subsectores de Usos I y Edificabilidad A, en Área de Actividad Residencial, Zona Residencial con Zonas Delimitadas de Comercio y Servicios y Tratamiento de Consolidación, modalidad Con Densificación Moderada.

En este sentido, las normas bajo las cuales se realiza el presente estudio son las contenidas en los Decretos Distritales 562 de 2014 (Tratamiento de Renovación Urbana) y 262 de 2010 (UPZ 98 – Los Alcázares).

4. ASPECTOS DEL ANÁLISIS

4.1. APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA

4.1.1. LICENCIA INICIAL DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO - LC 16-2-1294 de 2016.

De conformidad con las normas aplicables al predio en estudio y una vez realizado el estudio se pudo evidenciar que el proyecto aprobado mediante la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, No. **LC 16-2-1294 del 27 de septiembre de 2016**, expedida por el Curador Urbano No. 2 Germán Moreno Galindo, para la solicitud No. 16-2-0424 del 08 de febrero de 2016, se encontró **AJUSTADO** a las normas urbanísticas.

4.1.2. REVALIDACIÓN – RES 11001-1-20-0196 del 17 de enero de 2020:

En cuanto a las revalidaciones de las licencias de construcción, el Decreto Nacional 1197 del 21 de julio de 2016 vigente al momento de la solicitud de revalidación (28 de noviembre de 2019), que modificó el Decreto Nacional 1077 de 2015, en su Artículo 6° establece lo siguiente:

“Artículo 6°. Se modifica el artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto 1077 de 2015 el que en adelante quedará de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 2.2.6.1.2.4.3. Tránsito de normas urbanísticas y revalidación de licencias. Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de sus prórrogas, el interesado deberá solicitar una nueva licencia, ante la misma autoridad que la expidió, ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud.

Sin embargo, el interesado podrá solicitar, por una sola vez, la revalidación de la licencia vencida, entendida esta como el acto administrativo mediante el cual el curador urbano o la autoridad encargada de la expedición de licencias urbanísticas, concede una nueva licencia, con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en la licencia vencida, siempre y cuando no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar, que el constructor o el urbanizador presente el cuadro de áreas en el que se identifique lo ejecutado durante la licencia vencida así como lo que se ejecutará durante la revalidación y manifieste bajo la gravedad del juramento que el inmueble se encuentra en cualquiera de las siguientes situaciones:

1. En el caso de licencias de urbanización o parcelación, que las obras de la urbanización o parcelación se encuentran ejecutadas en por lo menos un cincuenta por ciento (50%).

2. En el caso de las licencias de construcción por unidades independientes estructuralmente, que por lo menos la mitad de las unidades construibles autorizadas, cuenten como mínimo con el cincuenta (50%) por ciento de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.

3. En el caso de las licencias de construcción de una edificación independiente estructuralmente, que se haya construido por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.

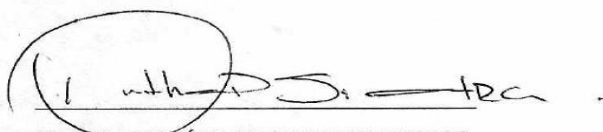
4. Para las licencias de intervención y ocupación del espacio público, solo se exige la presentación de la solicitud dentro del término señalado en el presente artículo.

Las revalidaciones se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia objeto de la revalidación, tendrán el mismo término de su vigencia y podrán prorrogarse por una sola vez por el término de doce (12) meses. (...)" (Sublineas fuera de texto).

Yo, **MARTHA PATRÍCIA SAAVEDRA TRONCOSO**, identificada con CC No. 52.691.647 y Matrícula profesional No. A151522011-52691647, expedida el 07 de Julio de 2011, actuando en calidad de constructora responsable de la licencia de construcción No. LC 16-2-1294 del 27 de Septiembre de 2016, expedida por el entonces curador urbano No. 2, Arq. GERMÁN MORENO GALINDO, para los predios identificados con matrícula inmobiliaria No. 50C 530178/50C 1073948, CHIP AAA0086RCYN/ AAA0086RCDE, ubicados en la CL 74 A 20 C 04 Y CL 74 A 20C 11 de la Alcaldía de barrios Unidos, manifiesto bajo la gravedad de juramento que el inmueble se encuentra construido en un 50% de la estructura portante, para lo cual adjunto el siguiente cuadro de áreas:

ÁREA LICENCIADA	ÁREA EJECUTADA (estructura portante)	PORCENTAJE
2.729,72 M2	1.364,86 M2	50%

Cordialmente,



MARTHA PATRÍCIA SAAVEDRA TRONCOSO

Constructora Responsable

CURADORA URBANA
RUTH CUBILLOS

Imagen Certificado Constructor Responsable

Así pues, el 28 de noviembre de 2019, es decir 28 días posteriores al vencimiento del término de la prórroga de licencia de construcción, mediante el radicado No. 11001-1-19-4048 se solicitó la revalidación de la licencia de construcción, con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en la licencia vencida de conformidad con la norma; anexando por parte de la constructora responsable Arquitecta Martha Patricia Saavedra Troncoso, el cuadro de áreas ejecutadas durante la licencia vencida, en el cual certifica un porcentaje ejecutado del 50%.

En ese orden, se concluye que la revalidación aprobada mediante la **RES 11001-1-20-0196 del 17 de enero de 2020** por la Curadora Urbana No. 1 Ruth Cubillos Salamanca, ejecutoriada el 27 de enero de 2020, solicitada bajo el radicado SLC 11001-1-19-4048 del 28 de noviembre de 2019, se encontró **AJUSTADA** a la norma.

5. ASPECTOS DE LA QUEJA

5.1. EN CUANTO A LA DIMENSIÓN DEL ANTEJARDÍN:

Es preciso traer a colación lo preceptuado en el Decreto Distrital 562 de 2014, norma que se encontraba vigente para el predio al momento de la solicitud de la Licencia de Construcción inicial (08 de febrero de 2016), la cual en su Artículo 4 respecto de los Antejardines, reza:

“Artículo 4. Antejardines y retrocesos. Se exigen según la dimensión predominante de antejardín o retroceso contra espacio público, determinada de acuerdo con la cantidad de edificaciones existentes que conforman el correspondiente costado de una manzana, independientemente de que éstas cuenten con licencia urbanística. En caso de no poderse determinar predominancia, se exige de acuerdo con lo señalado en el plano urbanístico correspondiente, o el que haga sus veces, complementado por el acto administrativo que lo adoptó. Cuando no se pueda determinar predominancia y haya ausencia de plano urbanístico, o cuando un costado de manzana se desarrolle mediante un solo proyecto, no se exige antejardín o retroceso.

Lo anterior sin perjuicio del obligatorio cumplimiento de las normas sobre empates establecidas en el numeral 2 del artículo 3 del Decreto Distrital 333 de 2010.

Para la evaluación del costado de manzana se tendrá en cuenta que el antejardín de las edificaciones existentes, que haya sido ocupado o cubierto sólo en un piso, bien sea mediante cubierta liviana o pesada, es el existente antes de la ocupación”. (Negrilla fuera del texto)”

En consecuencia, la exigencia de antejardín para el proyecto presentado sería la siguiente:

- Para los costados de manzana sobre las Calles 74 y 74 A, predomina una dimensión para el antejardín de 3,50 metros.
- Para el costado de manzana sobre la Carrera 20 C, tratándose de un solo proyecto desarrollado en dicho costado, de conformidad con el artículo 4 del Decreto 562 de 2014, antes citado, no se exige Antejardín para el proyecto presentado.

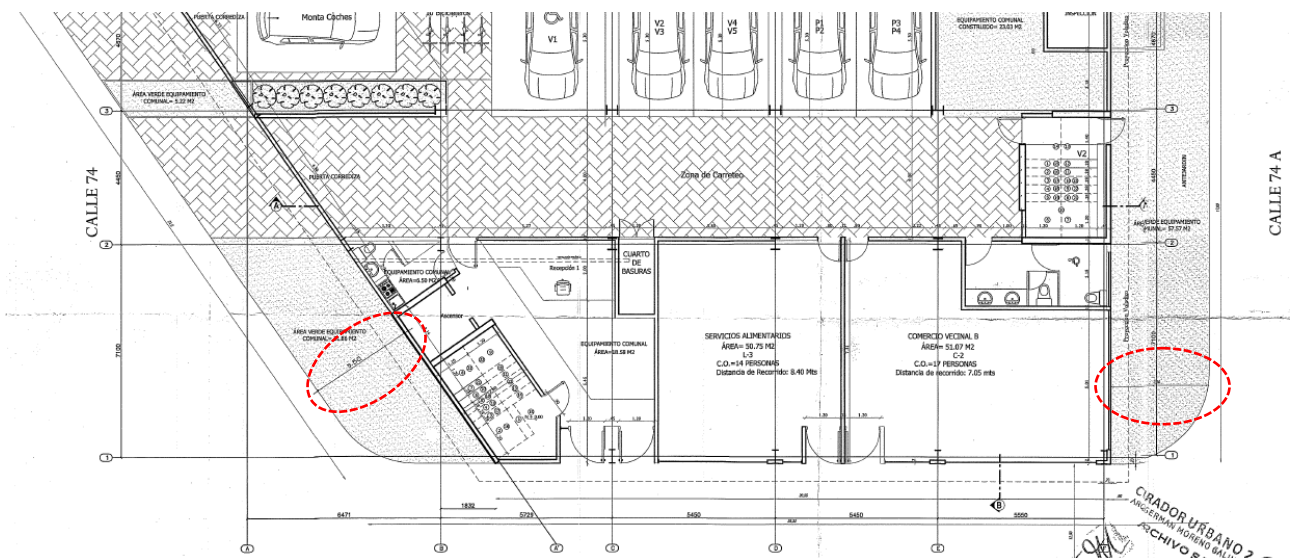


Imagen Plano A 2/14 “Planta Primer Piso”

Así pues, una vez revisados los planos A 1/14 “Planta Localización” y A 2/14 “Planta Primer Piso”, que forman parte de la Licencia de Construcción No. **LC 16-2-1294 del 27 de septiembre de 2016**, se logró identificar que el proyecto aprobado plantea un antejardín de 3,50 metros sobre las Calles 74 y 74 A, y sobre la Carrera 20 C No se plantea; por lo que se concluye que el proyecto aprobado se **AJUSTA** a las normas urbanísticas, referentes a la exigencia de los antejardines.

6. CONCLUSIONES

Se concluye lo siguiente:

- Las actuaciones del Curador Urbano No. 2 Germán Moreno Galindo, relacionadas con la aprobación de la Licencia de Construcción No. **LC 16-2-1294 del 27 de septiembre de 2016** en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, para la solicitud SLC 16-2-0424 del 08 de febrero de 2016, se encontraron **AJUSTADAS** a las normas urbanísticas.
- Las actuaciones de la Curadora Urbana No. 1 - Ruth Cubillos Salamanca, relacionadas con la expedición de la Revalidación de la Licencia de Construcción No. 16-2-1294, mediante la **Resolución No. 11001-1-20-0196 del 17 de enero de 2020**, para la solicitud de Licencia No. 11001-3-21-4048 del 22 de noviembre de 2021, se encontraron **AJUSTADAS** a las normas urbanísticas.

7. RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico a los interesados, Vecinos de San Felipe.
2. Cerrar el caso 2204.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

2.2. CASO 2215

1. DATOS GENERALES

INTERESADO:	Subdirección de Prevención y Seguimiento. Secretaría Distrital de Hábitat.
RADICADO:	De oficio
CURADOR:	Arq. Adriana López Moncayo – Curador Urbano N° 4
SOLICITUDES:	SLC 11001-4-19-1953 del 28 de junio de 2019
TIPO DE TRÁMITES:	Licencia de Construcción
LICENCIAS:	11001-4-19-3190 del 25 de septiembre de 2019 ejecutoriada el 11 de octubre de 2019
MODALIDADES:	Obra Nueva, demolición total.
PROYECTO:	TOKIO + ZERO
USO:	Comercio Vecinal A. Servicios Personales - Turísticos
UBICACIÓN DEL PREDIO:	KR 45 95 86
CHIP:	AAA0098TCYX
URBANIZACIÓN- BARRIO:	Chicó Norte 2 sector.
NORMA APLICADA:	Decreto Distrital 190 de 2004 – Plan de Ordenamiento Territorial Decreto Distrital 059 de 2007 – Reglamentario de las UPZ 88-97
UPZ:	UPZ 97 Chicó Lago – Localidad Usaquén

2. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Secretaría Distrital de Hábitat mediante la Subdirección de Prevención y Seguimiento recibió la documentación correspondiente a la Radicación de Documentos para Enajenación de Inmuebles Destinados a Vivienda para el Proyecto **TOKIO + ZERO** localizado en la KR 45 95 86, sin embargo, en la revisión de la Licencia de Construcción remitida se observa que el proyecto fue aprobado para un uso diferente al de Vivienda, específicamente para Comercio Vecinal A -Escala Vecinal- y Servicios Personales – Turísticos-Residencias estudiantiles -Escala Urbana-.

3. HECHOS

1. El 28 de junio de 2019, CT CONSTRUYE RK SAS presentan ante la Curaduría Urbana 4 Arq. Adriana López Moncayo, y mediante la radicación 11001-4-19-1953, el trámite para Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Demolición Total para un proyecto cuyo uso sería de Comercio y/o Servicios.
2. El 25 de septiembre de 2019 la Curadora Urbana No. 4 Arq. Adriana López Moncayo expide el acto administrativo No. 11001-4-19-3190 donde se resuelve “*Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en las modalidades de DEMOLICIÓN TOTAL, OBRA NUEVA en el predio*

urbano estrato: NA localizado en la dirección AK 45 95 86 Actual -Chip AAA0098TCYX- Matricula Inmobiliaria 50C565831 de la localidad de Chapinero para el proyecto denominado TOKIO + ZERO, el cual consta de una edificación en 8 pisos de altura, con destinación del octavo piso para equipamiento comunal (piso no habitable), para 6 locales para comercio vecinal A en primer piso y 96 unidades de residencias estudiantiles (servicios turísticos de escala urbana) en pisos superiores, con 18 estacionamientos privados de los cuales 14 con sistema duplicador y 4 son sencillos, 23 estacionamientos para visitantes de los cuales 14 son con sistema duplicador y 9 son sencillos e incluyen 1 para vehículos que transportan personas con movilidad reducida y 21 cupos para bicicletas.(...) ”

3. El 11 de octubre de 2019 el acto administrativo Resolución No. 11001-4-19-3190 queda ejecutoriado.
4. El 16 de septiembre de 2020, CT CONSTRUYE RK SAS mediante oficio 1-2020-23490 efectuó la Radicación de Documentos para Enajenación de Inmuebles Destinados a Vivienda, ante la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y control de la Secretaría Distrital de Hábitat.

