

Comisión de Veedurías de Curadurías de Bogotá**ACTA No. 09-2022****SESIÓN ORDINARIA****FECHA:** 30 de septiembre del año 2022**HORA:** 08:09 a.m hasta las 09:56 a.m**LUGAR:** Microsoft Teams**INTEGRANTES DE LA INSTANCIA:**

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

SECRETARIA TÉCNICA:

Nombre	Cargo	Entidad
Iveth Lorena Solano	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 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
Néstor 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. Marco normativo general Equipamientos de Bienestar Social
 - 2.2. Caso 2231
 - 2.3. Caso 2232
 - 2.4. Caso 2235
 - 2.5. Caso 2237
 - 2.6. Caso 2230
 - 2.7. Caso 2233
 - 2.8. Caso 2236
 - 2.9. Caso 2234
 - 2.10. Caso 2238
 - 2.11. Caso 2239
- 3.0. Proposiciones y varios
- 4.0. Aprobación del plan de trabajo

DESARROLLO:**1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.**

El día 30 de septiembre del año 2022 siendo las 9:56 a.m., se realiza la verificación del quorum, en donde se confirmó la asistencia de los comisionados:

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

Presente también la Doctora **Iveth lorena Solano** en condición de Secretario Distrital de Habilidad encargado Técnico de la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá D.C.

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 3-2022-5732 de

la SDHT, encarga a la Doctora **Iveth lorena Solano** para ejercer el rol de Comisionado en la presente sesión, en dicha sesión contara con voz y voto sobre los temas a desarrollar.

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

APROBACIÓN ORDEN DEL DÍA.

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

2. SOCIALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE CASOS

2.1. Marco normativo general Equipamientos de Bienestar Social

El Distrito Capital, en virtud del a protección y aplicación del artículo 311° de la Constitución Política, el cual determina la obligatoriedad de los municipios y distritos prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes, debió mediante la creación de su Plan de ordenamiento Territorial implementar políticas, planes y determinaciones de índole urbanístico.

En tal sentido, mediante el Decreto Distrital 190 de 2004, se concibieron los planes maestros como instrumentos de planeación siendo los estructurantes de primer nivel y con los cuales se implementaran políticas y estrategias a largo plazo para el distrito; estos mismos son los que definen el ordenamiento de cada uno de los servicios DOTACIONALES, y en virtud del artículo 11 del mencionado decreto distrital, es un objetivo de la política de dotación de equipamientos, el mejorar la calidad de vida de los habitantes de la ciudad y la región a través del fortalecimiento de la estructura urbana, la red de ciudades de la región, el centro y las centralidades y las áreas estratégicas de integración regional.

Por consiguiente, el artículo 343 del Decreto Distrital 190 de 2004 clasificó **los equipamientos de Bienestar Social dentro de los Equipamientos Colectivos**, y el artículo 46 del mismo decreto se estableció como prioritaria, la formulación y adopción del Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social, conllevando a la creación del Decreto 316 de 2006.

Ahora bien, la concepción de los equipamientos de bienestar social se desarrolla bajo las siguientes definiciones:

EQUIPAMIENTO PÚBLICO:

Espacio o edificación destinada a los servicios de carácter formativo, cultural, de salud, de bienestar social entre otros, con el objeto de prestar apoyo funcional a la administración pública y a los servicios urbanos básicos de la ciudad

ÁREA DE ACTIVIDAD DOTACIONAL

Es la que designa un suelo como lugar para la localización de los servicios necesarios para la vida urbana y para garantizar el recreo y esparcimiento de la población, independientemente de su carácter público o privado.

En el mismo sentido, los usos dotacionales hacen referencia al empleo de los suelos con destino al uso público o a la prestación de un servicio público (directamente por la administración o por particulares). Entre los usos dotacionales encontramos los servicios educativos, culturales, de salud, religiosos, deportivos y recreacionales, **de bienestar social**, de administración pública y urbanos básicos.

BIENESTAR SOCIAL.

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

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

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

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

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

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

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

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, el equipamiento de Bienestar Social: Tipo: Centro de Servicios de Bienestar -CBS de escala vecinal cuya función es la de Atención con enfoque de prevención como un contenedor de servicios sociales con áreas para la atención directa tanto formativa como de consulta social, que posibilite la reunión de grupos y opere como lugar de recepción y contacto

*permanente con la comunidad, para que esta sea referida si así lo requiere, a otro tipo de servicios que ofrezcan las entidades de bienestar social, **SIN BRINDAR ALOJAMIENTO DIURNO Y NOCTURNO, NI CUIDADO INTEGRAL DE LA ACTIVIDAD (...)***

Ahora bien, una vez revisado el anexo 2 del Decreto 316 de 2006 “*Por el cual se adopta el Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social para Bogotá Distrito Capital*” se evidencia que el programa arquitectónico establecido para los Centros de Servicios de Bienestar, es el siguiente:

CENTROS DE SERVICIOS DE BIENESTAR

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

- AREA ADMINISTRATIVA: oficina de administración, baño de oficina depósito general de material didáctico
- AREA DE SERVICIOS ESPECIALIZADOS: consultorio de atención psicosocial
- AREA DE SERVICIOS: aula múltiple, comedor, cocina, despensa general, batería de baño empleados, batería de baño con duchas.

ESCALAS DE LOS EQUIPAMIENTOS:

Estos se encuentran previstos en el artículo 234 de Decreto 316 de 2006, de la siguiente forma:

“Artículo 234. Escala de los Equipamientos (artículo 221 del Decreto 619 de 2000).

Los equipamientos urbanos se clasifican de acuerdo a su cubrimiento en las siguientes escalas:

“1. Metropolitana: comprenden aquellos equipamientos que prestan servicios a todo el Distrito Capital y a la región y son por lo general causantes de alto impacto urbano y social.

2. Urbana: Comprende los equipamientos que por su magnitud, utilización, grado de especialización, preeminencia institucional, alto impacto urbanístico, o requerimientos en materia de servicios y obras de infraestructura, ejercen su influencia urbanística a un amplio territorio de la ciudad y generan alto impacto urbano y social.

3. Zonal: Corresponde a los equipamientos que prestan servicios especializados a la población de zonas urbanas generalmente más extensas y complejas que el barrio o grupo reducido y homogéneo de barrios.

Debido al tipo de servicios y a la magnitud se consideran de mediano impacto urbano y social, por cuanto se desarrollan en edificaciones especializadas, generan afluencia de usuarios concentrada en ciertos días u horas y durante horarios especiales, requieren zonas de estacionamiento, pueden generar tráfico y congestión y propician la aparición o el desarrollo de usos complementarios en el área de influencia inmediata.

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

Para los equipamientos de uso Dotacional de Bienestar Social, se debe considerar la escala que le corresponde, en tal sentido se debe citar lo dispuesto en el artículo 20 del Decreto 316 de 2006:

Centro de servicios de bienestar	CSB	Atención con enfoque de prevención Crear y consolidar capital social en el nivel barrial uso flexible de los espacios	Vecinal
----------------------------------	-----	---	---------

De acuerdo con la normatividad legal vigente podemos determinar que las características generales que debe cumplir la implementación de un proyecto urbanístico de Bienestar Social se encuentran consignadas en el Decreto Distrital 316 de 2006 el cual define de forma clara y sucinta el ordenamiento de los servicios dotacionales de este tipo de equipamientos, de los cuales se debe adoptar los estándares urbanísticos allí contenidos para realizar una utilización del uso del suelo y las unidades de servicios necesarios.

Por consiguiente, es dable citar el artículo 20 del Decreto Distrital 316 de 2006 donde se clasifican de acuerdo a su función los Equipamientos de Bienestar Social:

Tipo	Equipamiento	Función	Escala
Unidades de protección integral	Centros de atención a niños, niñas y jóvenes con medidas de protección legal	Prestar servicios de atención especializada en redes técnicas, a problemáticas específicas	Urbana
	Centros de atención a niños, niñas habitantes de calle, jóvenes en riesgo (pendientes o trapeados)	Prestar servicios de atención especializada en redes técnicas, a problemáticas específicas	Urbana
	Centros de atención para adultos habitantes de calle	Prestar servicios de atención especializada en redes técnicas, a problemáticas específicas	Urbana
	Centros de atención a personas mayores en abandono o víctimas del maltrato	Prestar servicios de atención especializada en redes técnicas, a problemáticas específicas	Urbana
	Centros de atención a la mujer y la niñez violentada sexual, física y psicológicamente	Prestar servicios de atención especializada en redes técnicas, a problemáticas específicas	Urbana
	Centros de atención a personas con discapacidad física y mental moderada y grave	Prestar servicios de atención especializada en redes técnicas, a problemáticas específicas	Urbana
Centros de desarrollo comunitario	CDC zonal	Atención con enfoque de prevención. Crear y consolidar capital social en la escala intermedia. Fomentar la participación ciudadana	Zonal
	CDC urbano	Atención con enfoque de prevención. Crear y consolidar capital social en la escala urbana. Fomentar la participación ciudadana	Urbana
Centros de desarrollo infantil	Centros de desarrollo infantil	Educación para la primera infancia	Vecinal
	Centros de atención a niños, niñas y jóvenes en riesgo de explotación laboral	Atención a niños, niñas y jóvenes en riesgo de vinculación laboral	Urbana
	Centros de atención a niños y niñas con discapacidad física y mental moderada y grave	Atención a niños y niñas con discapacidad física y mental moderada y grave	Zonal
Centro de servicios de bienestar	CDB	Atención con enfoque de prevención. Crear y consolidar capital social en el nivel vecinal. Uso flexible de los espacios	Vecinal

Como se puede observar, existen de escalas vecinales, urbana y zonal.

De acuerdo con lo anterior, sería dable preguntarse ¿Se puede licenciar una edificación con uso de suelo “vivienda multifamiliar” y a su vez uso “Dotacional de Bienestar Social” de escala vecinal en el evento en que la UPZ respectiva los contemple como usos principales y complementarios respectivamente?

De acuerdo con el concepto de la 2-2018-51195 de la Secretaria de Distrital de Planeación, indica que es viable licenciarse una edificación con uso del suelo para vivienda multifamiliar y a su vez para un uso dotacional, pero para ello se debe dar que el uso se encuentre permitido en lo que concierne al equipamiento dotacional en el Cuadro Anexo No. 1: Ficha reglamentaria de usos dotacionales permitidos según área de actividad del Decreto Distrital 120 de 2018 y además se debe dar cumplimiento a con los estándares arquitectónicos y parámetros urbanísticos consagrados en los Anexos 2 y 3 del Decreto Distrital 316 del 2006

Adicionalmente, si el uso dotacional, equipamiento colectivo de tipo bienestar social, corresponde a la escala vecinal o zonal, deberá tramitar licencia de construcción directamente ante Curaduría Urbana

Por otro lado, en el concepto 2-2021-78956, de la Secretaria de Distrital de Planeación, se da claridad a los usos permitidos, en tal sentido y como se mencionó anteriormente, los usos permitidos, deben estar en estricta relación y observancia al Decreto Distrital 120 de 2018, norma que pretende armonizar los Planes Maestros De Equipamientos, de Servicios Públicos y de Movilidad con las normas de las UPZ.

Entonces, el Decreto Distrital 190 de 2004 indica en el cuadro anexo no 2: cuadro indicativo de clasificación de usos del suelo lo siguiente:

BIENESTAR SOCIAL		
DESCRIPCIÓN UNIDADES DE SERVICIO	ESCALA	LOCALIZACIÓN LINEAMIENTOS GENERALES
<ul style="list-style-type: none"> • SALA CUNAS • JARDINES INFANTILES • GUARDERÍAS • CASAS VECINALES • HOGARES DE BIENESTAR HASTA (20 NIÑOS) • RESIDENCIAS PARA LA TERCERA EDAD (HASTA 20 PERSONAS) 	VECINAL	Zonas Empresariales. Zonas de Equipamiento Colectivo. Zonas de comercio Cualificado. Zonas de comercio aglomerado. Áreas Industriales. Áreas residenciales. Área Urbana Integral Área de actividad central

El Decreto distrital 316 de 2016, Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social para Bogotá Distrito Capital, determina en los siguientes artículos:

Art 19. Tipificación de equipamientos

TIPO	FUNCIÓN	ESCALA	RELACIÓN
Centro de Servicios de Bienestar	Atención con enfoque de prevención Crear y consolidar capital social Usos flexibles de los espacios	Vecinal	Nodo barrial con servicios asociativos

Art 20. Clasificación de los equipamientos

TIPO	EQUIPAMIENTO	FUNCIÓN	ESCALA
Centro de servicios de bienestar	CSB	Atención con enfoque de prevención Crear y consolidar capital social en el nivel barrial Uso flexible de los espacios	Vecinal

Por lo tanto, el Decreto Distrital 120 de 2018, establece las condiciones de localización de los usos dotacionales dependiendo del área y para el área de “Actividad Residencial – Zona Residencial Exclusiva” para Equipamientos Colectivos de Bienestar Social, son permitidos en escala “vecinal” los CDI – Centros de Desarrollo Infantil y los CBS – Centros de Servicio de Bienestar, siendo esta la determinante que vincula el Decreto Distrital 316 de 2006, que según su artículo 20 indica:

Centros de desarrollo infantil	Jardín infantil	Educación para la primera infancia	Vecinal
	Centros de atención a niños, niñas y jóvenes en riesgo de explotación laboral	Atención a niños, niñas y jóvenes en riesgo de vinculación laboral	Urbana
	Centros de atención a niños y niñas con discapacidad física y mental moderada y grave	Atención a niños y niñas con discapacidad física y mental moderada y grave	Zonal
Centro de servicios de bienestar	CSB	Atención con enfoque de prevención Crear y consolidar capital social en el nivel barrial Uso flexible de los espacios	Vecinal

Así mismo el Decreto Distrital 120 de 2018 Por medio del cual se armonizan las normas de los Planes Maestros de Equipamientos con las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ).

CUADRO ANEXO 1. FICHA REGLAMENTARIA DE USOS PERMITIDOS Y LOCALIZACIÓN SEGÚN ÁREA:

USO	ESCALA	DESCRIPCIÓN	RESIDENCIAL				INDUSTRIAL	DOTACIONAL			
BIENESTAR SOCIAL (INTEGRACIÓN SOCIAL) PLAN MAESTRO DE EQUIPAMIENTOS DE BIENESTAR SOCIAL Decreto 316 de 2006	VECINAL	Centros de Desarrollo Infantil (CDI) y Centros de Servicios de Bienestar (CSB).	ZONA RESIDENCIAL EXCLUSIVO	ZONAS LIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	ZONA RESIDENCIAL EXCLUSIVO	ZONAS LIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS*	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	INDUSTRIAL	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS Y RECREATIVOS	SERVICIOS URBANOS BÁSICOS
			Uso Condicionado	Uso Condicionado	Uso Condicionado	Uso Condicionado	Uso Condicionado	Uso Condicionado	Uso Principal	Uso Principal	Uso Condicionado

Sin embargo, es determinante aclarar, que en los casos en los cuales se emita una licencia con uso de bienestar social, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 316 de 2006, el cumplimiento de la misma es obligación para quien la solicito, toda vez que utilizar el uso en forma inadecuado, recaería en una infracción urbanística, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016

“ARTÍCULO 135. COMPORTAMIENTOS CONTRARIOS A LA INTEGRIDAD URBANÍSTICA Los siguientes comportamientos, relacionados con bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público y el espacio público, son contrarios a la convivencia pues afectan la integridad urbanística y por lo tanto no deben realizarse, según la modalidad señalada:

(...)

C) Usar o destinar un inmueble a:

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

(...)

11. Contravenir los usos específicos del suelo.”

Infracción que debe ser revisada por la autoridad competente para tal función de control urbano, la cual recae en las alcaldía locales y sus inspecciones de policía, en tal sentido, se es pertinente poner en

conocimiento las situaciones en las cuales se hubiere solicitado una licencia de construcción de un equipamiento de bienestar social y sea utilizado para otro fin

Para finalizar se puede concluir:

a. Teniendo en cuenta que el Decreto 190 de 2004, es la norma de mayor jerarquía, y que esta contempla residencias para la tercera edad hasta 20 personas, en escala vecinal, dentro del Uso Dotacional de Bienestar Social, la propuesta arquitectónica podría estar en función del alojamiento diurno y o nocturno, sin sobrepasar la ocupación de 20 personas.

Esto de acuerdo con el Concepto 2-2021-78956 SDP, indica en el concepto que no se puede brindar alojamiento diurno ni nocturno, y en análisis de la normatividad legal vigente.

b. En conclusión no se puede contemplar un uso residencial individual y en tal sentido no se podría desarrollar en una escala superior a la descrita

Lo anterior debido a que el Concepto 2-2018-51195 SDP indica que los programas arquitectónicos que corresponden a los Centros de Servicios de Bienestar (CSB), no contemplan como uso de vivienda, unidades habitacionales o independientes para su desarrollo.

INTRODUCCION ESTUDIO DE CASOS

CASOS EQUIPAMENTOS DE BIENESTAR SOCIAL					
CASO	TIPO DE EQUIPAMIENTO APROBADO	USO SE ENCUENTRA PERMITIDO (SI/NO)	PROGRAMA ARQUITECTONICO CUMPLE (SI/NO)	CARGA OCUPACIONAL CUMPLE (SI/NO)	PRESUNTO USO ACTUAL
2231	RESIDENCIA ADULTOS MAYORES	SI	NO	NO	VIVIENDA
2232	RESIDENCIA ADULTOS MAYORES	SI	NO	NO	SIN IDENTIFICAR
2235	CENTRO DE BIENESTAR SOCIAL RESIDENCIA ADULTOS MAYORES	SI	NO	NO	HOTEL
2237	CENTRO DE BIENESTAR SOCIAL RESIDENCIA ADULTOS MAYORES	SI	NO	NO	VIVIENDA
2230	RESIDENCIA ADULTOS MAYORES	SI	SI	SI	RESIDENCIA ADULTOS MAYORES
2233	CENTRO DE BIENESTAR SOCIAL SIN ESPECIFICAR	SI	NO	NO	APARTA SUITE
2236	CENTRO DE BIENESTAR SOCIAL SIN ESPECIFICAR	SI	NO	NO	VIVIENDA
2234	CENTRO DE BIENESTAR SOCIAL SIN ESPECIFICAR	SI	SI	SI	CENTRO MEDICO
2238	DESISTIDOS				
2239	DESISTIDOS				

2.2. CASO 2231

INTERESADA: Subsecretaria de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda
RADICADO De oficio
CURADOR: Arq. Ruth Cubillos Salamanca- Curador Urbano N° 1
TIPO DE TRÁMITE: Licencia de construcción
No. EXPEDIENTE: 11001-1-21-1485 del 27 de mayo del 2021
UBICACIÓN DEL PREDIO: CL 77 12 A 11 -KR 13 76 48 (Actual)
NORMA APLICADA: Decreto Distrital 190 de 2004 y 334 de 2010
UPZ: UPZ 97 Chico lago– Localidad Chapiner

1. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Secretaria Distrital de Hábitat mediante la Subdirección de Prevención y Seguimiento otorga el registro de las personas naturales o jurídicas que se dediquen a las actividades de enajenación de vivienda; Para ello, quienes estén interesados en promocionar, anunciar o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda señaladas en el artículo 2º del Decreto Ley 2610 de 1979, deberán radicar con quince (15) días hábiles de anterioridad al inicio de dichas actividades, ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, los documentos señalados en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, el Decreto reglamentario 2180 de 2006 y las demás normas que lo modifiquen o reglamenten.

Adicionalmente y de acuerdo con lo establecido en el Parágrafo del Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, la actividad de enajenación de inmuebles se entiende desarrollada cuando las unidades habitacionales proyectadas o autorizadas por las autoridades metropolitanas, distritales o municipales, sean cinco (5) o más.

En tal sentido, la Subdirección de Prevención y Seguimiento ha recibido en varias ocasiones a la Radicación de Documentos para Enajenación de Inmuebles Destinados a Vivienda, sin embargo, en la revisión de las Licencias correspondientes, se observa que los usos aprobados en la licencia que presentan no corresponden al de vivienda, específicamente son los aprobados para uso Dotacional. Equipamientos colectivos de Bienestar social.

Por consiguiente, el artículo 2.2.6.6.9.2 del Decreto 1077 de 2015 determina las funciones de la Comisión De Veeduría De Las Curadurías Urbanas, permite que pueda atender las quejas que sean presentadas por los usuarios y además todas las que le permita el cumplimiento del objeto de la misma.

El objeto de la Comisión De Veeduría De Las Curadurías Urbanas es el distrito en el Acuerdo 01 de 2019 en su artículo segundo:

“(…) ejercer la función de coordinación y seguimiento a los curadores urbanos de Bogotá (…)”

En conclusión, la comisión en acatamiento de sus funciones y objeto descrito en la normatividad en mención cumple con los lineamientos legales actuando en procura del interés general de la ciudadanía y por consiguiente se ve en la necesidad de realizar la apertura de oficio del caso 2231

2. HECHOS

1. **El 27 de mayo del 2021** presentan ante la Curaduría Urbana 1 Arq. Ruth Cubillos Salamanca, mediante la radicación 11001-1-21-1485, el trámite para Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Demolición Total para una Unidad de Equipamiento Dotacional de Bienestar Social de escala Vecinal.

2. **El 8 de julio del 2021** Se emite por parte de la Curadora Urbana No. 1 Arq. Ruth Cubillos Salamanca el acta de observaciones y correcciones, en el área de arquitectura, ingeniería y jurídicas

3. **El 9 de julio del 2021** Se emite por parte de a curaduría urbana 1 el acta de comunicación d vecinos.

4. **El 3 de agosto de 2021** El solicitante la curaduría urbana No.1 una prórroga de 15 días hábiles para dar respuesta al acta de observación es la cual es aceptada por parte de la Curaduría Urbana No.1

5. El 17 de noviembre del 2021 Mediante Resolución No. 11001-1-21-2661 el Curadora Urbana No.1 Ruth Cubillos Salamanca expide acto administrativo donde se resuelve *“OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA(S) MODALIDAD(ES) DE OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL CARA EL PREDIO URBANO LOCALIZADO EN LA(S) DIRECCIÓN(ES) CL 77 12 A 11 (ACTUAL) I KR 13 76 48 (ACTUAL) CON CHIP(S) AAA0097TWMR / AAA0097TWLF MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S) 50C20645 L.1 500752307, NÚMERO DE MANZANA CATASTRAL 014 Y LOTE(S) DE MANZANA CATASTRAL 013 / 012, MANZANA URBANÍSTICA A DEL LOTE URBANÍSTICO 5,6, DE LA URBANIZACIÓN LAGO DE CHAPINERO (LOCALIDAD CHAPINERO).. PARA 1 EDIFICACIÓN EN 7 PISOS DE ALTURA Y 1 SÓTANO (TANQUE DE AGUA), CON DESTINACIÓN DEL PRIMER PISO PARA ESTACIONAMIENTOS Y EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (NO HABITABLE), PARA DOTACIONAL EQUIPAMIENTO COLECTIVO BIENESTAR SOCIAL DE ESCALA VECINAL (CLUB DE ANCIANOS CON 80 UNIDADES HABITACIONALES), CON 22 ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS”*

4 CONSIDERACIONES

4.1 LOCALIZACION



CL 77 12 A 11 -KR 13 76 48 Localización SINUPOT

4.2 MARCO NORMATIVO

Al momento de la radicación de la solicitud SLC 11001-1-21-1485 del 27 de mayo del 2021 para Licencia de Construcción para el predio ubicado en la CL 77 12 A 11 -KR 13 76 48, se encontraban las normas vigentes en el Decreto Distrital 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá), Decreto Distrital 080 de 2016 “Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones”, Decreto Distrital 334 del 2010 “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 97, Chico Lago ubicada en la localidad de Chapinero”, y el Decreto Distrital 316 de 2006 “Por el cual se adopta el Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social para Bogotá Distrito Capital”.

En tal sentido, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial - POT, el predio objeto de estudio se ubica en el Sector Normativo 9 de la **UPZ 97 Chico Lago**, en Área de Actividad Comercio y servicios en zona comercio cualificado en tratamiento de consolidación con cambio de patrón

5 ANÁLISIS

ANÁLISIS-ASPECTOS DE LA QUEJA

5.1. EL USO APROBADO

De acuerdo con lo que indica la **Resolución No. 11001-1-21-2661** ejecutoriada el 23 de noviembre del 2021, la curadora Urbana No. 1 resuelve aprobar “1 EDIFICACIÓN EN 7 PISOS DE ALTURA Y 1 SÓTANO (TANQUE DE AGUA), CON DESTINACIÓN DEL PRIMER PISO PARA ESTACIONAMIENTOS Y EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (NO HABITABLE), PARA DOTACIONAL EQUIPAMIENTO COLECTIVO BIENESTAR SOCIAL DE ESCALA VECINAL (CLUB DE ANCIANOS CON 80 UNIDADES HABITACIONALES), CON 22 ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS.” En este sentido, el equipo técnico de la Comisión una vez revisadas las fichas reglamentarias de la UPZ 97 Chico Lago, donde se encuentra ubicado los predios localizados en la dirección CL 77 12 A 11 -KR 13 76 48, encontrando lo siguiente:



1	...	...	...	...
2	...	...	...	...
3	...	...	...	...
4	...	...	...	...
5	...	...	...	...
6	...	...	...	...
7	...	...	...	...
8	...	...	...	...
9	...	...	...	...
10	...	...	...	...
11	...	...	...	...
12	...	...	...	...
13	...	...	...	...
14	...	...	...	...
15	...	...	...	...
16	...	...	...	...
17	...	...	...	...
18	...	...	...	...
19	...	...	...	...
20	...	...	...	...
21	...	...	...	...
22	...	...	...	...

Según lo indicado en la plancha No. 2 Usos Permitidos de la UPZ No. 97 Chico Lago.

9	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADO	CONSOLIDACION CON CAMBIO DE PATRON	Artículo 96, 97, 98 y 99 de la Ley 1604 Construcción POT y disposiciones reglamentarias (POT 1)
USOS PERMITIDOS	USOS	SERVICIOS, Jardines infantiles, guarderías, residencias para la tercera edad hasta 20 personas	C-1.2	C-1.2
	USOS	Edificaciones para el culto y servicios parroquiales o complementarios entre 100 y 200 personas y / o 750 m ² de construcción como máximo.		C-1.2

Plancha 2. Usos Permitidos. UPZ No. 97. Chico Lago.

VECINAL: Sala cunas, Jardines infantiles, guarderías, residencias para la tercera edad hasta 20 personas

En los predios localizados en la CL 77 12 A 11 -KR 13 76 48 se encuentra dentro del Sector Normativo 9, al cual se le asigna el área de actividad **COMERCIO Y SERVICIOS**, zona **COMERCIO CUALIFICADO** y el tratamiento de **CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA CON CAMBIO DE PATRON**

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

7. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO							USO PERMITIDO	
DESCRIPCIÓN USOS	VIS	ESCALA	NO UNIDADES	NO UNIDADES	NO UNIDADES	NO UNIDADES	USO PERMITIDO	TRATAMIENTO
Dot. Equipamiento Colectivo - Bienestar Social	No	Vecinal	80	22	0	25	C-1.2	NA
Sistema: Línea Vecinal		Total después de la intervención	80	22	0	25		

Acto administrativo 11001-1-21-2661

Sin embargo, verificando el **Acto administrativo 11001-1-21-2661** del 17 de noviembre del 2021 aprobado por la Curadora Urbana No.1, aprobaron 80 unidades habitacionales para un club de ancianos lo cual no corresponde a la normativa vigente, en la cual está permitido residencias para la tercera edad hasta 20 personas.

5.2. PROGRAMA ARQUITECTÓNICO PARA EQUIPAMIENTO DOTACIONAL DE BIENESTAR SOCIAL Y LA ESCALA APROBADA

De acuerdo con las definiciones mencionadas anteriormente se puede evidenciar que para la solicitud de la licencia de Construcción del acto administrativo en estudio se identificó lo siguiente:

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

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

CENTROS DE SERVICIOS DE BIENESTAR

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO:	
Área administrativa:	Oficina de administración, baño de oficina, depósito genera de material didáctico
Área de servicios especializados:	Consultorio de atención psicosocial
Área servicios:	Aula múltiple/comedor, cocina, despensa general, batería de baño empleados, batería de baño con duchas

Anexo 2. Decreto 316 de 2006

Al revisar el proyecto arquitectónico aprobado mediante la LC 11001-1-21-2661, se puede observar lo siguiente:



Segmento plancha segundo piso- A-03

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

Área de servicios (Morado):

Aula múltiple proyección:	34.44m ²
Cocina, comedor y despensa general:	115.2m ²
Baño con ducha:	7.14m ²

Área administrativa (verde):

Oficina de administración y baño:	10.17 m ²
Depósito de material didáctico:	3.48 m ²

Área de servicios especializados (Naranja):

Consultorio Psicosocial:	11.87m ²
--------------------------	---------------------

De conformidad con lo revisado en la plancha A-03 del proyecto está cumpliendo con las áreas de servicios especializados, área administrativa y área de servicios.

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

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

De acuerdo con el programa arquitectónico para el proyecto estaría representado de la siguiente manera:

ESPACIOS SEGÚN PLAN MAESTRO DE BIENESTAR SOCIAL

	Espacio	Exigidos	Propuesto	Área (m2)
Área administrativa generadora del Uso (para Estacionamientos)	Oficina de Administración	Si	Si	6.11
	Baño de oficina	Si	Si	4.06
	Deposito general	Si	Si	3.48
	Total			13.65
Área de servicios	Aula múltiple	Si	Si	
	Cocina	Si	Si	
	Dispensa general	Si	Si	
	Baño empleados	Si	Si	
	Baño con ducha	Si	Si	
Área de servicios especializados	Consultorio atención psicosocial	Si	Si	

Todos estos espacios están cumpliendo según lo estipulado en el plan maestro de bienestar social y están focalizados en el segundo piso del proyecto, en los demás pisos están ubicadas las unidades habitacionales según lo aprobado en la licencia de construcción: “(...) PARA DOTACIONAL EQUIPAMIENTO COLECTIVO BIENESTAR SOCIAL DE ESCALA VECINAL (CLUB DE ANCIANOS CON 80 UNIDADES HABITACIONALES), CON 22 ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS(...)” sin embargo se sobrepasa la cantidad de unidades habitacionales permitidas según con lo establecido en el Decreto 316 de 2006



Planta tipo LC 11001-1-21-2661

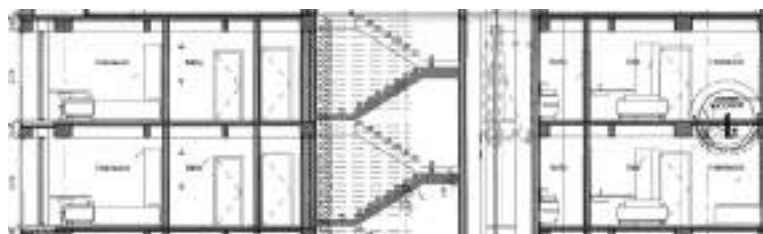
El proyecto en cada piso tipo, presenta una disposición de:

NIVEL	UNIDADES HABITACIONALES	ÁREA CONSTRUIDA UNIDADES	ÁREA CONSTRUIDA CON CIRCULACIÓN
PISO 2	10	301.83	506.60
PISO 3 AL 6	14	422.85	492.71
PISO 7	14	408.10	477.19

DISPOSICIÓN DE LA UNIDAD HABITACIONAL



Segmento planta 7
niso



Segmento Corte longitudinal A-A"- plancha A-

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

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

Dado que el proyecto constituye un área construida de 3.601,16 m² donde se incluyen adicionalmente se aprueban 22 parqueaderos para automóviles y 15 para bicicletas, no se podría considerar de bajo impacto urbanístico, ni se enfocan a cumplir una primera necesidad y cobertura barrial.

Por lo anterior, es posible concluir que el proyecto presentado y aprobado mediante el acto administrativo **11001-1-21-2661** para los predios ubicados en CL 77 12 A 11 (ACTUAL) / KR 13 76 48 no corresponde con lo requerido para un proyecto cuyo uso es de sea un EQUIPAMIENTO COLECTIVO debido a que las unidades habitacionales sobrepasan las permitidas según la normativa aprobada y su escala tampoco corresponde a una escala VECINAL para un CENTRO DE SERVICIOS DE BIENESTAR.

5.3. IMPLANTACIÓN DE UN USO NO APROBADO

De conformidad con lo establecido en la Plancha 2. Usos Permitidos. UPZ No. 97. Chico Lago la cual rige para los predios ubicados en la CL 77 12 A 11 (ACTUAL) / KR 13 76 48 según lo mencionado en el punto **6.1 USO APROBADO** del presente informe no corresponde debido a que se están aprobando 80 unidades habitacionales para personas de la tercera edad, cuando lo establecido por la normativa vigente para el predio son 20 unidades habitacionales

De otra parte, es preciso señalar que con fundamento en la licencia de construcción expedida por la Curadora No 1, se aprueba el uso de dotacional equipamiento colectivo bienestar social, sin embargo, según lo evidenciado en la página 91 del expediente que reposa en la Curaduría Urbana No. 1, lo que presuntamente va a desarrollarse es el uso residencial, no obstante, es preciso aclarar que los Centros de Servicios de Bienestar no contemplan el uso de vivienda.



Página 91 -Expediente 110001-1-



Página 91 -Expediente 110001-1-21-1485

El

to de

Igualmente se hace la verificación vía internet en la página Web del proyecto donde lo ofrecen como apartaestudios con 18 tipologías distintas.



