

**Comisión de Veedurías de Curadurías de Bogotá****ACTA No. 01-2022****SESIÓN EXTRAORDINARIA****FECHA:** 21 de octubre del año 2022**HORA:** 8:00 a.m. hasta las 9:00 a.m.**LUGAR:** Microsoft Teams**INTEGRANTES DE LA INSTANCIA:**

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

**SECRETARIA TÉCNICA:**

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

**INVITADOS PERMANENTES**

Nombre	Cargo	Entidad
<b>Laura Garay Castellanos</b>	Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
<b>Jorge Andrés Morales Romero</b>	Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat

<b>Elizabeth Marciales Daza</b>	Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
<b>Laura Vanessa Bolaños Lozano</b>	Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
<b>Miguel Ángel Andrade Díaz</b>	Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
<b>Néstor Vanegas Vanegas</b>	Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
<b>Adriana Vergara Sánchez</b>	Contratista Subsecretaría Jurídica	Secretaría Distrital del Hábitat

## ORDEN DEL DÍA:

1. VERIFICACIÓN DEL QUORUM
2. SOCIALIZACIÓN DEL ESTUDIO DEL CASO 2253
3. PROPOSICIONES Y VARIOS

## DESARROLLO:

### 1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.

El día 21 de octubre del año 2022 siendo las 8:00 a.m, se realiza la verificación del quorum, en donde se confirmó la asistencia de los comisionados:

**Johana Andrea Salomón Castro** - Personera Delegada para la Movilidad y la Planeación Urbana  
**Javier Jiménez** - Delegado Sociedad Colombiana de Arquitectos  
**Armando Palomino** - Delegado Sociedad Colombiana de Ingenieros

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

Para la presente sesión, la Doctora Nadya Rangel en calidad de Secretaria Distrital del Hábitat y presidenta de la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá, mediante el memorando No. 3-2022-6241 de la SDHT, delega a la Doctora Iveth Lorena Solano para ejercer el rol de Comisionada en la presente sesión, en dicha sesión contara con voz y voto sobre los temas a desarrollar.

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

### APROBACIÓN ORDEN DEL DÍA.

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

## 2. SOCIALIZACIÓN DEL ESTUDIO DEL CASO 2253

### CASO No. 2253 “BALCONES DE BELLA SUIZA” CL 127 C BIS 6 46

#### 1. DATOS GENERALES

<b>INTERESADO:</b>	H. Concejal Celio Nieves y Juan Pablo Barrientos
<b>RADICADO:</b>	2-2022-56551 - SDHT
<b>CURADORES:</b>	Patricia Rentería Salazar – Ex Curadora Urbana N° 4 Ada Montilla Guerrero – Ex Curadora Urbana N° 3 Ana María Cadena Tobón - Curadora Urbana N° 3
<b>SOLICITUDES:</b>	(12-4-2767) (14-3-0694) y (14-3-1468)
<b>TIPO DE TRÁMITES:</b>	Licencia de Construcción y Modificación de Licencia De Construcción Vigente
<b>LICENCIAS:</b>	LC 13-4-0665 ejecutoriado el 2 de septiembre de 2013 MLC 13-4-0665 ejecutoriado el 23 de febrero de 2015 MLC 13-4-0665 ejecutoriado el 28 de enero de 2016
<b>MODALIDADES:</b>	Obra Nueva, Demolición Total.
<b>USO:</b>	Vivienda multifamiliar (no VIS)
<b>UBICACIÓN DEL PREDIO:</b>	CL 127 C BIS 6 46
<b>PROYECTO:</b>	Balcones de Bella Suiza
<b>URBANIZACIÓN:</b>	Ginebra II – Usaquén
<b>UPZ:</b>	14 – Usaquén

#### 2. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

A partir de un recorrido realizado por el periodista Juan Pablo Barrientos, que inicia en la Calle 127 C con Carrera 7, se denuncia una presunta acción de la Constructora Hitos Urbanos sobre la Quebrada Trujillo donde se supone la “privatización de un espacio público” y la “privatización de la quebrada” por parte del Conjunto Residencial Balcones de Bella Suiza.