4. CONSIDERACIONES

4.1 LOCALIZACIÓN



Imagen de localización del predio ubicado en la KR 45 95 86, tomada de SINUPOT.

4.2 MARCO NORMATIVO

Al momento de la radicación de la solicitud SLC 11001-4-19-1953 del 28 de junio de 2019 para Licencia de Construcción para el predio ubicado en la KR 45 95 86, se encontraban las normas vigentes en el Decreto Distrital 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá), Decreto Distrital 080 de 2016 “Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones”, Decreto Distrital 059 de 2007 “Por el cual se actualiza a la normatividad vigente la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) No.88 y 97, El Refugio y Chicó Lago, ubicadas en la Localidad de Chapinero, adoptadas mediante el Decreto 075 del 20 de marzo de 2003”.

En tal sentido, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial - POT, el predio objeto de estudio se ubica en el Sector Normativo 1 Subsector de USOS I de la **UPZ 97 CHICO LAGO**, en Área de Actividad **Comercio y Servicios**, Zona **Servicios Empresariales**, y Tratamiento de **Consolidación con Cambio de Patrón** y Sector de Demanda de Estacionamiento A.

5. ANÁLISIS

5.1. APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA

De conformidad con las normas aplicables al predio en estudio, y comparadas con los documentos que reposan en el expediente No SLC 11001-4-19-1953 28 de junio de 2019, aprobado mediante el Acto Administrativo 11001-4-19-3190 del 25 de septiembre de 2015 ejecutoriado el 11 de octubre de 2019, se pudo establecer lo siguiente:

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

ITEM		SEGÚN LA NORMA APLICABLE Decreto 190 de 2004; Decreto 059 de 2007	APROBADO EN EL A.A. 11001-4-19-3190	SE AJUS TA
CARACTERÍSTICAS:				
Usos UPZ 97 – Chicó Lago / Chapinero		Comercio Vecinal A (Vecinal) – Servicios Personales - Turísticos (Urbana)	Comercio Vecinal A (Vecinal) – Servicios Personales - Turísticos (Urbana)	SI
Estacionamientos Cuadro Anexo No. 4 (POT) Exigencias señaladas para Zona demanda A Decreto 190 de 2004	Comercio Vecinal A (Vecinal) Área total vendible Locales: 279.97m ² Área para cálculo: 219.97m²	En todas las zonas de demanda, los estacionamientos privados y de visitantes se contabilizarán, sobre el área de ventas, después de los primeros 60 metros cuadrados, sobre el área que exceda dicho metraje. Privado: 1x250m ² : 0 Visitantes: 1x40m ² : 5	Privados: 0 Visitantes: 5	SI
	Servicios Personales – Turísticos (Urbana) Área construida residencias estudiantiles: 1870.511 m ² Área para cálculo: 935.05m²	a) privados: Se contabilizarán sobre el 50 % de áreas generadoras de estacionamientos b) visitantes: Se contabilizarán sobre el 50 % de áreas generadoras de estacionamientos Privado: 1x50m ² : 18 Visitantes: 1x50m ² : 18	Privados: 18 Visitantes: 18	SI
Estacionamientos para Minusválidos		1 cupo para visitantes de 3,80 X 4,50 metros por cada 30 cupos exigidos Cupos totales exigidos: 41 1 cupo para minusválidos	1 cupos	SI
Estacionamiento bicicletas		1 cupo por cada 2 estacionamientos exigidos Cupos totales exigidos: 41 20.5 cupos para bicicletas	21 cupos	SI
EDIFICABILIDAD: Frente menor o igual a 25 mts				
Altura		8 pisos	7 pisos habitables y 28.14 m	SI
Tipología edificatoria		Aislada	Aislada	SI
Antejardín		5,00 m	5m por AK 45	SI
Aislamientos en Edificaciones Decreto 080 de 2016 artículo 13		Lateral: 6.00 m a partir del 2do piso Posterior: 6.50 m a nivel de terreno	Lateral: 4.01 m a partir del 2do piso Posterior: 6.50 m a nivel de terreno	NO

Sótano	Se permite	1	SI
Semisótano	No se permite	No se plantea	SI
Voladizos	1.50 m	1.5 m por AK 45	SI
Índice de Ocupación	0.7	0.69	SI
Índice de Construcción	3.5	2.66	SI
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			
Área exigible en el proyecto			
Para usos diferentes a vivienda: 10 mts2 por cada 120 mts2 de área neta de construcción en el uso. (2170 m2)	2170 m2 / 120m2 * 10 m2 = 180.8 m ²	180.8 m ²	SI
Equipamiento Comunal Privado	Exigencia	180.8 m ²	180.8 m ²
	Destinación	Z. V. Recreativas 40% de 180.8 m ² = 72.32 m²	351.4 m ² : 194.35% de lo exigido.
		Serv. Comunales 15% de 180.8 m ² = 27.12 m²	297.28 m ² = 100.49% de lo exigido.
	Estacionamientos adicionales el % restante = 81.37m ²	0	SI

5.2. SOBRE LOS AISLAMIENTOS DEL PROYECTO.

Una vez revisado el proyecto arquitectónico aprobado mediante el Acto Administrativo 11001-4-19-3190 del 25 de septiembre de 2015 ejecutoriado el 11 de octubre de 2019, el equipo técnico de la Comisión una vez revisó las fichas reglamentarias de la UPZ 97 Chicó Lago, donde se encuentra ubicado el predio localizado en la dirección KR 45 95 86, encontrando lo siguiente:

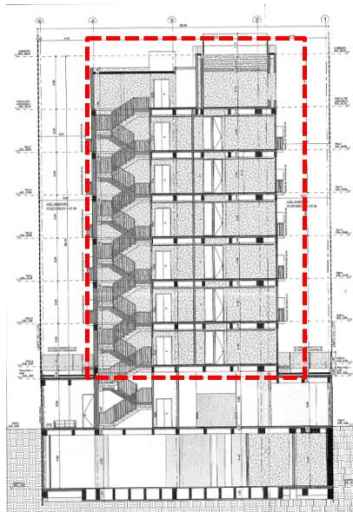


Plancha 3. Edificabilidad Permitida. UPZ No. 97-88. Chicó Lago – El Refugio

Según la plancha No. 3 de Edificabilidad Permitida para la UPZ No. 97-88, el predio localizado en la KR 45 95 86 se ubica en el Sector Normativo 1, Subsector de Edificabilidad 3, al cual se le aplica el Tratamiento de Consolidación con cambio de Patrón. Adicionalmente, se identificó que, en las **NOTAS GENERALES**, el literal A INDICA RESPECTO A LOS AISLAMIENTOS POSTERIOR Y LATERAL: *“Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ (Decreto 159 de 2004)”*. A la fecha de radicación de la solicitud 11001-4-19-1953 28 de junio de 2019, el Decreto 159 de 2004 estaba derogado por el artículo 37 del Decreto 080 de 2016, siendo este último el vigente y por tanto aplicable al predio en mención. Así las cosas, de acuerdo al Decreto 080 de 2016 *Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones*, se encontró que,

para el Tratamiento de Consolidación con cambio de Patrón, el cual se le aplicó al predio objeto de estudio, se indica en el Capítulo III *NORMAS PARA LOS TRATAMIENTOS DE CONSOLIDACIÓN (CAMBIO DE PATRÓN Y DENSIFICACIÓN MODERADA) Y RENOVACIÓN URBANA (REACTIVACIÓN)*, y su artículo 13, la siguiente tabla respecto a los aislamientos laterales:

Por otro lado, en la revisión correspondiente del acto administrativo y planos aprobados mediante la LC 11001-4-19-3190 del 25 de septiembre de 2015 ejecutoriado el 11 de octubre de 2019, se identifica que la altura aprobada es de 7 pisos habitables y 1 piso no habitable, así:

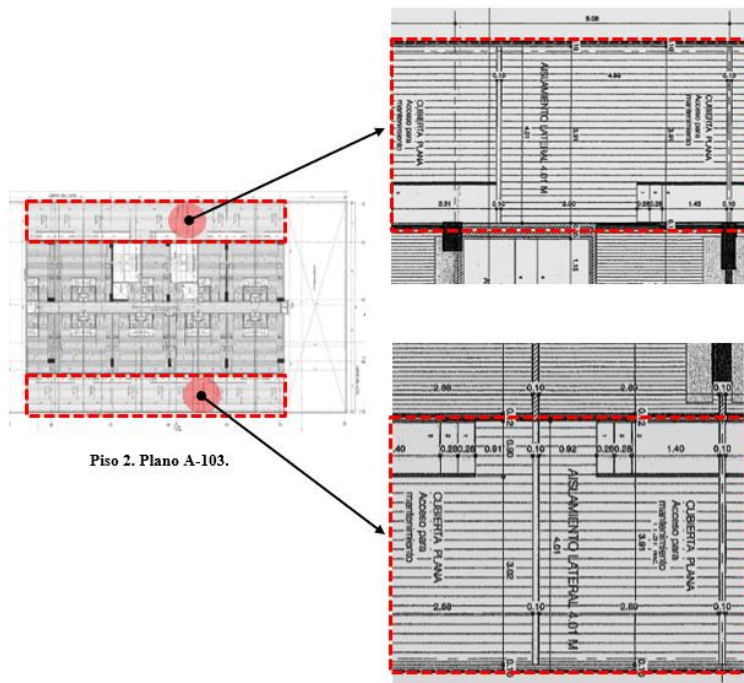


5.1 VOLUMETRÍA	
g. No PISOS HABITABLES	7
b. ALTURA MAX EN METROS	28,14
c. SÓTANOS	1
d. SEMISÓTANO	NO APLICA
e. No. EDIFICIOS	1
f. PISO NO HABITABLE	SÍ
g. ÁREA BAJO CUBIERTA INCL.	No
h. INDICE DE OCUPACIÓN.	0,69
i. INDICE DE CONSTRUCCIÓN.	2,66

Acto Administrativo 11001-4-19-3190 del 11 de octubre de 2019

CTO -02. Plano A-107. Corte transversal.

Así las cosas, se evidencia que, para el proyecto estudiado, el número de pisos aprobados es de 7 a partir del primer piso o del nivel de empate; a lo cual, de acuerdo con artículo 13 del Decreto 080, le aplica aislamientos laterales de 6 metros, sin embargo, el proyecto aprobado mantiene un aislamiento de 4.01m:



Piso 2. Plano A-103.

5.3 TIPOLOGIA Y AISLAMIENTOS		
TIPOLOGIA	AISLADA	
B. AISLAMIENTO	METROS	NIVEL
LATERAL	4,01	A partir del zdg
POSTERIOR	6,50	Terreno

Acto Administrativo 11001-4-19-3190 del 11 de octubre de 2019

De acuerdo con el estudio referido en el cuadro de Edificabilidad de Licencia de Construcción Modalidad Obra Nueva Y Demolición Total, se encontró que lo revisado en la Licencia de Construcción **11001-4-19-3190** del 25 de septiembre de 2015 ejecutoriado el 11 de octubre de 2019 por la Curaduría Urbana No 4 Arq. Adriana López Montañó; **NO SE AJUSTA** a lo exigido por la norma urbanística al momento de su solicitud específicamente en lo referente al cumplimiento de las dimensiones mínimas del aislamiento lateral de la edificación.

6. ASPECTOS DE LA QUEJA

6.1. SOBRE EL USO APROBADO

De acuerdo a lo que indica la Resolución No. 11001-4-19-3190 ejecutoriada el 11 de octubre de 2019, la Curadora Urbana No. 4 Arq. Adriana López Moncayo resuelve “*Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en las modalidades de DEMOLICIÓN TOTAL, OBRA NUEVA en el predio urbano estrato: NA localizado en la dirección AK 45 95 86 Actual -Chip AAA0098TCYX- Matricula Inmobiliaria 50C565831 de la localidad de Chapinero para el proyecto denominado TOKIO + ZERO (...)*” En este sentido, el equipo técnico de la Comisión una vez revisadas las fichas reglamentarias de la UPZ 97 Chicó Lago, donde se encuentra ubicado el predio localizado en la dirección KR 45 95 86, encontrando lo siguiente:



CUADRO DE SECTORES NORMATIVOS				
SECTOR	AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	OBSERVACIONES
1	COMERCIO Y SERVICIOS	SERVICIOS EMPRESARIALES	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN	Artículos 346, 347, 366 al 368 y 371 del Decreto 190/04 (Compilación POT) y disposiciones reglamentarias.(Nota 1)
2	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN	Artículos 346, 347, 366 al 368 y 371 del Decreto 190/04 (Compilación POT) y disposiciones reglamentarias.(Nota 1)
3	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADO	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN	Artículos 346, 347, 366 al 368 y 371 del Decreto 190/04 (Compilación POT) y disposiciones reglamentarias.(Nota 1)
4	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETO	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN	Artículos 346, 347, 366 al 368 y 371 del Decreto 190/04 (Compilación POT) y disposiciones reglamentarias.(Nota 1)
5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETO	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	Artículos 346, 347, 366 al 368 del Decreto 190/04 (Compilación POT) y disposiciones reglamentarias.
6	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTO COLECTIVO	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES (USOS ESPECIALES)	Artículos 346, 347, 366 al 368 y 371 del Decreto 190/04 (Compilación POT) y disposiciones reglamentarias.(Nota 1)
7	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTO COLECTIVO	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES (USOS ESPECIALES)	Artículos 346, 347, 366 al 368 y 371 del Decreto 190/04 (Compilación POT) y disposiciones reglamentarias.(Nota 1)
8	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN	Artículos 346, 347, 366 al 368 y 371 del Decreto 190/04 (Compilación POT) y disposiciones reglamentarias.(Nota 1)

SECTOR	AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	OBSERVACIONES
1	COMERCIO Y SERVICIOS	SERVICIOS EMPRESARIALES	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN	Artículos 346, 347, 366 al 368 y 371 del Decreto 190/04 (Compilación POT) y disposiciones reglamentarias.(Nota 1)

Plancha 2. Usos Permitidos. UPZ No. 97-88. Chicó Lago – El Refugio

Según lo indicado en la plancha No. 2 *Usos Permitidos* de la UPZ No. 97-88. Chicó Lago – El Refugio, el predio localizado en la AK 45 95 86 se encuentra dentro del Sector Normativo 1, al cual se le asigna el área de actividad **COMERCIO Y SERVICIO**, zona **SERVICIOS EMPRESARIALES**, y el tratamiento de **CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN**. Teniendo en cuenta el “Cuadro de Usos Permitidos”, para el Sector Normativo 1, Subsector de Usos I, el uso específico de *“Hoteles hasta 50 habitaciones con servicios básicos. Residencias estudiantiles, religiosas y de la tercera edad”* en la escala Urbana, es un uso Complementario, bajo las condiciones 3,10 y 22:

(...)