Imágenes tomadas de <https://muttuo77.com/>

Dado lo anterior y según lo que se establece en el del Decreto 316 de 2006 *Por el cual se adopta el Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social para Bogotá Distrito Capital*, el uso residencial no hace parte de lo que se puede aprobar bajo la modalidad de equipamiento de bienestar social por tanto se presume que se estaría incurriendo en una falta a la normatividad al implantar el uso residencial en el predio. Después de la verificación de lo anterior mente mencionada se podría determinar que se estarían realizando comportamientos contrarios a la integridad de acuerdo con el Decreto 1077 del 2015

“ARTÍCULO 135. COMPORTAMIENTOS CONTRARIOS A LA INTEGRIDAD URBANÍSTICA. <Artículo corregido por el artículo 10 del Decreto 555 de 2017. El nuevo texto es el siguiente:> Los siguientes comportamientos, relacionados con bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público

y el espacio público, son contrarios a la convivencia pues afectan la integridad urbanística y por lo tanto no deben realizarse, según la modalidad señalada:

(...)

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

(...)

2. Con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia.

(...)

6. Intervenir o modificar sin la licencia”

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

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

6. CONCLUSIÓN GENERAL

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 indebidas que llevan a los actores del ámbito de la construcción, tanto curadores que aprueban usos dotacionales de equipamiento de bienestar social de escala vecinal, que no son coherentes con los programas arquitectónicos establecidos en el correspondiente Plan Maestro; como constructores que desarrollan y/o enajenan usos diferentes a los aprobados en las respectivas Licencias de Construcción, como el Uso de Vivienda, entre otros, sin el cumplimiento de las normas mínimas para el buen desarrollo de estos.

7. CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior q si bien el uso aprobado en la licencia 10001-1-21-2661se encuentra permitido en los predios CL 77 12 A 11 (ACTUAL) y KR 13 76 48; el proyecto arquitectónico aprobado para el uso Dotacional de un equipamiento de bienestar social de escala vecinal no tiene total correspondencia con el programa arquitectónico establecido en el Decreto Distrital 316 de 2006 “Por el cual se adopta el Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social para Bogotá Distrito Capital; y tampoco responde a la escala vecinal aprobada de acuerdo con las necesidades del grupo poblacional al cual van dirigidos este tipo de equipamientos.

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 Secretaría Distrital de Planeación, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados con el fin de solicitar las correspondientes aclaraciones, en aras de que la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá D.C. se concluya si el acto administrativo se ajusta a las normativo se ajusta a las normas urbanísticas aplicables.

2. Enviar copia del presente informe técnico a la Alcaldía Local de Chapinero, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que, desde sus competencias de ejercer control urbano, inicie las actuaciones correspondientes a la verificación del uso aprobado que corresponde a Dotacional. Equipamientos colectivos. Bienestar social Escala Vecinal.

9. DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

2.3. CASO 2232

1. DATOS GENERALES

INTERESADO: Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda.
RADICADO: De oficio.
CURADOR: Germán Moreno Galindo - Curador Urbano No. 2.
SOLICITUD: 11001-4-21-0862 del 19 de abril de 2021.
TIPO DE TRÁMITE: Licencia de Construcción.
LICENCIA: 11001-2-22-0226 del 15 de febrero de 2022.
MODALIDADES: Modificación de Licencia vigente.
PROYECTO: **COUNTRY CLUB SENIOR CENTER**
USO: Dotacional Equipamiento Colectivo Bienestar Social Vecinal.
UBICACIÓN DEL PREDIO: CL 127 B 20 29 / 39 /49 / 61 / KR 21 127 78 IN 1 / IN 2 / 84 / CL 127 B 20 15 AP 101 / 201 (Actual)
URBANIZACIÓN O BARRIO: La Calleja
NORMA APLICADA: Decretos Distritales 128 de 2002 y 080 de 2016.
UPZ: UPZ 15 Country Club – Localidad de Usaquén

2. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Secretaria Distrital de Hábitat mediante la Subdirección de Prevención y Seguimiento otorga el registro de las personas naturales o jurídicas que se dediquen a las actividades de enajenación de vivienda; Para ello, quienes estén interesados en promocionar, anunciar o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda señaladas en el artículo 2º del Decreto Ley 2610 de 1979, deberán radicar con quince (15) días hábiles de anterioridad al inicio de dichas actividades, ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, los documentos señalados en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, el Decreto reglamentario 2180 de 2006 y las demás normas que lo modifiquen o reglamenten.

Adicionalmente y de acuerdo con lo establecido en el Parágrafo del artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, la actividad de enajenación de inmuebles se entiende desarrollada cuando las unidades habitacionales proyectadas o autorizadas por las autoridades metropolitanas, distritales o municipales, sean cinco (5) o más.

En tal sentido, la Subdirección de Prevención y Seguimiento ha recibido en varias ocasiones a la Radicación de Documentos para Enajenación de Inmuebles Destinados a Vivienda, sin embargo, en la revisión de las Licencias correspondientes, se observa que los usos aprobados en las licencias que presentan no corresponden al de vivienda, específicamente son los aprobados para uso Dotacional. Equipamientos colectivos de Bienestar social.

Por consiguiente, el artículo 2.2.6.6.9.2 del Decreto 1077 de 2015 determina las funciones de la Comisión De Veeduría De Las Curadurías Urbanas, permite que pueda atender las quejas que sean presentadas por los usuarios y además todas las que le permita el cumplimiento del objeto de la misma.

El objeto de la Comisión De Veeduría De Las Curadurías Urbanas es el distrito en el Acuerdo 01 de 2019 en su artículo segundo:

“(...) ejercer la función de coordinación y seguimiento a los curadores urbanos de Bogotá (...)”

En conclusión, la comisión en acatamiento de sus funciones y objeto descrito en la normatividad en mención, cumple con los lineamientos legales actuando en procura del interés general de la ciudadanía y por consiguiente se ve en la necesidad de realizar la apertura de oficio del caso 2232.

3. HECHOS

a. Mediante la Licencia de Construcción No. **11001-4-20-2409 del 06 de julio de 2020**, la Curadora Urbana No. 4 Adriana López Moncayo, resolvió la solicitud radicada con el No. 11001-4-19-3514 del 30 de octubre de 2019, en la que concedió la Licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total y Obra Nueva en los predios de la CL 127 B 20 29 / 39 / 49 / KR 127 84 / KR 127 78 IN 1 / IN 2 / CL 127 B 20 61 / CL 12 B 20 15 AP 101 / 201, “... *para una (1) edificación en cinco (5) pisos (primer piso no habitable) destinada para una (1) unidad Dotacional Equipamiento Colectivo de Bienestar Social Escala Vecinal (Residencias para la tercera edad) para ciento cincuenta y siete (157) unidades habitacionales con ochenta y cinco (85) cupos de estacionamientos privados, (tres habilitados para personas con movilidad reducida) y cuarenta y dos (42) espacios para bicicletas...*”

b. Bajo el radicado No. **11001-4-21-0862 del 19 de abril de 2021**, se solicitó ante la Curaduría Urbana No. 4, la modificación de la Licencia de Construcción vigente No. 11001-4-20-2409 del 06 de julio de 2020.

c. El Curador Urbano No. 2 Germán Moreno Galindo, mediante el Acto Administrativo No. **11001-2-22-0226 del 15 de febrero de 2022**, concedió la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente No. 11001-4-20-2409 del 06 de julio de 2022, “... *para permitir la modificación del proyecto COUNTRY CLUB SENIOR CENTER, el cual se desarrolla en una edificación de 5 pisos (el primero destinado a equipamiento comunal) y un sótano, para una unidad de uso Dotacional, Bienestar Social de escala Vecinal, con 5 cupos de parqueo privado, 47 cupos para visitantes que incluyen 2 cupos con dimensiones para personas con movilidad reducida y 36 cupos para bicicletas...*”

4. CONSIDERACIONES

a. LOCALIZACIÓN



Localización - SINUPOT

b. MARCO NORMATIVO

Para la fecha de radicación de la solicitud de la Licencia de Construcción inicial (30 de octubre de 2019), se encontraba vigente la reglamentación de la UPZ No. 15 – Country Club mediante el Decreto Distrital 128 de 2002, que ubica al predio en el Sector Normativo No. 15, Subsectores de Usos I y Edificabilidad B, en Área de Actividad Residencial, Zona Residencial con Zonas Delimitadas de Comercio y Servicios, Tratamiento de Consolidación, modalidad Con Densificación Moderada y Sector de Demanda de estacionamientos A.

Así pues, al predio en estudio le aplican las normas del POT, Decretos Distritales 128 de 2002 reglamentario de la UPZ 16 Country Club y 080 de 2016 común a todas las UPZ; y adicionalmente, tratándose de un uso Dotacional Equipamiento Colectivo de Bienestar Social, le aplican las normas de los Decretos Distritales 316 de 2006, que adopta el Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social y 120 de 2018 que armoniza los Planes Maestros con las UPZ.

5. ANALISIS

a. APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA

1) PROYECTO ARQUITECTÓNICO COUNTRY CLUB SENIOR CENTER – 11001-2-22-0226:

Del estudio del caso se infiere que, el proyecto aprobado mediante la Modificación de Licencia de Construcción Vigente expedida bajo el acto administrativo No. **11001-2-22-0226 del 15 de febrero de 2022** por el Curador Urbano No. 2 Germán Moreno Galindo, para la solicitud No. 11001-4-21-0862 del 19 de abril de 2021, SE AJUSTA a las normas urbanísticas vigentes en lo referente a la edificabilidad.

6. ASPECTOS RELEVANTES DEL ANALISIS:

a. DEL USO DOTACIONAL APROBADO:

De acuerdo con lo que indica la Licencia de Construcción No. 11001-2-22-0226 ejecutoriada el 24 de marzo de 2022, el curador Urbano No. 2 resuelve “*Otorgar MODIFICACIÓN DE LICENCIA (VIGENTE) DE CONSTRUCCIÓN... para permitir la modificación del proyecto COUNTRY CLUB SENIOR CENTER, el*

cual se desarrolla en una edificación de 5 pisos (el primero destinado a equipamiento comunal) y un sótano, para una unidad de uso Dotacional, Bienestar Social de escala Vecinal...”. En este sentido, el equipo técnico de la Comisión una vez revisadas las fichas reglamentarias de la UPZ 15 Country Club, donde se encuentran ubicados los predios con direcciones CL 127 B 20 29 / 39 / 49 / KR 127 84 / KR 127 78 IN 1 / IN 2 / CL 127 B 20 61 / CL 12 B 20 15 AP 101 / 201, se encontró lo siguiente:

Según la ficha del Sector Normativo No. 15 “*Usos Permitidos*” del Decreto 128 de 2002 de la UPZ No. 15 - Country Club, los predios en estudio se encuentran dentro de dicho Sector, al cual se le asigna el Área de Actividad RESIDENCIAL, Zona RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS, y el Tratamiento de CONSOLIDACIÓN, Modalidad CON DENSIFICACIÓN MODERADA. Así pues, según la mencionada ficha reglamentaria, para el Subsector de Usos I del Sector Normativo 15, se encuentran permitidos como usos Complementarios los Dotacionales Equipamientos Colectivos de escala Vecinal (Todos los de este grupo), entre los cuales se encuentra el uso Dotacional Equipamiento Colectivo de Bienestar de escala Vecinal.

Por lo tanto, es posible concluir que para los predios objeto de la licencia de construcción, al momento de la solicitud estaba permitido el desarrollo del uso DOTACIONAL EQUIPAMIENTO COLECTIVO de escala VECINAL para un CENTRO DE SERVICIOS DE BIENESTAR.

b. DEL PROGRAMA ARQUITECTÓNICO PARA DOTACIONAL EQUIPAMIENTO DE BIENESTAR SOCIAL Y LA ESCALA APROBADA:

De conformidad con lo establecido en el marco normativo para el uso dotacional equipamiento colectivo de bienestar social de escala vecinal, una vez revisado el proyecto arquitectónico aprobado mediante la Modificación de Licencia de Construcción No. 11001-2-22-0226 del 15 de febrero de 2022, se puede observar lo siguiente:

De acuerdo al plano aprobado de la “*Planta General Nivel 1*” del proyecto COUNTRY CLUB SENIOR CENTER, es posible evidenciar que el programa arquitectónico al cual hace referencia el Plan Maestro para los Centros de Bienestar Social – CBS, se desarrolla en el primer piso del proyecto, de esta manera:



Plano aprobado ARQ-102 “Planta General Nivel 1”

Área administrativa (amarillo):

Oficinas Administración, Baño oficina y Deposito material didáctico.

Área de servicios especializados (verde):

Consultorio atención Psicosocial

Área de servicios (rojo):

Aula Múltiple, Comedor, Cocina, baños empleados.

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

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

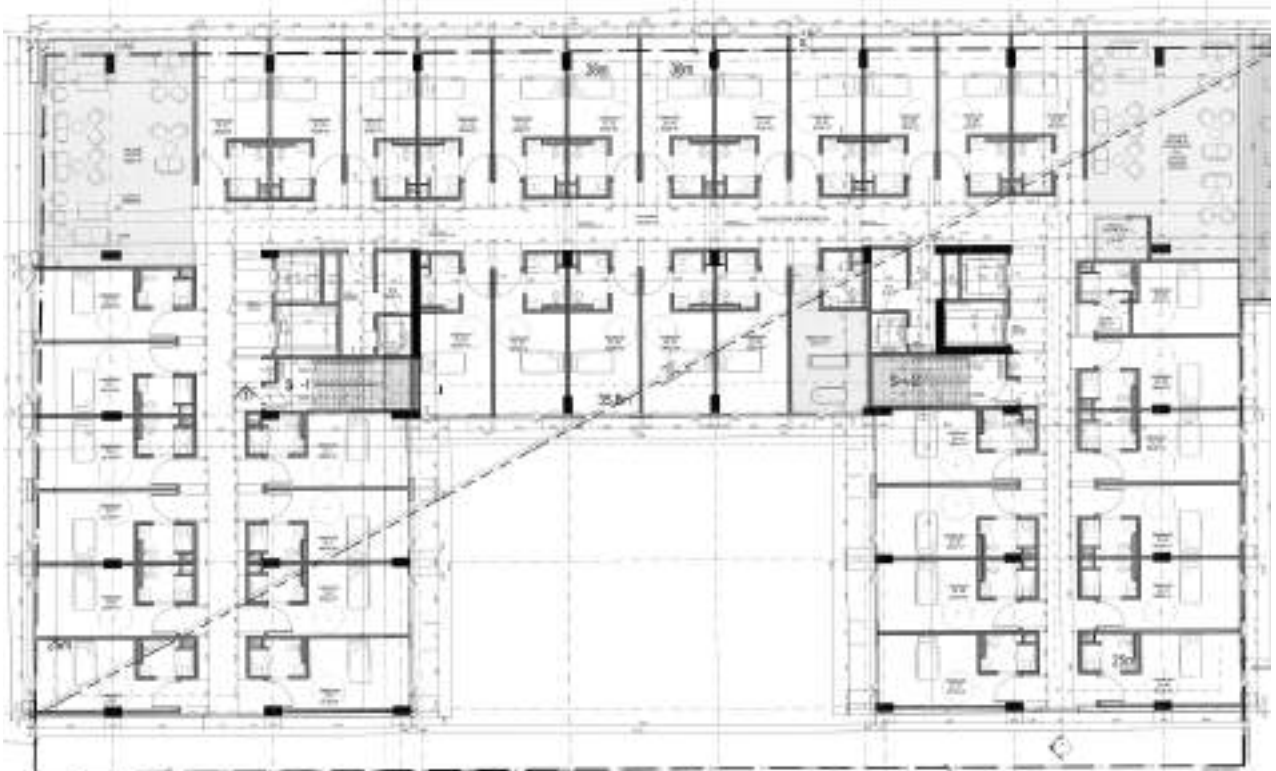
Teniendo en cuenta lo indicado en el concepto emitido por la Secretaría Distrital de Planeación mediante el oficio 2-2021-78956, se puede evidenciar en las plantas arquitectónicas que las áreas correspondientes para atención directa tanto formativa como de consulta social que posibilite la reunión de grupos y opere como lugar de recepción y contacto permanente con la comunidad, para que esta sea referida si así lo requiere, a otro tipo de servicios que ofrezcan las entidades de bienestar social como Administración con baño, Cocina, Comedor, y Aula Múltiple, son áreas propias al programa arquitectónico para un Centro de servicios de Bienestar, que de acuerdo al Artículo 25 del Decreto 316 del2006 “(...) son los instrumentos para garantizar la seguridad y calidad de los equipamientos”, son señaladas en el proyecto COUNTY CLUB SENIOR CENTER como Zonas de Equipamiento Comunal Privado, así:

CUADRO PARA CALCULO DE INDICE DE CONSTRUCCION					SERVICIOS COMUNALES CONTRUIDOS		AREA ADMIN
	AREA CONSTRUIDA	AREA DESCONTABLE		AREA PARA INDICE			
SOTANO	2419.29	PUNTO FIJO, PARCHESOS Y AREAS TECNICA		2419.29		254.62	
		PUNTO FIJO Y HABITABLES					
PISO 1	1740.54	HABITABLES		1740.54		1612.15	
PISO 2	1802.31	PUNTO FIJO		152.98	1649.33	249.46	10.01
PISO 3	1564.33	PUNTO FIJO		153.2	1411.13	228.34	5.11
PISO 4	1564.33	PUNTO FIJO		153.2	1411.13	228.34	5.11
PISO 5	1564.33	PUNTO FIJO		153.2	1411.13	197.88	0
CUBIERTA	104.68			104.68	0		
TOTALES	10799.81			4877.09	9882.72	2859.37	20.23

EQUIPAMIENTO COMUNAL			
AREA GENERADORA DE EQUIPAMIENTO			5,482.72
	FORMA	PROPUESTO	
Equipamiento comunal 30 m ² x c/1.20	450.23		
Zonas Verdes 40%	396.09		954.58
		ZONA VERDE 1	339.2
		ZONA VERDE 2	23.6
		ZONA VERDE 3	223.27
		ZONA VERDE 4	76.36
		ZONA VERDE 5	21.56
		ZONA VERDE 6	13.56
Tránsito censurales 15%	73.53		2,890.37
TOTALES	789.85		3,884.95

Segmento Plancha ARQ-100

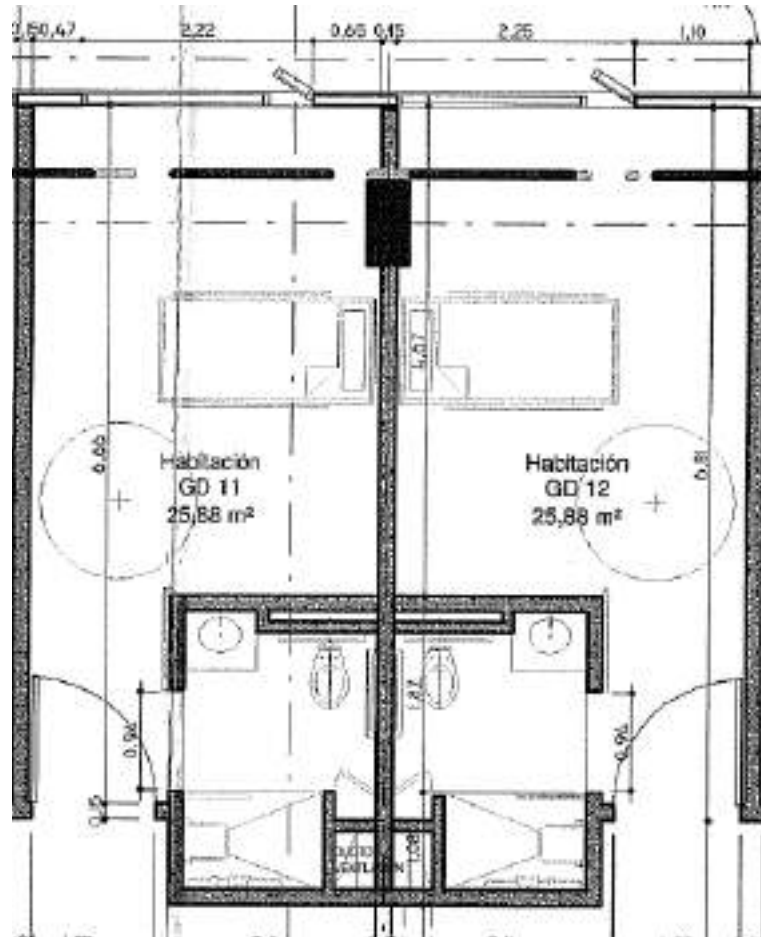
Lo anterior contradice lo que indica el artículo 4 del Decreto 080 de 2016 respecto al equipamiento comunal privado, donde indica que “(...) *El equipamiento comunal privado está conformado por las áreas de propiedad privada al servicio de los copropietarios necesarias para el buen desarrollo de las actividades a las cuales está destinada una edificación (...)*” y adicionalmente corresponden a áreas localizadas en un solo piso de los 5 pisos aprobados en el proyecto, siendo los 4 pisos habitables aprobados destinados a áreas que en el proyecto se denominan como “Habitaciones”. Por lo anterior, el equipo técnico hizo el siguiente análisis teniendo en cuenta la disposición arquitectónica presentada y aprobada por la Curaduría 2:



Segmento Planta General Nivel 3 y 4. Plancha ARQ-104

El proyecto en cada piso, presenta una disposición de las habitaciones así: Piso 2, 31 habitaciones, Piso 3 y 4, 38 habitaciones por piso y Piso 5, 28 habitaciones, para un total de 135 unidades habitacionales las cuales se acceden mediante una circulación común, y suman un área de 1.649,33 m² en piso 2, 1.411,13 m² por

piso entre el piso 3 y 5, y en su totalidad, 5.865,54 m², lo que corresponde a más del 90% del “Área neta de construcción en el Uso”; adicionalmente, no hace parte del programa arquitectónico estipulado mediante el plan maestro correspondiente. Al analizar la unidad habitacional propuesta en el proyecto, se observa lo siguiente:



Habitación. Plancha ARQ-103

Las HABITACIONES del proyecto están conformadas por 1 espacio que, de acuerdo con el dibujo, corresponden a zona de servicio como baño con ducha y un espacio de habitación. Esta disposición arquitectónica se acerca mucho a las definiciones de Unidad habitacional o Unidad independiente del Decreto 1077 de 2015 donde se señala en el artículo 2.3.1.1.1:

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

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

Teniendo en cuenta que se trata de unidades habitacionales, es importante mencionar lo señalado en el concepto emitido por la Secretaría Distrital de Planeación – SDP mediante el oficio 1-2021-37876, que indica:

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

Por otro lado, en cuanto a la escala aprobada, cabe mencionar que de acuerdo a lo indicado en el artículo 233 del Decreto 190 de 2004,

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

Dado que el proyecto constituye un área construida de 5.882,72 m² donde adicionalmente se aprueban 52 parqueaderos para automóviles y 36 para bicicletas, no se podría considerar de bajo impacto urbanístico, ni se enfocan a cumplir una primera necesidad y cobertura barrial. Por lo anterior, es posible concluir que el proyecto arquitectónico presentado y aprobado mediante la Licencia 11001-2-22-0226 del 15 de febrero de 2022 para los predios ubicados en CL 127 B 20 29 / 39 /49 / 61 / KR 21 127 78 IN 1 / IN 2 / 84 / CL 127 B 20 15 AP 101 / 201 NO tiene correspondencia con lo requerido para un proyecto cuyo uso es de DOTACIONAL EQUIPAMIENTO COLECTIVO y su escala tampoco corresponde a una escala VECINAL para un CENTRO DE SERVICIOS DE BIENESTAR.

7. CONCLUSION GENERAL

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 indebidas que llevan a los actores del ámbito de la construcción, tanto curadores que aprueban usos dotacionales de equipamiento de bienestar social de escala vecinal, que no son coherentes con los programas arquitectónicos establecidos en el correspondiente Plan Maestro; como constructores que desarrollan y/o enajenan usos diferentes a los aprobados en las respectivas Licencias de Construcción, como el Uso de Vivienda, entre otros, sin el cumplimiento de las normas mínimas para el buen desarrollo de estos.

8. CONCLUSIONES ESPECIFICAS

Se concluye por todo lo anterior que si bien, el uso aprobado en la Modificación de Licencia de Construcción vigente No. 11001-2-22-0226 del 15 de febrero de 2022, se encuentra permitido en los predios de la CL 127 B 20 29 / 39 /49 / 61 / KR 21 127 78 IN 1 / IN 2 / 84 / CL 127 B 20 15 AP 101 / 201; el proyecto arquitectónico aprobado para el uso Dotacional Equipamiento de Bienestar Social de escala Vecinal, NO tiene correspondencia con el programa arquitectónico establecido en el Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social (Decreto 316 de 2006), y tampoco responde a la escala Vecinal aprobada, de acuerdo con las necesidades del grupo poblacional al cual van dirigidos este tipo de equipamientos.

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.

9. RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico a la Alcaldía Local de Usaquén, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que, desde sus competencias de ejercer

control urbano, inicie las actuaciones correspondientes a la verificación del uso aprobado que corresponde a Dotacional. Equipamientos colectivos. Bienestar social de escala Vecinal.

2. Enviar copia del presente informe técnico a la Secretaría Distrital de Planeación, informando el estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados con el fin de solicitar las correspondientes aclaraciones, en aras de que la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá D.C. concluya si el acto administrativo se ajusta a las normas urbanísticas aplicables.

10. DECISION DE LOS COMISIONADOS

Los comisionados por unanimidad aprueban las recomendaciones emitidas por el Equipo Técnico de la Comisión, con las recomendaciones expuestas.

2.4. CASO 2235

1. DATOS GENERALES

INTERESADO:	Subsecretaria de Inspección Vigilancia y control de vivienda
RADICADO:	De oficio
CURADOR:	Arq. Ana María Cadena Tobón– Curadora Urbana N° 3
SOLICITUDES:	SLC 17-3-2580 del 19 de diciembre de 2017
TIPO DE TRÁMITES:	Licencia de Construcción
LICENCIAS:	18-3-0379 expedida el 13 de junio de 2018 y ejecutoria el 03 de julio de 2018.
MODALIDADES:	Obra Nueva, Demolición Total.
USO:	Dotacional. Equipamientos colectivos. Bienestar social.(residencia para la tercera edad)
UBICACIÓN DEL PREDIO:	KR 73 53 A 29
URBANIZACIÓN- BARRIO:	Urbanización Normandía Sector 4
NORMA APLICADA:	Decreto Distrital 190 de 2004 Decreto Distrital 271 de 2005
UPZ:	UPZ 31 Santa Cecilia– Localidad Engativá

2. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Secretaria Distrital de Hábitat mediante la Subdirección de Prevención y Seguimiento otorga el registro de las personas naturales o jurídicas que se dediquen a las actividades de enajenación de vivienda; Para ello, quienes estén interesados en promocionar, anunciar o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda señaladas en el artículo 2° del Decreto Ley 2610 de 1979, deberán radicar con quince (15) días hábiles de anterioridad al inicio de dichas actividades, ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, los documentos señalados en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, el Decreto reglamentario 2180 de 2006 y las demás normas que lo modifiquen o reglamenten.

Adicionalmente y de acuerdo con lo establecido en el Parágrafo del artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, la actividad de enajenación de inmuebles se entiende desarrollada cuando las unidades habitacionales proyectadas o autorizadas por las autoridades metropolitanas, distritales o municipales, sean cinco (5) o más.

En tal sentido, la Subdirección de Prevención y Seguimiento ha recibido en varias ocasiones a la Radicación de Documentos para Enajenación de Inmuebles Destinados a Vivienda, sin embargo, en la revisión de las

Licencias correspondientes, se observa que los usos aprobados en las licencias que presentan no corresponden al de vivienda, específicamente son los aprobados para uso Dotacional. Equipamientos colectivos de Bienestar social.

Por consiguiente, el artículo 2.2.6.6.9.2 del Decreto 1077 de 2015 determina las funciones de la Comisión De Veeduría De Las Curadurías Urbanas, permite que pueda atender las quejas que sean presentadas por los usuarios y además todas las que le permita el cumplimiento del objeto de la misma.

El objeto de la Comisión De Veeduría De Las Curadurías Urbanas es el distrito en el Acuerdo 01 de 2019 en su artículo segundo:

“(...) ejercer la función de coordinación y seguimiento a los curadores urbanos de Bogotá (...)”

En conclusión, la comisión en acatamiento de sus funciones y objeto descrito en la normatividad en mención, cumple con los lineamientos legales actuando en procura del interés general de la ciudadanía y por consiguiente se ve en la necesidad de realizar la apertura de oficio del **CASO 2235**.

3. HECHOS

- **El día 19 de diciembre de 2019**, la señora Teresa Castillo presento ante la Curaduría Urbana No 3 una solicitud de licencia de construcción en las modalidades de Obra Nueva y Demolición Total para el predio ubicado en la KR 73 53 A 29, bajo el numero de radicado **SLC 17-3-2580**.
- **El día 22 de enero de 2018**, la Arquitecta Ana María Cadena Tobón, Curadora Urbana No 3. Emitió Acta de Observaciones arquitectónicas, estructurales y jurídicas para el tramite en referencia. (dentro de estas se encontraba definir la escala del uso dotacional de bienestar social propuesto de acuerdo con las condiciones señaladas en el Decreto 090 de 2013)
- **El día 12 de febrero de 2018**, el titular de la licencia solicito a la Arquitecta Ana María Cadena Tobón, Curadora Urbana No 3. Prorroga de (15) quince días para cumplimiento del acta de observaciones.
- **El día 12 de febrero de 2018**, la Arquitecta Ana María Cadena Tobón, Curadora Urbana No 3. Concede la Prorroga de (15) quince días para cumplimiento del acta de observaciones indicándole al solicitante que la ampliación de términos vence el día 28 de marzo de 2018.
- **El día 27 de marzo de 2018, el titular de la licencia entrega toda la documentación solicitada en el acta de observaciones a la Arquitecta Ana María Cadena Tobón, Curadora Urbana No 3, mediante boleta de radicación anexos de acta de observaciones.**
- **El día 13 de junio de 2018**, la Arquitecta Ana María Cadena Tobón Curadora Urbana No 3 expidió la licencia de construcción No **18-3-0379** con fecha ejecutoria el día 03 de julio de 2018, mediante la cual se otorga:

*“Licencia de construcción en las modalidades de obra nueva, demolición total para una edificación de seis (6) pisos incluido uno (1) no habitable destinado a equipamiento comunal y estacionamientos, destinada a una (1) unidad dotacional de bienestar social de escala vecinal (**residencia para la tercera edad**), prevé un (1) cupo de estacionamientos para visitantes cumpliendo dimensiones para personas en condición de discapacidad, para el predio urbano localizado en la KR 73 53 A 29”.*

4. CONSIDERACIONES

4.1 LOCALIZACIÓN



LOCALIZACIÓN SINUPOT KR 73 53 A 29

4.2 MARCO NORMATIVO

Al momento de la radicación de la solicitud de la Licencia de Construcción 18-3-0379, se encontraban vigentes las normas urbanísticas contenidas en:

- **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 152 de 2006** “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 31, SANTA CECILIA ubicada en la localidad de Engativá”.
- **Decreto 090 de 2013** “Por el cual se adoptan normas urbanísticas para la armonización de las Unidades de Planeamiento Zonal –UPZ- con los Planes Maestros de Equipamientos y se dictan otras disposiciones”.
- **Decreto Distrital 316 de 2006** “Por el cual se adopta el Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social para Bogotá Distrito Capital”. En tal sentido, y de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial - POT, el predio objeto de estudio se ubica en:
 - Sector Normativo 3 de la UPZ 31 Santa Cecilia,
 - Área de Actividad Residencial
 - Zonas delimitadas de comercio y servicios,
 - Tratamiento de Consolidación con Densificación Moderada
 - Sector de Demanda de Estacionamiento B.

5. ANÁLISIS

1. APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA

De conformidad con las normas aplicables al predio objeto de estudio, y una vez analizados los documentos que reposan en el expediente de la solicitud No 17-3-2580 del 19 de diciembre de 2019, el cual culminó con la aprobación del acto administrativo licenciatario **LC 18-3-0379** con fecha ejecutoria el día 03 de julio de 2018, se pudo establecer lo siguiente en relación a la edificabilidad:

**EDIFICABILIDAD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN LC18-3-0379
MODALIDAD OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL**

ITEM	SEGUN LA NORMA APLICABLE Decreto 190 de 2004 - Decreto 152 de 2006	APROBADO EN LA LC18-3-0379	SE AJUSTA
CARACTERÍSTICAS:			
Usos UPZ 31 Santa Cecilia,	Equipamiento Dotacional de Bienestar social Escala Vecinal	Equipamiento Dotacional de Bienestar social Escala Vecinal	SI
Estacionamientos Cuadro Anexo No. 4 (POT) Exigencias señaladas para Zona demanda c la actividad Vivienda Multifamiliar (VIS) decreto 190 de 2004	Dotacional 0	1 publico	SI
Estacionamientos para Minusválidos	0	0 cupos	SI
EDIFICABILIDAD:			
Altura	5 pisos habitables	5 pisos habitables y 1 primer piso no habitable	SI
Tipología edificatoria	Continua	Continua	SI
Antejardín Artículo 270 Decreto 190 de 2004 y artículo 29 de Decreto 327 de 2004	(4,00 MTS) o Nota : Con excepción de las manzanas o costados de manzana en las que se estableció otra dimensión en los planos generales de la urbanización.	3.5 MTS por Kr 73 2.0 MTS por la Cl 54	SI
Aislamientos en Edificaciones Decreto 327 de 2004 articulo 29 literal b	Posterior 5 m	Posterior 5.12 x 5.12m a nivel de terreno	SI
Sótano	NO se permite	NO se plantea	SI
Semisótano	NO se permite	NO se plantea	SI
Voladizos	se permite	0.60 MTS X KR 73	SI
Índice de Ocupación	0.65	0.62	SI
Índice de Construcción	4	2.20	SI

De acuerdo con el estudio referido en el cuadro anterior se evidenció que lo aprobado en la Licencia de Construcción 18-3-0379, expedida por la Curaduría Urbana No 3; **SE AJUSTA** a lo exigido por la norma urbanística aplicable al momento de su solicitud, cumpliendo en lo **REFERENTE A EDIFICABILIDAD**.