En el video se observa la construcción de un cerramiento en malla eslabonada y poli sombra que atraviesa el cauce de la quebrada y un sendero paralelo a la misma, al cual anteriormente se podía acceder. Por otro lado, el concejal Celio Nieves realiza la misma denuncia e invita a algunas entidades a realizar las correspondientes investigaciones al respecto.

De acuerdo con lo anterior, y en el marco de las competencias otorgadas a la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá mediante el Acuerdo 001 de 2019 “*por el cual se adopta el reglamento interno de la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá D.C.*”. Esta Comisión realiza el estudio de las quejas formuladas por los ciudadanos en razón a la expedición de licencias urbanísticas, poniendo en conocimiento de las autoridades respectivas, los hechos que resulten violatorios de las normas urbanas.

Teniendo en cuenta lo anterior, el Equipo Técnico de la Comisión, dispuso la **APERTURA DEL CASO 2253**; con el fin de verificar que los actos administrativos licenciatarios expedidos para el predio ubicado en la dirección CL 127 C BIS 6 46, se encontraran ajustados a las normas urbanísticas vigentes aplicables

al momento de solicitud y que además los curadores urbanos involucrados en la expedición de dichos tramites, no hubiesen permitido de manera ilegal la presunta privatización de la Quebrada Trujillo. Para dicho estudio se analizaran de manera integral las siguientes licencias de construcción:

TIPO	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (VIGENTE)	MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (VIGENTE)
ACTO ADMINISTRATIVO EXPEDIENTE	LC 13-4-0665 12/04/67	MLC 13-4-0665 14-3-0694	MLC 13-4-0665 14-3-1468
CURADOR	Patricia Rentería Salazar CU 4	Ada Montilla Guerrero CU 3 (P)	Ana María Cadena Tobón CU3

**TABLA RESUMEN DE ACTOS ADMINISTRATIVOS PARA EL PREDIO UBICADO EN LA CL 127 C BIS 6 46:**

TIPO	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (VIGENTE)	MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (VIGENTE)	MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (VIGENTE)	MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (VIGENTE)
ACTO ADMINISTRATIVO	LC 13-4-0665	MLC 13-4-0665	MLC 13-4-0665	MLC 13-4-0665	MLC 11001-5-20-0200
EXPEDIENTE	12-4-2767	14-3-0694	14-3-1468	15-3-1337	11001-5-19-1184
CURADOR	Patricia Rentería Salazar CU 4	Ada Montilla Guerrero CU 3 (P)	Ana María Cadena Tobón CU3	Ana María Cadena Tobón CU3	Mariano Pinilla Poveda CU5
MODALIDAD	OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL	OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL	OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL	MODIFICAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (VIGENTE) PARA DOS (2) EDIFICACIONES DESARROLLADAS EN SEIS (6) PISOS	MODIFICAR LA DISTRIBUCIÓN INTERIOR PARA ALGUNOS APARTAMENTOS DE LAS TORRES, CONFORME A LOS PLANOS ARQUITECTÓNICOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO O B), AJUSTAR LOS CUADROS GENERALES DE