3. *Usos nuevos en edificaciones diseñadas y construidas para el uso, mediante licencia de construcción en la modalidad correspondiente.*

10. *Según la clasificación de actividades de Cámara de Comercio e inscripción en el Registro Nacional de Turismo (Ley 300 de 1996).*

22. *El proyecto deberá plantear solución para controlar sus impactos en materia de: Ruido, (insonorización), así como del control de olores, basuras y deberá acogerse a una de las alternativas previstas normativamente para la solución de parqueaderos (...)*

Adicionalmente, el uso específico de *“Comercio”* en la escala Vecinal A es un uso Complementario, bajo la condición 4:

(...)

5. *En construcciones existentes, se permiten únicamente aquellos que cuenten con licencia al momento de la expedición de este Decreto. Los usos nuevos únicamente se permiten en el primer piso de edificaciones multifamiliares o de oficinas. (...)*

Es importante mencionar que según lo indicado en el “Cuadro de Usos Permitidos”, de la plancha No. 2 *Usos Permitidos* de la UPZ No. 97-88. Chicó Lago – El Refugio, para el Sector Normativo 1y Subsector de Usos I, donde se encuentra el predio objeto de este estudio, el uso específico de *“Vivienda”*, es un permitido y es considerado como Complementario.

ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO		11001-4-19-1953			
Acto Administrativo No. 11001-4-19-3190		Fecha de Radicación: 28-jun.-2019			
FECHA DE EXPEDICIÓN: 25-sep.-2019	FECHA DE EJECUTORIA: 11 OCT. 2019	VIGENCIA: 11 OCT. 2021	PAGINA: 1		
AK 45 95 86 Actual					
<p>La Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá D.C., ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO, en ejercicio de las facultades legales que le confiere la Ley 388 del 1997, su Decreto Reglamentario 1077 de 2015, el Decreto Distrital 415 de 2015 y en consideración del alcance y características de la solicitud radicada:</p> <p>RESUELVE:</p> <p>OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en todo (modalidad) de DEMOLICIÓN TOTAL OBRA NUEVA en el predio urbano, estrato, NA localizado en la dirección AK 45 95 86 Actual - Chip AAA0098TCYX - Multifunc. Inmobiliario 50CS65831 de la localidad de Chapinero para proyecto denominado TOKYO + ZERO, el cual consta de una edificación en 6 pisos de altura, con destinación del octavo piso para equipamiento comunal (piso no habitable), para 6 locales para comercio vecinal A en primer piso y 96 unidades de residencia estudiantiles (servicios turísticos de escala urbana) en pisos superiores, con 18 estacionamientos privados de los cuales 14 con sistema elevador y 4 son sencillos, 23 estacionamientos para visitantes de los cuales 14 son con sistema elevador y 9 son sencillos e incluyen 1 para discapacitados, 1 para personas con movilidad reducida y 21 cubos para reciclaje, la vinda para demolición total, 70 metros en Calles de Fideicomiso: CT CONSTRUYE RK S.A. FIDEICOMISARIO AUTÓNOMO NIT 901183911-1 Representante Legal: ROBERTO POVEDA DÍAZ CC 39973817 Fideicomisario PROMOCIONES ES S.A FIDEICOMISARIO AUTÓNOMO NIT 901183911-1 Representante Legal: JOSE MANUEL RESTREPO CIG 17100825 Constructor Responsable: MOLINA Cárdenas GALO Con CC: 39970768 Mat: A2311199-7707085, Ubicación: CHICÓ NORTE 2º SECTOR - 1 EPIA; Manzana: 30 Lote 6; 4 con las siguientes características básicas:</p>					
1. MARCO NORMATIVO					
1.1 FOI - Decreto 190/2004	a. UPZ No:97 - Chico Lago	b. SECTOR NORMATIVO:1	c. USOS:3		
e. AREA ACTIVIDAD:	COMERCIO Y SERVICIOS	f. ZONA:	SERVICIOS EMPRESARIALES		
g. TRATAMIENTO:	CONSOLIDACION	h. MODALIDAD:	CON CAMBIO DE PATRON		
1.2 ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa: no	b. Inundación: no	1.3 MICRO - ZONIFICACION:		
2. ANTECEDENTES					
Expediente Anterior	Acto Administrativo Anterior	Trámite	Fecha Expedición: Fecha Ejecutoria:		
3. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO					
3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO: TOKYO + ZERO		3.2 Estrato: NA			
3.3 USOS:					
DESCRIPCIÓN USO	ESCALA	UNIDADES	PRIV./RESID.	3.4 ESTACIONAMIENTOS	A
Comercio Vecinal A	Vecinal	6	NO SE EXIGE	5	21
Servicios Personales - Turísticos	Urbana	96	18	18	0
Sistema: Loteo Individual	Total	102	18	23	0
3.4 CUADRO DE ÁREAS					

Acto Administrativo 11001-4-19-3190 del 11 de octubre de 2019

Teniendo en cuenta que los usos aprobados para el predio ubicado en la AK 45 95 86 mediante el Acto Administrativo 11001-4-19-3190 del 11 de octubre de 2021, correspondientes a **Comercio Vecinal A, escala Vecinal, y Servicios Personales Turísticos escala Urbana**, se señalaban como usos permitidos al momento de la solicitud, se concluye que en este aspecto el acto administrativo SE AJUSTA a las normas vigentes al momento de su solicitud.

Por otro lado, de acuerdo al memorando 3-2022-1295 enviado por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, el 16 de septiembre de 2020, la empresa CT Construye RK S.A.S., radicó en la misma Subdirección los “documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda”, donde indica que el proyecto TOKYO + ZERO corresponde a un proyecto de vivienda conformado por “96 APARTAMENTOS con precio mayor a 135

entendiera que estos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los cuatro (4) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006.

sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o adicione, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y punitivo que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

ASUNTO: Documentos para enajenación de inmuebles.
DESTINO: Subdirección de Prevención y Seguimiento
TIPO: DOCUMENTOS PARA ENAJENACION
ORIGEN: CT CONSTRUYE RK S.A.S

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE	
1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social CT CONSTRUYE RK S.A.S.	2. Identificación Número NIT 901183911-1
3. Representante legal de la persona jurídica ROBERTO POVEDA DÍAZ	4. Registro para la enajenación de inmuebles 2020102
5. Dirección AK 45 No. 108-27 To. 2 Of. 901	6. Si autorizo a ser comunicado por vía electrónica, al Correo electrónico: katherine.poveda@tokyoplus.co
7. Teléfono: 4214008	
INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA	
1. Nombre del proyecto de vivienda TOKYO + ZERO	
2. Número y tipo de viviendas 96 APARTAMENTOS con precio mayor a 135 smmlv	
3. Dirección del proyecto (promotora social) AK 45 No. 95 - 86	
4. Dirección del proyecto (curaduría) Chapinero - UPZ 97 CHICO LAGO	
5. Estrato 6	6. Número de pisos 8
7. Número de garajes 23	8. Visitantes 18
9. Privados 18	10. Fecha de ejecución 11-oct-2019
11. Curaduría 4	12. Licencia de construcción 11001-4-19-3190
13. Área del lote utilizada para esta radicación (m²) 814	14. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 3796,81
15. Área a construir para esta radicación (m²) 3796,81	16. Chip(s) AAA0098TCYX
17. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50CS65831	18. Avance físico de las obras NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación
19. Oficina del aval, con Radicación de mitigación del riesgo % -	20. Porcentaje y valor del avance físico ejecutado con base en los costos directos 8%
21. \$ 1000000000	22. Indique la fecha de culminación, según su Cronograma de obras. 30.09.2021
23. Mampostería 30.09.2021	24. Acabados 30.09.2021
25. Fin de Obra 30.09.2021	26. Indique la fecha de culminación, según su Cronograma de obras. 30.09.2021
27. Escritura número NO	28. Fecha 30.09.2021
29. Notaría	

Formato diligenciado para la Radicación de Documentos para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda. Radicado SDHT 1-2020- 23490.

smmlv”, aprobado mediante la Licencia de Construcción 110011-4-19-3190:

Por otra parte, en los anexos del radicado ya mencionado, se identifica un oficio por parte del Representante Legal Alianza Fiduciaria S.A. “Actuando única y exclusivamente como vocera del Fideicomiso Autonorte 95” dirigido a la Secretaría Distrital del Hábitat, donde indica que son propietarios fiduciarios del inmueble “(...) conformado por unidades inmobiliarias de vivienda no (vis), manifestamos que coadyuvamos la solicitud de radicación de documentos para la enajenación de inmuebles (...)”



En nuestra calidad de propietarios fiduciarios del inmueble ubicado en la AV 13 N° 96-36 de la ciudad de Bogotá, identificado con el Folio de matrícula inmobiliaria número 50C-565831 de la Oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá, conformado por unidades inmobiliarias de vivienda no (VIS), manifestamos que coadyuvamos la solicitud de radicación de documentos para la enajenación de inmuebles, presentada por la sociedad CT CONSTRUYE RK S.A.S. identificada con NIT 901.183.911 con la representación de ROBERTO POVEDA DIAZ mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 79.473.391, quien actúa en calidad de representante legal de la sociedad CT CONSTRUYE RK S.A.S.

Anexo Radicación de Documentos para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda. Radicado SDHT 1-2020- 23490.

Por lo anterior es importante mencionar que de acuerdo con el artículo 336 del Decreto 190 de 2004, el *Uso* se define como (...) *la destinación asignada al suelo, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar* (...) y de acuerdo al artículo 337 del mismo Decreto (...) *La asignación de usos al suelo urbano, debe ajustarse a las siguientes condiciones generales:*

1. *Sólo se adquiere el derecho a desarrollar un uso permitido una vez cumplidas integralmente las obligaciones normativas generales y específicas, y previa obtención de la correspondiente licencia* (...) Sublínea fuera de texto,

Así mismo, el artículo 341 del Decreto 190 de 2004 indica que el Área de Actividad Residencial (...) *Es la que designa un suelo como lugar de habitación, para proporcionar alojamiento permanente a las personas* (...) Sublínea fuera de texto, y el artículo 346 del mismo Decreto indica que el Área de Actividad Comercio y Servicios (...) *Es la que designa un suelo para la localización de establecimientos que ofrecen bienes en diferentes escalas, así como servicios a empresas y personas* (...). Por lo anterior, y al revisar el CUADRO ANEXO N° 2: CUADRO INDICATIVO DE CLASIFICACION DE USOS DEL SUELO del Decreto 190 de 2004, se observa que el Uso Específico de “Residencias Estudiantiles” **corresponde al Uso de Servicios Personales Turísticos de Escala Urbana**, con las condiciones de: (13) Inscripción en el Registro Nacional de Turismo (6) En ejes o zonas comerciales determinados por la ficha reglamentaria.

Por todo lo anterior, es preciso señalar que con fundamento en la Licencia de Construcción **11001-4-19-3190** del 25 de septiembre de 2019 ejecutoriado el 11 de octubre de 2019 por la Curaduría Urbana No 4 Arq. Adriana López Montaña, los usos aprobados son los de Comercio Vecinal A – Escala Vecinal- para 6 unidades, y **Servicios Personales Turísticos –Escala Urbana- para 96 unidades, es decir, estas últimas no corresponden al Uso Residencial.**

7. CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior que:

1. La actuación de la Curaduría Urbana No 4 Arq. Adriana López Montaña, relacionada con la expedición de la de Licencia de Construcción No. **11001-4-19-3190** del 25 de septiembre de 2019 ejecutoriado el 11 de octubre de 2019, se encontró **NO AJUSTADA** a las normas urbanísticas vigentes al momento de su solicitud, específicamente en lo referente al cumplimiento de las dimensiones mínimas del aislamiento lateral de la edificación.
2. En caso de requerir adecuación funcional para Uso Residencial, es preciso que el interesado solicite la correspondiente Adecuación de Licencia de Construcción, así como la aprobación de cuadro de áreas PH, y así pueda desarrollarse y enajenarse el uso residencial, lo anterior teniendo en cuenta que la empresa CT Construye RK S.A.S., radicó en la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y control de Vivienda los “*documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda*”.
3. Actuando bajo los principios rectores de legalidad, moralidad, eficacia, economía, celeridad e imparcialidad como se indica en el artículo 3 del Acuerdo 001 del 2019, la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá D.C. pone en conocimiento de las autoridades competentes este informe técnico, para que definan la pertinencia de ejercer control y vigilancia de acuerdo con sus competencias, respecto a las posibles prácticas que llevan a los actores del ámbito de la construcción a desarrollar usos diferentes a los aprobados mediante las licencias de construcción, y cuyo destino final es el Uso Residencial, sin el cumplimiento de las normas mínimas para el buen desarrollo de este.

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

8. RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico a la **Subdirección de Prevención y Seguimiento**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para lo que corresponda.
2. Enviar copia del presente informe técnico al **Consejo Profesional Nacional de Arquitectura - CPNAA**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que, dentro de sus competencias, identifique la responsabilidad de la curadora mencionada en el hallazgo realizado.
3. Enviar copia del presente informe técnico a la **Superintendencia de Notariado y Registro**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que, dentro de sus competencias, identifique la responsabilidad de la curadora mencionada en el hallazgo realizado.
4. Enviar copia del presente informe técnico a la **Superintendencia de Industria y Comercio**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, teniendo en cuenta la solicitud que el Constructor realizó para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda.
5. Enviar copia del presente informe técnico a la **Alcaldía Local de Usaquén**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que, desde su competencia de ejercer control urbano, determine si existe un comportamiento contrario a la integridad urbanística, específicamente a lo relacionado con el uso o destinación diferente de un inmueble al señalado en la licencia de construcción.
6. Enviar copia del presente informe técnico a **Alianza Fiduciaria** vocera del Fideicomiso Autonorte 95, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
7. Enviar copia del presente informe técnico a las cinco **Curadurías Urbanas de Bogotá**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
8. Cerrar el caso 2215.

DECISIÓN DE LOS COMISIONADOS

Los comisionados por unanimidad aprueban las recomendaciones emitidas por el Equipo Técnico de la Comisión, y adicionalmente solicitan agregar que el Informe Técnico también se remita a la empresa Alianza Fiduciaria y a las cinco Curadurías Urbanas de Bogotá para su conocimiento. De igual manera indicar que para el predio objeto de estudio, también es permitido el uso de vivienda, teniendo en cuenta la radicación de los “*documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda*”, que la empresa CT Construye RK S.A.S. realizó ante la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría Distrital de Hábitat.