ANÁLISIS DE USOS:

Una vez revisado el uso aprobado mediante la Licencia de Construcción 18-3-0379 se evidencio lo siguiente:

1. MARCO NORMATIVO											
POT (DCHL 182006)		UPZ No 31 (SANTA CECILIA)		MUN. SANTA CECILIA, DISTRITO B							
4. AREA ACTIVIDAD:		RESIDENCIAL		1. ZONA:		RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS					
5. TRATAMIENTO:		CONSOLIDACION		6. MODALIDAD:		CONDENSACION MODERADA					
1.2 EN RIESGO:		a. Retención en Mese: NO		b. Inundación: NO		c.3 MICRO-ZONIFICACIÓN: (ABRUSTO 300)					
2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO											
DESCRIPCIÓN USO		ESCALA	ESCALA	UNID	PREL. RES. VEC. PUB. DICTAL.	Estable	NA	VTC	Na	VP	NA
DOT. EQUIPAMIENTO COLECTIVO - BIENESTAR SOCIAL		N.A	ZONAL	1	0	1	0				
Uso: DOTACIONAL DE BIENESTAR SOCIAL, ESCALA VECINAL											

Licencia de Construcción 18-3-0379

El uso, aprobado para el predio ubicado en la KR 73 53 A 29, fue **DOTACIONAL DE BIENESTAR SOCIAL DE ESCALA VECINAL (residencia para la tercera edad)**, tal y como se evidencia en el extracto de la licencia 18-3-0379. Al respecto el **Decreto Distrital 152 de 2006** "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 31, SANTA CECILIA ubicada en la localidad de Engativá", establece lo siguiente al respecto:

SECTORES NORMATIVOS									
SECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO						
3	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA						
USO	CLASIFICACION	ESCALA	SECTOR 3: RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS						
			SUBSECTOR						
VIVIENDA	UNIFAMILIAR / BIFAMILIAR	NO APLICA	I	II	III*				
	MULTIFAMILIAR	NO APLICA	P	P	P				
			P	P	P				
TIPO EQUIPAMIENTO	DESCRIPCION DE UNIDADES DE SERVICIO	ESCALA	SECTOR 1: RESIDENCIAL CON DENSIFICACION MODERADA		SECTOR 2: RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS		SECTOR 3: RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS		
			I	II*	I	II*	I	II	III*
BIENESTAR SOCIAL	Centros de atención a grupos vulnerables: la familia, la vejez, la infancia, la 1ª edad y la juventud, centros integrados comunitarios, centros de atención, hogares de bienestar.	Vecinal	C	C	C	C	C	C	C
	Obedecencia, centros infantiles, guarderías, casas vejetales, hogares de bienestar para la vejez.	Vecinal	C	C	C	C	C	C	C
			2, 3, 7, 16, 22	2, 3, 7, 16, 22	2, 3, 7, 16, 22	2, 3, 7, 16, 22	2, 3, 7, 16, 22	2, 3, 7, 16, 22	2, 3, 7, 16, 22
			2, 3, 22	2, 3, 22	2, 3, 22	2, 3, 22	2, 3, 22	2, 3, 22	2, 3, 22

PLANCHA 2 DE 3 USOS PERMITIDOS – UPZ31 SANTA CECILIA – APROBADA MEDIANTE EL DTO 152 DE 2006

Tal y como se menciona en el marco normativo del presente informe, y a su vez como se evidencia en la plancha 2 de 3 usos permitidos, el predio objeto de estudio se encuentra ubicado en el Sector Normativo 3, Área de Actividad Residencial, Zonas delimitadas de comercio y servicios, Tratamiento de Consolidación con Densificación Moderada y Sector de Demanda de Estacionamiento B.

Por otra parte, para el Sector Normativo 3 subsector III, (residencial con zonas delimitadas de comercio y servicio), se establece como USO PRINCIPAL: VIVIENDA EN CLASIFICACION UNIFAMILIAR / BIFAMILIAR / MULTIFAMILIAR; adicionalmente se permiten otros USOS COMPLEMENTARIOS como DOTACIONAL DE BIENESTAR SOCIAL DE ESCALA VECINAL, con las siguientes condiciones:

“(…)

2. Según disposiciones del POT y decreto reglamentario de UPZ (Decreto 159 de 2004)

3. En edificaciones diseñadas, construidas y/o adecuadas para el uso.

22. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro correspondiente.

(…)”

Teniendo en cuenta lo anterior se puede determinar que el **USO APROBADO** en la Licencia de Construcción No 18-3-0379, expedida por la Arquitecta Ana María Cadena Tobón, Curadora Urbana No 3, el día 13 de junio de 2018 con fecha ejecutoria el día 03 de julio de 2018, **SE AJUSTA** a las normas urbanísticas aplicables al momento de solicitud.

• **SIN EMBARGO, SOBRE EL PROGRAMA ARQUITECTÓNICO PARA EQUIPAMIENTO DOTACIONAL DE BIENESTAR SOCIAL Y LA ESCALA APROBADA EL EQUIPO TÉCNICO DE LA COMISIÓN CONSIDERA PERTINENTE TRAER A COLACIÓN LO SIGUIENTE:**

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

Según el Artículo 230 del Decreto 190 de 2004, el **SISTEMA DE EQUIPAMENTOS** se define de la siguiente manera:

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

Adicionalmente el Artículo 233 del Decreto 190 de 2004 define los equipamientos de **BIENESTAR SOCIAL DE LA SIGUIENTE** manera:

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

Frente a la Escala de los Equipamientos el Artículo 20 del Decreto 316 de 2006 establece lo siguiente:

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

Así pues, la función de los Centros de Servicios de Bienestar es la siguiente: *“Atención con enfoque de prevención. Crear y consolidar capital social en el nivel barrial. Uso flexible de los espacios.”*

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

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

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

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

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

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

*Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, el equipamiento de Bienestar Social: Tipo: Centro de Servicios de Bienestar -CBS de escala vecinal cuya función es la de Atención con enfoque de prevención como un contenedor de servicios sociales con áreas para la atención directa tanto formativa como de consulta social, que posibilite la reunión de grupos y opere como lugar de recepción y contacto permanente con la comunidad, para que esta sea referida si así lo requiere, a otro tipo de servicios que ofrezcan las entidades de bienestar social, **SIN BRINDAR ALOJAMIENTO DIURNO Y NOCTURNO, NI CUIDADO INTEGRAL DE LA ACTIVIDAD** (...)*”

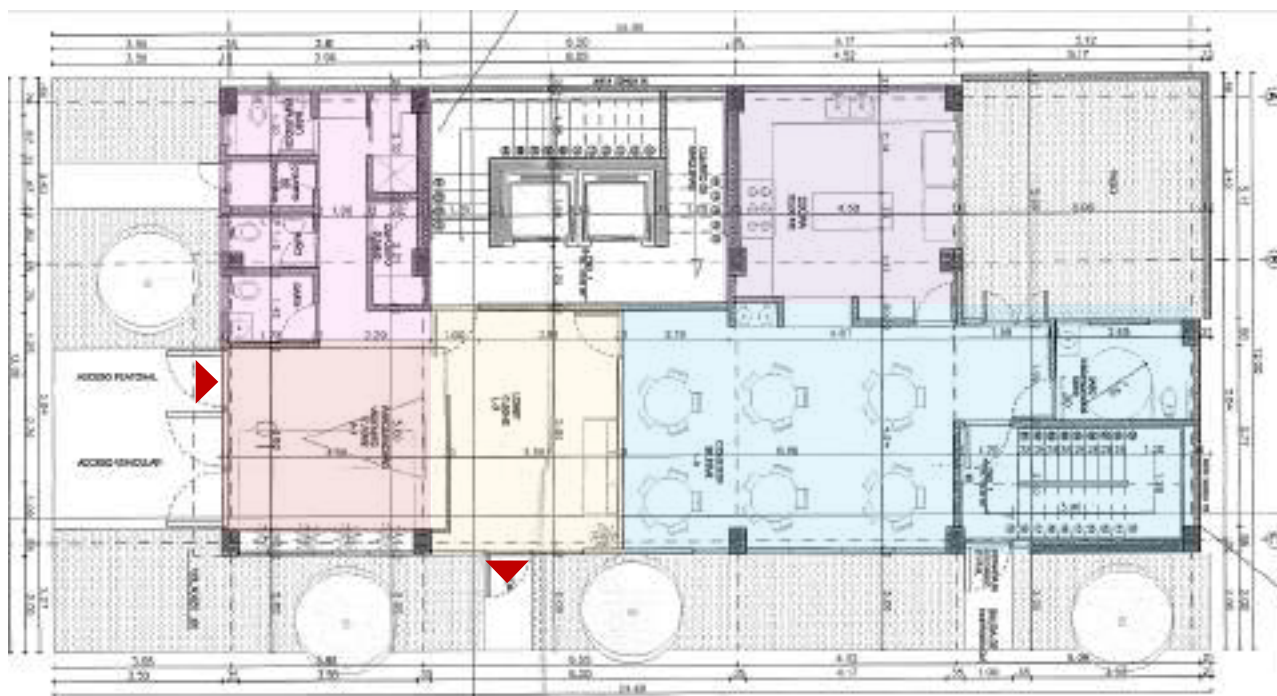
Ahora bien, una vez revisado el anexo 2 del Decreto 316 de 2006 “Por el cual se adopta el Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social para Bogotá Distrito Capital” se evidencia que el programa arquitectónico establecido para los Centros de Servicios de Bienestar, es el siguiente:

CENTROS DE SERVICIOS DE BIENESTAR:

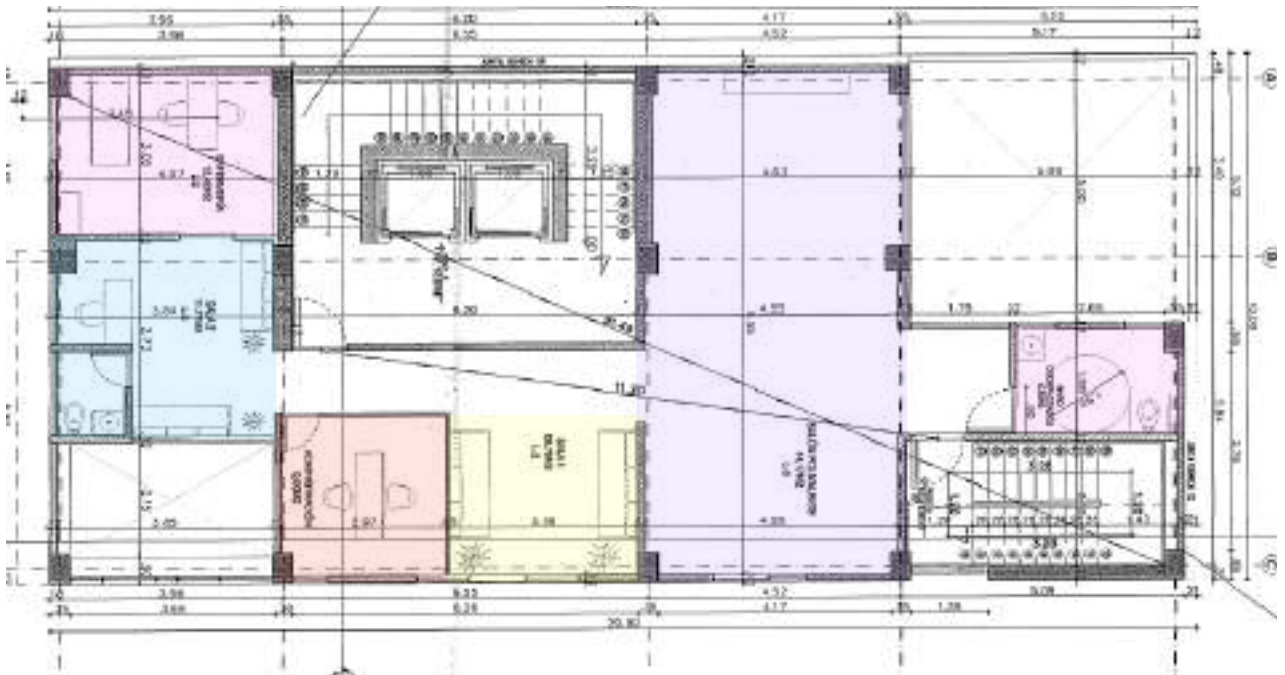
PROGRAMA ARQUITECTONICO:	
<i>AREA ADMINISTRATIVA</i>	oficina de administración, baño de oficina, deposito genera de material didáctico
<i>AREA DE SERVICIOS ESPECIALIZADOS</i>	consultorio de atención psicosocial
<i>AREA SERVICIOS</i>	aula múltiple, comedor, cocina, despensa general, batería de baño empleados, batería de baño con duchas.

Teniendo en cuenta lo anterior, se reviso el programa arquitectónico del proyecto aprobado en la Licencia de Construcción No 18-3-0379, y se evidencio lo siguiente:

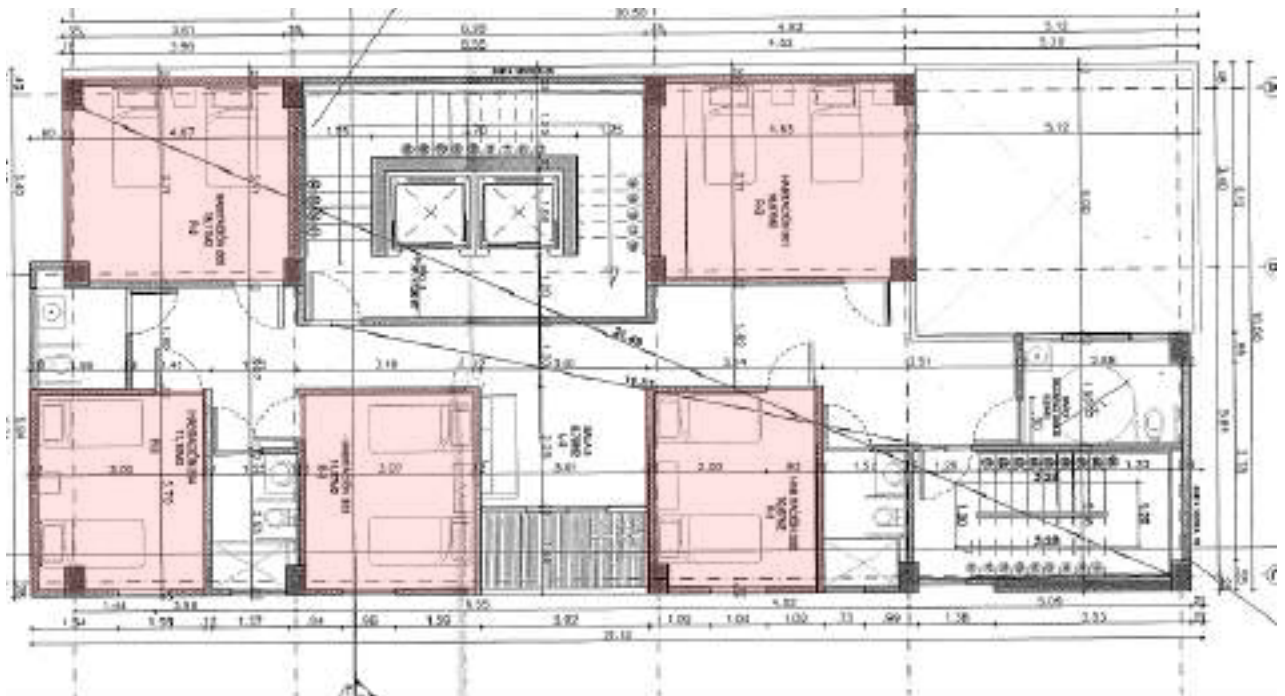
- **PRIMER PISO NO HABITABLE:** parqueadero, lobby, comedor, cocina, baterías sanitarias y cuarto de basuras.
- **SEGUNDO PISO:** enfermería, sala 1, sala 2, administración, salón polivalente, batería sanitaria.
- **TERCER PISO:** 5 habitaciones (3 con baño privado) 1 sala
- **CUARTO PISO:** 5 habitaciones (3 con baño privado) 1 sala
- **QUINTO PISO:** 5 habitaciones (3 con baño privado) 1 sala
- **SEXTO PISO:** 5 habitaciones (3 con baño privado) 1 sala



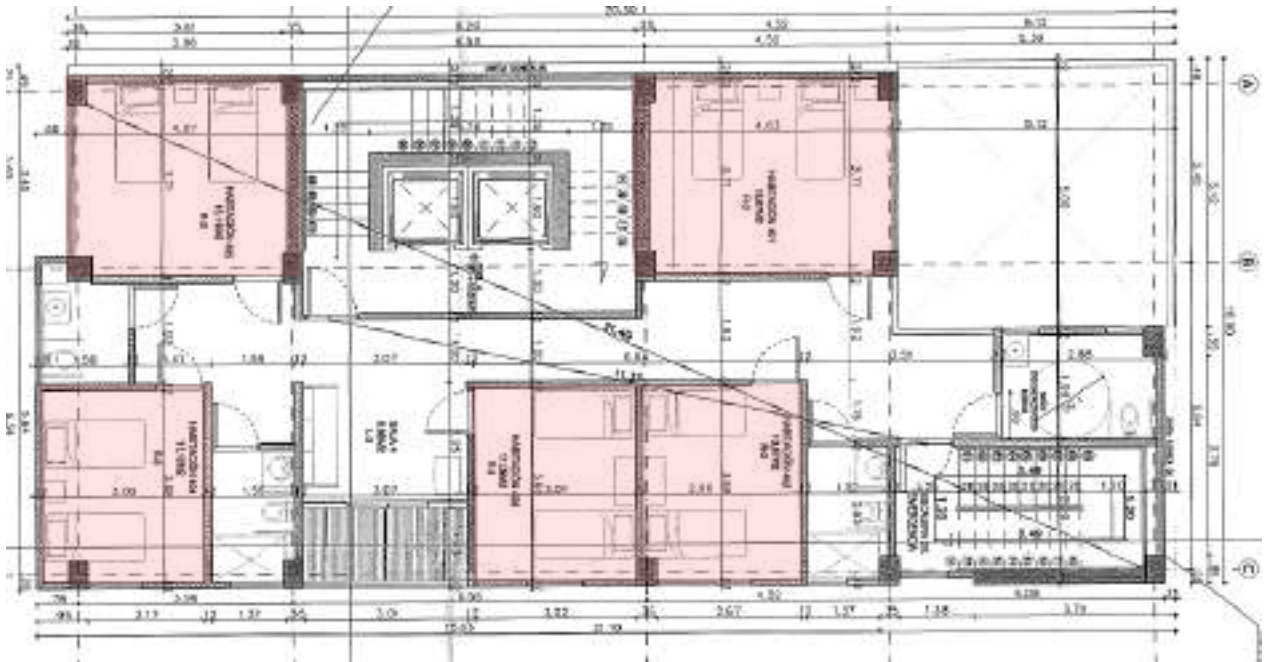
- **PLANTA DE PRIMER PISO NO HABITABLE - APROBADO MEDIANTE LA LC 18-3-0379**
(parqueadero, lobby, comedor, cocina, baterías sanitarias y cuarto de basuras.)



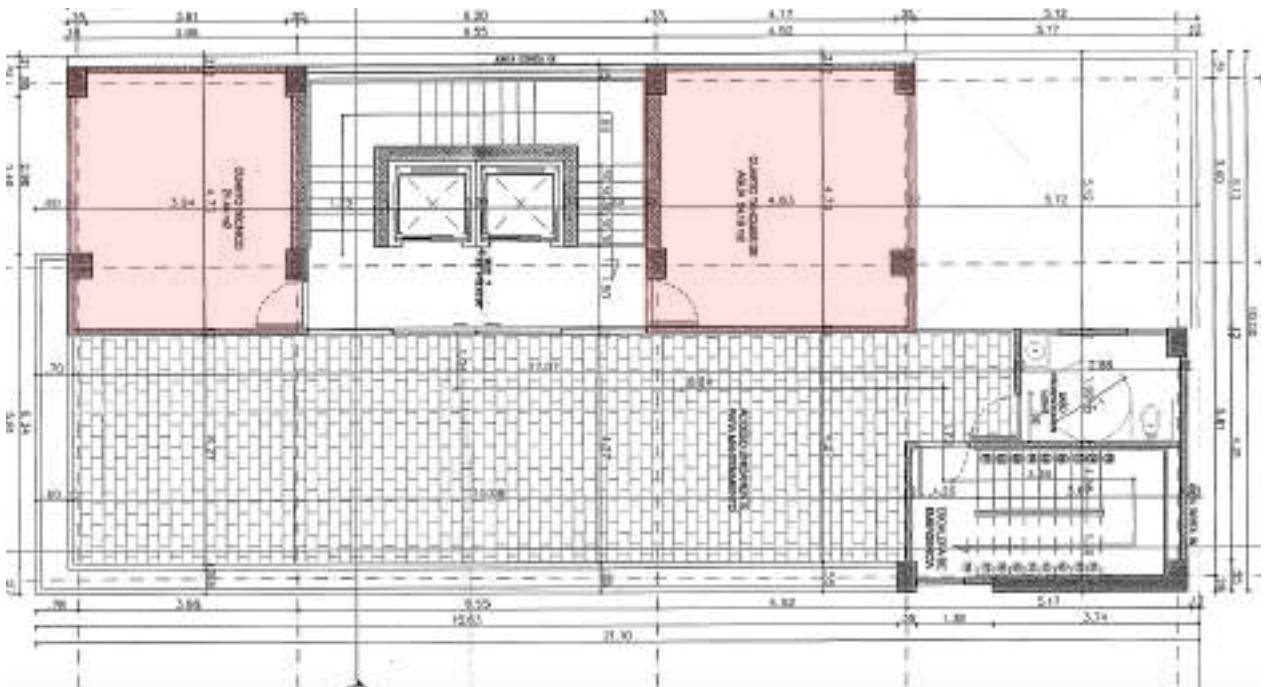
PLANTA DE SEGUNDO PISO - APROBADO MEDIANTE LA LC 18-3-0379
(enfermería, sala 1, sala 2, administración, salón polivalente, batería sanitaria)



PLANTA DE TERCER PISO - APROBADO MEDIANTE LA LC 18-3-0379
(5 habitaciones (3 con baño privado) 1 sala)



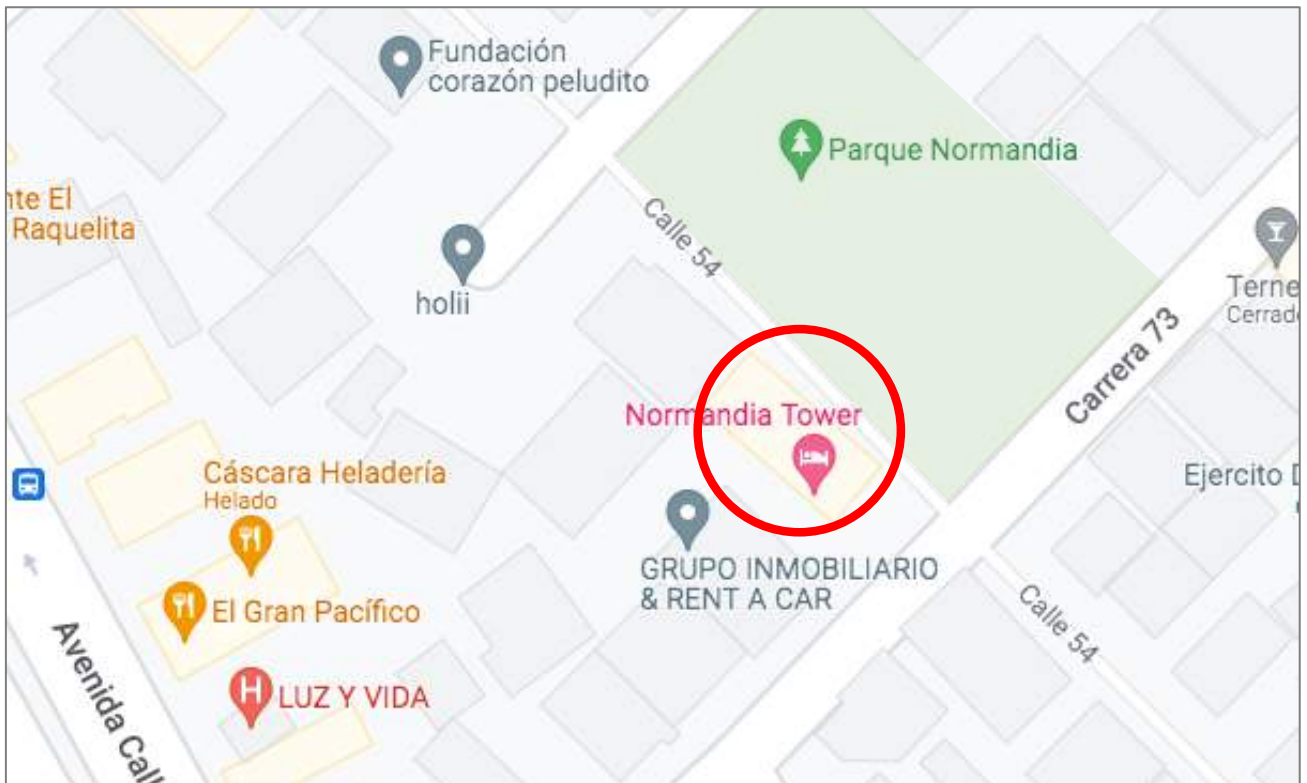
PLANTA DE CUARTO QUINTO Y SEXTO PISO - APROBADO MEDIANTE LA LC 18-3-0379
(5 habitaciones (3 con baño privado) 1 sala)



PLANTA DE TERRAZA - APROBADO MEDIANTE LA LC 18-3-0379
(2 cuartos técnicos y un acceso a mantenimiento)

Teniendo en cuenta lo anterior se evidencia que el programa arquitectónico aprobado en la Licencia de Construcción No 18-3-0379 **NO SE ENCUENTRA ACORDE** al programa arquitectónico establecido el anexo 2 del Decreto 316 de 2006 “Por el cual se adopta el Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social para Bogotá Distrito Capital”.

Adicionalmente, el Equipo Técnico de la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá procedió a consultar la aplicación de Google Maps, con el fin de identificar cual es el uso con el que actualmente se encuentra en funcionamiento la edificación ubicada en la KR 73 53 A 2; ya que como se mencionó anteriormente el uso aprobado en la licencia de construcción SE AJUSTA a lo permitido en la UPZ; SIN EMBARGO el programa arquitectónico aprobado mediante la licencia de construcción 18-3-0379, NO PERTENECE a UN EQUIPAMIENTO DOTACIONAL DE BIENESTAR SOCIAL DE ESCALA VECINAL.



LOCALIZACIÓN GOOGLE MAPS KR 73 53 A 29
(link)

Una vez ingresada la dirección en Google Maps se evidencio, que en el predio ubicado en la KR 73 53 A 29, existe un edificación denominada “**NORMANDIA TOWER**”, el cual se encuentra clasificado en la categoría de “hoteles” dentro de esta aplicación. Adicionalmente de acuerdo a las imágenes relacionadas en este aplicativo se encuentran las siguientes fotografías:



IMÁGENES TOMADAS GOOGLE MAPS EDIFICIO “NORMANDIA TOWER” UBICACION KR 73 53 A 29



IMAGEN TOMADA DESDE LA PAGINA DE INTERNET EN LA CUAL PROMOCIONAN DIFERENTES TIPOS DE HABITACIONES EN EL “HOTEL NORMANDIA TOWER”

<https://normandiatower.com>

Como se evidencia en las imágenes extraídas desde la aplicación Google Maps, para el predio ubicado en la dirección KR 73 53 A 29, presuntamente se rentan diferentes tipos de habitaciones y o aparta suites (estándar doble, súper doble, superior Deluxe, superior twin y suite..), las cuales aparentemente cuentan con diferentes dimensiones, algunas con doble altura otras con servicios adicionales como cocina, y adicionalmente se encuentra en uso una “terraza” que no fue aprobada en la Licencia de Construcción 18-3-0379 del 13 de junio de 2018 y que por el contrario quedo aprobada como una cubierta no transitable.

Así las cosas se presume que el titular de la Licencia de Construcción 18-3-0379, desde el momento de la solicitud de licencia quiso viciar el uso DOTACIONAL DE BIENESTAR SOCIAL DE ESCALA VECINAL para poner en funcionamiento un HOTEL, el cual NO corresponde a esta categoría de uso y mucho menos se permite en la escala que se ubica el predio.

De acuerdo a lo evidenciado anteriormente, el proyecto denominado “**NORMANDIA TOWER**” corresponde presuntamente a un “**HOTEL**”, el cual se encuentra categorizado dentro de un uso específico denominado SERVICIOS TURISTICOS y no dentro del uso DOTACIONAL DE BIENESTAR SOCIAL DE ESCALA VECINAL. Una vez revisada la Plancha 2 de 3 “*usos permitidos*” de la UPZ 31 Santa Cecilia se evidencia que el uso de SERVICIOS TURISTICOS, NO SE ENCUENTRA PERMITIDO para el predio ubicado en la KR 73 53 A 29 como se observa en el siguiente cuadro:

TIPO USO	USOS ESPECIFICOS	ESCALA	SECTOR 3 RECIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS		
			SUBSECTOR		
			I	II	III*
SERVICIOS TURISTICOS	Hoteles y aparta hoteles de más de 50 habitaciones con servicios complementarios.	METROPOLITANA			
	Hoteles y aparta hoteles hasta 50 habitaciones con servicios básicos. Residencias estudiantiles, religiosas y de la tercera edad	URBANA			

PLANCHA 2 DE 3 USOS PERMITIDOS – UPZ31 SANTA CECILIA – APROBADA MEDIANTE EL DTO 152 DE 2006

Adicionalmente en relación a la capacidad poblacional que contempla la escala vecinal para el USO DOTACIONAL DE BIENESTAR SOCIAL, la plancha 2 de 3, “*usos permitidos de la UPZ 31 Santa Cecilia*” establece:

BIENESTAR SOCIAL	Centros locales de atención a grupos vulnerables: la familia, la mujer, la infancia, la 3ª edad y la juventud, centros Integrados comunitarios, centros de adopción, hogares de bienestar.	ZONAL
	Salacunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar hasta 20 niños.	VECINAL

Razón por la cual el proyecto aprobado mediante la Licencia de construcción 18-3-0379 del 13 de junio de 2018, tampoco se ajusta en relación al número de usuarios que contempla, teniendo en cuenta que en los planos A101/ PL 01 DE 07, se relaciona un cuadro con las cargas de ocupación, relacionando un número de 225 ocupantes como se observa a continuación:

CARGAS DE OCUPACIÓN					
PISO	ZONAS	GRUPO USO	ÁREA M2	FACTOR DE OCUPACIÓN	No. DE PERSONAS
PRIMER PISO	PARQUEADERO	A-1	17,1	28	1
	LOBBY	L-3	17,58	0,7	25
	COMEDOR	L-3	36,15	0,7	52
SUBTOTAL:			70,83		77
SEGUNDO PISO	SALÓN	L-3	44,17	0,7	63
	SALA 1	L-3	9,78	0,7	14
	SALA 2	L-3	11,77	0,7	17
SUBTOTAL:			65,72		94
TERCER PISO	SALA 3	L-3	6,78	0,7	10
	HABITACIÓN 301	R-3	16,67	18	1
	HABITACIÓN 302	R-3	10,67	18	1
	HABITACIÓN 303	R-3	11,27	18	1
	HABITACIÓN 304	R-3	11,1	18	1
	HABITACIÓN 305	R-3	15,11	18	1
SUBTOTAL:			71,6		13
CUARTO PISO	SALA 4	L-3	6,89	0,7	10
	HABITACIÓN 401	R-3	16,67	18	1
	HABITACIÓN 402	R-3	10,67	18	1
	HABITACIÓN 403	R-3	11,09	18	1
	HABITACIÓN 404	R-3	11,1	18	1
	HABITACIÓN 405	R-3	15,11	18	1
SUBTOTAL:			71,53		13
QUINTO PISO	SALA 5	L-3	6,78	0,7	10
	HABITACIÓN 501	R-3	16,67	18	1
	HABITACIÓN 502	R-3	10,67	18	1
	HABITACIÓN 503	R-3	11,27	18	1
	HABITACIÓN 504	R-3	11,1	18	1
	HABITACIÓN 505	R-3	15,11	18	1
SUBTOTAL:			71,6		13
SEXTO PISO	SALA 6	L-3	6,89	0,7	10
	HABITACIÓN 601	R-3	16,67	18	1
	HABITACIÓN 602	R-3	10,67	18	1
	HABITACIÓN 603	R-3	11,09	18	1
	HABITACIÓN 604	R-3	11,1	18	1
	HABITACIÓN 605	R-3	15,11	18	1
SUBTOTAL:			71,53		13
TOTAL OCUPANTES					225

PLANCHA A101/ PL 01 DE 07 - APROBADO MEDIANTE LA LC 18-3-0379

Teniendo en cuenta lo anterior, el proyecto arquitectónico aprobado, no se podría considerar de bajo impacto urbanístico, teniendo en cuenta el número de usuarios y mucho menos el programa arquitectónico se encuentra enfocado en cumplir una primera necesidad y cobertura barrial tal y como lo menciona el artículo 234 de Decreto 316 de 2006.