	ÁREAS CONFORME A PLANOS. EL CITADO AJUSTE, GENERO UN ÁREA DE ADICIÓN DE: 72.15 M.2 Y C) MODIFICAR LA ESTRUCTURA DEL EDIFICIO BALCONES DE BELLA SUIZA SIN AFECTAR LA VOLUMETRÍA APROBADA EN GESTIONES ANTERIORES				
<b>USOS</b>	Vivienda multifamiliar (no VIS)	Vivienda multifamiliar (no VIS)	Vivienda multifamiliar (no VIS)	Vivienda multifamiliar (no VIS)	Vivienda multifamiliar (no VIS)
<b>VIVIENDA NO VIS</b>	37 UNIDADES	66 UNIDADES	66 UNIDADES	69 UNIDADES	78 UNIDADES
<b>ALTURA</b>	6 PISOS HABITABLES 1 PISO NO HABITABLES	5 PISOS HABITABLES 1 PISO NO HABITABLES	6 PISOS HABITABLES 1 PISO NO HABITABLES	6 PISOS HABITABLES 1 PISO NO HABITABLES	6 PISOS HABITABLES 1 PISO NO HABITABLES
<b>ESTACIONAMIENTOS</b>	<b>RESIDENTES</b> 58 CUPOS	103 CUPOS	182 CUPOS	202 CUPOS	201 CUPOS
	<b>VISITANTES</b> 12 CUPOS (2) PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA )	34 CUPOS ENTRES (3) CUMPLEN CON CONDICIONES PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA	22 CUPOS TRES (3) CUMPLEN CON CONDICIONES PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA	23 CUPOS TRES (3) CUMPLEN CON CONDICIONES PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA	26 CUPOS TRES (3) CUMPLEN CON CONDICIONES PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA
<b>ANTEJARDÍN</b>	3.88 MTS POR CL 127 C BIS 3.98 MTS POR CL 127 C BIS	3.50 MTS POR CL 127C BIS	3.50 MTS POR CL 127C BIS	3.50 MTS POR CL 127C BIS 3.5 MTS POR KR 6 BIS	3.50 MTS POR CL 127C BIS 3.5 MTS POR KR 6 BIS
<b>VOLADIZO</b>	0.80 MTS POR CL 127c BIS	0.80 MTS POR CL 127c BIS	0.80 MTS POR CL 127c BIS	0.80 MTS POR CL 127c BIS	0.80 MTS POR CL 127c BIS 0.80 MTS POR KR 6 BIS

<b> AISLAMIENTOS </b>	<b>LATERAL: 4 MTS</b> <b>LATERAL 2: 4.03</b> MTS	<b>LATERAL: 4 MTS</b> <b>LATERAL 2: 4.03</b> MTS	<b>LATERAL: 4</b> MTS <b>LATERAL 2:</b> 4.03 MTS	<b>LATERAL: 4.00</b> MTS <b>LATERAL 2:</b> 7.00 MTS	<b>LATERAL: 4.00</b> MTS <b>LATERAL 2: 7.00</b> MTS <b>POSTERIOR:</b> 5.00 MTS
<b>CERRAMIENTO</b>	NO	NO	NO	NO	NO
<b>SÓTANOS</b>	2	2	3	3	3

### 3. HECHOS

- **El 14 de noviembre de 2012**, se solicita en la Curaduría Urbana N°4 de Bogotá D.C., a cargo Patricia Rentería Salazar para Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para el predio ubicado en la Carrera 19 B 83-49 (Actual), bajo **radicación No. 12-4-2767**
- Se anexa al expediente e Radicado de Acueducto **E-20212-083422** donde mencionan que una vez revisada la base catastral los predios localizados en a **calle 127 C Bis No. 6-24e IN 2, calle 129 A No. 5A-24 INE IN 2, Calle 127 C BIS No. 6-46, Calle 123ª No.5 A-46**, se encuentran parcialmente dentro de Zona de Ronda Hidráulica y Zona de Manejo y Preservación Ambiental de la **QUEBRADA TRUJILLO**
- El 14 de noviembre del 2012 se emite el acta de radicación incompleta y se le informa al solicitante que tiene 30 días hábiles para allegar los documentos faltantes
- El 19 de febrero del 2013, se realiza el **Acta de Observaciones y Correcciones** por parte de la curadora Urbana 4, Patricia Rentería Salazar. Donde se piden corregir temas arquitectónicos/urbanísticos, donde se solicita aclara de donde son tomados los linderos y área del predio ya que estos nos coinciden con títulos y plano urbanístico, la planta arquitectónica debe contener los linderos del predio, igualmente se realizan observaciones de ingeniería, arquitectura, estudio de suelos, estudio estructural y en las observaciones jurídicas se pide aportar copia de la **escritura publica No. 5819 del 7-09-94 de la not. 37 de Bogotá**, a fin de precisar os linderos a indicar. Los cuales son anexados posteriormente
- El solicitante solicita un plazo para dar respuesta al acta de observaciones y correcciones, la cual es aprobada **el 5 de abril del 2013** y se concede un plazo de quince (15) días hábiles y que el solicitante dispone de un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles para cumplir con el acta de observaciones.
- Se anexa el Radicado de FOPAE No. 2013ER5300 para el predio ubicado en la calle 127C BIS No.6-24/46 da concepto técnico sobre la necesidad de estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa dentro del trámite de licencia urbanística. Donde mencionan que os predios se encuentra en una zona de AMENAZA MEDIA y ALTA por procesos de remoción en masa, la zona donde se desarrollara el proyecto presenta actualmente un uso de suelo urbano, que corresponde con un sector consolidado con densidad de construcción alta.