2.3. CASO 2218

1. DATOS GENERALES

INTERESADA:	MAGALY PULIDO GALINDO.
RADICADO:	1-2022-16797 del 19 de abril de 2022.
CURADOR:	Arq Ruth Cubillos Salamanca- Curadora Urbana No. 1
SOLICITUD:	11001-1-21-0028.
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia de Construcción
ACTO ADMINISTRATIVO:	Resolución de Desistimiento Voluntario No. 11001-1-21-1536 del 05 de agosto de 2021.
MODALIDAD:	Obra nueva y Demolición total.
USO:	Comercio Vecinal A / Servicios Personales – Turísticos/ vivienda multifamiliar.
UBICACIÓN DEL PREDIO:	Cl 60 BIS 1-75 Este (Actual)
NORMAS APLICADAS:	Decretos 614 del 2006, 327 del 2004, 190 del 2004, 080 de 2016.
UPZ:	90, Pardo Rubio
LOCALIDAD:	Chapinero

2. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá recibió la solicitud de la señora Magaly Pulido Galindo, bajo el radicado 1-2022-16797 del 19 de abril de 2022. en el cual indica:

“(…) Por lo anterior, es preciso mencionar que desde junio de 2021, la Curaduría No 1 ha venido guardando silencio frente a las actuaciones posteriores a pesar de las solicitudes reiteradas de información e inclusión como vecinos colindantes dentro del trámite de licencia sobre el lote de la referencia.

Solicitamos la intervención y seguimiento a todo trámite que se adelante en la Curaduría No 1 dentro del proceso del lote ubicado en la calle 60 Bis 1-75 Este denominado “lote de las piletas”

3. HECHOS

- 7.1. Bajo el radicado No. **11001-1-21-0028**, ante la Curaduría Urbana No. 1, se solicitó Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para el predio de la CALLE 60 BIS I 75 ESTE (actual).
- 7.2. El señor Fabian Marcel Bonnet Peñaloza en calidad de Representante legal de la Sociedad URBANIK A CO S.A.S., Fideicomitente del fideicomiso denominado Lote Proyecto I-60 desistió del proceso de solicitud de Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total con radicado No. **11001-1-21-0028** mediante documento radicado el día 04 de agosto de 2021, donde solicitó a la Curaduría Urbana el desistimiento voluntario del expediente.
- 7.3. Mediante la Resolución No. **11001-1-21-1536 del 05 de agosto de 2021**, la Curadora Urbana No. 1 Arq. Ruth Cubillos Salamanca, procedió a aceptar el desistimiento solicitado por el interesado.

- 7.4. El interesado, de acuerdo a las facultades otorgadas por el párrafo del artículo 2.2.6.1.2.3.4 del Decreto 1077 de 2015, procedió a retirar la documental radicada para la solicitud de licencia No. **11001-1-21-0028**.

4. CONSIDERACIONES

LOCALIZACIÓN



*Calle 60 Bis 1-75 Este (ACTUAL)
Localización - SINUPOT*

5. MARCO NORMATIVO

Para la fecha de radicación de la solicitud de Licencia de Construcción, se encontraba en vigencia las normas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 (Compilación POT), 614 del 2006 “*Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 90, Pardo Rubio, ubicada en la localidad de chapinero, Decreto 327 Del 2004 “Por el cual se reglamenta el tratamiento de desarrollo urbanístico, aplicable a los predios urbanizables no urbanizados” y Decreto 080 de 2016 “Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones”*”

En tal sentido, el predio objeto de estudio se ubica en la UPZ 90, en Área urbana integral, Tratamiento de desarrollo.

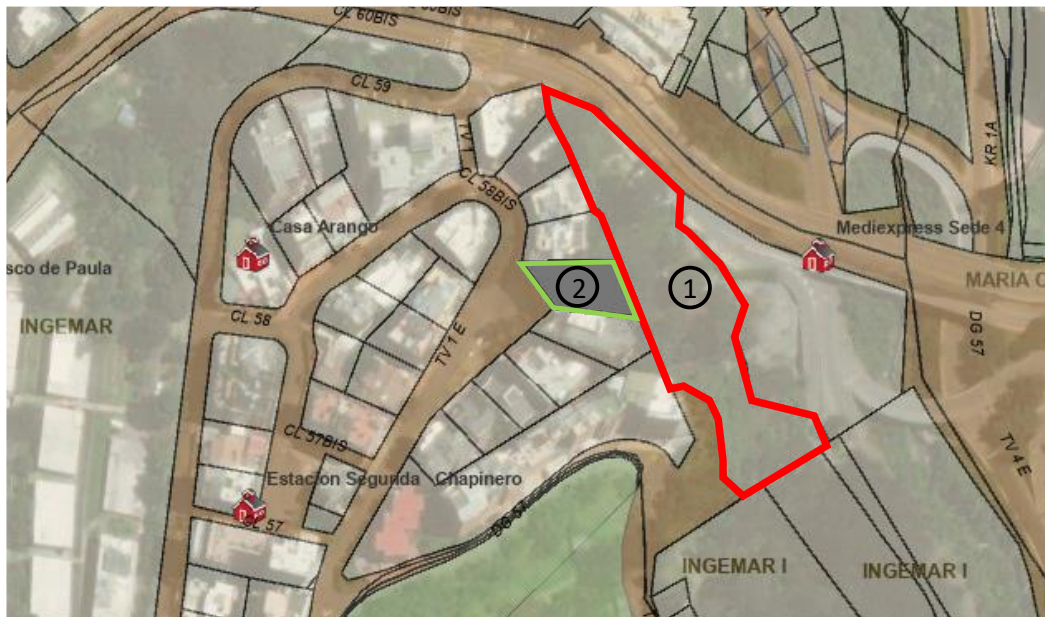
6. ASPECTOS DE LA QUEJA

• EN CUANTO A LA INTERVENCIÓN DE TERCEROS EN EL TRÁMITE:

De acuerdo con el radicado **1-2022-16797** del 19 de abril de 2022. la peticionaria informo que no obtuvo comunicación a vecinos colindantes por parte del propietario del inmueble ubicado en la CALLE 60 BIS I 75 Este (actual), pese a que este se encontraba adelantando un tramite licenciatorio, indicando que es un vecino colindante.

En ese sentido es pertinente determinar si estos vecinos eran colindantes o no, a continuación, se relaciona imagen de SINUPOT, en las cual se puede evidenciar la colindancia de estos dos predios:

1. CALLE 60 BIS I 75 ESTE (predio que adelnto solicitud de tramite licenciatorio)
2. TRANSVERSAL 1 ESTE NO 57 76 (Vecina colindante e interesada en el presente estudio)



TRANSVERSAL 1 ESTE NO 57 76 – CALLE 60 BIS I 75 Este
Localización - SINUPOT

Teniendo en cuenta dicha situación, el Equipo Técnico de la Comisión considera pertinente citar el al artículo 2.2.6.1.2.2 de la Ley 1077 de 2015:

“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, de acuerdo con lo establecido en el numeral 6 del artículo 2.2.6.1.2.1.7 de este decreto.

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 peticionario de la licencia deberá instalar una valla resistente a la intemperie de fondo amarillo y letras negras, con una dimensión mínima de un metro (1.00m) 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.

(...)

Las fotografías de la valla o del aviso, según sea el caso, con la información indicada se deberán anexas 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. (...)” (Negrilla fuera del texto)

De acuerdo con lo anterior, se puede entender que es una obligación citar a los vecinos de los predios “colindantes” en este caso aquellos predios de los cuales limitan terrenos entre sí, por lo cual al verificar la información reportada por el peticionario no se evidencia que este sea realmente vecino colindante.

Por otro lado, la misma Ley 1077 de 2015 dispone en su artículo 2.2.6.1.2.2.2 de la Ley 1077 de 2015 en lo que respecta a la intervención de terceros:

“ARTÍCULO 2.2.6.1.2.2.2. INTERVENCIÓN DE TERCEROS. Toda persona interesada en formular objeciones a la expedición de una licencia urbanística, podrá hacerse parte en el trámite administrativo desde la fecha de la radicación de la solicitud hasta antes de la expedición del acto administrativo que resuelva la solicitud. Dicho acto sólo podrá ser expedido una vez haya transcurrido un término mínimo de cinco (5) días hábiles, contados a partir del día siguiente a la fecha de la citación a los vecinos colindantes o de la publicación cuando esta fuere necesaria y, en el caso de los demás terceros, a partir del día siguiente a la fecha en que se radique la fotografía donde conste la instalación de la valla o aviso de que trata el párrafo 1 del artículo anterior.

PARÁGRAFO. LAS OBJECIONES Y OBSERVACIONES SE DEBERÁN PRESENTAR POR ESCRITO, ACREDITANDO LA CONDICIÓN DE TERCERO INDIVIDUAL Y DIRECTAMENTE INTERESADO Y PRESENTAR LAS PRUEBAS QUE PRETENDA HACER VALER Y DEBERÁN FUNDAMENTARSE ÚNICAMENTE EN LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS JURÍDICAS, URBANÍSTICAS, DE EDIFICABILIDAD O ESTRUCTURALES REFERENTES A LA SOLICITUD, so pena de la responsabilidad extracontractual en la que podría incurrir por los perjuicios que ocasione con su conducta. Dichas observaciones se resolverán en el acto que decida sobre la solicitud.”

Del artículo, se puede dilucidar que el tercero que considere pertinente intervenir y hacerse parte del proceso de licenciamiento en cualquiera de sus modalidades, debe presentar solicitud donde especifique sus objeciones y observaciones. En tal sentido y de acuerdo a la información remitida por la peticionaria y la Curaduría Urbana, a la señora Magaly pulido se le reconoció como interesada en el trámite 110001-1-21-0028, el día 2 de junio de 2022; tal y como consta en el oficio emitido por la curaduría urbana 1 mediante el radicado 21-1-01140:

Oficio No. **21 - 1 - 0 1 1 4 0**

Señora
MAGALY PULIDO
 Administradora
EDIFICIO ALTOS DEL CASTILLO
 TV 1 ES 57 76
edificioaltosdelcastillo@gmail.com
 La Ciudad

REFERENCIA:	Radicación correspondencia: 210766 Expediente: 11001-1-21-0028 Solicitud de Modificación Licencia (vigente) Urbanismo y Construcción en la modalidad de OBRA NUEVA TOTAL - CL 60 BIS 1 75 ESTE (ACTUAL) Proyecto: SIERRA 1- 60
--------------------	---

Respetada Señora Magaly,

Acusamos recibo de su comunicación radicada en esta Curaduría bajo el número de correspondencia de la referencia, en la cual manifiesta su interés de hacerse parte en el trámite del expediente radicado bajo el No. 11001-1-21-0028 correspondiente a una solicitud de Modificación Licencia (vigente) Urbanismo y Construcción en la modalidad de OBRA NUEVA TOTAL para el predio de la referencia.

Al respecto nos permitimos comunicarle, que se le constituirá en parte de la actuación, su petición será anexada al expediente, y sus objeciones serán resueltas en el acto administrativo que decida la solicitud de Licencia, conforme a lo dispuesto en el párrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Una vez sea expedido el acto administrativo que decida la solicitud, se le notificará en los términos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

OFICIO DE RADICADO 21-1-01140 – APORTADO POR LA INTERESADA MEDIANTE EL RADICADO SDHT 1-2022-16797 DEL 19 DE ABRIL DE 2022

Por tal motivo, la actuación tomada por la curaduría Urbana No 01 al reconocer a la peticionaria como tercera interesada, se encuentra AJUSTADA, y por lo cual al hacerse parte la peticionaria dentro del proceso de solicitud de licencia identificado con No 11001-1-21-0028 esta podría pronunciarse sobre el mismo.

7. EN CUANTO AL DESISTIMIENTO DEL TRÁMITE:

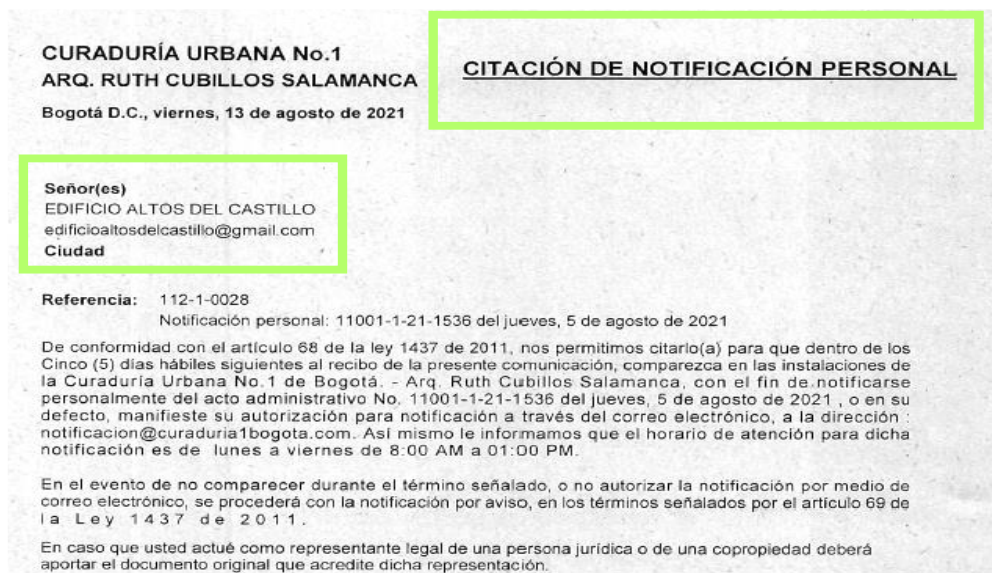
La entidad interesada en el proceso de solicitud de licencia, mediante el señor Fabian Marcel Bonnet Peñaloza en calidad de Representante legal de la Sociedad URBANIKA CO S.A.S., Fideicomitente del fideicomiso denominado Lote Proyecto I-60, de acuerdo con la carta radicada el día 04 de agosto de 2021, solicitó el desistimiento voluntario del expediente **11001-1-21-0028**; de acuerdo con el artículo 2.2.6.1.2.3.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

En este sentido, las normas del Decreto 1077 de 2015, respecto del desistimiento voluntario de las solicitudes de licencia establece en su artículo 2.2.6.1.2.3.4 señala:

“ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.4 Desistimiento de solicitudes de licencia. El solicitante de una licencia urbanística podrá desistir de la misma mientras no se haya expedido el acto administrativo mediante el cual se concede la licencia o se niegue la solicitud presentada.

Cuando el solicitante de la licencia no haya dado cumplimiento a los requerimientos exigidos en el acta de observaciones y correcciones a que hace referencia el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del presente decreto dentro de los términos allí indicados, la solicitud se entenderá desistida y en consecuencia se procederá a archivar el expediente mediante acto administrativo, contra el cual procederá el recurso de reposición. Una vez archivado el expediente, el interesado deberá presentar nuevamente la solicitud.(...)”. (Negrilla y subrayado fuera del texto).