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

Teniendo en cuenta todo lo anterior, es pertinente mencionar que frente a los posibles comportamientos contrarios a la integridad urbanística, que se puedan presentar en el predio ubicado en la KR 73 53 A 29, el artículo 14 del Decreto Nacional 1203 de 2017, el cual modifica el art 2.2.6.1.4.11 del Decreto 1077 de 2015, establece que es competencia de las alcaldías municipales o distritales por conducto de los inspectores de policía ejercer el Control Urbano respectivo.

De esta forma el *Artículo 135. Comportamientos contrarios a la integridad urbanística* de la Ley 1801 menciona:

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

(...)C) Usar o destinar un inmueble a:

- 9. Uso diferente al señalado en la licencia de construcción.*
- 10. Ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.*
- 11. Contravenir los usos específicos del suelo.*
- 12. Facilitar, en cualquier clase de inmueble, el desarrollo de usos o destinaciones del suelo no autorizados en licencia de construcción o con desconocimiento de las normas urbanísticas sobre usos específicos.(...)”*

6. CONCLUSION GENERAL

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 indebidas que llevan a los actores del ámbito de la construcción, tanto curadores que aprueban usos dotacionales de equipamiento de bienestar social de escala vecinal, que no son coherentes con los programas arquitectónicos establecidos en el correspondiente Plan Maestro; como constructores que desarrollan y/o enajenan usos diferentes a los aprobados en las respectivas Licencias de Construcción, como el Uso de Vivienda, entre otros, sin el cumplimiento de las normas mínimas para el buen desarrollo de estos.

7. CONCLUSIONES ESPECÍFICAS

Se concluye por todo lo anterior q si bien el uso aprobado en la licencia No. 18-3-0379 del 13 de junio de 2018 , se encuentra permitido en el predio KR 73 53 A 29; el proyecto arquitectónico aprobado para el uso Dotacional de un equipamiento de bienestar social de escala vecinal no tiene total correspondencia con el programa arquitectónico establecido en el Decreto Distrital 316 de 2006 “Por el cual se adopta el Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social para Bogotá Distrito Capital; y tampoco responde a la escala vecinal aprobada de acuerdo con las necesidades del grupo poblacional al cual van dirigidos este tipo de equipamientos.

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 **Alcaldía Local de Engativá**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que, desde sus competencias de ejercer control urbano, inicie las actuaciones correspondientes a la verificación del uso aprobado que corresponde a Dotacional. Equipamientos colectivos. Bienestar social.

2. Enviar copia del presente informe técnico a la **Secretaría Distrital de Planeación**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados con el fin de identificar posibles vacíos normativos de los Planes Maestros correspondientes, y generar lineamientos para futuras actuaciones.

9. DECISION DE LOS COMISIONADOS

Los comisionados por unanimidad aprueban las recomendaciones emitidas por el Equipo Técnico de la Comisión, con las recomendaciones realizadas.

2.5. CASO 2237

1. DATOS GENERALES

INTERESADO:	Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda
RADICADO:	De oficio
CURADOR:	Ing. Mariano Pinilla Poveda– Curador Urbano N° 5
SOLICITUDES:	SLC 18-5-1509 del 4 de diciembre de 2018 SLC 11001-5-21-0030 del 20 de enero de 2021
TIPO DE TRÁMITES:	Modificación de Licencia de Construcción vigente. Adecuación. Modificación de Planos de Propiedad Horizontal
LICENCIAS:	MOD RES 18-3-0592 del 21 de diciembre de 2018 ejecutoriada el 24 de diciembre de 2018 RES 11001-5-21-0300 del 4 de marzo de 2021 ejecutoriada el 10 de marzo de 2021
MODALIDADES:	Modificación de Licencia de Construcción Vigente. Adecuación
PROYECTO:	EDIFICIO SANTA ANA
USO:	Vivienda Multifamiliar, Dotacional- Equipamiento colectivo de Bienestar Social.
UBICACIÓN DEL PREDIO:	CL 110A 6-07
URBANIZACIÓN- BARRIO:	Urbanización Santa Ana Oriental
NORMA APLICADA:	Decreto Distrital 190 de 2004 Decreto Distrital 582 de 2012 Decreto Distrital 562 de 2014 Decreto Distrital 080 de 2016 Decreto Distrital 120 de 2018 Decreto Distrital 316 de 2006
UPZ:	UPZ 14 Usaquéen– Localidad Usaquéen

2. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Secretaria Distrital de Hábitat mediante la Subdirección de Prevención y Seguimiento otorga el registro de las personas naturales o jurídicas que se dediquen a las actividades de enajenación de vivienda; Para ello, quienes estén interesados en promocionar, anunciar o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda señaladas en el artículo 2º del Decreto Ley 2610 de 1979, deberán radicar con quince (15) días hábiles de anterioridad al inicio de dichas actividades, ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, los documentos señalados en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, el Decreto reglamentario 2180 de 2006 y las demás normas que lo modifiquen o reglamenten.

Adicionalmente y de acuerdo con lo establecido en el Parágrafo del artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, la actividad de enajenación de inmuebles se entiende desarrollada cuando las unidades habitacionales proyectadas o autorizadas por las autoridades metropolitanas, distritales o municipales, sean cinco (5) o más.

En tal sentido, la Subdirección de Prevención y Seguimiento ha recibido en varias ocasiones a la Radicación de Documentos para Enajenación de Inmuebles Destinados a Vivienda, sin embargo, en la revisión de las Licencias correspondientes, se observa que los usos aprobados en las licencias que presentan no corresponden al de vivienda, específicamente son los aprobados para uso Dotacional. Equipamientos colectivos de Bienestar social.

Por consiguiente, el artículo 2.2.6.6.9.2 del Decreto 1077 de 2015 determina las funciones de la Comisión De Veeduría De Las Curadurías Urbanas, permite que pueda atender las quejas que sean presentadas por los usuarios y además todas las que le permita el cumplimiento del objeto de la misma.

El objeto de la Comisión De Veeduría De Las Curadurías Urbanas es el distrito en el Acuerdo 01 de 2019 en su artículo segundo:

“(…) ejercer la función de coordinación y seguimiento a los curadores urbanos de Bogotá (…)”

En conclusión, la comisión en acatamiento de sus funciones y objeto descrito en la normatividad en mención, cumple con los lineamientos legales actuando en procura del interés general de la ciudadanía y por consiguiente se ve en la necesidad de realizar la apertura de oficio del caso 2237.

3. HECHOS

1. **El 9 de junio de 2014**, la Curadora Urbana No. 3 arq. Ana María Cadena Tobón, ejecutorió la licencia de Construcción **14-3-0367** en la cual resuelve “**OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL PARA UNA EDIFICACIÓN EN SEIS (6) PISOS Y UN (1) SOTANO, PARA ONCE (11) UNIDADES DE VIVIENDA (NO VIS), CON VEINTICUATRO (24) CUPOS DE ESTACIONAMIENTO TIPO 1 Y UN (1) CUPO DE ESTACIONAMIENTO TIPO 2 (...)**”. El **16 de junio de 2016** la Curadora Urbana No. 3 arq. Ana María Cadena Tobón concede una “**PRÓRROGA AL TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN LC 14-3-0367 (...)** POR UN TERMINO DE DOCE (12) MESES ADICIONALES (...)”. El **15 de noviembre de 2016** la Curadora Urbana No. 3 arq. Ana María Cadena Tobón otorga, una “**MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE PARA UNA EDIFICACION EN QUINCE (15) PISOS PARA VEINTICUATRO (24) UNIDADES DE VIVIENDA (NO VIS) CON CONCIENTA (50) CUPOS DE PARQUEADEROS PARA RESIDENTES, DIEZ (10) CUPOS PARA VISITANTES DE LOS CUALES DOS (2) CUMPLEN CON DIMENSIONES PARA PERSONAS EN CONDICION DE DISCAPACIDAD, Y TREINTA (30) BICICLETEROS (...)**”. para el acto administrativo 14-3-0367. El **13**

de junio de 2017 la Curadora Urbana No. 3(P) arq. Ada Montilla Guerrero concede una “SEGUNDA PRÓRROGA AL TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN LC 14-3-0367 (...) POR UN TERMINO DE DOCE (12) MESES ADICIONALES (...)” mediante la RES 17-3-0681. El **14 de junio de 2018 mediante RES 18-3-0592** la Curadora Urbana No. 3 arq. Ana María Cadena Tobón concede “en virtud de la revalidación solicitada (...) una nueva Licencia de Construcción para culminar las obras y actuaciones autorizadas en la Licencia de Construcción No. LC 14-3-0367 del 3 de abril de 2014 (...) El término de la vigencia de la nueva Licencia de Construcción que se concede por una sola vez en virtud de la Revalidación (...) es de veinticuatro (24) meses prorrogables por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la fecha de ejecutoria del presente Acto Administrativo (...)”

2. El **4 de diciembre de 2018**, mediante el trámite 18-5-1509, la Fiduciaria Bogotá S.A. solicitó ante el Curador Urbano No. 5 Ing. Mariano Pinilla Poveda una Modificación de Licencia de Construcción Vigente para la modificación en los usos de vivienda y dotacional bienestar social para los predios ubicados en la CL 110A 6-07, 27.

3. El **24 de diciembre de 2018** mediante la **Modificación de Licencia RES No. 18-3-0592** el Curador Urbano No. 5 Ing. Mariano Pinilla Poveda expide acto administrativo donde se resuelve “*OTORGAR MODIFICACIÓN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (VIGENTE) LA MODIFICACIÓN PRESENTADA CONSISTE EN: A) ADICIONAR UN SÓTANO CON RESPECTO AL APROBADO, DENTRO DE LA ALTURA APROBADA EN GESTIÓN ANTERIOR. B) ADECUAR PARTE DE LA EDIFICACIÓN PARA EL USO DOTACIONAL DE BIENESTAR SOCIAL (CENTRO DE SERVICIO DE BIENESTAR) DE ESCALA VECINAL CON 78 UNIDADES DE SERVICIO Y, REALIZAR MODIFICACIONES CONFORME A PLANOS (...)*”

4. El **8 de enero de 2020** mediante la **Modificación de Licencia RES No. 11001-5-19-1574** el Curador Urbano No. 5 Ing. Mariano Pinilla Poveda expide acto administrativo donde se resuelve “*OTORGAR MODIFICACIÓN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (VIGENTE) EN EL SENTIDO DE: A) DISMINUIR EL NÚMERO DE UNIDADES DE VIVIENDA PASANDO DE 16 A 13. LO ANTERIOR TENIENDO EN CUENTA QUE DEL PISO 12 AL 14 LOS APARTAMENTOS DISTINGUIDOS COMO TIPO K Y J, SE ENGLOBAN PARA CONFORMAR UNA (1) SOLA UNIDAD PRIVADA B) INCREMENTAR EL NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS TOTALES PASANDO DE 60 A 89, C) MODIFICAR, AJUSTAR Y AMPLIAR LAS ÁREAS DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PARA EL USO DE VIVIENDA PASANDO DE 267.91 M2 A 278.25 M2, Y D) MODIFICAR LAS FACHADAS DE LA EDIFICACIÓN (...)*”

5. El **15 de septiembre de 2020** mediante la RES 11001-5-20-0910 el Curador Urbano No. 5 Ing. Mariano Pinilla Poveda expide acto administrativo donde se resuelve “*APROBAR LOS PLANOS DE ALINDERAMIENTO Y EL CUADRO GENERAL DE AREAS PARA EL SOMETIMIENTO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO “SANTA ANA” (...)*”

6. El **20 de enero de 2021**, mediante el trámite 11001-5-21-0030, la Promotora Santa Ana. solicitó ante el Curador Urbano No. 5 Ing. Mariano Pinilla Poveda una Modificación de Licencia de Construcción Vigente y Modificación de planos de Propiedad Horizontal, para los predios ubicados en la CL 110A 6-07, 27.

7. El **10 de marzo de 2021** mediante la RES 11001-5-21-0300 el Curador Urbano No. 5 Ing. Mariano Pinilla Poveda expide acto administrativo donde se resuelve “*OTORGAR MODIFICACIÓN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (VIGENTE) Y APROBACIÓN DE PLANOS DE ALINDERAMIENTO Y CUADRO AREAS PH EN EL SENTIDO DE: A) EN EL NIVEL DEL SÓTANO NO. 1, SE ASIGNAN LOS CINCUENTA Y OCHO (58) ESTACIONAMIENTOS APROBADOS PARA EL USO DE BIENESTAR SOCIAL – ESCALA VECINAL, PARA EL SERVICIO PÚBLICO, MEDIANTE LA RESOLUCIÓN NO. 11001-5-19-1574 DE ENERO 8 DE 2020, PARA EL SERVICIO DE LOS RESIDENTES EN EL USO DE VIVIENDA, EN RAZON*

A LO ANTERIOR SE INCREMENTA EL NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS, PASANDO DE VEINTISEIS (26) A OCHENTA Y CUATRO (84); ASÍ MISMO SE INCREMENTA EL NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS PROYECTADOS PARA EL SERVICIO DE DISCAPACITADOS PASANDO DE TRES (3) A CUATRO (4). DE OTRA PARTE, PARA EL USO DE BIENESAR SOCIAL – ESCALA VECINAL, SE DISMINUYE EL NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS PROYECTADOS PARA EL PERSAONAS EN CONDICION DE DISCAPACIDAD, PASANDO DE CINCO (5) A UNO (1), SIN AFECTAR LAS PROPORCIONES EXIGIDAS POR LAS REGLAMENTACIONES QUE DIERON ORIGEN AL CITADO ACTO ADMINISTRATIVO; B) EN EL PIMER PISO, SE PROYECTA ENTYRE LOS EJEAS AY B UNA RAMPA VEHICULAR PARA SALVAR EL SDESNIVEL QUE SE PRESENTA EN SENTIDO ORIENTE OCCIDENTE (...)”

4. CONSIDERACIONES

4.1 LOCALIZACIÓN



Localización del predio ubicado en la CL 110A 6-07. Imagen tomada de SINUPOT.

5. MARCO NORMATIVO

Al momento de la radicación de la solicitud SLC 11001-5-21-0030 del 20 de enero de 2021 para Modificación de Licencia de Construcción Vigente y Modificación de Planos de Propiedad Horizontal para el predio ubicado en la CL 110 A 6 07, 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 582 de 2012 “Por el cual se actualiza la reglamentación de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 14 USAQUÉN, ubicada en la Localidad de Usaquén.”, el Decreto Distrital 562 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 Decreto Distrital 120 de 2018 “Por medio del cual se armonizan las normas de los Planes Maestros de Equipamientos, de Servicios Públicos y de Movilidad con las normas de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), las disposiciones que orientan la formulación de los planes directores, de implantación y de regularización y manejo y se dictan otras disposiciones”, y el

Decreto Distrital 316 de 2006 “Por el cual se adopta el Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social para Bogotá Distrito Capital”.

En tal sentido, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial - POT, el predio objeto de estudio se ubica en el Sector Normativo **1** de la **UPZ 14 USAQUÉN**, en Área de Actividad **Residencial**, Zona **Residencial Neta** y Tratamiento de **Renovación Urbana** en la modalidad de **Reactivación** y Sector de Demanda de Estacionamiento **A**.

6. ANÁLISIS

6.1. 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 11001-5-21-0030 del 20 de enero de 2021, aprobado mediante Resolución RES 11001-5-21-0300 del 4 de marzo de 2021 ejecutoriada el 10 de marzo de 2021, se pudo establecer lo siguiente:

EDIFICABILIDAD Y USOS DE LA MODIFICACION DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (VIGENTE) Y APROBACION DE PLANOS DE ALINDERAMIENTO Y CUADRO DE ÁREAS PH.

ITEM	SEGÚN LA NORMA <i>Decretos 190 de 2004, 080 de 2016, 582 de 2012, 562 de 2014, 120 de 2018, 316 de 2006</i>	APROBADO EN LA RES No. 11001-5-21-0300 SEGÚN PLANOS	SE AJU STA
ZONIFICACIÓN			
UPZ	14 - Usaquén	14 - Usaquén	SI
Sector Normativo	Sector normativo 1, Subsector de usos X y Edificabilidad J	Sector normativo 1, Subsector de usos X y Edificabilidad J	
Área de Actividad	Residencial	Residencial	
Zona	Residencial Neta	Residencial Neta	
Tratamiento	Renovación Urbana	Renovación Urbana	
Modalidad	De Reactivación	De Reactivación	
USOS			
Usos	- Vivienda Multifamiliar - Principal - Dotacional Equipamiento Colectivo. Bienestar social. Escala Vecinal - Complementario	- Vivienda Multifamiliar - Dotacional Equipamiento Colectivo. Bienestar social. Escala Vecinal	SI
EDIFICABILIDAD			
Índice de Ocupación Artículo 6 Decreto 562 de 2014	N/A	N/A	SI
Índice de construcción Artículo 6 Decreto 562 de 2014	N/A	6.27	SI
Altura Artículo 6 Decreto 562 de 2014	N/A	15 pisos habitables + 1 no habitable	SI
Altura máxima edificación	N/A	50.85 m	SI

Artículo 6 Decreto 562 de 2014				
Antejardín Artículo 6 Decreto 562 de 2014		5 m	5 m Por CL 110 A 5 m Por CRA 6	SI
Tipología edificatoria Artículo 6 Decreto 562 de 2014		Aislada	Aislada	SI
Aislamientos	Lateral (2 costados)	10.17 m 4 m	12.09 m 5.52 m	SI
	Posterior	4 m	6.26 m	SI
Sótano		SI	2	SI
Semisótano		SI	No plantea	SI
Voladizo		0,80 m por CL 110 A 0,80 m por CRA 6	0,80 m por CL 110 A 0,80 m por CRA 6	SI

ESTACIONAMIENTOS

Estacionamientos Dto. 190 de 2004 Cuadro Anexo No. 4 Zona de demanda A	Vivienda Multifamiliar 13 unidades	Privado: 2 x vivienda: 26 cupos Visitantes: 1x 3 viviendas: 4 cupos	Privados: 84 cupos Visitantes: 4 cupos	SI
	Dotacional Equipamiento Colectivo. Bienestar social. Escala Vecinal	Área administrativa (para cálculo): 35.46 m2 Privado: 1x60 m2: 1 cupo Visitantes: No se exige	Privados: 1 cupo Visitantes: 1 cupos	SI
Estacionamientos para Discapacitados		1 cupo de 3,80 X 4,50 metros por cada 30 cupos exigidos (31) = 1 cupos	5 cupos	SI
Bicicleteros		1 cupo por cada 2 estacionamientos exigidos (90) = 45 cupos	50 cupos	SI

De acuerdo con el estudio referido en el cuadro anterior se encontró que lo revisado en la licencia urbanística aprobada mediante la Resolución RES 11001-5-21-0300 del 4 de marzo de 2021 ejecutoriada el 10 de marzo de 2021 el Curador Urbano No 5, Ing. Mariano Pinilla Poveda; **SE AJUSTA** a lo exigido por la norma urbanística al momento de su solicitud.

6.2 SOBRE LAS LICENCIAS APROBADAS

De acuerdo a lo que indica la RES 11001-5-21-0300 del 4 de marzo de 2021 ejecutoriada el 10 de marzo de 2021, el curador Urbano No. 5 resuelve “*OTORGAR MODIFICACIÓN LICENCIA DE CONSTRUCCION (VIGENTE) Y APROBACION PLANOS ALINDERAMIENTO Y CUADRO AREAS PH (...)*” para los usos de Vivienda Multifamiliar y Dotacional Equipamiento Colectivo Bienestar Social. En este sentido, el equipo técnico de la Comisión encontró lo siguiente:

La licencia de construcción inicial otorgada mediante la LC **14-3-0367** del 9 de junio de 2014, únicamente el uso de Vivienda Multifamiliar, igualmente la modificación ejecutoriada el 15 de noviembre de 2016, por la Curadora Urbana No. 3 Ana María Cadena Tobón. A partir del 2018, se aprobaron Modificaciones de Licencias de Construcción Vigente por el Curador Urbano No. 5 ing. Mariano Pinilla Poveda, quien aprueba mediante **Modificación de Licencia RES No. 18-3-0592** la adecuación en parte de la edificación para “*USO DOTACIONAL DE BIENESTAR SOCIAL (CENTRO DE SERVICIO DE BIENESTAR) DE ESCALA*”

VECINAL CON 78 UNIDADES DE SERVICIO”, y en adelante las respectivas modificaciones de Licencia de Construcción Vigente han mantenido tanto el uso de Vivienda Multifamiliar como el de Dotacional Equipamiento Colectivo. Bienestar social. Escala Vecinal. Así las cosas, entre el acto administrativo inicial y las 3 modificaciones de licencia de construcción vigente, el proyecto tuvo las siguientes modificaciones:

ACTOS ADMINISTRATIVOS	CUR.	PISOS HABITABLES APROBADOS	USOS APROBADOS	UNIDADES DE VIVIENDA (Uso Vivienda Multifamiliar)	UNIDADES DE SERVICIO (Uso Dotacional)
LC 14-3-0367	3	6	Vivienda Multifamiliar	11	0
MOD LC 14-3-0367	3	15	Vivienda Multifamiliar	24	0
MOD RES 18-3-0592	5	15	Vivienda Multifamiliar + Dotacional Equipamiento Colectivo Bienestar Social	16	78
RES 11001-5-21-0300	5	15	Vivienda Multifamiliar + Dotacional Equipamiento Colectivo Bienestar Social	13	78

6.3 SOBRE EL USO DOTACIONAL APROBADO

De acuerdo a lo que indica la RES 11001-5-21-0300 del 4 de marzo de 2021 ejecutoriada el 10 de marzo de 2021, el curador Urbano No. 5 resuelve “*OTORGAR MODIFICACIÓN LICENCIA DE CONSTRUCCION (VIGENTE) Y APROBACION PLANOS ALINDERAMIENTO Y CUADRO AREAS PH (...)*” para los usos de Vivienda Multifamiliar y Dotacional Equipamiento Colectivo Bienestar Social. En este sentido, el equipo técnico de la Comisión una vez revisadas las fichas reglamentarias de la UPZ 14 Usaquén, donde se encuentra ubicado el predio localizado en la dirección CL 110 A 6 07, y el Decreto 562 de 2014, encontró lo siguiente:



**UPZ N° 14 USAQUEN
LISTADO DE SECTORES NORMATIVOS**

SECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO
1	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETA	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA
2	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MEDIANA
3	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES
4	COMERCIO Y SERVICIOS	SERVICIOS EMPRESARIALES	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA

**UPZ N° 14 USAQUEN
LISTADO DE SECTORES NORMATIVOS**

SECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO
1	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETA	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA

Plancha No. 2 de 4: Usos permitidos. UPZ 14 Usaquéen.



Plano No. 3. Incorporación de zonas de tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Reactivación. Decreto 562 de 2014.

Según lo indicado en la plancha No 2 *Usos permitidos. UPZ 14 Usaquéen* y en el Plano No. 3. *Incorporación de zonas de tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Reactivación. Decreto 562 de 2014* el predio localizado en la CL 110 A 6 07 se encuentra dentro del Sector Normativo 1, al cual se le asigna el área de actividad **RESIDENCIAL**, zona **RESIDENCIAL NETA**, y el tratamiento de **RENOVACIÓN URBANA** en la modalidad de **REACTIVACIÓN**.

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

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

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

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

AREA DE ACTIVIDAD			RESIDENCIAL			
USO	ESCALA	DESCRIPCION	RESIDENCIAL NETA		RESIDENCIAL CON ZONAS DELESTADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	
			ZONA RESIDENCIAL EXCLUSIVA	ZONA RESIDENCIAL COMERCIO Y SERVICIOS	ZONA RESIDENCIAL EXCLUSIVA	FINANCIAMIENTO DE COMERCIO Y SERVICIOS
EQUIPAMIENTO COLECTIVO	CULTURAL PLANEAMIENTO DE EQUIPAMIENTO CULTURAL Y SERVICIOS (Decreto 405 de 2006 y Decreto 805 de 2011)	METROPOLITANA				
		URBANA				
		VECINAL		C		C
		VECINAL				
	SALUD PLANEAMIENTO DE EQUIPAMIENTO DE SALUD (Decreto 103 de 2006 y Decreto 805 de 2011)	METROPOLITANA				
		URBANA				
		VECINAL		C		C
		VECINAL				
	BIENESTAR SOCIAL PLANEAMIENTO DE EQUIPAMIENTO DE BIENESTAR SOCIAL (Decreto 103 de 2006)	METROPOLITANA				
		URBANA				
		VECINAL		C		C
		VECINAL				
VECINAL	Centros de Desarrollo Infantil (CDI) y Centros de Servicios de Bienestar (CSB)		C		C	

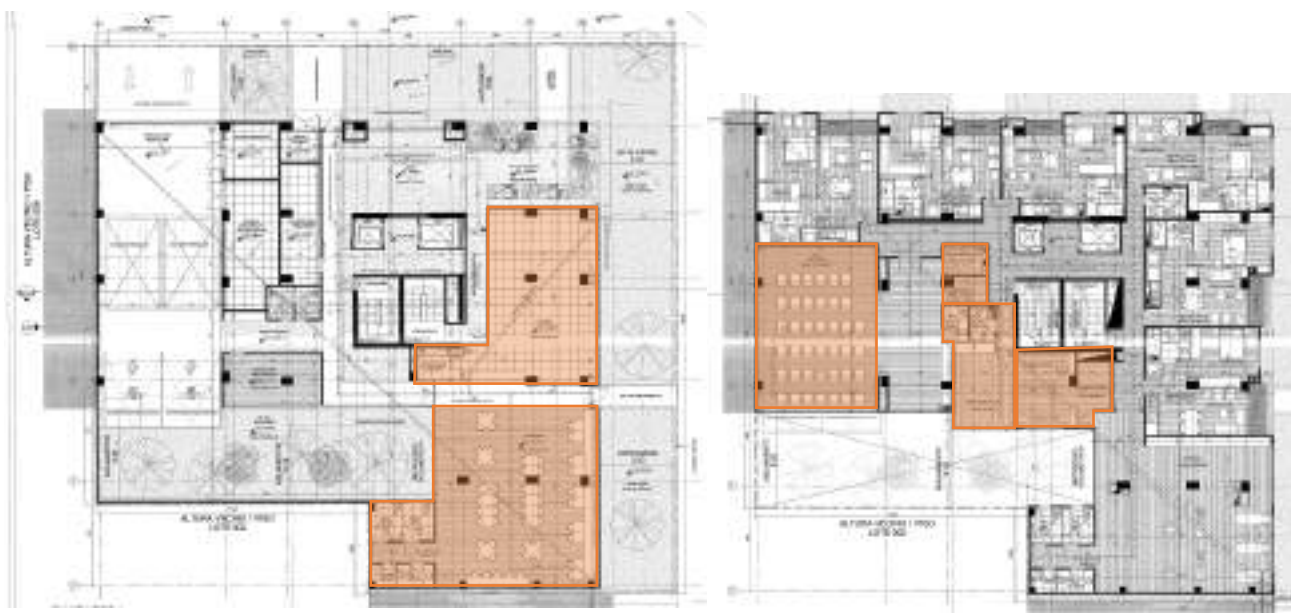
Cuadro Anexo 1A: Ficha Reglamentaria de usos dotacionales permitidos y localización según el área de actividad central. Decreto Distrital 120 de 2018.

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

Por lo anterior, es posible concluir que para el predio ubicado en la CL 110 A 6 07 estaba permitido al momento de la solicitud, el desarrollo de un proyecto cuyo uso sea un **EQUIPAMIENTO COLECTIVO** de escala VECINAL para un **CENTRO DE SERVICIOS DE BIENESTAR**.

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

Teniendo en cuenta el Análisis Jurídico para Equipamientos de Bienestar Social descrito en el numeral 6.1 de este informe, al revisar el proyecto arquitectónico aprobado se puede observar lo siguiente:



Segmentos Plantas Piso 1 y 2.

De acuerdo con lo anterior, es posible evidenciar que el programa arquitectónico al cual hace referencia el plan maestro para los Centros de bienestar Social, Residencia para adultos Mayores, se cumple de esta manera:

Área administrativa

Oficina de administración y baño:	29.98 m ²
Depósito:	5.48 m ²

Área de servicios especializados:

Consultorio:	28.66 m ²
--------------	----------------------

Área de servicios:

Aula múltiple:	131.80 m ²
Cocina y almacenaje:	93.59 m ²
Comedor:	145.35 m ²
Baño con ducha:	- m ²

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

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

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

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, el equipamiento de Bienestar Social: Tipo: Centro de Servicios de Bienestar -CBS de escala vecinal cuya función es la de Atención con enfoque de prevención

como un contenedor de servicios sociales con áreas para la atención directa tanto formativa como de consulta social, que posibilite la reunión de grupos y opere como lugar de recepción y contacto permanente con la comunidad, para que esta sea referida si así lo requiere, a otro tipo de servicios que ofrezcan las entidades de bienestar social, sin brindar alojamiento diurno y nocturno, ni cuidado integral de la actividad (...)”

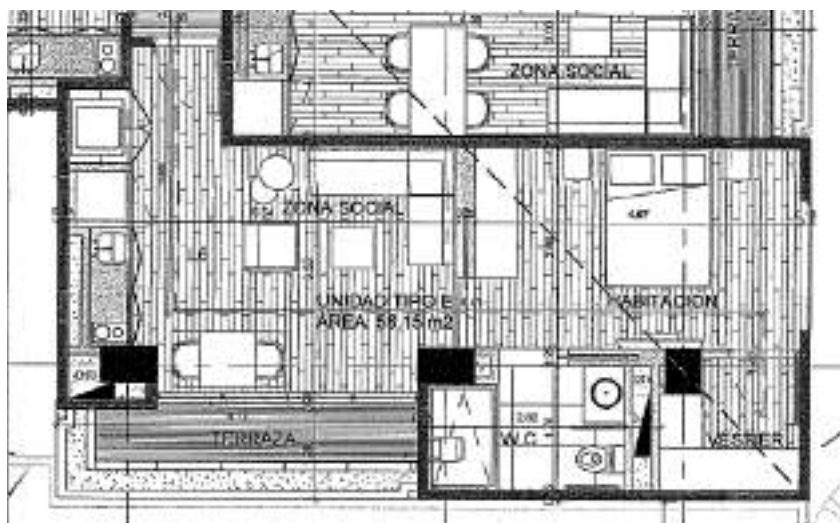
Se puede evidenciar en las plantas arquitectónicas que las áreas correspondientes para *atención directa tanto formativa como de consulta social que posibilite la reunión de grupos y opere como lugar de recepción y contacto permanente con la comunidad, para que esta sea referida si así lo requiere, a otro tipo de servicios que ofrezcan las entidades de bienestar social* como Administración con baño, Cocina, Comedor, y Aula Múltiple, son áreas propias al programa arquitectónico para un Centro de servicios de Bienestar, que de acuerdo al Artículo 25 del Decreto 316 del 2006 “(...) son los instrumentos para garantizar la seguridad y calidad de los equipamientos”, corresponden a áreas localizadas en 2 pisos de los 15 pisos aprobados en el proyecto, siendo los 8 pisos habitables aprobados destinados a áreas que en el proyecto se denominan como “**unidades de servicio**” aprobadas así en la Modificación de Licencia No. RES 18-3-0592: “(...) *ADECUAR PARTE DE LA EDIFICACIÓN PARA EL USO DOTACIONAL DE BIENESTAR SOCIAL (CENTRO DE SERVICIO DE BIENESTAR) DE ESCALA VECINAL CON 78 UNIDADES DE SERVICIO (...)*”. Por lo anterior, el equipo técnico indagó respecto a la definición de **UNIDADES DE SERVICIO** a las cuales se refiere el proyecto aprobado, sin encontrar ninguna referencia en la normativa vigente al momento de la solicitud del trámite de aprobación. Sin embargo, se hizo el siguiente análisis teniendo en cuenta la disposición arquitectónica presentada y aprobada por la Curaduría 5:



Segmentos Planta Piso 3. Resolución No. 18-3-0592

En los pisos del 4 al 10 del proyecto, presenta una disposición de 9 UNIDADES DE SERVICIOS, a las cuales se acceden mediante una circulación común, y suman un área de 480.16 m² por piso, y en su totalidad, **5281.08 m²**, lo que corresponde al **65.5%** del “*Área Tota Construida*”; adicionalmente, no hace parte del programa arquitectónico estipulado mediante el plan maestro correspondiente.

Al analizar la “unidad de servicio” propuesta en el proyecto, se observa lo siguiente:



Unidad de Servicios Tipo E. Planta Cuarto piso. RES 18-3-0592.

Las “UNIDADES DE SERVICIO” del proyecto están conformadas por zonas de servicio como baño con ducha y cocina, y adicionalmente un espacio denominado ZONA SOCIAL, y 1 espacio denominado HABITACIÓN. Esta disposición arquitectónica correspondería a las definiciones de Unidad habitacional o Unidad independiente del Decreto 1077 de 2015 donde se señala en el artículo 2.3.1.1.1:

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

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

Al respecto, el concepto emitido por la Secretaría Distrital de Planeación mediante el radicado 1-2021-37876 indica lo siguiente:

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

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

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

Y el Cuadro Anexo No. 2: CUADRO INDICATIVO DE CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO del mismo Decreto 190 de 2004:

1. EQUIPAMIENTO COLECTIVOS

TIPO	DESCRIPCIÓN DE UNIDADES DE SERVICIO	ESCALA	LOCALIZACIÓN LINEAMIENTOS GENERALES
1.4 BIENESTAR SOCIAL	Salacunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar hasta 20 niños, residencias para la tercera edad hasta 20 personas.	VECINAL	Zonas Empresariales Zonas de Equipamiento Colectivo Zonas de comercio Cualificado. Zonas de comercio aglomerado Áreas Industriales Áreas residenciales Área Urbana Integral Área de actividad central

Dado que el proyecto constituye un área construida de 8.063,05 m² donde adicionalmente se aprueban 90 parqueaderos para automóviles y 50 para bicicletas, no se podría considerar de bajo impacto urbanístico, ni se enfocan a cumplir una primera necesidad y cobertura barrial.