Igualmente, en el oficio se menciona que en la visita realizada al predio se observo que el cauda de la quebrada Trujillo es bajo, encontrándose parcialmente canalizado con una conformación lateral de sur márgenes en piedra pegada, ofreciendo bajas pendientes a ambos costados del drenaje, sobre la quebrada en mención se observan algunos cruces que fueron construidos por los habitantes de los predios, los cuales son referentes de la baja condición morfológica al interior del predio.

Por o anterior se considera que para la construcción del proyecto **NO SE REQUIERE** adelantar FASE II del estudio detallado de amenaza y riesgo por remoción en masa

- **El 25 de abril del 2013**, se evidencia radicado de **Acueducto E-2013-036809**, informan que una vez revisada la base cartográfica de rondas del sistema hídrico de la ciudad con la que cuenta la EAAB-ESP y la base predial 2011 de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, que los predios se encuentran parciamente incluidos en la Zona de Manejo y Preservación Ambiental de la Quebrada Trujillo, incluyen el plano de localización del predio con sus respectivos chips
- **El 29 de julio del 2013**, la Curadora Urbano No. 4 Arq. Patricia Rentería Salazar expide el acto administrativo **13-4-0665** ejecutoriada el 2 de septiembre del 2013 en el cual otorga Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para el predio ubicado en la **calle 127 C Bis No. 6-24e IN 2, calle 129 A No. 5A-24 INe IN 2, Calle 127 C BIS No. 6-46, Calle 123ª No.5 A-46**, para una edificación de un (6) pisos habitables y 1 no habitable para el uso vivienda multifamiliar
- **El 25 de abril de 2014**, se solicita en la Curaduría Urbana N°3 de Bogotá D.C., a cargo del Arq. Ada Montilla Guerrero para modificación de Licencia de Construcción para el predio ubicado en la calle 127 C Bis No. 6-24 y Calle 123ª No.5 A-46 (Actual), bajo **radicación No. 14-3-0694**
- **El 10 de julio del 2014**, la Curadora Urbano No. 3 Arq. Ada Montilla Guerrero expide el acto administrativo **13-4-0665** ejecutoriada el 29 de julio de 2014 en el cual otorga modificación Licencia de Construcción para el predio ubicado en calle 127 C Bis No. 6-24 y Calle 123ª No.5 A-46, para una edificación de un (6) pisos habitables y 1 no habitable para 66 unidades de vivienda, (103) cupos de estacionamiento para residentes treinta y cuatro (34) cupos de estacionamientos para visitantes, entre estos tres (3) cumplen con condiciones para personas con movilidad reducida, y uso vivienda multifamiliar
- **El 5 de agosto de 2014**, se solicita en la Curaduría Urbana N°3 de Bogotá D.C., a cargo del Arq. Ana María Cadena Tobón para modificación de Licencia de Construcción para el predio ubicado en la Carrera 19 B 83-49 (Actual), bajo **radicación No. 12-3-1468**
- **El 3 de septiembre de 2014**, se hace entrega a la curaduría los planos ajustados para a solicitud de modificación de licencia del proyecto Balcones de Bella Suiza
- **El 6 de octubre de 2014**, se realiza el **Acta de Observaciones y Correcciones** por parte de la curadora Urbana 3, Ana María Cadena Tobón. Donde se piden corregir temas arquitectónicos/urbanísticos, donde se solicita contar con anteproyecto aprobado por el instituto Distrital de Patrimonio Cultural, aportar oficio aclaratorio donde se describan las intervenciones a realizar, corregir cuadro de equipamiento comunal, adicionalmente piden correcciones estructurales y jurídicas.
- **El 4 de noviembre de 2014**, se recibe en la curaduría Urbana 3 los documentos Arquitectónicos, de ingeniería y jurídicos exigidos en el acta de observaciones y correcciones para la verificación y estudio. Incluyendo el oficio donde se hace la descripción de los cambios efectuados en el proyecto