De acuerdo con lo anterior la Curadora Urbana No. 1 Arq Ruth Cubillos Salamanca, mediante la Resolución de Desistimiento Voluntario No. 11001 -3-22-1259 del 27 de mayo de 2022, procedió a aceptar el desistimiento del trámite y ordenar su archivo, basada en lo dispuesto en el mencionado artículo 2.2.6.1.2.3.4 del Decreto 1077 de 2016. Posteriormente el día 13 de agosto de 2021, mediante el oficio de referencia 112-1-0028, la Curaduría Urbana No 01, remitió citación de NOTIFICACION PERSONAL DE LA DESISION DEL ACTO ADMINISTRATIVO a la Señora magaly pulido en calidad de representante legal del edificio Altos del Castillo, tal y como consta en la siguiente imagen:



OFICIO DE REFERENCIA 112-1-0028– APORTADO POR LA CURADURIA URBANA NO 1

Por lo anterior se concluye que, las actuaciones de la Curadora Urbana No. 1 Arq Ruth Cubillos Salamanca respecto de la Resolución de Desistimiento No. **11001-1-21-1536 del 05 de agosto de 2021**, por la cual acepta el desistimiento voluntario, se encontraron **AJUSTADAS** a las normas aplicables al momento de solicitud.

8. CONCLUSIONES

Las actuaciones de la Curadora Urbana No. 1 Arq Ruth Cubillos Salamanca relacionadas la expedición de la Resolución de Desistimiento Voluntario No. **RES. 11001-1-21-1536 del 05 de agosto de 2021**, para el predio de la Calle 60 bis i 75 Este (actual), cuya solicitud fue radicada con el No. 11001-1-21-0028, se encontraron **AJUSTADAS** a las normas aplicables al momento de solicitud.

9. RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico a la interesada, señora Magaly Pulido Galindo.
2. Cerrar el caso 2218.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

2.4.CASO 2219

1. DATOS GENERALES

INTERESADA: Magaly Pulido Galindo

RADICADO SDHT: 1-2022-16797

CURADOR: Arq. Ruth Cubillos Salamanca - Curador Urbano No. 1

TIPO DE TRÁMITE: Licencia de Urbanización

No EXPEDIENTE: 11001-1-21-1557

UBICACIÓN DEL PREDIO: Cl 60 Bis 1-75 Este (actual)

LICENCIA: 11001-1-21-2889 del 7 de diciembre del 2021

NORMA APLICADA: Decretos 614 del 2006, 327 del 2004 y 190 del 2004

UPZ: 90, Pardo Rubio

2. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Secretaría Distrital de Hábitat, mediante comunicación 1-2022-16797 del 19 de abril de 2022, recibió comunicación de la ciudadana Magaly Pulido Galindo en calidad de Representante Legal del Edificio Altos del Castillo, en la cual solicitan a la Comisión de Veedurías de las Curadurías Urbanas, el estudio del trámite para el otorgamiento de la licencia de urbanización No 11001-1-21-2889, con el fin de establecer si cumple con la normatividad urbanística que le aplica.

(...) Solicitamos la intervención y seguimiento a todo tramite que se adelante en la Curaduría No. 1 dentro del proceso del lote ubicado en la calle 60 Bis 1-75 Este denominado "Lote de las piletas" (...)

3. HECHOS

- El 5 de mayo de 2020, la Curaduría Urbana 3 expidió Licencia de Urbanismo No. RES 11001-3-20-0661, en la cual fija la obligación de vivienda de interés prioritario para el proyecto urbanístico Sierra 1-60 (Predio Las Piletas).
- El 3 de junio de 2021, ante la Curaduría Urbana 1, con radicado 11001-1-21-1557 la Sociedad AVINTIA COLOMBIA con NIT 990558927-2, representada legalmente por el señor JOSÉ LUIS VILLACORTA PAREDES identificado con C.E. No 464090, fideicomitente del FIDEICOMISO INMOBILIARIO CANTARRANA, constituido para el predio CL 101 A SUR No 14 05 de la Alcaldía Local de Usme; junto a la Sociedad URBANIKA CO S.A.S, representada legalmente por el Señor FABIAN MARCEL BONNET PEÑALOZA, identificado con C.0 79.778.103 quien es fideicomitente al igual que AVINTIA COLOMBIA del FIDEICOMISO LOTE PROYECTO 1-60, constituido sobre el predio ubicado en la CL 60 BIS 1 75 ESTE (Actual), en la Localidad de Chapinero D.C., donde se desarrolla el Proyecto Urbanístico denominado SIERRA 1-60; solicitaron la aprobación del traslado de la obligación de vivienda de interés prioritario de

este último Proyecto Urbanístico aprobado mediante la Licencia de Urbanismo No RES 11001-3-20-0661 del 05 de mayo de 2020, para cumplirla en el Lote Util 2 (VIP) del desarrollo denominado URBANIZACIÓN CANTARRANA, aprobado mediante Resolución 14-3 -0867 del 22 de agosto de 2014,(vigente) ubicado en la CL 101 A SUR No 14 05 de la Alcaldía Local de Usme.

- El 7 de diciembre de 2021, mediante Resolución N° RES 11001-1-21-2889 la Curaduría Urbana 1 aprobó la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente 14-3-0867 del 22 de agosto de 2014 del Proyecto Urbanístico Cantarrana, la cual consiste en aceptar el traslado como predio receptor de la obligación de suelo para Vivienda de Interés Prioritario (VIP), correspondiente al 20% (456.51 M2) del área útil del Proyecto Sierra 1-60, el área resultante de dicha conversión equivale a 1635.15 M2.

4 CONSIDERACIONES

4.1 LOCALIZACION



Calle 60 Bis 1-75 Este (actual)
Localización SINUPOT

4.2 MARCO NORMATIVO

Al momento de la solicitud de la Licencia de Construcción para el predio ubicado en Cl 60 Bis 1-75 Este (actual), estaban vigentes las normas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 (Compilación POT), 614 del 2006 “*Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 90, Pardo Rubio, ubicada en la localidad de chapinero, Decreto 327 Del 2004 “Por el cual se reglamenta el tratamiento de desarrollo urbanístico, aplicable a los predios urbanizables no urbanizados” y Decreto 080 de 2016 “Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones”*”

En tal sentido, el predio objeto de estudio se ubica en la UPZ 90, en Área urbana integral, Tratamiento de desarrollo.

Adicionalmente, estaban vigentes los Decretos Resolución Distrital 227 de 2006, la cual fue modificada mediante la Resolución Distrital 110 de 2014, las cuales reglamentan los estudios de Remoción en Masa Fase II.

ACTA DE RADICACIÓN 11001-1-21-1557 RADICADO EN LEGAL Y DEBIDA FORMA

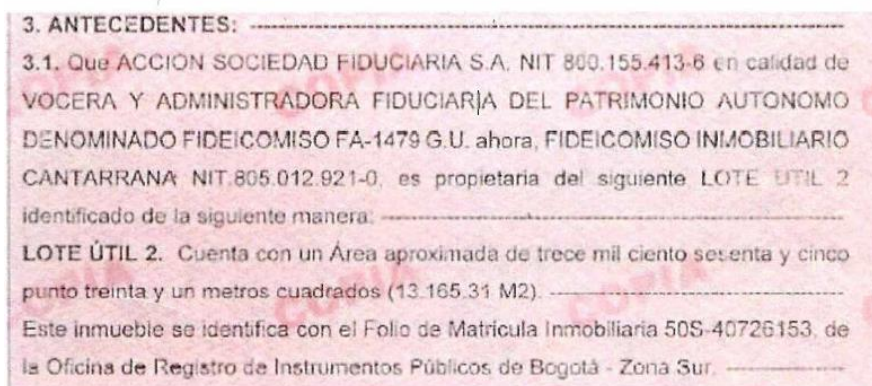
Después de revisada la documentación y las boletas de radicación **11001-1-21-1557** se evidencia varios pendientes entre los cuales se pide un certificado de tradición y libertad, resoluciones de gestión anterior, prediales, formulario de linderos, entre otros. Los cuales fueron anexados dentro de los tiempos establecidos, por tanto, se encuentran **AJUSTADO** de acuerdo con la normatividad vigente.

HISTORIAL DEL PROCESO:

- El 8 de junio de 2021. Se allega a la curaduría Urbana No. 1 un oficio solicitando a modificación normativa de licencia de urbanismo cantarrana, traslado de obligación VIP del proyecto denominado Sierra 1-60 a la urbanización Cantarrana, teniendo en cuenta lo siguiente:

El trámite solicitado es meramente nominativo, es decir, no afecta, las áreas, los usos, ni la volumetría del proyecto, tampoco altera los accesos, espacios públicos, áreas comunes, o cualquier otro elemento en el proyecto urbanístico o constructivo.

El reglamento de propiedad horizontal constituido en el área útil 2 de la urbanización Cantarrana, la cual proyectamos para recibir la obligación VIP del proyecto Sierra 1-60, fue constituido mediante escritura pública 506 de 2017 de la notaría 15 de Bogotá:



- El 2 de septiembre se emite el acta de observaciones en donde en el aspecto urbanístico solicitan:

“(...) 1 - Teniendo en cuenta que el trámite corresponde a Modificación de Licencia vigente, como lote receptor de la obligación V.I.P. , del denominado proyecto SIERRA 1-60 , aprobado mediante Resolución N° 11001-3-20-0661 del 05 de mayo de 2020 para la procedencia de la presente solicitud, la Licencia donde se desarrolle el lote emisor debe también ser objeto de Modificación de Licencia Vigente.

2 - Tendrá que garantizar que en el suelo donde se prevea la recepción del suelo V.I.P., no exista ningún tipo de edificación destinada a áreas comunales, para lo cual tendrá que aportar copia de los planos arquitectónicos de las Licencia de Construcción(...)”

- El 9 de septiembre 2021 se dio respuesta donde identifican la implantación del proyecto allí proyectado y las demás correcciones solicitadas en el acta de observaciones y correcciones.
- Que mediante Resolución No RES18-3-1210 del 07 de diciembre de 2018 la Curadora Urbana No 3 de Bogotá D.C. Arquitecta Ana María Cadena Tobón, concedió la revalidación y por una, sola vez una nueva Licencia de Urbanización al desarrollo denominado URBANIZACIÓN CANTARRANA

(predio Monte Rubio) y al proyecto de construcción denominado AGRUPACIÓN DE VIVIENDA CANTARRANA de la Localidad de Usme otorgada mediante la Resolución No RES 14-3-0867 del 22 de agosto de 2014.

- Que en virtud de la expedición del Decreto Nacional 691 de 2020 que establece en su Artículo 1 lo siguiente: " *Adiciónese un párrafo transitorio al artículo 2.2.61.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así: "PARÁGRAFO SEGUNDO TRANSITORIO. Ampliar automáticamente, por un término de nueve (9) meses la vigencia de las licencias urbanísticas que al 12 de marzo de 2020 estuvieren vigentes"*, la licencia de urbanismo y construcción No RES 14-3-0667 22 de agosto de 2014, otorgada simultáneamente al desarrollo denominado URBANIZACIÓN CANTARRANA (predio Monte Rubio) y al proyecto de construcción denominado AGRUPACIÓN DE VIVIENDA CANTARRANA de la Localidad de Usme, se prorrogó automáticamente por 9 meses más.
- Que el 21 de septiembre de 2021 mediante Acto Administrativo 11001-1-21-1955 se prorrogó la Licencia antes referida por doce (12) meses más.
- Que en virtud de los antecedentes mencionados la licencia de Urbanización y Construcción del desarrollo denominado URBANIZACIÓN CANTARRANA (predio Monte Rubio) se encuentra vigente.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.2.1.5.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 para el cumplimiento del porcentaje mínimo de suelo destinado a Vivienda de Interés Prioritario, el propietario y/o urbanizador podrá optar por una de las siguientes alternativas:

"(...)1 .En el mismo Proyecto".

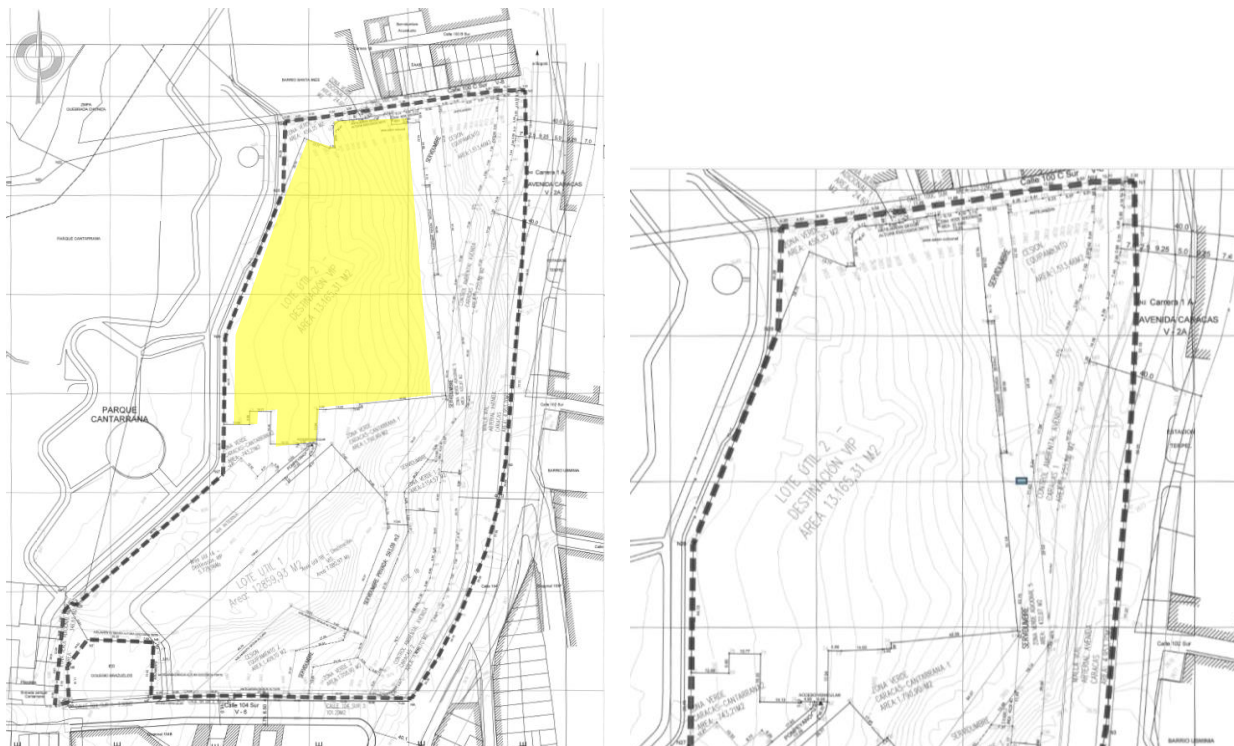
2. Resolución Distrital 227 de 2006, la cual fue modificada mediante la Resolución Distrital 110 de 2014 *Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos, o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto. (...)"*.