Por lo anterior, es posible concluir que el proyecto presentado y aprobado mediante la **RES 18-3-0592** y la **RES 11001-5-21-0300** para el predio ubicado en la CL 110 A 6 07 no corresponde con lo requerido para un proyecto cuyo uso es de sea un EQUIPAMIENTO COLECTIVO y su escala tampoco corresponde a una escala VECINAL para un CENTRO DE SERVICIOS DE BIENESTAR.

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

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

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

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

Así la cosas, no existiría ningún impedimento para aprobación de cuadro de áreas para propiedad horizontal dentro de un dotacional, no obstante, y de acuerdo con lo señalado en la el numeral 6.4 del presente informe el programa arquitectónico no corresponde a lo estipulado en el Plan Maestro de Servicios de Bienestar Social.

De otra parte es preciso señalar que con fundamento en la licencia de construcción expedida por el curador No 5, se aprueba el uso de dotacional equipamiento colectivo bienestar social, así las cosas en caso de requerir adecuación funcional para uso residencia, es preciso que se solicite la adecuación como trámite y no se puede entender que con la aprobación de cuadro de áreas PH, pueda desarrollarse el uso residencial, por cuanto Centros de Servicios de Bienestar no contempla el uso de vivienda, unidades habitacionales o independientes.

7. CONCLUSION GENERAL

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 indebidas que llevan a los actores del ámbito de la construcción, tanto curadores que aprueban usos dotacionales de equipamiento de bienestar social de escala vecinal, que no son coherentes con los programas arquitectónicos establecidos en el correspondiente Plan Maestro; como constructores que desarrollan y/o enajenan usos diferentes a los aprobados en las respectivas Licencias de Construcción, como el Uso de Vivienda, entre otros, sin el cumplimiento de las normas mínimas para el buen desarrollo de estos.

8. CONCLUSIONES ESPECÍFICAS

Se concluye por todo lo anterior que si bien el uso aprobado en la licencia **RES 18-3-0592** y la **RES 11001-5-21-0300** se encuentra permitido en el predio **CL 110 A 6 07**; el proyecto arquitectónico aprobado para el uso Dotacional de un equipamiento de bienestar social de escala vecinal no tiene total correspondencia con el programa arquitectónico establecido en el Decreto Distrital 316 de 2006 “Por el cual se adopta el Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social para Bogotá Distrito Capital; y tampoco responde a la escala vecinal aprobada de acuerdo con las necesidades del grupo poblacional al cual van dirigidos este tipo de equipamientos.

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.

9. RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico a la **Secretaría Distrital de Planeación**, informando el estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados con el fin de solicitar las correspondientes aclaraciones, en aras de que la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá D.C. concluya si el acto administrativo se ajusta a las normas urbanísticas aplicables.
2. Enviar copia del presente informe técnico a la **Alcaldía Local de Usaquén**, informando el estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados con el fin de que desde sus competencias de Control Urbano, verifique si la obra está en ejecución y si el uso corresponde al autorizado.

10. DECISIÓN DE LOS COMISIONADOS

Los comisionados por unanimidad aprueban la recomendación emitida por el Equipo Técnico de la Comisión, respecto a solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación las correspondientes aclaraciones que le permitan a esta Comisión dar una conclusión pertinente y NO cerrar el caso 2237.

2.6. CASO 2230

1. DATOS GENERALES

INTERESADA:	Subsecretaria de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda
RADICADO	De oficio
CURADOR:	Arq. Ruth Cubillos Salamanca- Curador Urbano N° 1
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia de construcción
No. EXPEDIENTE:	11001-1-20-2415 del 26 de noviembre del 2020
UBICACIÓN DEL PREDIO:	Carrera 65 N° 175-64
NORMA APLICADA:	Decretos 070 del 2002 y 190 del 2004
UPZ:	UPZ 17 San José de Bavaria– Localidad Suba

2. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Secretaria Distrital de Hábitat mediante la Subdirección de Prevención y Seguimiento otorga el registro de las personas naturales o jurídicas que se dediquen a las actividades de enajenación de vivienda; Para ello, quienes estén interesados en promocionar, anunciar o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda señaladas en el artículo 2° del Decreto Ley 2610 de 1979, deberán radicar con quince (15) días hábiles de anterioridad al inicio de dichas actividades, ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, los documentos señalados en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, el Decreto reglamentario 2180 de 2006 y las demás normas que lo modifiquen o reglamenten.

Adicionalmente y de acuerdo con lo establecido en el Parágrafo del Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, la actividad de enajenación de inmuebles se entiende desarrollada cuando las unidades habitacionales proyectadas o autorizadas por las autoridades metropolitanas, distritales o municipales, sean cinco (5) o más.

En tal sentido, la Subdirección de Prevención y Seguimiento ha recibido en varias ocasiones a la Radicación de Documentos para Enajenación de Inmuebles Destinados a Vivienda, sin embargo, en la revisión de las Licencias correspondientes, se observa que los usos aprobados en la licencia que presentan no corresponden al de vivienda, específicamente son los aprobados para uso Dotacional. Equipamientos colectivos de Bienestar social.

Por consiguiente, el artículo 2.2.6.6.9.2 del Decreto 1077 de 2015 determina las funciones de la Comisión De Veeduría De Las Curadurías Urbanas, permite que pueda atender las quejas que sean presentadas por los usuarios y además todas las que le permita el cumplimiento del objeto de la misma.

El objeto de la Comisión De Veeduría De Las Curadurías Urbanas es el distrito en el Acuerdo 01 de 2019 en su artículo segundo:

“(…) ejercer la función de coordinación y seguimiento a los curadores urbanos de Bogotá (…)”

En conclusión, la comisión en acatamiento de sus funciones y objeto descrito en la normatividad en mención cumple con los lineamientos legales actuando en procura del interés general de la ciudadanía y por consiguiente se ve en la necesidad de realizar la apertura de oficio del caso 2230

3. HECHOS

1. El 26 de noviembre del 2020 presentan ante la Curaduría Urbana 1 Arq. Ruth Cubillos Salamanca, mediante la radicación 11001-1-20-2415, el trámite para Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y cerramientos para una Unidad de Equipamiento Dotacional de Bienestar Social de escala Vecinal.

2. El 27 de mayo del 2021 mediante Resolución No. 11001-1-21-0981 el Curadora Urbana No. Ruth Cubillos Salamanca expide acto administrativo donde se resuelve *“OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, Y CERRAMIENTO PARA UNA (1) EDIFICACIÓN EN DOS PISOS DESTINADA A DOTACIONAL DE BIENESTAR SOCIAL DE ESCALA VECINAL (CLUB DE ANCIANOS) CON 16 UNIDADES HABITACIONALES VEINTE (20) ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS Y UN (1) ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES QUE SE DESTINA A PERSONAS EN SITUACIÓN DE MOVILIDAD REDUCIDA Y 15 BICICLETEROS”*

4. CONSIDERACIONES

4.1. LOCALIZACION



Carrera 65 N° 175-64 Localización SINUPOT

4.2 MARCO NORMATIVO

Al momento de la radicación de la solicitud SLC 11001-1-20-2415 del 26 de nov de 2020 para Licencia de Construcción para el predio ubicado en la Carrera 65 175-64, 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 380 de 2004 “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 17, San José de Bavaria ubicada en la localidad de Suba”, y el Decreto Distrital 316 de 2006 “Por el cual se adopta el Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social para Bogotá Distrito Capital”.

PROGRAMA	EQUIPAMIENTO	BIENESTAR SOCIAL	VECINAL	Reservados, centros comunitarios, guarderías, salas recreativas, hogares de bienestar para la tercera edad, hogares para la tercera edad, hogares para la tercera edad	3
			ZONAL	Centros sociales de atención a grupos vulnerables, centros de atención a la tercera edad, centros de atención a la tercera edad, centros de atención a la tercera edad, centros de atención a la tercera edad	

El predio localizado en Carrera 65 175-64 se encuentra dentro del Sector Normativo 3, al cual se le asigna el área de actividad **RESIDENCIAL**, zona **RESIDENCIAL NETA**, y el tratamiento de **CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA**.

Por lo anterior, es posible concluir que para el predio ubicado en Carrera 65 175-64 estaba permitido al momento de la solicitud, el desarrollo de un proyecto cuyo uso sea un EQUIPAMIENTO COLECTIVO de escala VECINAL para un **CENTRO DE SERVICIOS DE BIENESTAR**.

5.2. PROGRAMA ARQUITECTÓNICO PARA EQUIPAMIENTO DOTACIONAL DE BIENESTAR SOCIAL Y LA ESCALA APROBADA

De acuerdo con las definiciones mencionadas anteriormente se puede evidenciar que para la solicitud de la licencia de Construcción del acto administrativo en estudio se identificó lo siguiente:

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

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

CENTROS DE SERVICIOS DE BIENESTAR

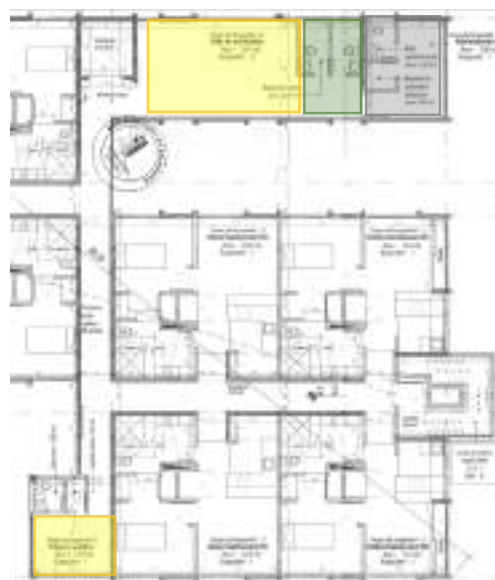
PROGRAMA ARQUITECTÓNICO:	
Área administrativa:	Oficina de administración, baño de oficina, depósito general de material didáctico
Área de servicios especializados:	Consultorio de atención psicosocial
Área servicios:	Aula múltiple/comedor, cocina, despensa general, batería de baño empleados, batería de baño con duchas

Anexo 2. Decreto 316 de 2006

Al revisar el proyecto arquitectónico aprobado mediante la Res. 11001-1-21-0981, se puede observar lo siguiente:



Segmento plancha primer piso – A002



Segmento plancha segundo piso- A003

De acuerdo al plano aprobado para la Planta de Primer y segundo piso del proyecto **Club de bienestar Sigüenza**, es posible evidenciar que el programa arquitectónico al cual hace referencia el plan maestro para los Centros de bienestar Social se cumple de esta manera:

Área administrativa (verde):

Oficina de administración y baño:	12.36 m ²
Depósito de material didáctico:	1.85 m ²

Área de servicios especializados (amarillo):

Consultorio Psicosocial:	10.30m ²
Salón de actividades:	39.42m ²

Área de servicios (naranja):

Aula múltiple/ comedor:	45.72m ²
Cocina, despensa general:	2.30m ²
Baño con ducha:	6.25m ²
Baños discapacitados:	3.88m ²

De conformidad con lo revisado en las planchas A-002 y A-003 del proyecto está cumpliendo con las áreas de servicios especializados, área administrativa y área de servicios.

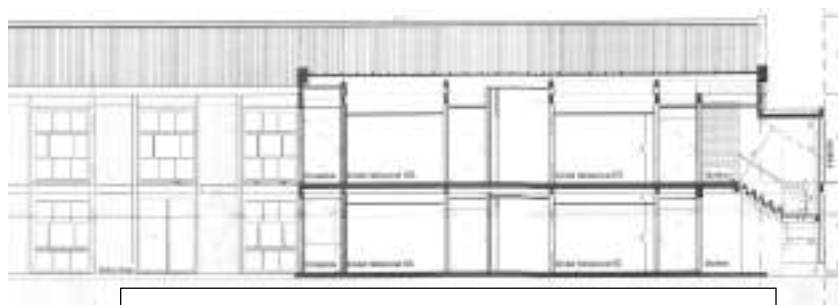
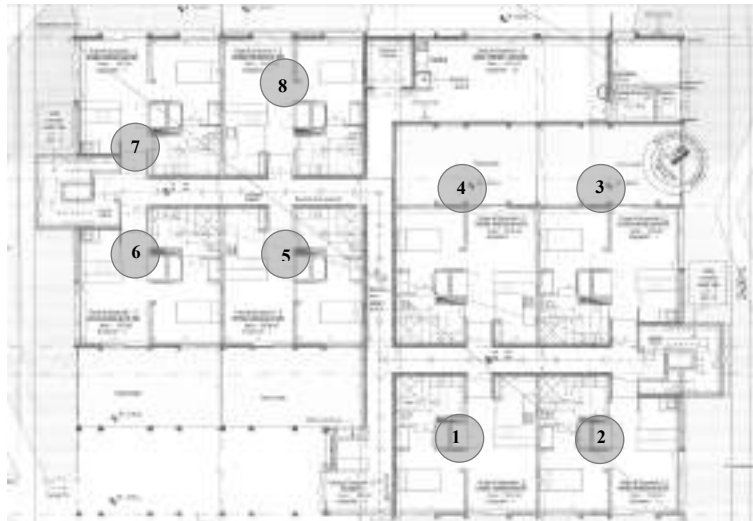
Por otro lado, al revisar la correspondencia del uso aprobado de un EQUIPAMIENTO COLECTIVO de escala VECINAL para un CENTRO DE SERVICIOS DE BIENESTAR y su correspondencia con el proyecto arquitectónico aprobado, el equipo técnico realizó el siguiente análisis:

De acuerdo con el programa arquitectónico para el proyecto estaría representado de la siguiente manera:

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO	
Área Administrativa	Oficina de administración, baño de oficina, depósito de material didáctico.
Área de Servicios Especializados	Primeros auxilios
Área Servicios	Aula múltiple / Comedor, Cocina, Despensa General, Batería de Baño Empleados, Batería de baño con duchas

Todos estos espacios están cumpliendo según lo estipulado en el plan maestro de bienestar social y están focalizados en el segundo piso del proyecto, en los demás pisos están ubicadas las unidades habitacionales según lo aprobado en la licencia de construcción: “(...) UNA (1) EDIFICACIÓN EN DOS (2) PISOS DESTINADA A DOTACIONAL DE BIENESTAR SOCIAL DE ESCALA VECINAL (CLUB DE ANCIANOS) CON 16 UNIDADES HABITACIONALES) PREVÉ VEINTE (20) ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS Y UN (1) ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES QUE SE DESTINA A PERSONAS EN SITUACIÓN DE MOVILIDAD REDUCIDA Y 15 BICICLETEROS (...)”

NIVEL	UNIDADES HABITACIONALES	ÁREA CONSTRUIDA UNIDADES	ÁREA CONSTRUIDA CON CIRCULACIÓN
PISO 1	8	354.60	401.9
PISO 2	8	354.60	393.43



Segmento Corte longitudinal sección 2-

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

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

Dado que el proyecto constituye un área construida de 1070.82 m² donde se incluyen adicionalmente se aprueban 21 parqueaderos para automóviles y 15 para bicicletas, se podría considerar de bajo impacto urbanístico y está enfocado en cumplir una primera necesidad y cobertura barrial.

Por lo anterior, es posible concluir que el proyecto presentado y aprobado mediante el acto administrativo **11001-1-21-0981** para los predios ubicados en Carrera 65 175-64 **SE AJUSTA** con lo requerido para un proyecto cuyo uso es de sea un **EQUIPAMIENTO COLECTIVO** debido a que las unidades habitacionales están dentro de las permitidas según la normativa aprobada y su escala corresponde a una escala VECINAL para un CENTRO DE SERVICIOS DE BIENESTAR.

6. CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, que las actuaciones del Arq. Ruth Cubillos salamanca Curadora Urbana No.1 para el radicado 11001-1-20-2415 del 26 de noviembre del 2020 en relación con la aprobación de la licencia de construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total 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. Publicar en la cartelera de información de la Secretaría Distrital del Hábitat, el resultado del presente informe técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
2. Enviar copia del presente informe técnico a la Alcaldía Local de Suba, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que, desde sus competencias de ejercer control urbano, inicie las actuaciones correspondientes a la verificación del uso aprobado que corresponde a Dotacional. Equipamientos colectivos. Bienestar social Escala Vecinal.

3. Cerrar el caso 2230

8. DECISIÓN DE LOS COMISIONADOS

Los comisionados por unanimidad aprueban la recomendación emitida por el Equipo Técnico de la Comisión.

2.7. CASO 2233

1. DATOS GENERALES

INTERESADO:	Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda.
RADICADO:	De oficio.
CURADOR:	Germán Moreno Galindo - Curador Urbano No. 2.
SOLICITUD: 1	1001-2-21-2899 del 03 de diciembre de 2021.
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia de Construcción.
LICENCIA:	11001-2-22-1908 del 12 de julio de 2022.
MODALIDADES:	Modificación Licencia de Construcción vigente, Ampliación, Modificación y Adecuación.
PROYECTO:	IVIN 567
USO:	Vivienda Unifamiliar, Servicios Personales - Profesionales Técnicos Especializados escala Vecinal, Dotacional Equipamiento Colectivo - Bienestar Social escala Vecinal y Comercio Vecinal A.
UBICACIÓN DEL PREDIO:	CL 56 7 18 / 26 / 36 / 50 / CL 57 7 68 (Actual)
URBANIZACIÓN O BARRIO:	Chapinero Central
NORMA APLICADA:	Decretos Distritales 468 de 2006, 080 de 2016, 316 de 2006 y 120 de 2018.
UPZ:	UPZ 99 Chapinero – Localidad de Chapinero

2. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Secretaria Distrital de Hábitat mediante la Subdirección de Prevención y Seguimiento otorga el registro de las personas naturales o jurídicas que se dediquen a las actividades de enajenación de vivienda; Para ello, quienes estén interesados en promocionar, anunciar o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda señaladas en el artículo 2º del Decreto Ley 2610 de 1979, deberán radicar con quince (15) días hábiles de anterioridad al inicio de dichas actividades, ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, los documentos señalados en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, el Decreto reglamentario 2180 de 2006 y las demás normas que lo modifiquen o reglamenten.

Adicionalmente y de acuerdo con lo establecido en el Parágrafo del artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, la actividad de enajenación de inmuebles se entiende desarrollada cuando las unidades habitacionales proyectadas o autorizadas por las autoridades metropolitanas, distritales o municipales, sean cinco (5) o más.

En tal sentido, la Subdirección de Prevención y Seguimiento ha recibido en varias ocasiones a la Radicación de Documentos para Enajenación de Inmuebles Destinados a Vivienda, sin embargo, en la revisión de las Licencias correspondientes, se observa que los usos aprobados en las licencias que presentan no corresponden al de vivienda, específicamente son los aprobados para uso Dotacional. Equipamientos colectivos de Bienestar social.

Por consiguiente, el artículo 2.2.6.6.9.2 del Decreto 1077 de 2015 determina las funciones de la Comisión De Veeduría De Las Curadurías Urbanas, permite que pueda atender las quejas que sean presentadas por los usuarios y además todas las que le permita el cumplimiento del objeto de la misma.

El objeto de la Comisión De Veeduría De Las Curadurías Urbanas es el distrito en el Acuerdo 01 de 2019 en su artículo segundo:

“(…) ejercer la función de coordinación y seguimiento a los curadores urbanos de Bogotá (…)”

En conclusión, la comisión en acatamiento de sus funciones y objeto descrito en la normatividad en mención, cumple con los lineamientos legales actuando en procura del interés general de la ciudadanía y por consiguiente se ve en la necesidad de realizar la apertura de oficio del caso 2233.

3. HECHOS

1. Mediante la Licencia No. **11001-3-19-0580 del 28 de marzo de 2019**, la Curadora Urbana No. 3 Ana María Cadena Tobón, resolvió la solicitud radicada con el No. 18-3-1329 del 1 de agosto de 2018, en la que concedió la **Licencia de Construcción** en las modalidades de **Obra Nueva y Demolición Total** en el predio de la CL 56 7 18 AP 101 / 201 / 301 / CL 56 7 36 AP 101 / 201 / 202 / 301 / 302 / 401 / GJ 1 / GJ 2 / GJ 3 / GJ 4 / GJ 5, “... *PARA UNA EDIFICACIÓN EN SEIS (6) PISOS HABITABLES, UN (1) PISO NO HABITABLE (DESTINADO A EQUIPAMIENTO COMUNAL, EN SEGUNDO PISO) Y UN (1) SÓTANO, PARA UNA (1) UNIDAD DE SERVICIO TURÍSTICO DE ESCALA METROPOLITANA (CON 60 HABITACIONES) Y UNA (1) UNIDAD DE COMERCIO VECINAL A, CON OCHO (8) ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS, VEINTIÚN (21) ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES, DE LOS CUALES UNO CUMPLE CON DIMENSIONES PARA PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD Y CATORCE (14) BICICLETEROS...*”.
2. Con el Acto Administrativo No. **11001-4-20-1540 del 29 de abril de 2020**, la Curadora Urbana No. 4 Adriana López Moncayo, otorgó la **Modificación de la licencia de construcción vigente** No. 11001-3-19-0580, “...*Para adicionar el lote No. 9 y modificar el proyecto inicialmente aprobado, quedando una (1) edificación en un sótano y siete (7) pisos de los cuales plantea un (1) piso no habitable (destinado a equipamiento comunal en segundo piso), para una (1) unidad de servicios turísticos de escala metropolitana (con 60 habitaciones) y nueve (9) locales de comercio Vecinal A, con cincuenta y seis (56) cupos de estacionamiento, de los cuales diecisiete (17) estacionamientos son privados, treinta y nueve (39) estacionamientos son de visitantes de los cuales uno (1) cumple con dimensiones para personas con movilidad reducida y veintiún. Los demás aspectos contenidos en la Licencia de Construcción No. 11001-3-19-0580 de marzo 28 de 2019 se mantienen...*”.
3. De acuerdo con la Resolución No. **11001-2-22-0096 del 20 de enero de 2022**, el Curador Urbano No. 2 Germán Moreno Galindo **prorrogó** el término de vigencia de la Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Demolición Total No. 11001-3-19-0580 del 28 de marzo de 2019 con fecha de ejecutoria del 22 de abril de 2019 otorgada por la Curadora Urbana No. 3 Ana María Cadena Tobón y Modificada mediante la Resolución No. 11001-4-20-1540 del 29 de abril de 2020 expedida por la Curadora Urbana No. 4 Adriana López Moncayo.
4. Bajo el radicado No. **11001-2-21-2899 del 03 de diciembre de 2021**, se solicitó ante la Curaduría Urbana No. 2, una nueva modificación de la Licencia de Construcción vigente No. 11001-3-19-0580 del 28 de marzo de 2019.
5. El Curador Urbano No. 2 Germán Moreno Galindo, mediante el Acto Administrativo No. **11001-2-22-1908 del 12 de julio de 2022**, concedió la **Modificación de la Licencia de Construcción Vigente** No. 11001-3-19-0580 del 28 de marzo de 2019, en las modalidades de Ampliación, Modificación y Adecuación “... *para adicionar la etapa 2 del proyecto IVIN 567, en el lote No. 8 (parte) y modificar el proyecto inicialmente aprobado, quedando dos (2) edificaciones, en un (1) sótano y siete (7) pisos en los cuales plantea un (1) piso no habitable destinado a equipamiento comunal en segundo piso, para una (1) unidad de vivienda (No Vis), una (1) unidad de Dotacional equipamiento colectivo de Bienestar Social de escala vecinal (con 120 habitaciones), un (1) local de servicios técnicos especializados de escala vecinal y un (1) local de comercio vecinal A, con cincuenta y cinco (55) cupos de estacionamiento, de los cuales 41 cupos son privados de residentes y 14 de visitantes, incluido 1 cupo que cumple con las dimensiones para transportar personas con movilidad reducida. Plantea 4 depósitos.*

Plantea 28 cupos para bicicletas. Los demás aspectos contenidos en la licencia de construcción 11001-3-19-0580 del 28 de marzo de 2019, su posterior modificación y prórroga, se mantienen...”

4. CONSIDERACIONES

4.1. LOCALIZACIÓN



Localización - SINUPOT

5. MARCO NORMATIVO

Para la fecha de radicación de la solicitud de Licencia de Construcción inicial (01 de agosto de 2018), ya se encontraba expedida la reglamentación de la UPZ No. 99 – Chapinero mediante el Decreto Distrital 468 de 2006, que ubica al predio en el Sector Normativo No. 1, Subsectores de Usos I y Edificabilidad A, en Área de Actividad Comercio y Servicios, Zona Comercio Cualificado, Tratamiento de Consolidación, modalidad Con Cambio de Patrón y Sector de Demanda de estacionamientos B.

Así las cosas, a los predios en estudio le aplican las normas del POT, Decretos Distritales 468 de 2006 reglamentario de la UPZ 99 Chapinero y 080 de 2016 común a todas las UPZ; y adicionalmente, tratándose de un uso Dotacional Equipamiento Colectivo de Bienestar Social, le aplican las normas de los Decretos Distritales 316 de 2006, que adopta el Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social y 120 de 2018 que armoniza los Planes Maestros con las UPZ.

6. ANALISIS

APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA

- **PROYECTO ARQUITECTÓNICO IVIN 567 – 11001-2-22-1908:**

Del estudio realizado se infiere que, el proyecto aprobado mediante la Modificación de Licencia de Construcción Vigente expedida bajo el acto administrativo No. 11001-2-22-1908 del 12 de julio de 2022 por el Curador Urbano No. 2 Germán Moreno Galindo, para la solicitud No. 11001-2-21-2899 del 03 de

diciembre de 2021, SE AJUSTA a las normas en lo referente a los aspectos urbanísticos establecidos en la ficha reglamentaria de la UPZ 99 - Chapinero.

- **ASPECTOS RELEVANTES DEL ANALISIS:**

1. DEL USO DOTACIONAL APROBADO:

De acuerdo a lo que indica la Licencia No. 11001-2-22-1908 ejecutoriada el 19 de julio de 2022 el curador Urbano No. 2 resuelve: *“Otorgar MODIFICACIÓN LICENCIA (VIGENTE) DE CONSTRUCCIÓN ... para adicionar la etapa 2 del proyecto IVIN 567, en el lote No 8 (parte) y modificar el proyecto inicialmente aprobado, quedando dos (2) edificaciones, en un (1) sótano y siete (7) pisos en los cuales plantea un (1) piso no habitable destinado a equipamiento comunal en segundo piso, para una (1) unidad de vivienda (No Vis), una (1) unidad de Dotacional equipamiento colectivo de Bienestar Social de escala vecinal (con 120 habitaciones), un (1) local de servicios técnicos especializados de escala vecinal y un (1) local de comercio vecinal A, con cincuenta y cinco (55) cupos de estacionamiento, de los cuales 41 cupos son privados de residentes y 14 de visitantes, incluido 1 cupo que cumple con las dimensiones para transportar personas con movilidad reducida. Plantea 4 depósitos. Plantea 28 cupos para bicicletas. Los demás aspectos contenidos en la Licencia de Construcción No 11001-3-19-0580 del 28 de marzo de 2019, su posterior modificación y prorroga, se mantienen”*. En este sentido, el equipo técnico de la Comisión una vez revisadas las fichas reglamentarias de la UPZ 99 Chapinero, donde se encuentra ubicado el predio localizado en la dirección CL 56 7 18 / 26 / 36 / 50 / CL 57 7 68, encontrando lo siguiente:

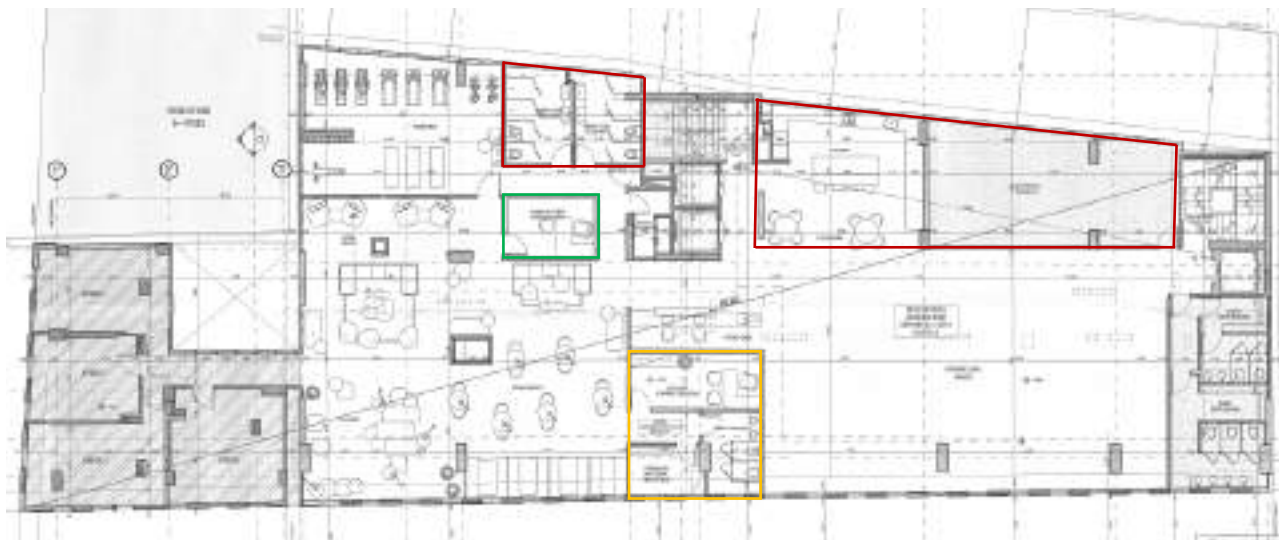
Según lo indicado en la plancha No. 2 de 4 *“Usos Permitidos”* de la UPZ No. 99 Chapinero, los predios localizados en la CL 56 7 18 / 26 / 36 / 50 / CL 57 7 68 se encuentran dentro del Sector Normativo 1, al cual se le asigna el Área de Actividad COMERCIO Y SERVICIOS, zona COMERCIO CUALIFICADO, y el tratamiento de CONSOLIDACIÓN, modalidad CON CAMBIO DE PATRÓN. Así pues, según la mencionada ficha reglamentaria de la UPZ 99, para el Subsector de Usos I del Sector Normativo 1, se encuentran permitidos como uso Principal el Comercio Vecinal A y como usos Complementarios la Vivienda Unifamiliar, los Dotacionales Equipamientos Colectivos de Bienestar Social de escala Vecinal y los Servicios Personales Profesionales Técnicos Especializados de escala Vecinal.

Por lo anterior se concluye, que al momento de la solicitud de la licencia de construcción estudiada se encontraban permitidos los usos de Vivienda Unifamiliar, Servicios Personales Profesionales Técnicos Especializados de escala Vecinal, Dotacional Equipamiento Colectivo de Bienestar Social de escala Vecinal y Comercio Vecinal A; aprobados en la licencia 11001-2-22-1908 del 12 de julio de 2022.

2. DEL PROGRAMA ARQUITECTÓNICO PARA EL DOTACIONAL EQUIPAMIENTO DE BIENESTAR SOCIAL Y ESCALA APROBADA:

De conformidad con lo establecido en el marco normativo para el uso dotacional equipamiento colectivo de bienestar social de escala vecinal, una vez revisado el proyecto arquitectónico aprobado mediante la Modificación de Licencia de Construcción No. 11001-2-22-1908 del 12 de julio de 2022, se puede observar lo siguiente:

De acuerdo al plano aprobado 4 De 14 de la *“Planta General Piso 2”* del proyecto IVIN 567, es posible evidenciar que el programa arquitectónico al cual hace referencia el Plan Maestro para los Centros de Bienestar Social – CBS, se desarrolla en el segundo piso del proyecto, de esta manera:



Plano 4 de 14 "Planta General Piso 2 (No Habitable)"

Área administrativa (amarillo):

Oficina Administración, Baño oficina y Deposito material didáctico.

Área de servicios especializados (verde)

Consultorio Psicosocial

Área de servicios (rojo)

Comedor, Cocina, Despensa General, baños empleados y Batería baños con duchas.

En cuanto al Aula múltiple no se encontró dentro del proyecto aprobado, por tanto, se puede concluir que el mismo no cumple completamente con el programa arquitectónico estipulado para los Centros de Servicios de Bienestar en el Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social.