Se anexa la resolución 1047 del 13 de noviembre del 2014 por parte del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, donde mencionan que las modificaciones planteadas no cambian de fondo en la resolución 927 del 21 de noviembre del 2013 toda vez que no compromete los valores históricos, tipológicos y urbanos y no afecta la relación con el inmueble de Interés Cultural colindantes, en materia de volumetría, empates y aislamientos.

- **El 2 de febrero del 2015**, la Curadora Urbano No. 3 Arq. Ana María Cadena Tobón expide el acto administrativo **13-4-0665** ejecutoriada el 23 de febrero del 2015 en el cual otorga modificación Licencia de Construcción para el predio ubicado en **calle 127 C Bis No. 6-24, Calle 127 C BIS No. 6-46, Kr 6 Bis 127**

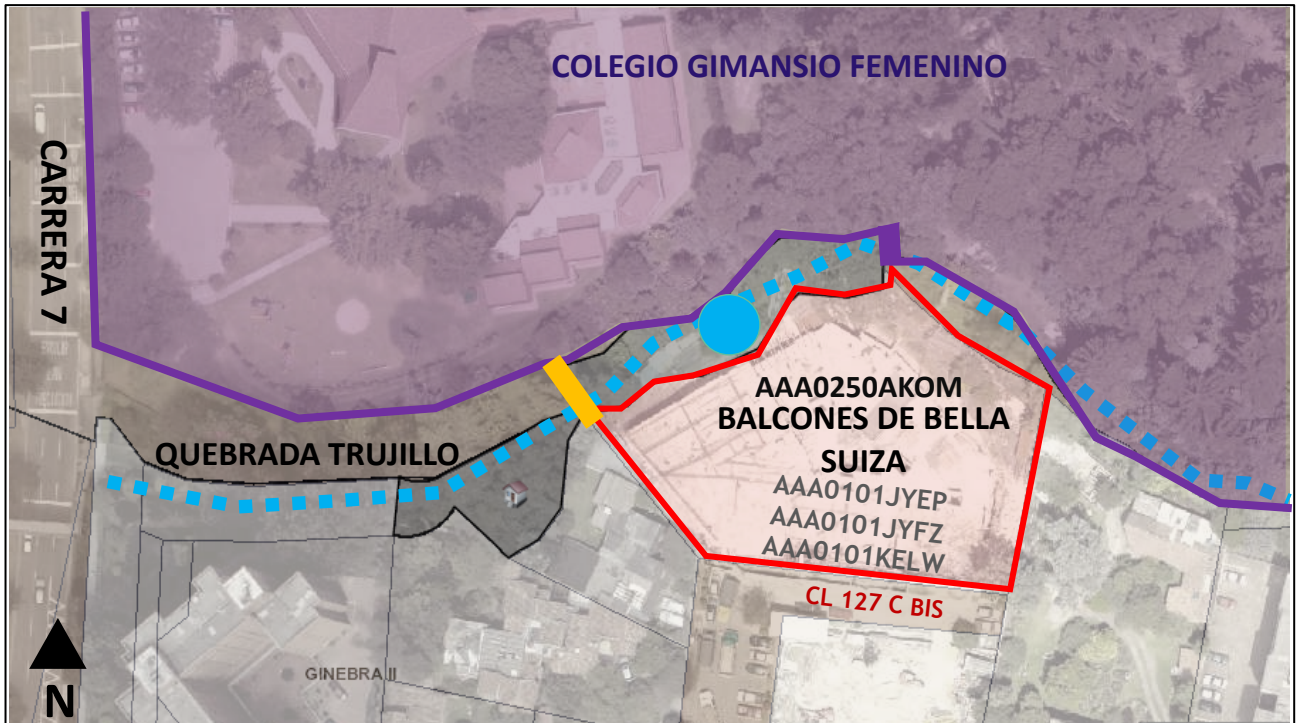
C -77, para una edificación de un (6) pisos habitables y 1 no habitable para 69 unidades de vivienda, (182) cupos de estacionamiento para residentes veintidós (22) cupos de estacionamientos para visitantes, entre estos tres (3) cumplen con condiciones para personas con movilidad reducida, y uso vivienda multifamiliar