Que de igual forma, el artículo 9 del Decreto 553 de Septiembre 26 de 2018, dispone que *"La obligación de destinar suelo para (VIP) se podrá trasladar a cualquier otra zona -urbana o de expansión urbana del Distrito, en terrenos sometidos al tratamiento de Desarrollo"*

Que el artículo 2.2.2.1.5.3.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, señala:

"La obligación de destinar suelo para Vivienda de Interés Prioritario (V113), se podrá trasladar a cualquier otra zona urbana o de expansión urbana del municipio o distrito, en terrenos sometidos a 'tratamiento de desarrollo o de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo."

Que en virtud del Decreto 075 de 2013 el desarrollo urbanístico denominado URBANIZACIÓN CANTARRANA destinó para el desarrollo de programas de interés prioritario un equivalente al 20% del área útil correspondiente a 5.778,96 M2, quedando así un excedente de 13.165,31 M2, de suelo con destinación al desarrollo de programas de vivienda interés prioritario (VIP).



PLANO TOPOGRÁFICO MODIFICACION PROYECTO URBANISTICO: RESOLUCIÓN 1 7-3-0720 DEL 05-1 5-2017

- Que una vez revisada la modificación propuesta desde el punto de vista técnico, jurídico y urbanístico es procedente la aprobación de la modificación de la Licencia de Urbanización vigente correspondiente al Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN CANTARRANA, por cumplir íntegramente con las disposiciones sustantivas y de procedimiento contenidas en el Decreto 190 de 2004

2. Respecto al informe de riesgo elaborado por el Ingeniero Geotecnista Miguel Angel Raba.

El informe de riesgo elaborado por el Ingeniero Geotecnista Miguel Angel Raba, fué estudiado para el caso 2015 presentado en la comisión 9 de 2020, realizado el 30 de noviembre de 2020, y se presenta un resumen de lo encontrado incluido su conclusión.

A continuación, se realiza el chequeo del cumplimiento de la Resolución 227 de 2006, modificado por la Resolución 110 de 2014.

CONTENIDOS A REVISAR RESOLUCION 227/2006	CUBRE	NO CUBRE	OBSERVACIONES UBICACIÓN EN EL ESTUDIO
1. LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	X		
1.1. Localización del proyecto	X		Numeral 3.1
1.2. Descripción del proyecto	X		Numeral 3.2
1.3. Área de influencia	X		Numeral 3.3
1.4. Uso del suelo	X		Numeral 3.4, plano 7
2. MODELO GEOLÓGICO - GEOTÉCNICO	X		

CONTENIDOS A REVISAR RESOLUCION 227/2006	CUBRE	NO CUBRE	OBSERVACIONES UBIACIÓN EN EL ESTUDIO
2.1. Estudio y Plano Geológico	X		Numeral 5.2, plano 2 y 2a
2.2. Estudio y Plano Geomorfológico, análisis multitemporal	X		Numeral 5.2.3, plano 3
2.3. Evaluación Hidrogeológica	X		Numeral 5.2.6
2.4. Evaluación del Drenaje Superficial	X		Numeral 5.2.1
2.5. Plano de Inventario y Caracterización Detallado de Procesos de remoción actuales	X		Numeral 5.2.3
2.6. Programa de Exploración Geotécnica y resultados del mismo	X		Numeral 6.3
2.7. Sismología	X		Numeral 5.3
2.8. Formulación del modelo	X		Numeral 6.4
3. EVALUACIÓN DE AMENAZA	X		
3.1. Condición Actual	X		Numeral 8.1.1
3.2. Condición con Proyecto Urbanístico y de Construcciones	X		Numeral 8.1.2
3.3. Con Medidas de Mitigación	X		Plano 4, 4a y 4b
4. EVALUACIÓN DE VULNERABILIDAD Y RIESGO	X		Numeral 9 y 10, plano 5, 5a y 5b
5. PLAN DE MEDIDAS DE MITIGACIÓN DEL RIESGO	X		
5.1. Planos de Ubicación	X		Numeral 11
5.2. Planos de Detalle	X		Numeral 11
5.3. Parámetros bajo los cuales tenga que adelantarse el diseño estructural detallado	X		Numeral 11
5.4. Condiciones y Recomendaciones Particulares de Construcción	X		Numeral 11
5.5. Plan de Mantenimiento	X		Numeral 11
5.6. Plan de Monitoreo	X		Numeral 11
5.7. Memorias de Cálculo	X		Anexo 2
6. PRESENTACIÓN DEL ESTUDIO	X		
6.1. Presentación del estudio	X		
6.2. Profesionales	X		Anexo 5

Una vez revisada la información suministrada por URBANIKA CO S.A.S., en calidad de Titular y responsable de la Licencia de Urbanismo Res No. 11001-3-20-0661 a la Curaduría Urbana No. 3, se encontró que el estudio de remoción en masa fase II objeto de la presente revisión se encuentra **AJUSTADO** a la Resolución Distrital 227 de 2006 y su modificación por la Resolución Distrital 110 de 2014.

Adicionalmente, de acuerdo al artículo 141 del Decreto 190/2004 en el numeral 1, literal C, el cual se transcribe:

(...) Artículo 141. Condicionamientos para adelantar procesos de urbanismo y construcción en zonas de amenaza o riesgo alto y medio.

1. Para los futuros desarrollos urbanísticos que se localicen en zonas de amenaza alta y media por remoción en masa alta y media, identificadas en el plano denominado Amenaza por remoción en masa, se establecen los siguientes condicionamientos:

a. Para la solicitud de licencias de urbanismo se debe anexar el estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa para el futuro desarrollo, el cual debe incluir el diseño de las medidas de mitigación.

b. La Dirección de Prevención y Atención de Emergencias emitirá los términos de referencia a seguir en los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa.

c. Previo a la expedición de la licencia de urbanismo, la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias realizará la verificación y emitirá concepto sobre el cumplimiento de los términos de referencia establecidos para la ejecución de los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa.

d. Para la fecha de radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se requiere que se hayan realizado las medidas de mitigación propuestas en el estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa.

e. La Subsecretaría de Control de Vivienda verificará la existencia de las obras de mitigación propuestas en el estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que hayan tenido concepto favorable de la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias, y que hace parte de la licencia de urbanismo.

f. El urbanizador deberá incluir dentro de la póliza de garantía, la estabilidad de las obras de mitigación, las cuales hacen parte de las obras de urbanismo, requisito indispensable para la entrega de las mismas. (...)

6. CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, que las actuaciones del Arq. Ruth Cubillos Salamanca Curadora Urbana No.1 para la resolución 11001-1-21-2889 del 7 de diciembre del 2021 con respecto a la expedición de la licencia en legal y debida forma se encuentran **AJUSTADOS** 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 al señor Magaly Pulido Galindo informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
2. **Cerrar el caso 2219**

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

2.5.CASO 2220

1. DATOS GENERALES

INTERESADA: Magaly Pulido Galindo

RADICADO SDHT: 1-2022-16797

CURADOR: Arq. Ruth Cubillos Salamanca - Curador Urbano No. 1

TIPO DE TRÁMITE: Licencia de Urbanización

No EXPEDIENTE: 11001-1-21-3550 28 de septiembre del 2021

UBICACIÓN DEL PREDIO: Cl 60 Bis 1-75 Este (actual)

LICENCIA: 11001-1-21-0623 del 24 de febrero del 2022

NORMA APLICADA: Decretos 614 del 2006, 327 del 2004 y 190 del 2004

UPZ: 90, Pardo Rubio

2. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Secretaría Distrital de Hábitat, mediante comunicación 1-2022-16797 del 19 de abril de 2022, recibió comunicación de la ciudadana Magaly Pulido Galindo en calidad de Representante Legal del Edificio Altos del Castillo, en la cual solicitan a la Comisión de Veedurías de las Curadurías Urbanas, el estudio del trámite para el otorgamiento de la licencia de urbanización No 11001-1-21-2889, con el fin de establecer si cumple con la normatividad urbanística que le aplica.

(...) Solicitamos la intervención y seguimiento a todo tramite que se adelante en la Curaduría No. 1 dentro del proceso del lote ubicado en la calle 60 Bis 1-75 Este denominado "Lote de las piletas" (...)

3. HECHOS

- El 5 de mayo de 2020, la Curaduría Urbana 3 expidió Licencia de Urbanismo No. RES 11001-3-20-0661, en la cual fija la obligación de vivienda de interés prioritario para el proyecto urbanístico Sierra 1-60 (Predio Las Piletas).
- El 28 de septiembre de 2021, ante la Curaduría Urbana 1, con radicado 11001-1-21-3550 el señor FABIAN MARCEL BONNET PEÑALOZA, identificado con cédula de ciudadanía N' 79.778.103 en calidad de Representante Legal de URBANIICA CO S.A.S. con NIT 900.389.9729, sociedad Fideicomitente del Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO LOTE PROYECTO 1-60, ubicado en la CL 60 BIS 1 75 ESTE (actual), solicitaron la Modificación de la Licencia de Urbanización vigente del Proyecto Urbanístico denominado SIERRA 1- 60 (PREDIO LAS PILETAS), de conformidad con las normas urbanísticas establecidas en el Decreto Distrital 327 de 2004:vigentes para el Tratamiento de Desarrollo en el Distrito Capital.
- El 19 de agosto de 2020, mediante Resolución N° RES 11001-3-20-1243 la Curaduría Urbana 3 resolvió el recurso de reposición interpuesto a la Resolución No. RES 11001-3-20-0661 del 5 de mayo de 2020.
- El 4 de diciembre de 2020, mediante Resolución N° 1645 la Secretaría Distrital de Planeación decidió el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 11001-3-20-0661 del 5 de mayo de 2020, confirmando la Licencia.
- El 7 de diciembre de 2021, mediante Resolución N° RES 11001-1-21-2889 la Curaduría Urbana 1 aprobó la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico Cantarrana, la cual consiste en aceptar el traslado como pedio receptor de la obligación de suelo para Vivienda de Interés Prioritario (VIP), correspondiente al 20% (456.51 M2) del área útil del proyecto Sierra 1-60, el área resultante de dicha conversión equivale a 1635.15 M2.

4. CONSIDERACIONES

4.1. LOCALIZACION



Calle 60 Bis 1-75 Este (actual)
Localización SINUPOT

4.2. MARCO NORMATIVO

Al momento de la solicitud de la Licencia de Construcción para el predio ubicado en Cl 60 Bis 1-75 Este (actual), estaban vigentes las normas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 (Compilación POT), 614 del 2006 “*Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 90, Pardo Rubio, ubicada en la localidad de chapinero, Decreto 327 Del 2004 “Por el cual se reglamenta el tratamiento de desarrollo urbanístico, aplicable a los predios urbanizables no urbanizados” y Decreto 080 de 2016 “Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones”*”

En tal sentido, el predio objeto de estudio se ubica en la UPZ 90, en Área urbana integral, Tratamiento de desarrollo.

Adicionalmente, estaban vigentes los Decretos Resolución Distrital 227 de 2006, la cual fue modificada mediante la Resolución Distrital 110 de 2014, las cuales reglamentan los estudios de Remoción en Masa Fase II.

4. ANÁLISIS-ASPECTOS DE LA QUEJA

ARGUMENTO:

3. **Estudiar y determinar si el mismo, se otorgó en legal y debida forma, de acuerdo con la norma urbana aplicable al momento de la solicitud.**

Por lo anterior se realiza a verificación del expediente en el cual Por medio del cual “*se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del desarrollo denominado SIERRA 1-60 (predio LAS PILETAS), identificado con nomenclatura urbana CL 60 BIS 1 75 ESTE (actual), de la Localidad de Chapinero, en la ciudad de Bogotá D.C”*”

Después de revisada la documentación y las boletas de radicación se evidencia que de acuerdo con el 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”**

FORMATO DE REVISIÓN E INFORMACIÓN DE PROYECTOS

Curaduría Urbana No. 1^a Bogotá

LISTA GENERAL DE CHEQUEO DE DOCUMENTOS

DESCRIPCIÓN DE LA SOLICITUD	SI	NO	N/A
6.1 DOCUMENTOS COMUNES A TODA SOLICITUD			
Formulario Único Nacional (Aprobado por el MVCT)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Copia del Certificado de Tradición e Libertad del inmueble.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Notar especial debidamente otorgado, acta notarial o p-act de la Matriculación.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
La notación de la dirección de los predios colindantes de frontera.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Copia de documento de identidad o certificado de existencia y representación legal.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Copia del documento o declaración privada del inmueble original o identificación del predio.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Copia de notación profesional de los profesionales intervinientes en el trámite y copia de sus certificaciones que acrediten su experiencia, para los trámites que así lo requieran.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.2 DOCUMENTOS ADICIONALES EN LICENCIA DE URBANIZACIÓN			
A. Ministerio de Vivienda			
Planos topográficos georreferenciados del predio.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Certificación notarial de disponibilidad emitida por servicios públicos.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Planos de proyecto urbanístico debidamente firmados.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Estudios detallados de amenaza y riesgo.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
B. Matriculación (en trámite)			
Copia del formato de urbanización, sus modificaciones o modificaciones y los actos de urbanización aprobados con los que se ajustó el RDT de la urbanización.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Planos de proyecto urbanístico firmados por arquitecto responsable del estudio.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Estudios detallados de amenaza y riesgo.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Certificación topográfica georreferenciada del predio, que la urbanización para la cual solicita esta licencia está ubicada dentro del RDT del lote de las áreas de cesión.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Copia de notación de entrega y las declaraciones impositivas e índices competentes de las áreas de cesión jurídica urbanizada.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C. Ministerios de Vivienda y Ciudad			
Copia de la licencia de urbanización, sus modificaciones o modificaciones o los actos de urbanización, con las resoluciones planas urbanísticas emitidas.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Planos topográficos con el que se realizó entrega o modo de legalización del área a recuperar.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Planos del nuevo proyecto urbanístico firmados por profesional competente.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Estudios detallados de amenaza y riesgo.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.3 DOCUMENTOS ADICIONALES LICENCIA DE PARCELACIÓN			
Planos topográficos georreferenciados del predio, firmados por profesional competente.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Copia de los instrumentos que sustentan la autorización de los servicios de agua potable, saneamiento básico y demás autorizaciones anticomercio.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Planos del proyecto de parcelación debidamente firmados por arquitecto y el solicitante.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Estudios detallados de amenaza y riesgo.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Documentos adicionales en licencias de construcción para viviendas			
Copia de la licencia de construcción o autorización de construcción en suelo rural, sus modificaciones o modificaciones junto con su prima autorizada.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Planos, croquis del proyecto de construcción firmados por un arquitecto responsable del estudio.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Certificación topográfica georreferenciada que los terrenos obligados en suelo rural se encuentran como terrenos en el RDT del lote aprobado en la licencia de vivienda.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.4 DOCUMENTOS ADICIONALES LICENCIA DE SUBDIVISIÓN			
A. Ministerio Subvivienda y Ciudad			
Planos del declaratorio topográfico en áreas y bloques de la subdivisión.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

BOLETA DE RADICACIÓN INVENTARIO DE DOCUMENTOS RADICACIÓN COMPLETA

11001-1-21-3550

Radicación No.: 11001-1-21-3550 Fecha: 20-sept-21 10:23 a. m.