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

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

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

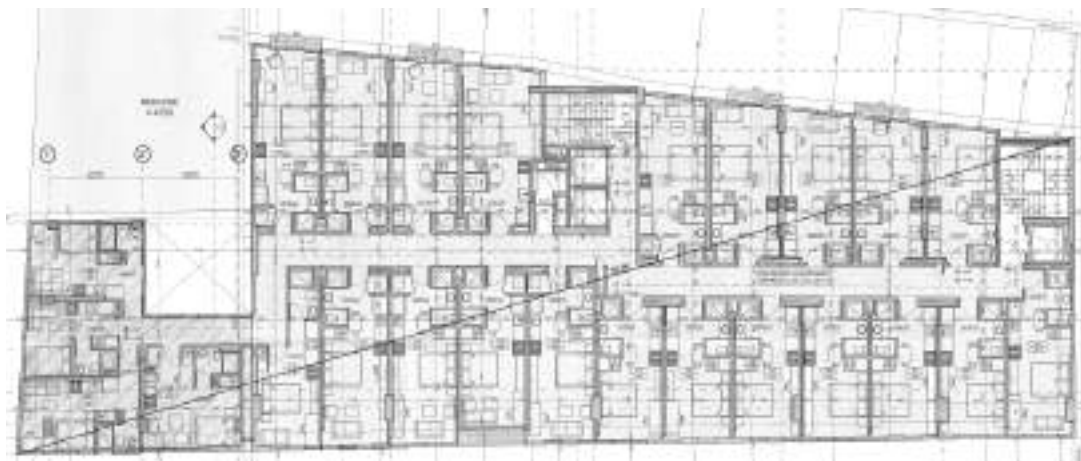
Se puede evidenciar en las plantas arquitectónicas que las áreas correspondientes para atención directa tanto formativa como de consulta social que posibilite la reunión de grupos y opere como lugar de recepción y contacto permanente con la comunidad, como Oficina Administración, Baño oficina y Deposito material didáctico, Consultorio Psicosocial, Comedor, Cocina, Despensa General, baños empleados y Batería baños con duchas, son áreas propias al programa arquitectónico para un Centro de servicios de Bienestar, que de acuerdo al Artículo 25 del Decreto 316 del 2006 "(...) son los instrumentos para garantizar la seguridad y

calidad de los equipamientos”, son señaladas en el proyecto IVIN 567 como Zonas de Equipamiento Comunal Privado, así:

PROPUESTA DE AREA PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL		
AREA PARA SERVICIOS COMUNALES	184.86%	624.42
AREAS PARA ZONAS VERDES Y RECREATIVAS	76.87%	260.00
TOTAL	261.84%	884.42

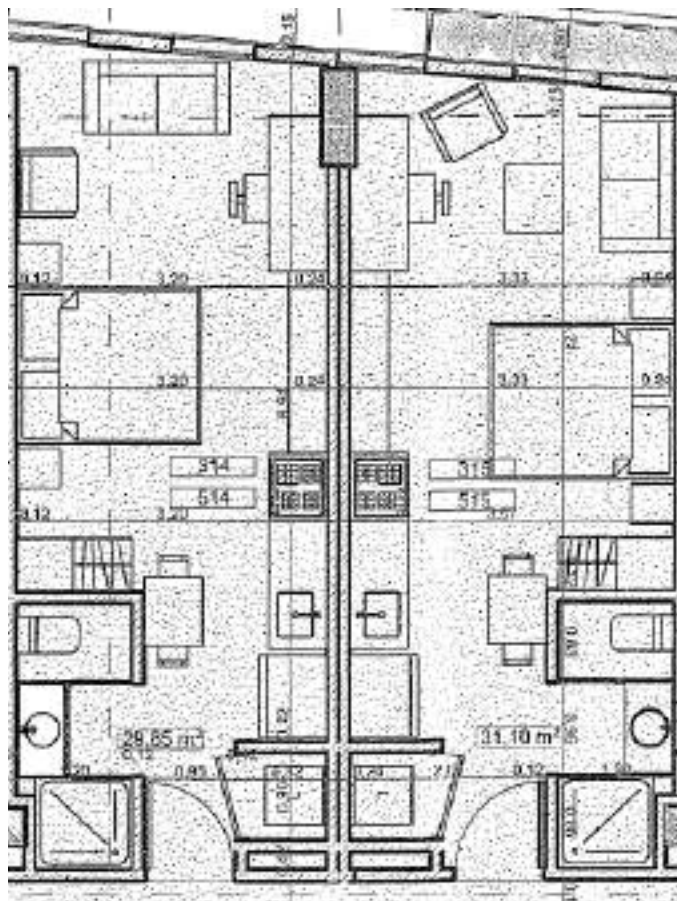
Plancha 1 DE 14 “Cuadro de Áreas”

Lo anterior contradice lo que indica el artículo 4 del Decreto 080 de 2016 respecto al equipamiento comunal privado, donde indica que “(...) El equipamiento comunal privado está conformado por las áreas de propiedad privada al servicio de los copropietarios necesarias para el buen desarrollo de las actividades a las cuales está destinada una edificación (...)” y adicionalmente corresponden a áreas localizadas en un solo piso de los 7 pisos aprobados en el proyecto, siendo los 6 pisos habitables aprobados destinados en el piso 1 a Comercio y Servicios y los 5 restantes a áreas que en el proyecto se denominan como “Habitaciones” aprobadas así: “(...) modificar el proyecto inicialmente aprobado, quedando dos (2) edificaciones en un (1) sótano y siete (7) pisos en los cuales plantea un (1) piso no habitable destinado a equipamiento comunal en segundo piso, para una (1) unidad de vivienda (no Vis), una (1) unidad de Dotacional equipamiento colectivo de Bienestar Social de escala vecinal (con 120 habitaciones), un (1) local de servicios técnicos especializados de escala vecinal y un (1) local de comercio vecinal A, (...)”. Por lo anterior, el equipo técnico hizo el siguiente análisis teniendo en cuenta la disposición arquitectónica presentada y aprobada por la Curaduría 2:



Planta 5 DE 14 “Planta General Piso Tipo 3 – 5”

El proyecto en cada piso tipo, presenta una disposición de las habitaciones así: Piso tipo 3 a 6, 25 habitaciones por piso y Piso 7, 20 habitaciones, para un total de 120 habitaciones, a las cuales se accede mediante una circulación común, y suman un área de 666,00 m² por piso entre el piso 3 y 6 y 679,02 m² piso 7, y en su totalidad, 3.343,02 m², lo que corresponde a más del 82% del “Área neta de construcción en el Uso”; adicionalmente, no hace parte del programa arquitectónico estipulado mediante el plan maestro correspondiente. Al analizar la unidad habitacional propuesta en el proyecto, se observa lo siguiente:



Plancha 6 DE 14 “Planta General Piso Tipo 3 – 5”

Las HABITACIONES del proyecto están conformadas por 2 espacios que, de acuerdo con el dibujo, corresponden a zonas de servicio como baño con ducha y cocina, y adicionalmente un espacio de habitación. Esta disposición arquitectónica se acerca mucho a las definiciones de Unidad habitacional o Unidad independiente del Decreto 1077 de 2015 donde se señala en el artículo 2.3.1.1.1:

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

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

Teniendo en cuenta que se trata de unidades habitacionales, es importante mencionar lo señalado en el concepto emitido por la Secretaría Distrital de Planeación – SDP mediante el oficio 1-2021-37876, que indica:

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

Por otro lado, en cuanto a la escala aprobada, cabe mencionar que de acuerdo a lo indicado en el artículo 233 del Decreto 190 de 2004,

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

Dado que el proyecto constituye un área construida de 6.693,78 m2 donde adicionalmente se aprueban 55 parqueaderos para automóviles y 28 para bicicletas, no se podría considerar de bajo impacto urbanístico, ni se enfocan a cumplir una primera necesidad y cobertura barrial. Por lo anterior, es posible concluir que el proyecto arquitectónico presentado y aprobado mediante la Licencia 11001-2-22-1908 del 12 de julio de 2022 para los predios ubicados en CL 56 7 18 / 26 / 36 / 50 / CL 57 7 68 NO tiene correspondencia con lo requerido para un proyecto cuyo uso es de DOTACIONAL EQUIPAMIENTO COLECTIVO y su escala tampoco corresponde a una escala VECINAL para un CENTRO DE SERVICIOS DE BIENESTAR.

6. CONCLUSION GENERAL

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 indebidas que llevan a los actores del ámbito de la construcción, tanto curadores que aprueban usos dotacionales de equipamiento de bienestar social de escala vecinal, que no son coherentes con los programas arquitectónicos establecidos en el correspondiente Plan Maestro; como constructores que desarrollan y/o enajenan usos diferentes a los aprobados en las respectivas Licencias de Construcción, como el Uso de Vivienda, entre otros, sin el cumplimiento de las normas mínimas para el buen desarrollo de estos.

7. CONCLUSIONES ESPECIFICAS

Se concluye por todo lo anterior que si bien, los usos aprobados en la Modificación de Licencia de Construcción vigente No. 11001-2-22-1908 del 12 de julio de 2022, se encuentran permitidos en los predios de la CL 56 7 18 / 26 / 36 / 50 / CL 57 7 68; el proyecto arquitectónico aprobado para el uso Dotacional Equipamiento de Bienestar Social de escala Vecinal, NO tiene correspondencia con el programa arquitectónico establecido en el Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social (Decreto 316 de 2006), y tampoco responde a la escala Vecinal aprobada, de acuerdo con las necesidades del grupo poblacional al cual van dirigidos este tipo de equipamientos.

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 Alcaldía Local de Chapinero, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que, desde sus competencias de ejercer control urbano, inicie las actuaciones correspondientes a la verificación del uso aprobado que corresponde a Dotacional. Equipamientos colectivos. Bienestar social de escala Vecinal.
2. Enviar copia del presente informe técnico a la Secretaría Distrital de Planeación, informando el estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados con el fin de solicitar las correspondientes aclaraciones, en aras de que la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá D.C. concluya si el acto administrativo se ajusta a las normas urbanísticas aplicables.

9. DECISIÓN DE LOS COMISIONADOS

Los comisionados por unanimidad aprueban la recomendación emitida por el Equipo Técnico de la Comisión, atendiendo a las conclusiones y recomendaciones indicadas.

2.8. CASO 2236

1. DATOS GENERALES

INTERESADO:	Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda.
RADICADO:	De oficio
CURADOR:	Ing. Mariano Pinilla Poveda– Curador Urbano N° 5
SOLICITUDES:	SLC 11001-5-20-0482 del 18 de junio de 2020
TIPO DE TRÁMITES:	Licencia de Construcción
LICENCIAS:	11001-5-21-0105 del 26 de enero de 2021 ejecutoriada el 01 de febrero de 2021.
MODALIDADES:	Obra Nueva, demolición total, aprobación de planos de alindramiento, y cuadro de áreas PH.
PROYECTO:	EDIFICIO OSPINO
USO:	Dotacional. Equipamientos colectivos. Bienestar social.
UBICACIÓN DEL PREDIO:	KR 5 64 H 28 S
URBANIZACIÓN- BARRIO:	Urbanización La Fiscala Sector Centro
NORMA APLICADA:	Decreto Distrital 190 de 2004 Decreto Distrital 409 de 2004 Decreto Distrital 080 de 2016 Decreto Distrital 120 de 2018 Decreto Distrital 316 de 2006
UPZ:	UPZ 56 Danubio– Localidad Usme

2. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Secretaria Distrital de Hábitat mediante la Subdirección de Prevención y Seguimiento otorga el registro de las personas naturales o jurídicas que se dediquen a las actividades de enajenación de vivienda; Para ello, quienes estén interesados en promocionar, anunciar o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda señaladas en el artículo 2° del Decreto Ley 2610 de 1979, deberán radicar con quince (15) días hábiles de anterioridad al inicio de dichas actividades, ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, los documentos señalados en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, el Decreto reglamentario 2180 de 2006 y las demás normas que lo modifiquen o reglamenten.

Adicionalmente y de acuerdo con lo establecido en el Parágrafo del artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, la actividad de enajenación de inmuebles se entiende desarrollada cuando las unidades habitacionales proyectadas o autorizadas por las autoridades metropolitanas, distritales o municipales, sean cinco (5) o más.

En tal sentido, la Subdirección de Prevención y Seguimiento ha recibido en varias ocasiones a la Radicación de Documentos para Enajenación de Inmuebles Destinados a Vivienda, sin embargo, en la revisión de las Licencias correspondientes, se observa que los usos aprobados en las licencias que presentan no corresponden al de vivienda, específicamente son los aprobados para uso Dotacional. Equipamientos colectivos de Bienestar social.

Por consiguiente, el artículo 2.2.6.6.9.2 del Decreto 1077 de 2015 determina las funciones de la Comisión De Veeduría De Las Curadurías Urbanas, permite que pueda atender las quejas que sean presentadas por los usuarios y además todas las que le permita el cumplimiento del objeto de la misma.

El objeto de la Comisión De Veeduría De Las Curadurías Urbanas es el distrito en el Acuerdo 01 de 2019 en su artículo segundo:

“(…) ejercer la función de coordinación y seguimiento a los curadores urbanos de Bogotá (…)”

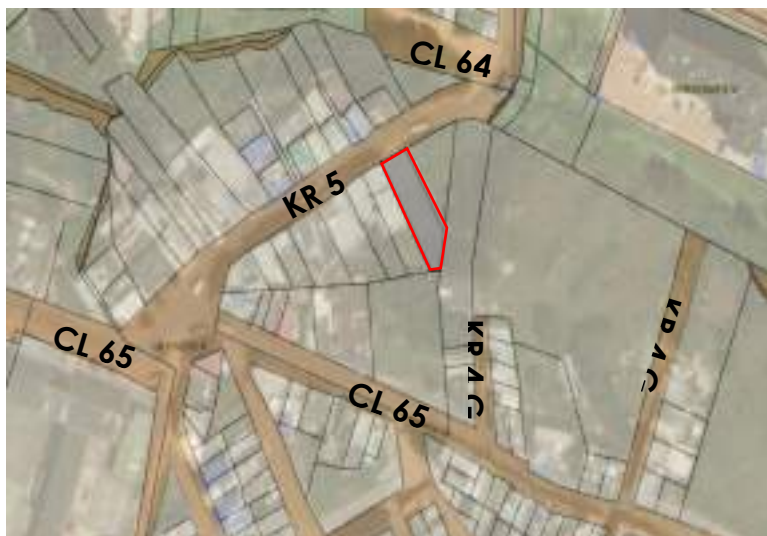
En conclusión, la comisión en acatamiento de sus funciones y objeto descrito en la normatividad en mención, cumple con los lineamientos legales actuando en procura del interés general de la ciudadanía y por consiguiente se ve en la necesidad de realizar la apertura de oficio del caso 2236.

3. HECHOS

1. El 18 de junio de 2020 los señores Ángel Alberto Espino Acevedo, Mario Germán Espino Acevedo y la señora Diana Judith Espino Acevedo presentan ante la Curaduría Urbana 5 Ing. Mariano Pinilla Poveda, y mediante la radicación 11001-5-20-0482, el trámite para Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Planos de Alindramiento y Cuadro de áreas PH para un proyecto de usos Comercio y/o Servicios e Institucional.
2. El 26 de enero de 2021 mediante Resolución No. 11001-5-21-0105 el Curador Urbano No. 5 Ing. Mariano Pinilla Poveda expide acto administrativo donde se resuelve “*OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, APROBACIÓN PLANOS ALINDERAMIENTO Y CUADRO DE AREAS PH PARA UNA (1) EDIFICACIÓN EN CINCO (5) PISOS DESTINADA A UNA (1) UNIDAD DE COMERCIO VECINAL Y A UNA (1) UNIDAD DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL DE BIENESTAR SOCIAL DE ESCALA VVECINAL CON DIECISEIS (16) UNIDADES OPERATIVAS EN EL PREDIO URBANO LOCALIZADO EN LA DIRECCIÓN: KR 5 64 H 28 S (...)*”
3. El 1 de febrero de 2021 el acto administrativo Resolución No. 11001-5-21-0105 queda ejecutoriado.

4. CONSIDERACIONES

LOCALIZACIÓN



Localización del predio ubicado en la KR 5 64 H 28 S. Imagen tomada de SINUPOT.

MARCO NORMATIVO

Al momento de la radicación de la solicitud SLC 11001-5-20-0482 del 18 de junio de 2020 para Licencia de Construcción para el predio ubicado en la KR 5 64 H 28 S, 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 409 de 2004 “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 56, DANUBIO, ubicada en la Localidad de USME.”, el Decreto Distrital 120 de 2018 “Por medio del cual se armonizan las normas de los Planes Maestros de Equipamientos, de Servicios Públicos y de Movilidad con las normas de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), las disposiciones que orientan la formulación de los planes directores, de implantación y de regularización y manejo y se dictan otras disposiciones”, y el Decreto Distrital 316 de 2006 “Por el cual se adopta el Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social para Bogotá Distrito Capital”.

En tal sentido, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial - POT, el predio objeto de estudio se ubica en el Sector Normativo 4 de la **UPZ 56 DANUBIO**, en Área de Actividad **Residencial**, Zona **Residencial con Actividad económica en la vivienda**, y Tratamiento de **Mejoramiento Integral** en la modalidad **Reestructurante** y Sector de Demanda de Estacionamiento **D**.

5. ANÁLISIS

APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA

De conformidad con las normas aplicables al predio en estudio, y comparadas con los documentos que reposan en el expediente No 11001-5-20-0482 del 18 de junio de 2020, aprobado mediante Resolución 11001-5-21-0105 del 26 de enero de 2021 ejecutoriada el 01 de febrero de 2021, se pudo establecer lo siguiente:

EDIFICABILIDAD Y USOS DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL, APROBACIÓN DE PLANOS DE ALINDERAMIENTO, Y CUADRO DE ÁREAS PH.

ITEM	SEGÚN LA NORMA <i>Decretos 190 de 2004, 080 de 2016, 409 de 2004, 271 de 2005, 120 de 2018, 316 de 2006</i>	APROBADO EN LA RES No. 11001-5-21-0105 SEGÚN PLANOS	SE AJU STA
ZONIFICACIÓN			
UPZ	56 - Danubio	56 - Danubio	SI
Sector Normativo	Sector normativo 4, Subsector de usos UNICO y Edificabilidad UNICO	Sector normativo 4, Subsector de usos UNICO y Edificabilidad UNICO	
Área de Actividad	Residencial	Residencial	
Zona	Residencial con actividad económica en la vivienda	Residencial con actividad económica en la vivienda	
Tratamiento	Mejoramiento Integral	Mejoramiento Integral	
Modalidad	Reestructurante	Reestructurante	

USOS

Usos	- Dotacional Equipamiento Colectivo. Bienestar social. Escala Vecinal. Complementario - Comercio. Escala Vecinal B.	- Dotacional Equipamiento Colectivo. Bienestar social. Escala Vecinal - Comercio. Escala Vecinal A.	NO
-------------	--	--	----

EDIFICABILIDAD

Índice de Ocupación Artículo 7 Decreto 120 de 2018	0.60	0.70	NO	
Índice de construcción Artículo 7 Decreto 120 de 2018	3.50	3.62	NO	
Altura Artículo 7 Decreto 120 de 2018	De la correcta aplicación de los índices de ocupación y construcción, y demás normas volumétricas 5 pisos habitables	5 pisos habitables + 1 no habitable	SI	
Altura máxima edificación Artículo 7 Decreto 120 de 2018	De la correcta aplicación de los índices de ocupación y construcción, y demás normas volumétricas -	14.45 m	-	
Antejardín Artículo 7 Decreto 120 de 2018	3.5m	No plantea	NO	
Tipología edificatoria Artículo 7 Decreto 120 de 2018	Aislada	Continua	NO	
Aislamientos	Lateral (2 costados)	-	No plantea	-
	Posterior	-	No plantea	-
Sótano y semisótano	-	No plantea	-	
Voladizo	0,60 m	0,60 m por KR 5	SI	

ESTACIONAMIENTOS

Estacionamientos Dto. 190 de 2004 Cuadro Anexo No. 4 Zona de demanda D	Dotacional Equipamiento Colectivo. Bienestar social. Escala Vecinal Área administrativa (para cálculo): 17.08m²	Áreas generadoras de estacionamientos privados: Se contabilizarán sobre las áreas administrativas. Privado: 1x60m ² : 0 Áreas generadoras de estacionamientos de visitantes: Visitantes: 1x0m ² :0	Privados: 0 Visitantes: 0	SI
	Comercio. Escala Vecinal B. Área para cálculo: 107.45m²	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: No se exige	Privados: 0 Visitantes: 0	SI
Estacionamientos para Discapacitados	1 cupo de 3,80 X 4,50 metros por cada 30 cupos exigidos = 0 cupos	0 cupos	SI	

Bicicleros	1 cupo por cada 2 estacionamientos exigidos = 0 cupos	0 cupos	SI
-------------------	---	---------	----

De acuerdo con el estudio referido en el cuadro anterior se encontró que lo revisado en la licencia urbanística aprobada mediante la Resolución 11001-5-21-0105 del 26 de enero de 2021 ejecutoriada el 01 de febrero de 2021 la Curaduría Urbana No 5, Ing. Mariano Pinilla Poveda; **NO SE AJUSTA** a lo exigido por la norma urbanística al momento de su solicitud incumpliendo **en lo referente a la escala aprobada para el uso de comercio, a los índices de ocupación y de construcción, al antejardín y a la tipología edificatoria.**

HALLAZGOS DEL ANÁLISIS DE USOS Y EDIFICABILIDAD

USO COMERCIAL

De acuerdo con el acto administrativo Resolución 11001-5-21-0105 del 26 de enero de 2021, la Curaduría Urbana 5, en ese entonces el Ing. Mariano Pinilla Poveda, otorgó licencia para una unidad de **Comercio Escala Vecinal A**, cuya área según los planos aprobados corresponde a **167.45 m²**:



DESCRIPCIÓN USO	ESCALA/TIPO	UN
DOT. EQUIPAMIENTO COLECTIVO BIENESTAR SOCIAL	VECINAL	10
COMERCIO	VECINAL A	1

Resolución 11001-5-21-0105 del 26 de enero de 2021



CUADRO DE AREAS POR USO	
COMERCIO VECINAL A	167,45 m ²
DOTACIONAL BIENESTAS SOCIAL	1.130,82 m ²
TOTAL	1.298,27 m ²

Plano 1/3: Planta Primer Piso, Localización y Planta Segundo Piso. Aprobado mediante RES 11001-5-21-0105 del 26 de enero de 2021

Una vez revisado el Decreto Distrital 409 de 2004 “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 56, DANUBIO, y sus fichas reglamentarias se identificó que el predio se encuentra localizado en el Sector Normativo 4, en el cual no es permitido el uso de Comercio Vecinal A “*Locales con área de ventas de hasta 500m²*”, únicamente está permitido el Comercio Vecinal B “*Tiendas de barrio y*

locales con área no mayor a 60m²”; por lo que se concluye respecto a la aprobación del uso Comercial en el predio, que **NO SE AJUSTA** a lo exigido por la norma urbanística al momento de su solicitud.



CUADRO DE USOS PERMITIDOS U.P.Z 56 DANUBIO					
USO	TIPO DE USO	ESCALA	USOS ESPECÍFICOS	SECTOR 3 (Residencial Integral con Intervención Comunitaria)	SECTOR 4 (Residencial Integral con Intervención Comunitaria)
COMERCIO VECINAL	Locales, con área de ventas de hasta 600 m ² .	COMUNAL	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO: Almacén y comercios de primera necesidad: ferreterías, papelerías, librerías, talleres, talleres de reparación, talleres de mantenimiento, talleres de pintura, talleres de carpintería, talleres de costura, talleres de confección, talleres de reparación de electrodomésticos, talleres de reparación de vehículos, talleres de reparación de motocicletas, talleres de reparación de bicicletas, talleres de reparación de computadoras, talleres de reparación de teléfonos, talleres de reparación de cámaras, talleres de reparación de televisores, talleres de reparación de refrigeradores, talleres de reparación de lavadoras, talleres de reparación de secadoras, talleres de reparación de estufas, talleres de reparación de hornos, talleres de reparación de freidoras, talleres de reparación de licuadoras, talleres de reparación de procesadores de alimentos, talleres de reparación de molinos, talleres de reparación de licuadoras, talleres de reparación de procesadores de alimentos, talleres de reparación de molinos.		
	Tiendas de barrio y locales con área no mayor a 60 m ² .	COMUNAL	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO: Almacén y comercios de primera necesidad: ferreterías, papelerías, librerías, talleres, talleres de reparación, talleres de mantenimiento, talleres de pintura, talleres de carpintería, talleres de costura, talleres de confección, talleres de reparación de electrodomésticos, talleres de reparación de vehículos, talleres de reparación de motocicletas, talleres de reparación de bicicletas, talleres de reparación de computadoras, talleres de reparación de teléfonos, talleres de reparación de cámaras, talleres de reparación de televisores, talleres de reparación de refrigeradores, talleres de reparación de lavadoras, talleres de reparación de secadoras, talleres de reparación de estufas, talleres de reparación de hornos, talleres de reparación de freidoras, talleres de reparación de licuadoras, talleres de reparación de procesadores de alimentos, talleres de reparación de molinos, talleres de reparación de licuadoras, talleres de reparación de procesadores de alimentos, talleres de reparación de molinos.	0-5.14A	0-5.14A

Plancha No. 2 de 3: Fichas y planos de usos permitidos. UPZ 56 Danubio.

NORMA APLICABLE PARA EDIFICABILIDAD

Con el fin de identificar la normativa aplicable en cuanto a la edificabilidad del predio, una vez revisado el Decreto Distrital 409 de 2004 “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 56, DANUBIO” se encontró que de acuerdo al Parágrafo 1 del Artículo 5: “La norma de edificabilidad corresponde al tratamiento del sector normativo de acuerdo con las disposiciones del presente decreto”. Así pues, de acuerdo a la ficha normativa **Fichas y planos de usos permitidos. UPZ 56 Danubio**, se

SECTORES NORMATIVOS DE LA UPZ No. 56, DANUBIO				
SECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	ORIENTACIONES
1	Área Urbana Integral	Residencial	Desarrollo	Se rige por lo dispuesto en los artículos 340, 340 a 361 y 361, 380, 384 y 385 del Decreto Distrital 190 del 2004 (Compilación POT).
2	Colectiva	Equipamiento Colectivos	Consolidación de Sectores Urbanos Especiales	Se rige por lo dispuesto en los artículos 344 y 371 del Decreto 190 del 2004 (Compilación del POT) Decreto 150 del 2004 y demás.
3	Residencial	Residencial con Actividad económica en la vivienda	Equipamiento Integral con Intervención Comunitaria	Se rige por lo dispuesto en los artículos 300, 300 y 387 del Decreto 190 del 2004 (Compilación del POT) y por el cuadro de Usos y el Artículo 8 del Decreto Reglamentario.
4	Residencial	Residencial con Actividad económica en la vivienda	Equipamiento Integral con Intervención Reestructurante	Se rige por lo dispuesto en los artículos 300, 300 y 387 del Decreto 190 del 2004 (Compilación del POT) y por el cuadro de Usos y el Artículo 8 del Decreto Reglamentario.
5	Mixta	Recuperación morfológica	Desarrollo de recuperación morfológica.	Se rige por lo dispuesto en los artículos 354, 352 y 385 del Decreto 190 del 2004 (Compilación del POT).

Se rige por lo dispuesto en los artículos 380, 385 y 387 del Decreto 190 del 2004 (Compilación del POT) y por el cuadro de Usos y el Artículo 8 del Decreto Reglamentario.

Plancha No. 2 de 3: Fichas y planos de usos permitidos. UPZ 56 Danubio.

identificó que el Sector Normativo 4, donde se localiza el predio objeto de licenciamiento, se rige bajo el tratamiento de Mejoramiento Integral con Intervención Reestructurante:

Teniendo en cuenta que para el Sector Normativo 4 de la UPZ 56 Danubio, rige lo dispuesto en los artículos 360, 385 y 387 del Decreto 190 de 2004 y por el cuadro de Usos y el artículo 8 del Decreto Reglamentario, tal como se describe en la imagen anterior, se identificó dicha normativa, así:

Decreto 190 de 2004:

Artículo 385. Definición (artículo 374 del Decreto 619 de 2000).

Es aquel que rige las actuaciones de planeamiento para la regularización de los asentamientos humanos de origen informal, para su conveniente integración a la estructura de la ciudad, de conformidad con las directrices establecidas en el Modelo de Ordenamiento Territorial.

Artículo 360. Clases de tratamientos urbanísticos (artículo 349 del Decreto 619 de 2000).

Se establecen los siguientes tratamientos urbanísticos:

El Tratamiento de Desarrollo.

El Tratamiento de Consolidación.

El Tratamiento de Renovación Urbana. El Tratamiento de Conservación.

El Tratamiento de Mejoramiento Integral.

Artículo 387. Normas generales para el Tratamiento de Mejoramiento Integral (artículo 376 del Decreto 619 de 2000).

El Tratamiento de Mejoramiento integral regula los siguientes aspectos:

1. Generación de espacio público

(...)

2. Normas para las viviendas

(...)

3. Fichas normativas

Con el objeto de establecer las intervenciones respectivas y reglamentar urbanísticamente las situaciones existentes, se adoptarán fichas normativas para cada uno de los subsectores resultantes del planeamiento definido en las UPZ de tipo I, tratando de consolidar áreas homogéneas en los siguientes aspectos: Morfología de la zona, relación con sistemas y operaciones estructurantes, usos predominantes, condiciones topográficas y grado de consolidación.

Decreto Reglamentario 409 de 2004:

Artículo 8. Normas para el tratamiento de mejoramiento integral.

Se incorpora al presente Decreto las normas generales referidas a: la etapa de desarrollo constructivo para el reconocimiento y la expedición de licencias de construcción, los elementos relacionados con el espacio público, manejo de alturas y patios, definidas en las modalidades complementaria y reestructurante del Tratamiento de Mejoramiento Integral, y las normas descritas en los artículos 21 y 22 del capítulo VI del Decreto 159 de 2004, por medio del cual se adoptan normas urbanísticas comunes a la reglamentación de las unidades de planeamiento zonal.

Los actos administrativos de legalización otorgados a partir de la expedición del Decreto 1052 de 1998 y antes de la vigencia del Decreto 1379 del 2002, hacen las veces de licencia de urbanismo y construcción. Sin embargo, en los eventos en que se haya incumplido con las normas establecidas en el respectivo acto de legalización, deberá obtenerse el correspondiente reconocimiento.

Los actos administrativos de legalización anteriores al Decreto 1052 y posteriores a la expedición del Decreto 1379 del 2002, únicamente hacen las veces de licencia de urbanismo, en acatamiento del artículo 2 del citado Decreto, caso en el cual, debe obtenerse el respectivo reconocimiento como requisito previo para obtener la licencia de construcción cuando haya lugar a ello.

Las normas arquitectónicas, aplicables a los trámites de reconocimiento, serán las que definan las normas reglamentarias sobre el tema, expedidas con base en las facultades conferidas a las Administraciones Municipales y Distritales, en el artículo primero del Decreto No. 1379 del 2002.

Así pues, teniendo en cuenta que el Decreto 159 de 2004 fue derogado por el Decreto 080 de 2016, se identificó que en cuanto al tratamiento de Mejoramiento Integral en la modalidad reestructurante, el artículo 19 indica lo siguiente:

Artículo 19. Modalidad reestructurante del tratamiento de mejoramiento integral. Las áreas de esta modalidad se señalan específicamente en cada UPZ. Su función está enmarcada en las actuaciones de que trata el artículo 387 del Decreto Distrital 190 de 2004 y consisten, fundamentalmente, en proveer y promover las actividades e instalaciones que suplan las situaciones deficitarias de cada zona, mediante la dotación de infraestructuras a través de actuaciones públicas o privadas, las cuales permitirán consolidar el desarrollo constructivo de las áreas. Entre tanto, las edificaciones para vivienda permitidas serán únicamente las del tipo C, indicadas en el cuadro contenido en el numeral 1 del artículo precedente.

Por otro lado, dado que el uso principal aprobado para el predio corresponde al de Dotacional Equipamiento Colectivo. Bienestar social. Escala Vecinal, es pertinente remitirse al Decreto 120 de 2018, por medio del cual se armonizan las normas de los Planes Maestros de Equipamientos, de Servicios Públicos y de Movilidad con las normas de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) encontrando lo siguiente:

Artículo 7º.- Edificabilidad en usos dotacionales. La edificabilidad para los Equipamientos Colectivos, Equipamientos Deportivos y Recreativos y Servicios Urbanos Básicos, se regirá por lo establecido en los respectivos Planes Maestros, de conformidad con el numeral 1 del artículo 372 del Decreto Distrital 190 de 2004. Cuando se trate de predios urbanizados, incluidas las zonas de cesión, cuya edificabilidad sea inferior a la establecida en el correspondiente Plan Maestro, la edificabilidad será la definida por el respectivo Plan Maestro.

Cuando los Planes Maestros no definan la edificabilidad para los usos dotacionales, ésta será la determinada por los instrumentos de planeamiento específicos establecidos por el POT. En caso de no haber disposición aplicable, ni instrumento exigible, las normas serán las del sector o subsector normativo donde se localiza el predio, según corresponda. Cuando no se pueda determinar la edificabilidad con las condiciones mencionadas, o se encuentre en sectores con tratamiento de consolidación urbanística sin ficha normativa adoptada, aplicarán las normas establecidas en el siguiente cuadro, complementadas con las disposiciones del Decreto 080 de 2016 o las normas que lo modifiquen, deroguen o sustituyan:

Índice Máximo de Ocupación (sobre área útil)	0.60
Índice Máximo de Construcción (sobre área útil)	3.50
Altura Máxima Permitida	(De la correcta aplicación de los índices de ocupación y construcción, y demás normas volumétricas)
Tipología Edificatoria	Aislada. Nota 1
Dimensión de Antejardín	Según plano urbanístico con la norma que lo adoptó. Nota 2
Nota 1. En los casos que la tipología edificatoria del sector sea continua, la edificación deberá empatarse con las edificaciones colindantes para evitar la generación de culatas y por lo tanto, el índice de ocupación será resultante.	
Nota 2. De no estar definida la dimensión del antejardín, esta será de 3,5 mts sobre vías locales y 5.0 mts sobre vías de la malla vial arterial.	

Parágrafo 1. Cuando se trate de predios urbanizables no urbanizados, los cuales se encuentren señalados en las respectivas Unidades de Planeamiento Zonal bajo otro tratamiento, deberán acogerse íntegramente a las normas del tratamiento de desarrollo establecidas en el POT y en el Decreto Distrital [327](#) de 2004 y las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

Parágrafo 2. En los casos en los que no se encuentren totalmente definidas las condiciones de edificabilidad para los usos dotacionales en el respectivo Plan Maestro o el instrumento de planeamiento, se deberá dar aplicación a las condiciones dispuestas en el Decreto Distrital [080](#) de 2016 y demás normas aplicables sobre la materia.