Tipo de Trámite: Modificación Licencia (vigente) de Urbanización MODIFICACIÓN

Dirección Predio: CL 60 BIS 175 ESTE (ACTUAL)

Alcalde: Chaparro

Proyecto: SIERRA 1-60

Propietario: URSABANK CO S.A.S

Interesado: GOMEZ RUJAS DANIEL NICOLAS Teléfono: 3132828048

Profesionales Responsables Curaduría: Arquitecto: Rafael Nuñez Ingeniero(a): Sin Asignar Abogado(a): Sin Asignar

DOCUMENTOS QUE ACOMPAÑAN LA SOLICITUD	Cant
Documentos	
- Certificado CPNA	1 / 1 página 20-sept-21
- Plano del Proyecto Urbanístico	1 / 1 página 20-sept-21
- Poder para actuar	1 / 1 página 20-sept-21
- Estudios de riesgo y venenidad en masa	1 / 1 página 20-sept-21
- Copia de (M) (legales) profesionales	1 / 1 página 20-sept-21
- Planos aprobados en la primera licencia	1 / 1 página 20-sept-21
- Formulario de solicitud de licencia	1 / 1 página 20-sept-21
- Certificado Catastral	1 / 1 página 20-sept-21
- Superintendencia Financiera de Colombia	1 / 1 página 20-sept-21
- Certificado de No comerciante o contrato de fiducia mercantil	2 / 1 página 20-sept-21
- Resoluciones	3 / 1 página 20-sept-21
- Copia de documento de identidad del solicitante	2 / 1 página 20-sept-21
- Copia de Cédula	1 / 1 página 20-sept-21
- Certificaciones	4 / 1 página 20-sept-21
- Otros arquitectura	1 / 1 página 20-sept-21
- Oficina Aclaratoria	2 / 1 página 20-sept-21
Titularidad	
- Otros titularidad	1 / 1 página 20-sept-21
- Certificado de existencia y representación legal (si es solicitada por persona jurídica)	2 / 1 página 20-sept-21
- Certificado de tradición y libertad del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud	1 / 1 página 20-sept-21

Rad. 11001-1-21-3550

Calle 97 No. 13-45 - Tel: 87 + 1 633 3060 - WhatsApp: 330 7872288 - E-mail: serviciocliente@curaduriabogota.com - Web: www.curaduriabogota.com

ACTA DE RADICACIÓN 11001-1-21-3550 RADICADO EN LEGAL Y DEBIDA FORMA

Después de revisada la documentación y las boletas de radicación **11001-1-21-1557** se evidencia que se anexaron los documentos correspondientes a trámite, por tanto, se encuentran **AJUSTADO** de acuerdo con la normatividad vigente.

HISTORIAL DEL PROCESO:

El 20 de octubre se emite el acta de observaciones en donde mencionan:

“(...) Teniendo en cuenta que el trámite corresponde a Modificación de Licencia vigente, como lote emisor de la obligación V.I.P., del denominado proyecto SIERRA 1-60, aprobado mediante Resolución N° 11001-

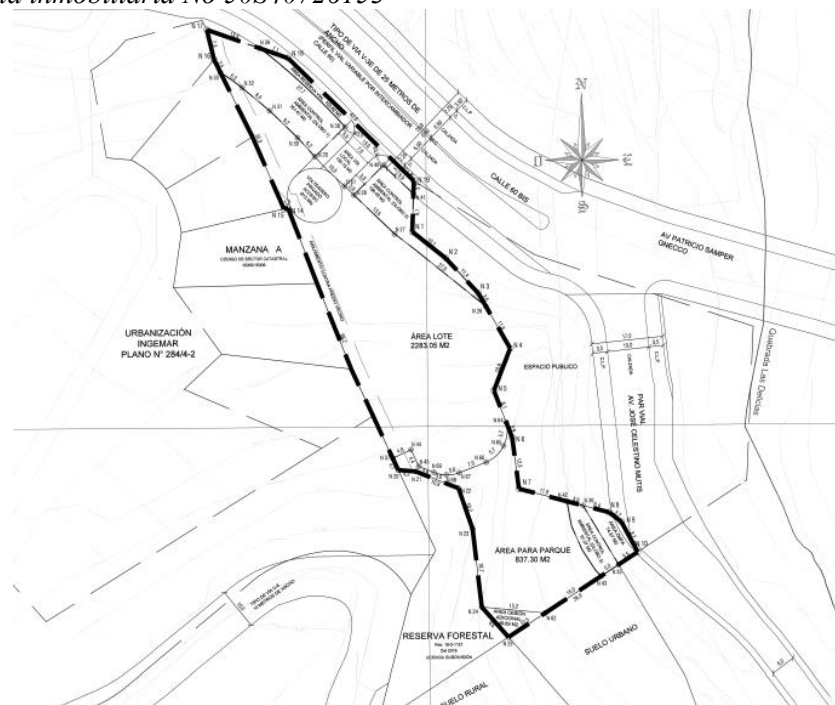
3-20-0661 del 05 de mayo de 2020 para la procedencia de la presente solicitud, la Licencia donde se desarrolle el lote receptor debe también ser objeto de Modificación de Licencia Vigente”

- Tendrá que garantizar que en el suelo donde se prevea la recepción del suelo VIP., no exista ningún tipo de edificación destinada a 1a-vivienda o a las áreas comunales

-Debe aportar copia del acto administrativo por el cual se considera vigente la Licencia de Urbanismo No. 11001-13-20-0661 1 expedida el 05 de mayo de 2020 por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá (...)”

Estos documentos fueron aportados al expediente el **30 de noviembre de 2021**, en donde se especifica que la solicitud de licencia donde se desarrolló el lote receptor fue objeto de modificación de licencia vigente mediante contestación al acta de observaciones del proyecto con número de radicación No.11001-1-21-1557 el 11 de octubre de 2021, donde también se menciona que el suelo se destinara a VIP bajo el mismo radico. Adicionalmente se adiciono el acto administrativo solicitado en el acta de observaciones, por lo tanto, se encuentran **AJUSTADOS** a la normativa vigente.

El 24 de febrero de 2022 Se otorga el acto administrativo 11001-1-21-3550 del 28 de septiembre del 2021 “Aprobar la Modificación de licencia de Urbanización Vigente para el proyecto denominado **URBANIZACIÓN SIERRA 1- 60 (PREDIO LAS PILETAS)**, localizado en la **CL 60 BIS 1 75 ESTE (actual)** identificado con folio de matrícula inmobiliaria **50C-2048558** y **CHIP AAA0271MHOM** consistente en trasladar la provisión de suelo para vivienda de interés prioritario (VIP),. exigido al predio ubicado en la **CL 60 BIS 1 75- ESTE (Actual)**, en la **Localidad de Chapinero D.C.** identificado con folio de Matrícula inmobiliaria No **50C-2048558**, **CHIP AAA0271MHOM**, donde se desarrolla el Proyecto Urbanístico denominado **SIERRA 1-60**, para cumplirla en el **Lote Útil 2 (VIP)** del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN CANTARRANA**, aprobado mediante Resolución N° **11001-1-21-2889** del 07 de Diciembre de 2021, ubicado en la **CL 101 A SUR No 14 05** de la **Alcaldía Local de Usme**, identificado con el **Folio de matrícula inmobiliaria No 50S40726153**”



PLANO CU3CH8/4-07

4. Respecto al informe de riesgo elaborado por el Ingeniero Geotecnista Miguel Angel Raba.

El informe de riesgo elaborado por el Ingeniero Geotecnista Miguel Angel Raba, fué estudiado para el caso 2015 presentado en la comisión 9 de 2020, realizado el 30 de noviembre de 2020, y se presenta un resumen de lo encontrado incluido su conclusión.

A continuación, se realiza el chequeo del cumplimiento de la Resolución 227 de 2006, modificado por la Resolución 110 de 2014.

CONTENIDOS A REVISAR RESOLUCION 227/2006	CUBRE	NO CUBRE	OBSERVACIONES - UBICACIÓN EN EL ESTUDIO
7. LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	X		
7.1. Localización del proyecto	X		Numeral 3.1
7.2. Descripción del proyecto	X		Numeral 3.2
7.3. Área de influencia	X		Numeral 3.3
7.4. Uso del suelo	X		Numeral 3.4, plano 7
8. MODELO GEOLÓGICO - GEOTÉCNICO	X		
8.1. Estudio y Plano Geológico	X		Numeral 5.2, plano 2 y 2a
8.2. Estudio y Plano Geomorfológico, análisis multitemporal	X		Numeral 5.2.3, plano 3
8.3. Evaluación Hidrogeológica	X		Numeral 5.2.6
8.4. Evaluación del Drenaje Superficial	X		Numeral 5.2.1
8.5. Plano de Inventario y Caracterización Detallado de Procesos de remoción actuales	X		Numeral 5.2.3
8.6. Programa de Exploración Geotécnica y resultados del mismo	X		Numeral 6.3
8.7. Sismología	X		Numeral 5.3
8.8. Formulación del modelo	X		Numeral 6.4
9. EVALUACIÓN DE AMENAZA	X		
9.1. Condición Actual	X		Numeral 8.1.1
9.2. Condición con Proyecto Urbanístico y de Construcciones	X		Numeral 8.1.2
9.3. Con Medidas de Mitigación	X		Plano 4, 4a y 4b
10. EVALUACIÓN DE VULNERABILIDAD Y RIESGO	X		Numeral 9 y 10, plano 5, 5a y 5b
11. PLAN DE MEDIDAS DE MITIGACIÓN DEL RIESGO	X		
11.1. Planos de Ubicación	X		Numeral 11
11.2. Planos de Detalle	X		Numeral 11
11.3. Parámetros bajo los cuales tenga que adelantarse el diseño estructural detallado	X		Numeral 11
11.4. Condiciones y Recomendaciones Particulares de Construcción	X		Numeral 11
11.5. Plan de Mantenimiento	X		Numeral 11
11.6. Plan de Monitoreo	X		Numeral 11
11.7. Memorias de Cálculo	X		Anexo 2
12. PRESENTACIÓN DEL ESTUDIO	X		
12.1. Presentación del estudio	X		
12.2. Profesionales	X		Anexo 5

Una vez revisada la información suministrada por URBANIKA CO S.A.S., en calidad de Titular y responsable de la Licencia de Urbanismo Res No. 11001-3-20-0661 a la Curaduría Urbana No. 3, se encontró que el estudio de remoción en masa fase II objeto de la presente revisión se encuentra **AJUSTADO** a la Resolución Distrital 227 de 2006 y su modificación por la Resolución Distrital 110 de 2014.

Adicionalmente, de acuerdo al artículo 141 del Decreto 190/2004 en el numeral 1, literal C, el cual se transcribe:

(...) Artículo 141. Condicionamientos para adelantar procesos de urbanismo y construcción en zonas de amenaza o riesgo alto y medio.

1. Para los futuros desarrollos urbanísticos que se localicen en zonas de amenaza alta y media por remoción en masa alta y media, identificadas en el plano denominado Amenaza por remoción en masa, se establecen los siguientes condicionamientos:

a. Para la solicitud de licencias de urbanismo se debe anexar el estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa para el futuro desarrollo, el cual debe incluir el diseño de las medidas de mitigación.

b. La Dirección de Prevención y Atención de Emergencias emitirá los términos de referencia a seguir en los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa.

c. Previo a la expedición de la licencia de urbanismo, la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias realizará la verificación y emitirá concepto sobre el cumplimiento de los términos de referencia establecidos para la ejecución de los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa.

d. Para la fecha de radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se requiere que se hayan realizado las medidas de mitigación propuestas en el estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa.

e. La Subsecretaría de Control de Vivienda verificará la existencia de las obras de mitigación propuestas en el estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que hayan tenido concepto favorable de la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias, y que hace parte de la licencia de urbanismo.

f. El urbanizador deberá incluir dentro de la póliza de garantía, la estabilidad de las obras de mitigación, las cuales hacen parte de las obras de urbanismo, requisito indispensable para la entrega de las mismas. (...)

5. CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, que las actuaciones del Arq. Ruth Cubillos Salamanca Curadora Urbana No.1 para la resolución 11001-1-22-0623 del 24 de febrero del 2022 con respecto a la expedición de la licencia en legal y debida forma se encuentran **AJUSTADOS** a las normas vigentes.

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

6. RECOMENDACIONES

2. Enviar copia del presente informe técnico al señor Magaly Pulido Galindo informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
3. **Cerrar el caso 2220**

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

2.6.CASO 2240

1. DATOS GENERALES

INTERESADO:	Oscar Albancando C.
RADICADO:	3-2022-3793 del 06 de julio de 2022.
CURADORA:	Arq. Mauro Arturo Baquero Castro - Curadora Urbana No. 2
SOLICITUD:	11001-1-21-1041 del 07 de mayo de 2021
TIPO DE TRÁMITE:	Revalidación de Licencia de Construcción
LICENCIA:	LC 18-2-0730 del 30 de mayo de 2018
MODALIDADES:	Subdivisión.
PROYECTO:	Edificio REY V
USO:	Vivienda Multifamiliar no VIS
UBICACIÓN DEL PREDIO:	Calle 149 91 55 (Actual).
URBANIZACIÓN O BARRIO:	Tuna Alta
NORMA APLICADA:	Decreto Nacional 1077 de 2015, Decreto Nacional 1197 de 2016 Decreto Distrital 476 de 2008 modificado por el Decreto Distrital 007 de 2009 y el Decreto Distrital 288 de 2013 y 080 de 2016.
UPZ:	UPZ 27 Suba– Localidad de Suba

2. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

Mediante el radicado 3-2022-3793 del 06 de julio de 2022, la oficina Subdirección De Prevención Y Seguimiento de la Secretaria Distrital de Hábitat traslado a esta Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá, la petición del señor OSCAR ALBANCANDO C., en el cual : “...

“ (...)