Parágrafo 3. Los equipamientos existentes de escala zonal de educación, bienestar social, cultura y culto no deberán adelantar Plan de Regularización y Manejo en concordancia con lo reglamentado por los respectivos Planes Maestros, y la edificabilidad será la que resulte de la aplicación del presente artículo. No obstante lo anterior, se podrá adelantar el PRM de manera voluntaria sobre predios de más de 2.000 M2 de área bruta, con el fin de dar a la posibilidad de segregación para otros usos, según la reglamentación aplicable.

En concordancia con el artículo anterior, y una vez concluido que no es posible determinar la edificabilidad del predio para el Uso aprobado mediante los instrumentos de planeamiento establecidos por el POT, ni por los Planes Maestros establecidos, ni por las normas establecidas para el sector normativos, ni por lo establecido en el Decreto 080 de 2016, la normativa aplicable es la descrita en el mismo artículo del Decreto 120 de 2018, así:

Índice Máximo de Ocupación (sobre área útil)	0.60
Índice Máximo de Construcción (sobre área útil)	3.50
Altura Máxima Permitida	5 pisos (De la correcta aplicación de los índices de ocupación y construcción, y demás normas volumétricas)
Tipología Edificatoria	Aislada. Nota 1
Dimensión de Antejardín	Según plano urbanístico con la norma que lo adoptó. Nota 2
<p>Nota 1. En los casos que la tipología edificatoria del sector sea continua, la edificación deberá empatarse con las edificaciones colindantes para evitar la generación de culatas y por lo tanto, el índice de ocupación será resultante.</p> <p>Nota 2. De no estar definida la dimensión del antejardín, esta será de 3,5 mts sobre vías locales y 5.0 mts sobre vías de la malla vial arterial.</p>	

INDICES DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

De acuerdo con el acto administrativo Resolución 11001-5-21-0105 del 26 de enero de 2021, la Curaduría Urbana 5, en ese entonces el Ing. Mariano Pinilla Poveda, otorgó licencia para el Edificio Ospino con un Índice de Ocupación de **0.7** y un Índice de Construcción de **3.62**:

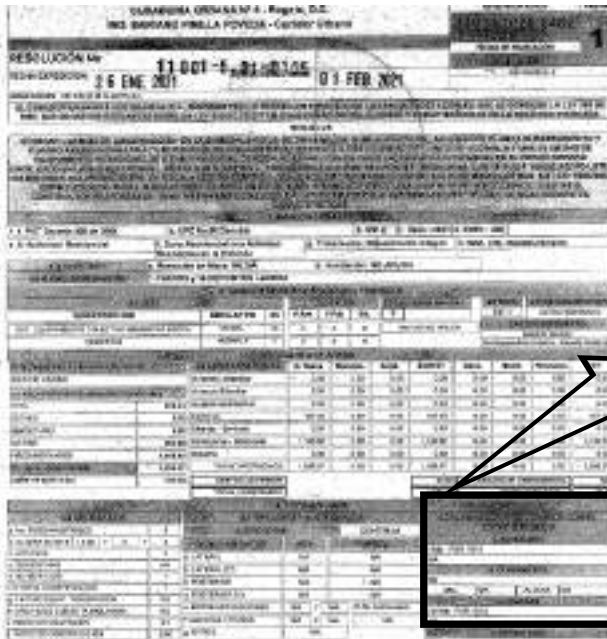


Resolución 11001-5-21-0105 del 26 de enero de 2021

Una vez revisado el Decreto 120 de 2018 por medio del cual se armonizan las normas de los Planes Maestros de Equipamientos, de Servicios Públicos y de Movilidad con las normas de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), se identificó que los índices máximos de ocupación y construcción sobre área útil exigidos son de 0.60 y 3.50 respectivamente, sin embargo lo aprobado en el acto administrativo estudiado es de 0.7 y 3.62 respectivamente; por lo que se concluye al respecto, que **NO SE AJUSTA** a lo exigido por la norma urbanística al momento de su solicitud.

ANTEJARDIN

De acuerdo con el acto administrativo Resolución 11001-5-21-0105 del 26 de enero de 2021, la Curaduría Urbana 5, en ese entonces el Ing. Mariano Pinilla Poveda, otorgó licencia para el Edificio Ospino sin antejardín:



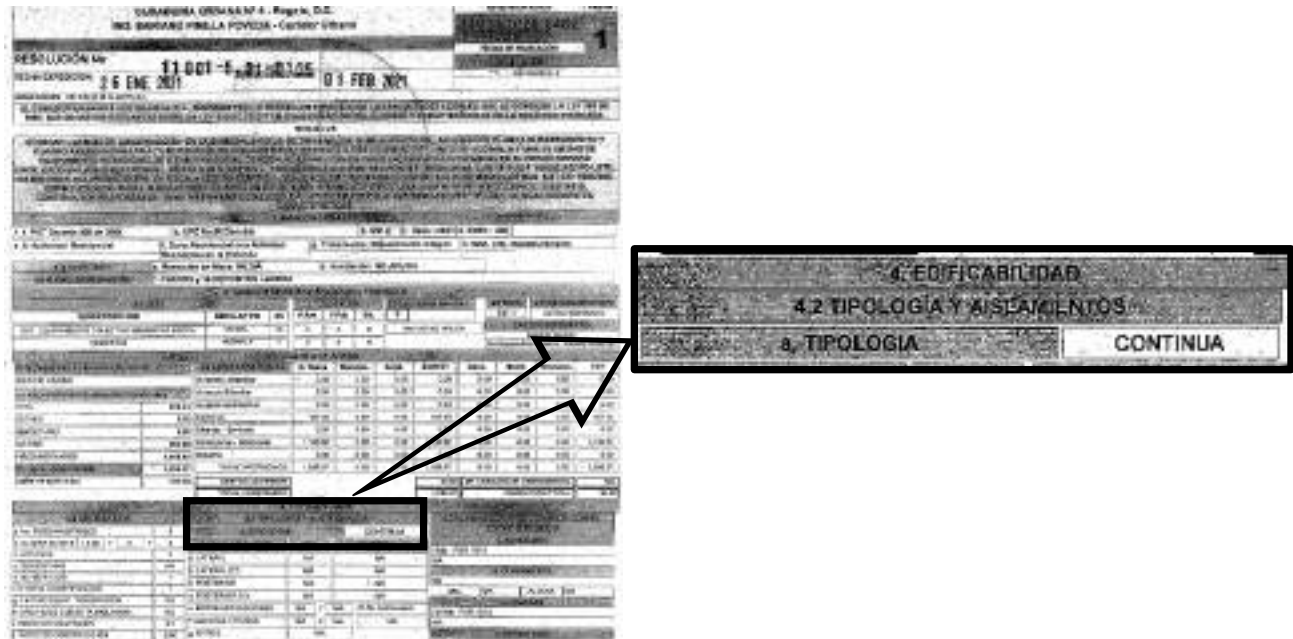
4.3 ELEMENTOS RELACIONADOS CON EL ESPACIO PÚBLICO			
a. ANTEJARDIN			
0 Mts.	POR:	KR 5	
N/A			
b. CERRAMIENTO			
NO			
Mts.	N/A	ALTURA	N/A
c. VOLADIZO			
0.0 Mts.	POR:	KR 5	
N/A			

Resolución 11001-5-21-0105 del 26 de enero de 2021

Una vez revisado el Decreto 120 de 2018 por medio del cual se armonizan las normas de los Planes Maestros de Equipamientos, de Servicios Públicos y de Movilidad con las normas de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), se identificó que el antejardín exigido es de 3.5 mts sobre vías locales, sin embargo lo aprobado en el acto administrativo estudiado es de 0.0 mts; por lo que se concluye al respecto, que **NO SE AJUSTA** a lo exigido por la norma urbanística al momento de su solicitud.

TIPOLOGIA EDIFICATORIA

De acuerdo con el acto administrativo Resolución 11001-5-21-0105 del 26 de enero de 2021, la Curaduría Urbana 5, en ese entonces el Ing. Mariano Pinilla Poveda, otorgó licencia para el Edificio Ospino con una tipología edificatoria continua:



Resolución 11001-5-21-0105 del 26 de enero de 2021

Una vez revisado el Decreto 120 de 2018 por medio del cual se armonizan las normas de los Planes Maestros de Equipamientos, de Servicios Públicos y de Movilidad con las normas de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), se identificó que la tipología edificatoria exigida es Aislada, sin embargo lo aprobado en el acto administrativo estudiado es Continúa; por lo que se concluye al respecto, que **NO SE AJUSTA** a lo exigido por la norma urbanística al momento de su solicitud.

ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN, AISLAMIENTOS, SÓTANO Y SEMISÓTANO

De acuerdo con el acto administrativo Resolución 11001-5-21-0105 del 26 de enero de 2021, la Curaduría Urbana 5, en ese entonces el Ing. Mariano Pinilla Poveda, otorgó licencia para el Edificio Ospino con una altura máxima de 14.45 mts, sin aislamientos y sin sótanos y semisótanos:



Resolución 11001-5-21-0105 del 26 de enero de 2021

Una vez revisado el Decreto 120 de 2018 por medio del cual se armonizan las normas de los Planes Maestros de Equipamientos, de Servicios Públicos y de Movilidad con las normas de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), se identificó que para la altura máxima de edificaciones, sótanos, semisótanos y aislamientos, no se especifica la exigencia específica, por tanto no existe marco normativo al respecto y no es posible determinar si estos ítems se ajustan o no.

SOBRE EL USO DOTACIONAL APROBADO

De acuerdo a lo que indica la Resolución No. 11001-5-21-0105 del 26 de enero de 2021, el curador Urbano No. 5 resuelve *“OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA(S) MODALIDAD(ES) DE OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, APROBACIÓN PLANOS ALINDERAMIENTO Y CUADRO DE ÁREAS PH PARA UNA (1) EDIFICACIÓN EN CINCO (5) PISOS DESTINADA A UNA (1) UNIDAD DE COMERCIO VECINAL A Y UNA (1) UNIDAD DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL DE BIENESTAR SOCIAL DE ESCALA VECINAL CON DIECISEIS (16) UNIDADES OPERATIVAS (...)”* En este sentido, el equipo técnico de la Comisión una vez revisadas las fichas reglamentarias de la UPZ 56 Danubio, donde se encuentra ubicado el predio localizado en la dirección KR 5 64 H 28 S, encontró lo siguiente:



SECTORES NORMATIVOS DE LA UPZ No. 56 DANUBIO				
SECTOR	TIPO DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	CONSIDERACIONES
1	Área Urbana Integral	Residencial	Desarrollo	Se rige por lo dispuesto en los artículos 340, 369 a 371 y 381, 382, 384 y 385 del Decreto Distrital 130 del 2004 (Consolidación POT).
2	Dotacional	Equipamiento Colectivo	Desarrollo de Centros Urbanos Especiales	Se rige por lo dispuesto en los artículos 344 y 371 del Decreto 130 del 2004 (Consolidación del POT), Sección 130 del 2004 y demás.
3	Residencial	Residencial con Actividad económica en la vivienda	Mejoramiento Integral con Intervención Complementaria	Se rige por lo dispuesto en los artículos 340, 369, 387 del Decreto 130 del 2004 (Consolidación del POT) y por el artículo de Usos y el Artículo 6 del Decreto Reglamentario.
4	Residencial	Residencial con Actividad económica en la vivienda	Mejoramiento Integral con Intervención Reestructurante	Se rige por lo dispuesto en los artículos 340, 369, 387 del Decreto 130 del 2004 (Consolidación del POT) y por el artículo de Usos y el Artículo 6 del Decreto Reglamentario.
5	Áreas	Recuperación ecológica	Desarrollo de recuperación ecológica	Se rige por lo dispuesto en los artículos 384, 382 y 385 del Decreto 130 del 2004 (Consolidación del POT).

4	Residencial	Residencial con Actividad económica en la vivienda.	Mejoramiento Integral con Intervención Reestructurante.
---	-------------	---	---

Plancha No. 2 de 3: Fichas y planos de usos permitidos. UPZ 56 Danubio.

Según lo indicado en la plancha No 2 *Fichas y planos de usos permitidos. UPZ 56 Danubio*, el predio localizado en la KR 5 64 H 28 S se encuentra dentro del Sector Normativo 4, al cual se le asigna el área de actividad **RESIDENCIAL**, zona **RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA**, y el tratamiento de **MEJORAMIENTO INTEGRAL CON INTERVENCIÓN REESTRUCTURANTE**.

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

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

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

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

AREA DE ACTIVIDAD			RESIDENCIAL				
CBO	ESCALA	DESCRIPCION	RESIDENCIAL MIXTA		RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS		RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA
			ZONA RESIDENCIAL EXCLUSIVA	ZONA LIMITADA DE COMERCIO Y SERVICIOS	ZONA RESIDENCIAL EXCLUSIVA	ZONAS LIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	
EQUIPAMIENTO COLECTIVO	CULTURAL PLAN ORDENADO DE EQUIPAMIENTO CULTURAL (Decreto 481 de 2016 y Decreto 484 de 2017)	METROPOLITANA					
		URBANA					
		VECNAL					
	SALES PLAN ORDENADO DE EQUIPAMIENTO DE SALES (Decreto 113 de 2010 y Decreto 107 de 2011)	METROPOLITANA					
		URBANA					
		VECNAL					
	BIENESTAR SOCIAL PLAN ORDENADO DE EQUIPAMIENTO DE CENTROS DE SERVICIOS DE BIENESTAR (Decreto 119 de 2008)	METROPOLITANA					
		URBANA					
		VECNAL					
		VECNAL					
	VECNAL	Centros de Desarrollo Infantil (CDI) y Centros de Servicios de Bienestar (CSB)	C	C	C	C	C

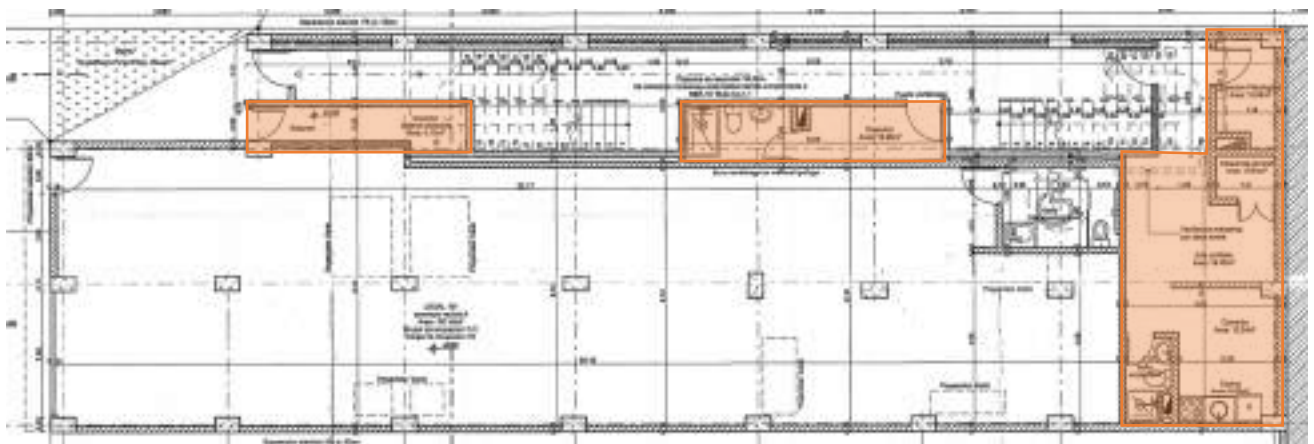
Cuadro Anexo 1A: Ficha Reglamentaria de usos dotacionales permitidos y localización según el área de actividad central. Decreto Distrital 120 de 2018.

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

Por lo anterior, es posible concluir que para el predio ubicado en la KR 5 64 H 28 S estaba permitido al momento de la solicitud, el desarrollo de un proyecto cuyo uso sea un **EQUIPAMIENTO COLECTIVO** de escala **VECINAL** para un **CENTRO DE SERVICIOS DE BIENESTAR**.

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

Teniendo en cuenta el Análisis Jurídico para Equipamientos de Bienestar Social descrito en el numeral 7.1 de este informe, al revisar el proyecto arquitectónico aprobado se puede observar lo siguiente:



PROGRAMA ARQUITECTÓNICO (Itinerario 130 de 2004)

CUADRO DE AREAS POR USO	
COMERCIO VECINAL A	167,45 m ²
DOTACIONAL BIENESTAS SOCIAL	1.130,82 m ²
TOTAL	1.298,27 m²

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

Área administrativa	
Oficina de administración y baño:	13.96 m2
Depósito de material didáctico:	3.12 m2
Área de servicios especializados (verde):	
Atención psicológica:	13.96 m2
Área de servicios:	
Aula múltiple:	18.40 m2
Cocina:	6.53 m2
Comedor:	13.24 m2
Dispensa general:	18.40 m2
Baño con ducha:	- m2

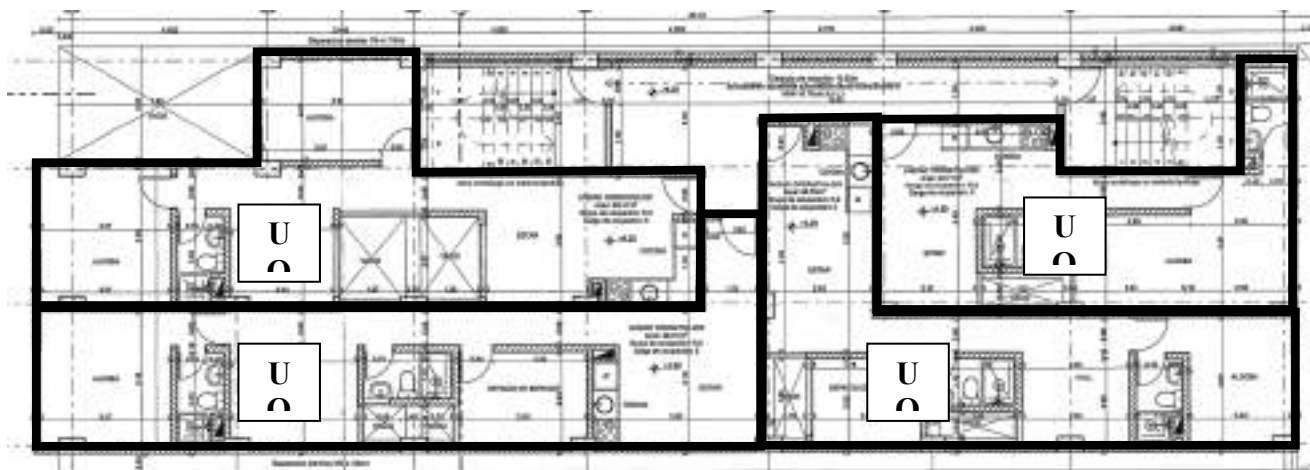
Por otro lado, al revisar la correspondencia del uso aprobado de un EQUIPAMIENTO COLECTIVO de escala VECINAL para un CENTRO DE SERVICIOS DE BIENESTAR y su correspondencia con el proyecto arquitectónico aprobado, el equipo técnico realizó el siguiente análisis:

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

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

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

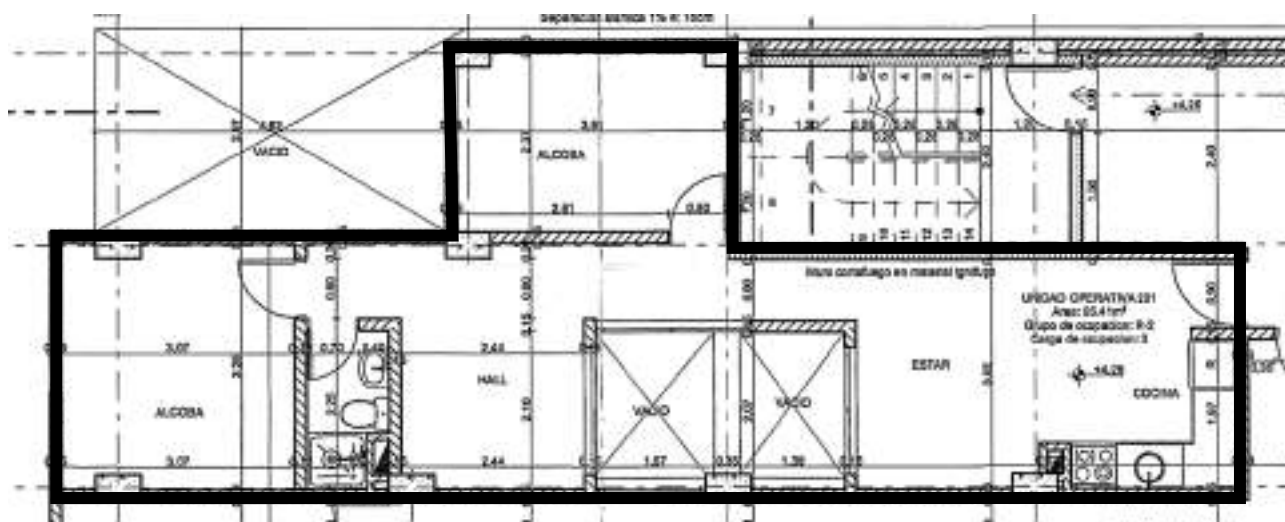
calidad de los equipamientos”, corresponden a áreas localizadas en un solo piso de los 5 pisos aprobados en el proyecto, siendo los 4 pisos habitables aprobados destinados a áreas que en el proyecto se denominan como “unidades operativas” aprobadas así: “(...) UNA (1) UNIDAD DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL DE BIENESTAR SOCIAL DE ESCALA VECINAL CON DIECISEIS (16) UNIDADES OPERATIVAS(...)”. Por lo anterior, el equipo técnico indagó respecto a la definición de **UNIDADES OPERATIVAS** a las cuales se refiere el proyecto aprobado, sin encontrar ninguna referencia en la normativa vigente al momento de la solicitud del trámite de aprobación. Sin embargo, se hizo el siguiente análisis teniendo en cuenta la disposición arquitectónica presentada y aprobada por la Curaduría 5:



Segmentos Planta Primer Piso. Localización. Planta Segundo piso. Plano 1/3. Resolución No. 11001-5-21-0105

El proyecto en cada piso tipo, presenta una disposición de 4 UNIDADES OPERATIVAS, a las cuales se acceden mediante una circulación común, y suman un área de 180.15 m² por piso, y en su totalidad, 1021.56 m², lo que corresponde al 78% del “Área neta de construcción en el Uso”; adicionalmente, no hace parte del programa arquitectónico estipulado mediante el plan maestro correspondiente.

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



Unidad Operativa 201. Planta Segundo piso. Plano 1/3. Resolución No. 11001-5-21-0105

Las “UNIDADES OPERATIVAS” del proyecto están conformadas por zonas de servicio como baño con ducha y cocina, y adicionalmente un espacio denominado ESTAR, y 2 espacios denominados “ALCOBAS”. Esta disposición arquitectónica correspondería a las definiciones de Unidad habitacional o Unidad independiente del Decreto 1077 de 2015 donde se señala en el artículo 2.3.1.1.1:

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

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

Al respecto, el concepto emitido por la Secretaría Distrital de Planeación mediante el radicado 1-2021-37876 indica lo siguiente:

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

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

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

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

Por lo anterior, es posible concluir que el proyecto presentado y aprobado mediante la **Resolución No. 11001-5-21-0105** para el predio ubicado en la KR 5 64 H 28 S no cumple con lo requerido para un proyecto cuyo uso es de sea un EQUIPAMIENTO COLECTIVO y su escala tampoco corresponde a una escala VECINAL para un CENTRO DE SERVICIOS DE BIENESTAR.

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

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

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

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

Así las cosas, no existiría ningún impedimento para aprobación de cuadro de áreas para propiedad horizontal dentro de un dotacional, no obstante, y de acuerdo con lo señalado en la el numeral 7.3 del presente informe el programa arquitectónico no corresponde a lo estipulado en el Plan Maestro de Servicios de Bienestar Social.

De otra parte es preciso señalar que con fundamento en la licencia de construcción expedida por el curador No 5, se aprueba el uso de dotacional equipamiento colectivo bienestar social , así las cosas en caso de requerir adecuación funcional para uso residencia, es preciso que se solicite la adecuación como trámite y no se puede entender que con la aprobación de cuadro de áreas PH, pueda desarrollarse el uso residencial, por cuanto Centros de Servicios de Bienestar no contempla el uso de vivienda, unidades habitacionales o independientes.

6. CONCLUSION GENERAL

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 indebidas que llevan a los actores del ámbito de la construcción, tanto curadores que aprueban usos dotacionales de equipamiento de bienestar social de escala vecinal, que no son coherentes con los programas arquitectónicos establecidos en el correspondiente Plan Maestro; como constructores que desarrollan y/o enajenan usos diferentes a los aprobados en las respectivas Licencias de Construcción, como el Uso de Vivienda, entre otros, sin el cumplimiento de las normas mínimas para el buen desarrollo de estos.

7. CONCLUSIONES ESPECÍFICAS

Se concluye por todo lo anterior q si bien el uso aprobado en la licencia No. **11001-5-21-0105 del 26 de enero de 2021**, se encuentra permitido en el predio **KR 5 64 H 28 S**; el proyecto arquitectónico aprobado para el uso Dotacional de un equipamiento de bienestar social de escala vecinal no tiene total correspondencia con el programa arquitectónico establecido en el Decreto Distrital 316 de 2006 “Por el cual se adopta el Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social para Bogotá Distrito Capital; y tampoco responde a la escala vecinal aprobada de acuerdo con las necesidades del grupo poblacional al cual van dirigidos este tipo de equipamientos.

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 **Secretaría Distrital de Planeación**, informando el estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados con el fin de solicitar las correspondientes aclaraciones, en aras de que la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá D.C. concluya si el acto administrativo se ajusta a las normas urbanísticas aplicables.

2. Enviar copia del presente informe técnico a la **Alcaldía Local de Usme**, informando el estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados con el fin de que desde sus competencias de Control Urbano, verifique si la obra está en ejecución y si el uso corresponde al autorizado.

9. DECISIÓN DE LOS COMISIONADOS

Los comisionados por unanimidad aprueban la recomendación emitida por el Equipo Técnico de la Comisión, respecto a solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación las correspondientes aclaraciones que le permitan a esta Comisión dar una conclusión pertinente y NO cerrar el caso 2236.

2.9. CASO 2234

1. DATOS GENERALES

INTERESADO:	Subsecretaria de Inspección Vigilancia y control de vivienda
RADICADO:	De oficio
CURADOR:	Arq. Ana María Cadena Tobón– Curadora Urbana N° 3
SOLICITUDES:	SLC 11001-3-21-0737 del 11 de junio de 2021
TIPO DE TRÁMITES:	Licencia de Construcción
LICENCIAS:	11001-3-21-1526 expedida el 08 de octubre de 2021 y ejecutoria el 19 de octubre de 2021.
MODALIDADES:	Modificación, Adecuación, Demolición Parcial, Reforzamiento.
USO:	Vivienda Bifamiliar Equipamiento Dotacional Colectivo de Bienestar Social
UBICACIÓN DEL PREDIO:	CALLE 106 N 14 21 AP (ACTUAL)
CHIP:	AAA0102FOZM
URBANIZACIÓN- BARRIO:	Los Molinos Grupos 1-2-3
LOCALIDAD:	Usaquén
NORMA APLICADA:	Decreto Distrital 190 de 2004 Decreto Distrital 080 de 2016 Decreto Distrital 443 de 2011 Decreto 090 de 2013 Decreto Distrital 316 de 2006 y otras disposiciones
UPZ:	UPZ 16 Santa Bárbara

2. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Secretaria Distrital de Hábitat mediante la Subdirección de Prevención y Seguimiento otorga el registro de las personas naturales o jurídicas que se dediquen a las actividades de enajenación de vivienda; Para ello, quienes estén interesados en promocionar, anunciar o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda señaladas en el artículo 2° del Decreto Ley 2610 de 1979, deberán radicar con quince (15) días hábiles de anterioridad al inicio de dichas actividades, ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, los documentos señalados en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, el Decreto reglamentario 2180 de 2006 y las demás normas que lo modifiquen o reglamenten.

Adicionalmente y de acuerdo con lo establecido en el Parágrafo del artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, la actividad de enajenación de inmuebles se entiende desarrollada cuando las unidades habitacionales proyectadas o autorizadas por las autoridades metropolitanas, distritales o municipales, sean cinco (5) o más.

En tal sentido, la Subdirección de Prevención y Seguimiento ha recibido en varias ocasiones a la Radicación de Documentos para Enajenación de Inmuebles Destinados a Vivienda, sin embargo, en la revisión de las

Licencias correspondientes, se observa que los usos aprobados en las licencias que presentan no corresponden al de vivienda, específicamente son los aprobados para uso Dotacional. Equipamientos colectivos de Bienestar social.

Por consiguiente, el artículo 2.2.6.6.9.2 del Decreto 1077 de 2015 determina las funciones de la Comisión De Veeduría De Las Curadurías Urbanas, permite que pueda atender las quejas que sean presentadas por los usuarios y además todas las que le permita el cumplimiento del objeto de la misma.

El objeto de la Comisión De Veeduría De Las Curadurías Urbanas es el distrito en el Acuerdo 01 de 2019 en su artículo segundo:

“(...) ejercer la función de coordinación y seguimiento a los curadores urbanos de Bogotá (...)”

En conclusión, la comisión en acatamiento de sus funciones y objeto descrito en la normatividad en mención, cumple con los lineamientos legales actuando en procura del interés general de la ciudadanía y por consiguiente se ve en la necesidad de realizar la apertura de oficio del **CASO 2234**.

3. HECHOS

- **El día 11 de junio de 2019**, el señor Harold Gonzales, presento ante la Curaduría Urbana No 3 una solicitud de licencia de construcción en las modalidades de Modificación, Adecuación, Demolición Parcial, Reforzamiento de estructuras para el predio ubicado en la Calle 106 N 14 21 AP (ACTUAL) bajo el numero de radicado **SLC 11001-3-21-0737**
- **El día 02 de julio de 2021**, la Arquitecta Ana María Cadena Tobón, Curadora Urbana No 3. Emitió Acta de Observaciones arquitectónicas, estructurales y jurídicas para el tramite en referencia. (dentro de estas se encontraba definir claramente el uso propuesto de bienestar social, teniendo en cuenta las condiciones que señala el respectivo plan maestro).
- **El día 12 de julio de 2021, el titular de la licencia entrega toda la documentación solicitada en el acta de observaciones a la Arquitecta Ana María Cadena Tobón, Curadora Urbana No 3, mediante boleta de radicación anexos de acta de observaciones.**
- **El día 08 de octubre de 2021**, la Arquitecta Ana María Cadena Tobón Curadora Urbana No 3 expidió la licencia de construcción No **11001-3-21-1526** con fecha ejecutoria el día 19 de octubre de 2021, mediante la cual se otorga:

*“Otorgar licencia de construcción en las modalidades **MODIFICACIÓN, ADECUACIÓN, DEMOLICIÓN PARCIAL, REFORZAMIENTO DE ESTRUCTURAS** que consiste en el cambio interno y de uso de una de las unidades de vivienda (unidad 2) sin alterar la volumetría aprobada en gestión anterior que corresponde a una edificación de **DOS PISOS QUEDANDO CON DOS (2) UNIDADES DE VIVIENDA NO VIS Y UNA (1) UNIDAD DOTACIONAL DE BIENESTAR SOCIAL DE ESCALA VECINA**. Prevé cuatro (4) cupos de estacionamientos para residentes para las dos unidades de vivienda y un (1) cupo para visitantes habilitados para personas en condición de discapacidad para el nuevo uso propuesto”*

4. CONSIDERACIONES

4.1 LOCALIZACIÓN



LOCALIZACIÓN SINUPOT CALLE 106 N 14 21

4.2 MARCO NORMATIVO

Al momento de la radicación de la solicitud de la Licencia de Construcción 11001-3-21-1526, se encontraban vigentes las normas urbanísticas contenidas en:

- **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 443 de 2011** “*Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 16, SANTA BARBARA ubicada en la localidad de Usaquén*”.
- **Decreto 090 de 2013** “*Por el cual se adoptan normas urbanísticas para la armonización de las Unidades de Planeamiento Zonal –UPZ- con los Planes Maestros de Equipamientos y se dictan otras disposiciones*”.
- **Decreto Distrital 316 de 2006** “*Por el cual se adopta el Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social para Bogotá Distrito Capital*”. En tal sentido, y de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial - POT, el predio objeto de estudio se ubica en:
 - Sector Normativo 2 - Subsector I - de la UPZ 16 Santa Bárbara.
 - Área de Actividad Residencial
 - Zonas delimitadas de comercio y servicios,
 - Tratamiento de Consolidación con Densificación Moderada
 - Sector de Demanda de Estacionamiento A.

5. ANÁLISIS

5.1 APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA

De conformidad con las normas aplicables al predio objeto de estudio, y una vez analizados los documentos que reposan en el expediente de la solicitud No 11001-3-21-0737 del 11 de junio de 2021, el cual culminó con la aprobación del acto administrativo licenciatario 11001-3-21-1526 con fecha ejecutoria el día 19 de octubre de 2021, se pudo establecer lo siguiente en relación a la edificabilidad:

EDIFICABILIDAD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN 11001-3-21-1526

ITEM	SEGÚN LA NORMA APLICABLE Decreto 190 de 2004 – Decreto 443 de 2011	APROBADO EN LA LC 11001-3-21-1526	SE AJUSTA
CARACTERÍSTICAS:			
Usos UPZ 16 SANTA BARBARA	Equipamiento Dotacional de Bienestar social Escala Vecinal	Equipamiento Dotacional de Bienestar social Escala Vecinal	SI
Estacionamientos Cuadro Anexo No. 4 (POT) Exigencias señaladas para Zona demanda A la actividad Vivienda Multifamiliar (VIS) decreto 190 de 2004	Dotacional = 0 Vivienda multifamiliar NO V.I.S = 1 cda unidad	Dotacional = 0 Vivienda multifamiliar NO V.I.S Unidades 2 = 4 privados	SI
Estacionamientos para Minusválidos	0	0 cupos	SI
EDIFICABILIDAD:			
Altura	4 pisos habitables	2 pisos habitables 6.82 MTS (Gestión Anterior)	
Tipología edificatoria	Continua	Continua	SI
Antejardín Artículo 270 Decreto 190 de 2004 y artículo 29 de Decreto 327 de 2004	(3,50MTS) o Nota : Con excepción de las manzanas o costados de manzana en las que se estableció otra dimensión en los planos generales de la urbanización.	3.0 (Gestión Anterior)	
Aislamientos en Edificaciones Decreto 327 de 2004 articulo 29 literal b	Posterior 5 m	N.A	SI
Sótano	NO se permite	NO se plantea	SI
Semisótano	NO se permite	NO se plantea	SI
Voladizos	se permite	1.15 mts por la cra 106 (Gestión Anterior)	SI
Índice de Ocupación	0.70	(Gestión Anterior)	
Índice de Construcción	3.50	(Gestión Anterior)	

De acuerdo con el estudio referido en el cuadro anterior se evidenció que lo aprobado en la Licencia de Construcción 11001-3-21-1526, expedida por la Curaduría Urbana No 3; **SE AJUSTA** a lo exigido por la norma urbanística aplicable al momento de su solicitud, cumpliendo en lo **REFERENTE A EDIFICABILIDAD**.

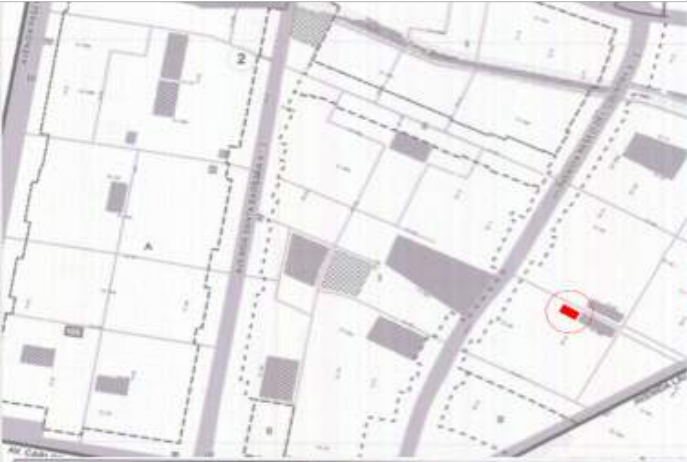
ANÁLISIS DE USOS:

Una vez revisado el uso aprobado mediante la Licencia de Construcción 11001-3-21-1526 se evidencio lo siguiente:

1. MARCO NORMATIVO											
DOT (FORM 180/2004)		UPZ No 16 (SANTA BARBARA)			SEC. FORM 24.305 (EDIFICATA)						
4. AREA ACTIVADA		RESIDENCIAL			7. ZONA: RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS						
3. TRATAMIENTO		CONSOLIDACIÓN			8. MODALIDAD: DENSIFICACIÓN MODERADA						
1.2 ZONAS		la. Rango de 0 a 9999.90			la. Unidad No.		1.3 MICRO-ZONIFICACIÓN: LA CLUSTRE 3267				
1.2 ANTECEDENTES											
la. Licencia Anterior 4556		Fecha Expedición: 1977-11-04			Referencia Radicación: 00184874						
lb. Licencia Anterior 7167		Fecha Expedición: 1978-03-27			Referencia Radicación: 00184874						
2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO											
DESCRIPCIÓN USO		DESTINACIÓN	ESCALA	UNO	PRORES	VIS-PUB	BICICL	Rec. Estacion	A	Sistema	Lotes Individual
DOT. EQUIPAMIENTO COLECTIVO - BIENESTAR SOCIAL		ALA	VECINAL	1	0	1	0	Estacion	0		
Uso específico: DOTACIONAL DE BIENESTAR SOCIAL ESCALA VECINAL Y VIVIENDA INDIVIDUAL											

Licencia de Construcción 11001-3-21-1526

El uso, aprobado para el predio ubicado en la CALLE 106 N 14 21, fue **VIVIENDA BIFAMILIAR Y DOTACIONAL DE BIENESTAR SOCIAL DE ESCALA VECINAL**, tal y como se evidencia en el extracto de la licencia **11001-3-21-1526**. Al respecto el **Decreto Distrital 443 de 2011** “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 16, SANTA BARBARA ubicada en la localidad de Usaquén”



UPZ No. 16 SANTA BÁRBARA
LISTADO DE SECTORES NORMATIVOS

SECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO
1	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA
2	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA
3	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADO	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA

USO	CLASIFICACIÓN	SECTOR 2 (RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS)	
		SECTORES 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100	SECTORES UNICO
VIVIENDA	UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR	P	C
	MULTIFAMILIAR	P	C
TIPO DE EQUIPAMIENTO	ESCALA	DESCRIPCIÓN	
BIENESTAR SOCIAL	URBANA	Unidades de protección Integral (UPI), Centros de Desarrollo Comunitario (CDC) y Centros de Desarrollo Infantil (CDI)	
	ZONAL	Unidades de protección Integral (UPI), Centros de Desarrollo Comunitario (CDC) y Centros de Desarrollo Infantil (CDI)	
	VECINAL	Centros de Desarrollo Infantil (CDI) y Centros de Servicios de Integración Social.	

PLANCHA 2 DE 3 USOS PERMITIDOS – UPZ 16, SANTA BARBARA – APROBADA MEDIANTE EL DTO 443 DE 2011

Tal y como se menciona en el marco normativo del presente informe, y a su vez como se evidencia en la plancha 2 de 3 usos permitidos, el predio objeto de estudio se encuentra ubicado en el Sector Normativo 2, Área de Actividad Residencial, Zonas delimitadas de comercio y servicios, Tratamiento de Consolidación con Densificación Moderada y Sector de Demanda de Estacionamiento A.

Por otra parte, para el Sector Normativo 2 (residencial con zonas delimitadas de comercio y servicio), se establece como USO PRINCIPAL : VIVIENDA EN CLASIFICACION UNIFAMILIAR / BIFAMILIAR / MULTIFAMILIAR, adicionalmente se permiten otros USOS COMPLEMENTARIOS como DOTACIONAL DE BIENESTAR SOCIAL DE ESCALA VECINAL.

Teniendo en cuenta lo anterior se puede determinar que el **USO APROBADO** en la Licencia de Construcción No 11001-3-21-1526 expedida el 08 de octubre de 2021, expedida por la Arquitecta Ana María Cadena Tobón, Curadora Urbana No 3, con fecha ejecutoria el 19 de octubre de 2021, **SE AJUSTA** a las normas urbanísticas aplicables al momento de solicitud.

♦ **SOBRE EL PROGRAMA ARQUITECTÓNICO PARA EQUIPAMIENTO DOTACIONAL DE BIENESTAR SOCIAL Y LA ESCALA APROBADA EL EQUIPO TÉCNICO DE LA COMISIÓN CONSIDERA PERTINENTE TRAER A COLACIÓN LO SIGUIENTE:**

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

Según el Artículo 230 del Decreto 190 de 2004, el **SISTEMA DE EQUIPAMENTOS** se define de la siguiente manera:

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

Adicionalmente el Artículo 233 del Decreto 190 de 2004 define los equipamientos de **BIENESTAR SOCIAL DE LA SIGUIENTE** manera:

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

Frente a la Escala de los Equipamientos el Artículo 20 del Decreto 316 de 2006 establece lo siguiente:

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

Así pues, la función de los Centros de Servicios de Bienestar es la siguiente: *“Atención con enfoque de prevención. Crear y consolidar capital social en el nivel barrial. Uso flexible de los espacios.”*

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

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

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

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

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

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

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, el equipamiento de Bienestar Social: Tipo: Centro de Servicios de Bienestar -CBS de escala vecinal cuya función es la de Atención con enfoque de prevención como un contenedor de servicios sociales con áreas para la atención directa tanto formativa como de consulta social, que posibilite la reunión de grupos y opere como lugar de recepción y contacto permanente con la comunidad, para que esta sea referida si así lo requiere, a otro tipo de servicios que ofrezcan las entidades de bienestar social, **SIN BRINDAR ALOJAMIENTO DIURNO Y NOCTURNO, NI CUIDADO INTEGRAL DE LA ACTIVIDAD** (...)

Ahora bien, una vez revisado el anexo 2 del Decreto 316 de 2006 “Por el cual se adopta el Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social para Bogotá Distrito Capital” se evidencia que el programa arquitectónico establecido para los Centros de Servicios de Bienestar, es el siguiente:

CENTROS DE SERVICIOS DE BIENESTAR:

PROGRAMA ARQUITECTONICO:	
AREA ADMINISTRATIVA	oficina de administración, baño de oficina, deposito genera de material didáctico
AREA DE SERVICIOS ESPECIALIZADOS	consultorio de atención psicosocial

AREA SERVICIOS	aula múltiple, comedor, cocina, despensa general, batería de baño empleados, batería de baño con duchas.
-----------------------	---

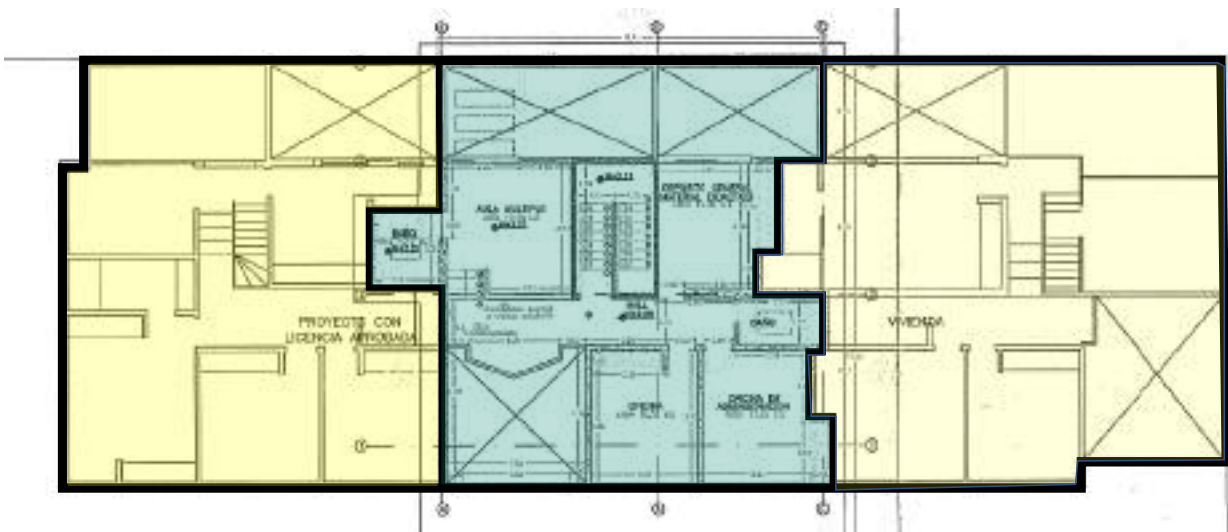
Teniendo en cuenta lo anterior, se reviso el programa arquitectónico del proyecto aprobado en la Licencia de Construcción No 11001-3-21-1526, y se evidencio lo siguiente:

- **PRIMER PISO:** Equipamiento Dotacional: aula múltiple, deposito general, material didáctico, oficina de administración, baño (2 unidades de vivienda NO V.I.S)



PLANTA DE PRIMER PISO APROBADA EN LA LC 11001-3-21-1526

- **SEGUNDO PISO:** Equipamiento Dotacional: Consultorio de atención psicosocial, Recepción, Sala de espera, Patio, Cocineta, Deposito, Despensa (2 unidades de vivienda NO V.I.S)



PLANTA DE SEGUNDO PISO APROBADA EN LA LC 11001-3-21-1526

Teniendo en cuenta lo anterior se evidencia que el programa arquitectónico aprobado en la Licencia de Construcción No 11001-3-21-1526 se encuentra acorde al programa arquitectónico establecido el anexo 2

del Decreto 316 de 2006 “Por el cual se adopta el Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social para Bogotá Distrito Capital”.

Sin embargo, el Equipo Técnico de la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá procedió a consultar la aplicación de Google Maps, con el fin de identificar cual es el uso con el que actualmente se encuentra funcionando la edificación ubicada en la Calle 106 N 14 21 AP.



LOCALIZACIÓN GOOGLE MAPS CALLE 106 N 14 21 AP

Una vez ingresada la dirección en Google Maps se evidencio, que en el predio ubicado en la **CALLE 106 N 14 21**, existe un edificación denominada “**CLINICA OBESIDAD Y ENVEJECIMIENTO**”, el cual se encuentra clasificado en la categoría de “centros de salud y estética” dentro de esta aplicación. A continuación se relacionan las imágenes de este aplicativo:



IMÁGENES TOMADS GOOGLE MAPS EDIFICIO “CLINICA OBESIDAD ENVEJECIMIENTO” UBICACION CALLE 106 N 14 21

Como se evidencia en las imágenes extraídas desde la aplicación Google Maps, para el predio ubicado en la dirección **CALLE 106 N 14 21**, presuntamente se encuentra en uso un “**CENTRO MEDICO**”

Sin embargo, se presume que en el predio en mención, se presentan posibles comportamientos contrarios a la integridad urbanística, razón por la cual dentro de las recomendaciones del presente informe se dejara remitir copia del presente informe técnico a la alcaldía local de Usaquén, con el fin de que desde ese Despacho se realicen las acciones de control urbano que hayan a lugar.

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. Publicar en la cartelera de información de la Secretaria Distrital del Hábitat, el resultado del presente informe técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
2. Enviar copia del presente informe técnico a la Alcaldía Local de Usaquén, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que, desde sus competencias de ejercer control urbano, inicie las actuaciones correspondientes a la verificación del uso aprobado que corresponde a Dotacional. Equipamientos colectivos. Bienestar social Escala Vecinal.
3. Enviar copia del presente informe técnico a la Personería Distrital, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados para lo que corresponda.
4. **Cerrar el caso 2234.**

10. DECISIÓN DE LOS COMISIONADOS

Los comisionados por unanimidad aprueban la recomendación emitida por el Equipo Técnico de la Comisión, atendiendo a las conclusiones y recomendaciones indicadas.

2.10. CASO 2238

1. DATOS GENERALES

INTERESADA:	Subsecretaria de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda
RADICADO	De oficio
CURADOR:	Arq. Mauro Arturo Baquero Castro - Curador Urbano No. 4
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia de construcción
No. EXPEDIENTE:	11001-4-21-1724 del 4 de noviembre del 2021
UBICACIÓN DEL PREDIO:	Tv 28 A 140-98 / Kr 17 A 140-88 /Cl 142 17-37/ Kr 17 141-75 (actual)
NORMA APLICADA:	Decretos 699 del 2009 y 190 del 2004
UPZ:	24, Niza

2. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Secretaria Distrital de Hábitat mediante la Subdirección de Prevención y Seguimiento otorga el registro de las personas naturales o jurídicas que se dediquen a las actividades de enajenación de vivienda; Para ello, quienes estén interesados en promocionar, anunciar o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda señaladas en el artículo 2º del Decreto Ley 2610 de 1979, deberán radicar con quince (15) días hábiles de anterioridad al inicio de dichas actividades, ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, los documentos señalados en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, el Decreto reglamentario 2180 de 2006 y las demás normas que lo modifiquen o reglamenten.

Adicionalmente y de acuerdo con lo establecido en el Parágrafo del Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, la actividad de enajenación de inmuebles se entiende desarrollada cuando las unidades habitacionales proyectadas o autorizadas por las autoridades metropolitanas, distritales o municipales, sean cinco (5) o más.

En tal sentido, la Subdirección de Prevención y Seguimiento ha recibido en varias ocasiones a la Radicación de Documentos para Enajenación de Inmuebles Destinados a Vivienda, sin embargo, en la revisión de las Licencias correspondientes, se observa que los usos aprobados en la licencia que presentan no corresponden al de vivienda, específicamente son los aprobados para uso Dotacional. Equipamientos colectivos de Bienestar social.

Por consiguiente, el artículo 2.2.6.6.9.2 del Decreto 1077 de 2015 determina las funciones de la Comisión De Veeduría De Las Curadurías Urbanas, permite que pueda atender las quejas que sean presentadas por los usuarios y además todas las que le permita el cumplimiento del objeto de la misma.

El objeto de la Comisión De Veeduría De Las Curadurías Urbanas es el distrito en el Acuerdo 01 de 2019 en su artículo segundo:

“(…) ejercer la función de coordinación y seguimiento a los curadores urbanos de Bogotá (…)”

En conclusión, la comisión en acatamiento de sus funciones y objeto descrito en la normatividad en mención cumple con los lineamientos legales actuando en procura del interés general de la ciudadanía y por consiguiente se ve en la necesidad de realizar la apertura de oficio del caso 2238

3. HECHOS

El 4 de noviembre del 2021, se solicita en la Curaduría Urbana N° 4 de Bogotá D.C., a cargo del Arq. Mauro Arturo Baquero para Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva, demolición total para el predio ubicado en la Tv 28 A 140-98 / Kr 17 A 140-88 /Cl 142 17-37/ Kr 17 141-75, bajo radicación No. 11001-4-21-1724 pertenecientes a la localidad de Usaquén. Presentada por las sociedades SAENZ E HIJOS S EN C Y SIP S.A EN LIQUIDACION.

4. CONSIDERACIONES

4.1. LOCALIZACION



Tv 28 A 140-98 / Kr 17 A 140-88 /Cl 142 17-37/ Kr 17 141-75 Localización SINUPOT

4.2 MARCO NORMATIVO

Al momento de la solicitud de la Licencia de Construcción para el predio ubicado en Tv 28 A 140-98 / Kr 17 A 140-88 /Cl 142 17-37/ Kr 17 141-75 (actual), estaban vigentes las normas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 (Compilación POT), 271 del 2005 “*Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 13, Los cedros, ubicada en la localidad de Usaquén*” y 080 de 2016 “*Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones*”

En tal sentido, el predio objeto de estudio se ubica en la UPZ 13, en Área de Actividad residencial

5. ANÁLISIS

• ANÁLISIS-ASPECTOS DE LA QUEJA

ARGUMENTO: “*Verificar que el uso aprobado para el predio este dado bajo la normatividad vigente*”

En virtud de lo anterior el equipo técnico de la comisión reviso el expediente y evidencio lo siguiente:

El 4 de noviembre del 2021, se solicita en la Curaduría Urbana N° 4 de Bogotá D.C., a cargo del Arq. Mauro Arturo Baquero para Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva, demolición total para el predio ubicado en la Tv 28 A 140-98 / Kr 17 A 140-88 /Cl 142 17-37/ Kr 17 141-75, bajo radicación No. 11001-4-21-1724 pertenecientes a la localidad de Usaquén. Presentada por las sociedades SAENZ E HIJOS S EN C Y SIP S.A EN LIQUIDACION.

El 24 de febrero del 2022, las interesadas, por medio de un apoderado solicitaron un desistimiento voluntario.

Dado lo anterior la Curaduría urbana No. 4 en la Resolución **11001-4-22-0139 del 4 de marzo del 2022** acepta el desistimiento de la solicitud de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, demolición total para los predios ubicado en la Tv 28 A 140-98 / Kr 17 A 140-88 /Cl 142 17-37/ Kr 17 141-75, Por tanto, resuelven archivar el expediente radicado bajo el consecutivo No. 11001-4-21-1724 y otorgar a las interesadas un término de 30 días calendario para retirar la documentación.



Es importante aclarar que la información no pudo ser verificada debido a que el solicitante retiró la documentación aportada al expediente después de ser aprobada la solicitud de Desistimiento Voluntario.

6. CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, que las actuaciones del Ing. Mauro Arturo Baquero Curador Urbano No.4 para el radicado 11001-4-21-1424 del 4 de noviembre del 2021 en relación a la aprobación de la licencia de construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total 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. Cerrar el caso 2238

8. DECISIÓN DE LOS COMISIONADOS

Los comisionados por unanimidad aprueban la recomendación emitida por el Equipo Técnico de la Comisión, atendiendo a las conclusiones y recomendaciones indicadas.

2.11. CASO 2239

1. DATOS GENERALES

INTERESADO: De Oficio.
RADICADO: Sin Radicado.
CURADOR: Mauro Arturo Baquero Castro - Curador Urbano No. 4.
SOLICITUD: 11001-4-21-2096 del 7 de diciembre de 2021.

TIPO DE TRÁMITE:	Licencia de Construcción.
LICENCIA:	RES 11001-4-22-0776 del 12 de abril de 2022, fecha ejecutoria 27 de mayo de 2022.
MODALIDADES:	Obra Nueva y Demolición Total.
USO:	Equipamiento Dotacional de Bienestar Social.
UBICACIÓN DEL PREDIO:	CL 136 57 A 23 / KR 57 B 134 A 62 / CL 136 57 A 17 / CL 136 57 A 35 / KR 57 B 134 A 56 (Actual)
URBANIZACIÓN O BARRIO:	La Colina Campestre
NORMA APLICADA:	Decreto 175 de 2006 y Resolución 692 de 1990.
UPZ:	UPZ 24 Niza - Localidad de Suba

2. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Secretaria Distrital de Hábitat mediante la Subdirección de Prevención y Seguimiento otorga el registro de las personas naturales o jurídicas que se dediquen a las actividades de enajenación de vivienda; Para ello, quienes estén interesados en promocionar, anunciar o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda señaladas en el artículo 2° del Decreto Ley 2610 de 1979, deberán radicar con quince (15) días hábiles de anterioridad al inicio de dichas actividades, ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, los documentos señalados en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, el Decreto reglamentario 2180 de 2006 y las demás normas que lo modifiquen o reglamenten.

Adicionalmente y de acuerdo con lo establecido en el Parágrafo del artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, la actividad de enajenación de inmuebles se entiende desarrollada cuando las unidades habitacionales proyectadas o autorizadas por las autoridades metropolitanas, distritales o municipales, sean cinco (5) o más.

En tal sentido, la Subdirección de Prevención y Seguimiento ha recibido en varias ocasiones a la Radicación de Documentos para Enajenación de Inmuebles Destinados a Vivienda, sin embargo, en la revisión de las Licencias correspondientes, se observa que los usos aprobados en las licencias que presentan no corresponden al de vivienda, específicamente son los aprobados para uso Dotacional. Equipamientos colectivos de Bienestar social.

Por consiguiente, el artículo 2.2.6.6.9.2 del Decreto 1077 de 2015 determina las funciones de la Comisión De Veeduría De Las Curadurías Urbanas, permite que pueda atender las quejas que sean presentadas por los usuarios y además todas las que le permita el cumplimiento del objeto de la misma.

El objeto de la Comisión De Veeduría De Las Curadurías Urbanas es el distrito en el Acuerdo 01 de 2019 en su artículo segundo:

“(...) ejercer la función de coordinación y seguimiento a los curadores urbanos de Bogotá (...)”

En conclusión, la comisión en acatamiento de sus funciones y objeto descrito en la normatividad en mención, cumple con los lineamientos legales actuando en procura del interés general de la ciudadanía y por consiguiente se ve en la necesidad de realizar la apertura de oficio del caso 2239.

3. HECHOS

1. Mediante la radicación No. **11001-4-21-2096 del 7 de diciembre de 2021**, se solicitó ante la Curaduría Urbana No. 3 solicitud de Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Demolición Total,

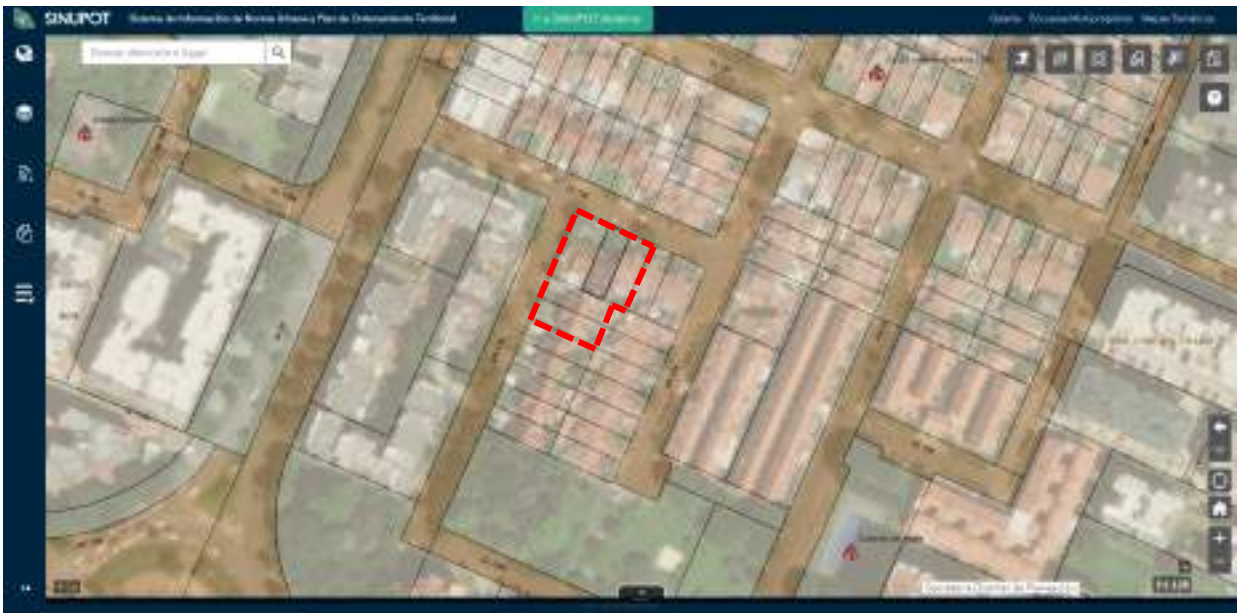
para los predios ubicados en la CL 136 57 A 23 / KR 57 B 134 A 62 / CL 136 57 A 17 / CL 136 57 A 35 / KR 57 B 134 A 56.

2. Revisado el proyecto, el **27 de diciembre de 2021** el Curador Urbano No. 4 emite el Acta de Observaciones y Correcciones No. **MT 4-21-0399** la cual fue recibida por el interesado el **7 de enero de 2022**.

3. El día **12 de abril de 2022** mediante la Resolución No. **RES 11001-4-22-0776**, el Curador Urbano No. 4 Mauro Arturo Baquero Castro, declara desistida la solicitud de Licencia de Construcción No. 11001-4-21-2096, en las modalidades de Obra Nueva y Demolición Total, indicando el incumplimiento de los requerimientos del Acta de Observaciones y Correcciones..

4. CONSIDERACIONES

4.,1. LOCALIZACIÓN



Localización - SINUPOT

5. MARCO NORMATIVO

Para la fecha de radicación de la solicitud de Licencia de Urbanización (7 de septiembre de 2021), ya se encontraba expedida la reglamentación de la UPZ No. 24 - Niza mediante el Decreto Distrital 175 de 2006, que ubica al predio en el Sector Normativo No. 2, Subsectores de Usos XXVIII y Edificabilidad AA, en Área de Actividad Residencial, Zona Residencial Neta, Tratamiento de Consolidación, modalidad Urbanística y Sector de Demanda de estacionamientos A.

Teniendo en cuenta que el predio de la solicitud de licencia se encuentra en el Tratamiento de Consolidación modalidad Urbanística, le aplican las normas originales de la urbanización, que de acuerdo con el cuadro de Consolidación Urbanística de la UPZ 24 - Niza, corresponden a la Urbanización La Colina Campestre reglamentada mediante la Resolución 692 de 1990.

Así pues, las normas bajo las cuales se realiza el presente estudio son las contenidas en la Resolución No. 692 de 1990 de la Urbanización La Colina Campestre.

6. ANALISIS

APLICACIÓN DE LA NORMA

EN CUANTO A LA RESOLUCIÓN DE DESISTIMIENTO:

El Decreto Nacional 1077 de 2015 “*Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*”, en el artículo 2.2.6.1.2.3.4, indica en cuanto al desistimiento de solicitudes de licencia:

“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. (...). (Negrillas fuera de texto).

En ese sentido, una vez cumplido el término para allegar la respuesta del Acta de Observaciones y Correcciones (14 de marzo de 2022), el Curador Urbano procedió a la revisión del proyecto radicado, encontrándose el incumplimiento por parte del interesado a los requerimientos del Acta de Observaciones y Correcciones; por lo que decidió que no era viable la aprobación de la Licencia solicitada y procedió al desistimiento del trámite, de acuerdo con lo señalado en el artículo 2.2.6.1.2.3.4 del Decreto 1077 de 2015, según los argumentos esgrimidos en la Resolución, ya que no se cumplieron en gran número las correcciones Jurídicas, Arquitectónicas y de Ingeniería determinadas en el Acta de Observaciones, entre muchas otras la número 8 del capítulo arquitectura, la cual hace referencia al tema del uso Dotacional Equipamiento de Bienestar Social que nos ocupa y que señala: **“Una vez revisada la propuesta, el proyecto se debe ajustar al respectivo Programa Arquitectónico según el Anexo No. 2 del Artículo 27 del decreto 316 de 2016”**, lo cual puede determinar condiciones especiales para el proyecto de conformidad con las exigencias de la norma.

7. CONCLUSIONES

Se concluye de lo anterior, que las actuaciones del Curador Urbano No. 4 Mauro Arturo Baquero Cortes relacionadas con el Desistimiento de la solicitud de Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total, radicado bajo el número 11001-4-21-2096 del 7 de diciembre de 202, para los predios de la CL 136 57 A 23 / KR 57 B 134 A 62 / CL 136 57 A 17 / CL 136 57 A 35 / KR 57 B 134 A 56; declarado mediante la Resolución No. RES 11001-4-22-0776 del 12 de abril de 2022, 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.

8. RECOMENDACIONES

1. Cerrar el caso 2239.

9. DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

1. PROPOSICIONES Y VARIOS

3.1 BALANCE CASOS - 2022



3.2 PLAN DE TRABAJO 3DO TRIMESTRE

MES	CASO	SESION	FECHA	RADICADO
OCTUBRE	2253	SESION EXTRAORDINARIA	14 DE OCTUBRE 2022	HCB CELIO NIEVES
OCTUBRE	2203	SESION 10- 2022	28 DE OCTUBRE 2022	1-2022-979
OCTUBRE	2210	SESION 10- 2022	28 DE OCTUBRE 2022	1-2022-8791
OCTUBRE	2211	SESION 10- 2022	28 DE OCTUBRE 2022	1-2022-8791
OCTUBRE	2228	SESION 10- 2022	28 DE OCTUBRE 2022	1-2022-21880
OCTUBRE	2242	SESION 10- 2022	28 DE OCTUBRE 2022	1-2022-30688
OCTUBRE	2243	SESION 10- 2022	28 DE OCTUBRE 2022	1-2022-32895
OCTUBRE	2227	SESION 10- 2022	28 DE OCTUBRE 2022	1-2022-21880
NOVIEMBRE	2223	SESION 11- 2022	30 DE NOVIEMBRE 2022	1-2022-21880
NOVIEMBRE	2241	SESION 11- 2022	30 DE NOVIEMBRE 2022	1-2022-28334
NOVIEMBRE	2244	SESION 11- 2022	30 DE NOVIEMBRE 2022	1-2022-36294 1-2022-35504
NOVIEMBRE	2245	SESION 11- 2022	30 DE NOVIEMBRE 2022	1-2022-35791
NOVIEMBRE	2246	SESION 11- 2022	30 DE NOVIEMBRE 2022	1-2022-35502 1-2022-36292
DICIEMBRE	2248	SESION 12- 2022	15 DE DICIEMBRE 2022	1-2022-36478
DICIEMBRE	2249	SESION 12- 2022	15 DE DICIEMBRE 2022	1-2022-36478
DICIEMBRE	2250	SESION 12- 2022	15 DE DICIEMBRE 2022	1-2022-36478

- Octubre: 8 CASOS
- Noviembre: 5 CASOS
- Diciembre: 4 CASOS
- **TOTAL: 17 CASOS**

No se presenta ninguna proposición por parte de los comisionados.

CONVOCATORIA:

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

CONCLUSIONES DE LA PRESENTE ACTA:

Por votación positiva de los comisionados se aprueba lo siguiente:

- 2.2. Caso 2231 – Pendiente de concepto SDP
- 2.3. Caso 2232– Pendiente de concepto SDP
- 2.4. Caso 2235– Pendiente de concepto SDP
- 2.5. Caso 2237– Pendiente de concepto SDP
- 2.6. Caso 2230 – Cerrado
- 2.7. Caso 2233– Pendiente de concepto SDP
- 2.8. Caso 2236– Pendiente de concepto SDP
- 2.9. Caso 2234 – Cerrado
- 2.10. Caso 2238 – Cerrado
- 2.11. Caso 2239– Cerrado

Siendo las 09:56 a.m. se levanta la sesión, en constancia firman:



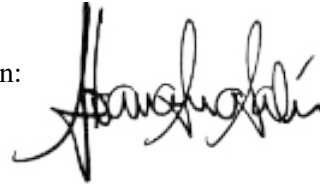
GUSTAVO PERRY

Delegado Organizaciones Populares de Vivienda.
Planeación
Urbana.



IVETH LORENA SOLANO

Secretaria Técnica de la Comisión de Veeduría
de las Curadurías Urbanas de Bogotá y presidenta
Encargada



JOHANA ANDREA SALOMÓN CASTRO

Personera Delegada para la Movilidad y la



ARMANDO PALOMINO

Delegado Sociedad Colombiana de Ingenieros

Proyectó: Jorge Morales – Abogado Contratista- CVCUB / SIVC

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