El constructor responsable de la obra radica un cuadro de áreas para revalidación, identificando lo presuntamente ejecutado durante la licencia vencida así como lo que se ejecutaría durante la revalidación, certificando un área total construida de 1005.6 M2, un área avanzada en obra de 553.08 M2 y un área faltante de 452.52 M2; siendo esto una gran falsedad toda vez que el Arq. Jairo Emilio Villamil Guarín, como lo expresé anteriormente, inició la ejecución de la obra en el predio ubicado en la Calle 149 No. 91 – 55 de la Localidad de Suba, el día veintiocho (28) de febrero de 2.022, manipulando gravemente la información con un fin determinado, sin importarle causar daño a terceros en sus actos arbitrarios y perturbatorios.

(...)

Por tanto, solicito mediante esta Queja se impongan las sanciones que correspondan a las sociedades responsables de estos actos, toda vez que por parte de SARMIENTO Y ARREDONDO PINTUAR & CIA S. EN C. – EN LIQUIDACIÓN han actuado con negligencia al omitir el control y vigilancia interno que se debe de tener para este tipo de obras en razón al cumplimiento de las funciones de cada uno de sus cargos, los cuales, deben estar encaminados al servicio del Estado y de la Comunidad, y la sociedad ARATTI S.A.S., quien por medio de su representante legal, ha cometido una serie de conductas perturbadoras a la posesión con toda la intensidad y sin importar causarle daño a terceros, faltando a la verdad, a su conjunto de valores y principios societarios, organizacionales y estratégicos, así como a los pilares fundamentales del derecho mercantil al no actuar conforme a derecho, causando efectos jurídicos dentro del ámbito de la realidad. (...)”

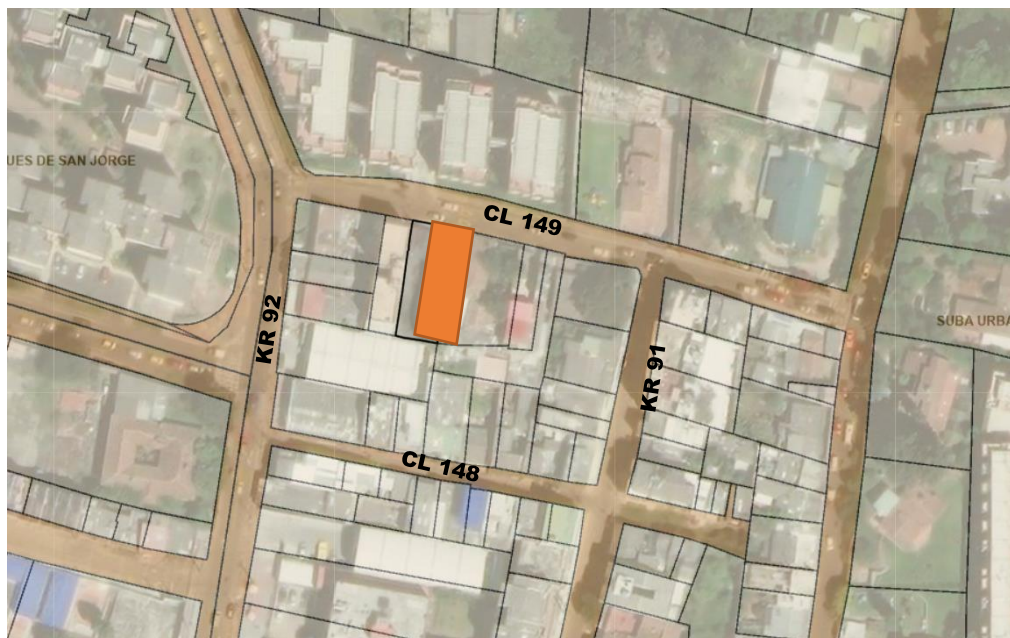
3. HECHOS

- 3.1. El 30 de mayo de 2018 el Curador Urbano No 02 Arq. Mauro Arturo Baquero Castro expidió una Licencia de Construcción mediante el acto administrativo No. LC 18-2-0730, ejecutoriado el 7 de junio de 2018, para el predio ubicado en la Calle 149 91 55(Actual) en la Localidad de Suba; con una vigencia de 24 meses, es decir, hasta el 7 de junio de 2020.

- 3.2. De acuerdo al Decreto 691 de 2020, de manera automática se amplía la vigencia del acto administrativo por un término de 9 meses, quedando el mismo con vigencia hasta el 7 de marzo de 2021.
- 3.3. El 7 de mayo de 2021, los propietarios del predio en mención solicitaron ante el Curador Urbano No. 2 Arq. Mauro Arturo Baquero Castro, la revalidación de la Licencia de Construcción LC 18-2-0730.
- 3.4. El 21 de septiembre de 2021, con ejecutoría del 1 de octubre de 2021, mediante la Resolución 11001-2-21-1807 el Curador Urbano No. 2 Arq. Mauro Arturo Baquero Castro concede *“una nueva Licencia de Construcción para culminar las obras correspondientes y actuaciones autorizadas en la Licencia de Construcción No. LC 18-2-0730 del 30 de mayo de 2018, para el predio ubicado en la CL 149 91 55 (Actual), perteneciente a la Localidad de Suba (...). Hace parte de la presente, la certificación y el cuadro de áreas expedidos por el Constructor Responsable de las obras de construcción (...).”*

4. CONSIDERACIONES

4.1. LOCALIZACIÓN



Localización - SINUPOT

4.2. MARCO NORMATIVO

Para la fecha de radicación de la solicitud de Revalidación de Licencia de Construcción LC 18-2-0730 el día 30 de mayo de 2018, solicitud radicada el día 07 de mayo de 2021 se encontraban vigentes el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Decreto Nacional 1197 de 2016, la reglamentación de la UPZ No. 27 – Suba mediante los Decreto Distrital 476 de 2008 modificado por el Decreto Distrital 007 de 2009 y el Decreto Distrital 288 de 2013.

En este sentido, las normas bajo las cuales se realiza el estudio son las contenidas en los Decreto Distrital 476 de 2008 modificado por el Decreto Distrital 007 de 2009 y el Decreto Distrital 288 de 2013 (UPZ 27 – Suba) y 080 de 2016 común a todas las UPZ.

5. ANÁLISIS

5.1 SOLICITUD DE REVALIDACION DE LICENCIAS.

Las solicitudes de revalidación de licencia, deben ajustarse a lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.4.3. Tránsito De Normas Urbanísticas Y Revalidación De Licencias modificado por el artículo 6 del Decreto 1197 de 2016, el nuevo texto es el siguiente:

“Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de sus prórrogas, el interesado deberá solicitar una nueva licencia, ante la misma autoridad que la expidió, ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud.

*Sin embargo, el interesado podrá solicitar, por una sola vez, **la revalidación de la licencia vencida, entendida esta como el acto administrativo mediante el cual el curador urbano o la autoridad encargada de la expedición de licencias urbanísticas, concede una nueva licencia, con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en la licencia vencida, siempre y cuando no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar, que el constructor o el urbanizador presente el cuadro de áreas en el que se identifique lo ejecutado durante la licencia vencida así como lo que se ejecutará durante la revalidación y manifieste bajo la gravedad del juramento que el inmueble se encuentra en cualquiera de las siguientes situaciones:***

- 1. En el caso de licencias de urbanización o parcelación, que las obras de la urbanización o parcelación se encuentran ejecutadas en por lo menos un cincuenta por ciento (50%).*
- 2. En el caso de las licencias de construcción por unidades independientes estructuralmente, que por lo menos la mitad de las unidades construibles autorizadas, cuenten como mínimo con el cincuenta (50%) por ciento de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.*
- 3. En el caso de las licencias de construcción de una edificación independiente estructuralmente, que se haya construido por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.*
- 4. Para las licencias de intervención y ocupación del espacio público, solo se exige la presentación de la solicitud dentro del término señalado en el presente artículo.*

Las revalidaciones se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia objeto de la revalidación, tendrán el mismo término de su vigencia y podrán prorrogarse por una sola vez, por el término de doce (12) meses. (...)”

Artículo del cual podemos extraer para solicitar por ÚNICA VEZ, la revalidación de la licencia, debe no haber pasado más de dos meses a partir de la fecha de vencimiento de la ejecutoria del acto administrativo licencia.

En tal sentido, se es pertinente recordar que por la entrada de la Emergencia Sanitaria causada por el virus COVID 19, el Gobierno nacional debió implementar decretos que protegieran los procesos, derechos, deberes y funciones administrativas, que en este caso cumplen los curadores Urbanos, procedió con la creación del Decreto 691 de 2020 el cual en su Artículo 01 determino:

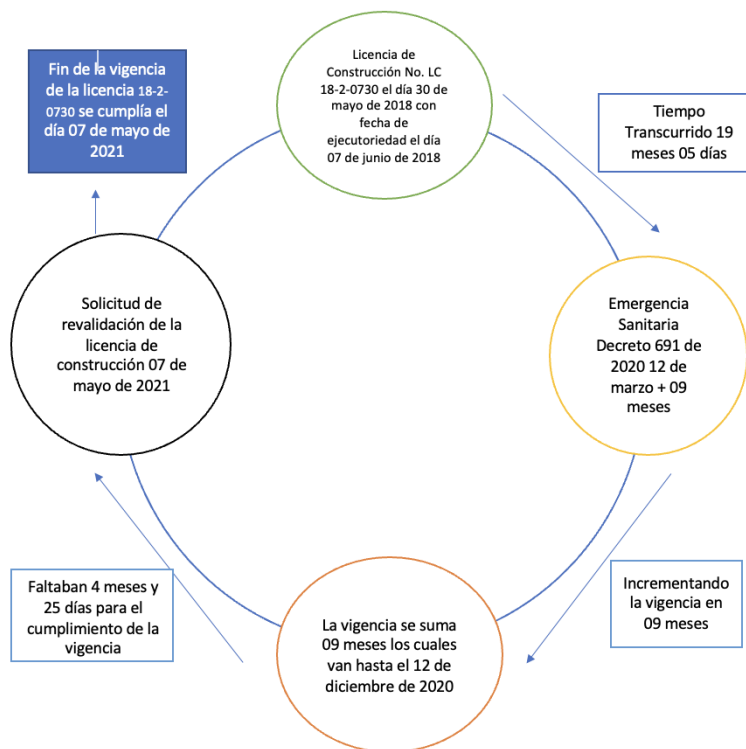
Artículo 1. Adiciónese un párrafo transitorio al artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

"PARÁGRAFO SEGUNDO TRANSITORIO. Ampliar automáticamente por un término de nueve (9) meses la vigencia de las licencias urbanísticas que al 12 de marzo de 2020, estuvieren vigentes

Del cual podemos concluir que se amplió el pazo de la licencias urbanísticas que al 12 de marzo de 2020 estuvieren vigentes.

Para poder determinar, que existiera el cumplimiento de los tiempos dispuestos en el Decreto 1077 de 2015 en lo que respuesta a la solicitud de revalidación de la licencia de construcción se es pertinente hacer un detallado de la línea del tiempo de acuerdo a la vigencia y prorrogas solicitadas por los interesados:

Desarrollo De Las Temporalidades



Del anterior esquema podemos determinar que si bien la licencia fue emitida el día 30 de mayo de 2018, su vigencia empieza a contar a partir del 07 de junio de 2018, así mismo que dentro de la vigencia de la mencionada licencia se emitió por parte del gobierno nacional el Decreto 691 de 2020 alargo la vigencia de la mencionada licencia de construcción nueve (09) meses más, y que al finalizar la temporalidad transitoria el día 12 de diciembre de 2020 le restaban de vigencia a la licencia un total de 04 meses y 25 días, los cuales dan como fecha de finalización de la vigencia el día 07 de mayo de 2020.

Por último, es preciso concluir que, siendo la declaración de avance de obra una manifestación bajo la gravedad del juramento por parte del constructor responsable, no corresponde o no podría el curador urbano “... desvirtuar la presunción de buena fe ...”. Además es importante indicar, tal como lo señala la norma, que la nueva licencia concedida en virtud de la revalidación es un acto administrativo expedido por el curador urbano con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en la licencia vencida, por lo tanto no se trata de la aprobación de nuevas construcciones, modificaciones o adiciones, y mucho menos de la aprobación de obras o construcciones realizadas con desconocimiento de lo preceptuado en la licencia de construcción aprobada, lo que se constituye en una infracción urbanística.

6. CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, que las actuaciones de el Curador Urbana No. 2 Mauro Arturo Baquero Castro relacionadas con la expedición de la Resolución No. 11001-1-21-1807 mediante la cual resuelve negar el trámite de la solicitud de Licencia de Construcción en la modalidad de ampliación, se encontraron **AJUSTADAS** a las normas urbanísticas.

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

3. Enviar copia del presente informe técnico al interesado Oscar Albancando C.
4. Cerrar el caso 2240.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

3. PROPOSICIONES Y VARIOS

Se presenta el balance hasta agosto del año 2022 por parte de Laura Garay integrante del Equipo Técnico donde se menciona que se han cerrado 44 casos en 8 sesiones en lo corrido del año. Quedando pendiente 17 casos por estudiar los cuales están divididos en los meses de septiembre y octubre. De igual forma se informa que el plan de trabajo se va a presentar en el mes de septiembre en donde se establecerán los meses de octubre, noviembre y diciembre.

El arquitecto Gustavo Perry pregunta cuantos casos estarían pendientes a la fecha a lo cual se le responde que son 17 los casos faltantes por estudiar donde el caso mas antiguo fue aperturado en abril del 2022, después de esta apertura los casos siguientes son de oficio que son lo que se presentarían en la comisión de septiembre los cuales corresponden al tema de Dotacionales de bienestar social y el resto de las peticiones serian posteriores a esta fecha, aproximadamente aperturadas de junio en adelante. La Secretaría de la Comisión la Doctora Iveth Lorena Solano indica que este ejercicio es el que se ha venido buscando lograr no superar mas de 6 meses para realizar el estudio de los casos para lograr ir cerrando dentro de la misma vigencia y que los casos que queden para el siguiente año sean mínimos.

Adicional a esto los comisionados no realizan alguna proposición adicional.

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:

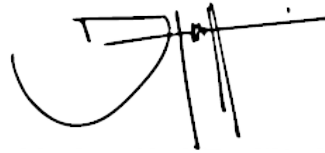
1. **Caso 2204**
2. **Caso 2215**
3. **Caso 2218**
4. **Caso 2219**
5. **Caso 2220**
6. **Caso 2240**

Siendo las 9:10 a.m. se levanta la sesión, en constancia firman:



GUSTAVO PERRY

Delegado Organizaciones Populares de Vivienda.



JAVIER JIMENEZ

Delegado Sociedad Colombiana de Arquitectos



IVETH LORENA SOLANO QUINTERO

Secretaria Técnica de la Comisión de Veeduría de las
Curadurías Urbanas de Bogotá y Presidenta Delegada

Proyectó: Laura Vanessa Bolaños – Arquitecto Contratista- CVCUB / SIVC

Revisó: Laura Garay Castellanos – Arquitecta Contratista – CVCUB / SIVC