- **El 13 de julio de 2015**, se solicita en la Curaduría Urbana N°3 de Bogotá D.C., a cargo del Arq. Ana María Cadena Tobón para modificación de Licencia de Construcción para el predio ubicado en la calle 127 C Bis No. 6-24, Calle 123A No.5 A-46 y Kr 6 Bis 127C-77 (Actual), bajo **radicación No. 15-3-1337**
- **El 4 de enero del 2016**, la Curadora Urbano No. 3 Arq. Ana María Cadena Tobón expide el acto administrativo **13-4-0665** ejecutoriada el 28 de enero de 2016 en el cual otorga modificación Licencia de Construcción para el predio ubicado en calle 127 C Bis No. 6-24, Calle 123A No.5 A-46 y Kr 6 Bis 127C-77, para una edificación de un (6) pisos habitables y 1 no habitable para 69 unidades de vivienda, (202) cupos de estacionamiento para residentes veintitrés (23) cupos de estacionamientos para visitantes, entre estos tres (3) cumplen con condiciones para personas con movilidad reducida, y uso vivienda multifamiliar
- **El 2 de octubre de 2019**, se solicita en la Curaduría Urbana N°5 de Bogotá D.C., a cargo del Ing. Mariano Pinilla Poveda para modificar la distribución interior para algunos apartamentos de las torres, conforme a los planos arquitectónicos que forman parte integral del presente acto administrativo b), ajustar los cuadros generales de áreas conforme a planos. el citado ajuste, genero un área de adición de: 72.15 m.2 y c) modificar la estructura del edificio balcones de bella suiza sin afectar la volumetría aprobada en gestiones anteriores para el predio ubicado en la calle 127 C Bis No. 6-24, Calle 123A No.5 A-46 y Kr 6 Bis 127C-77 (Actual), bajo **radicación No. 11001-5-19-1184**
- **El 14 de febrero del 2020**, la Curadora Urbano No. 5 Ing. Mariano Pinilla Poveda expide el acto administrativo **11001-5-20-0200** ejecutoriada el 19 de febrero de 2020 en el cual otorga modificar la distribución interior para algunos apartamentos de las torres, conforme a los planos arquitectónicos que forman parte integral del presente acto administrativo b), ajustar los cuadros generales de áreas conforme a planos. el citado ajuste, genero un área de adición de: 72.15 m.2 y c) modificar la estructura del edificio balcones de bella suiza sin afectar la volumetría aprobada en gestiones anteriores para el predio ubicado en la calle 127 C Bis No. 6-24, Calle 123A No.5 A-46 y Kr 6 Bis 127C-77

#### **4. CONSIDERACIONES - LOCALIZACIÓN Y CONTEXTO**

##### **4.1 LOCALIZACIÓN:**





*LOCALIZACIÓN SINUPOT CL 127 C BIS 6 46*

#### 4.2 CONTEXTO

El proyecto residencial Balcones de Bella Suiza, se encuentra ubicado en la localidad de Usaquén, en la dirección Calle 127 C Bis 6 No 46; limita al Norte con la Quebrada Trujillo y el Colegio Gimnasio Femenino, al Sur limita con la Calle 127 C Bis, en la siguiente imagen se observa lo siguiente:

- **EN COLOR ROJO:** (AAA0101JYEP- AAA0101JYFZ- AAA0101KELW) el proyecto Balcones De Bella Suiza, desarrollado por la constructora Hitos Urbanos.
- **EN COLOR AZUL PUNTEADO:** Quebrada Trujillo
- **EN COLOR MORADO:** Muro en mampostería el cual pertenece al cerramiento del colegio Gimnasio Femenino.
- **EN COLOR AMARILLO:** Cerramiento del conjunto residencial Balcones de Bella Suiza - en malla eslabonada y poli sombra que atraviesa el cauce de la quebrada Trujillo.



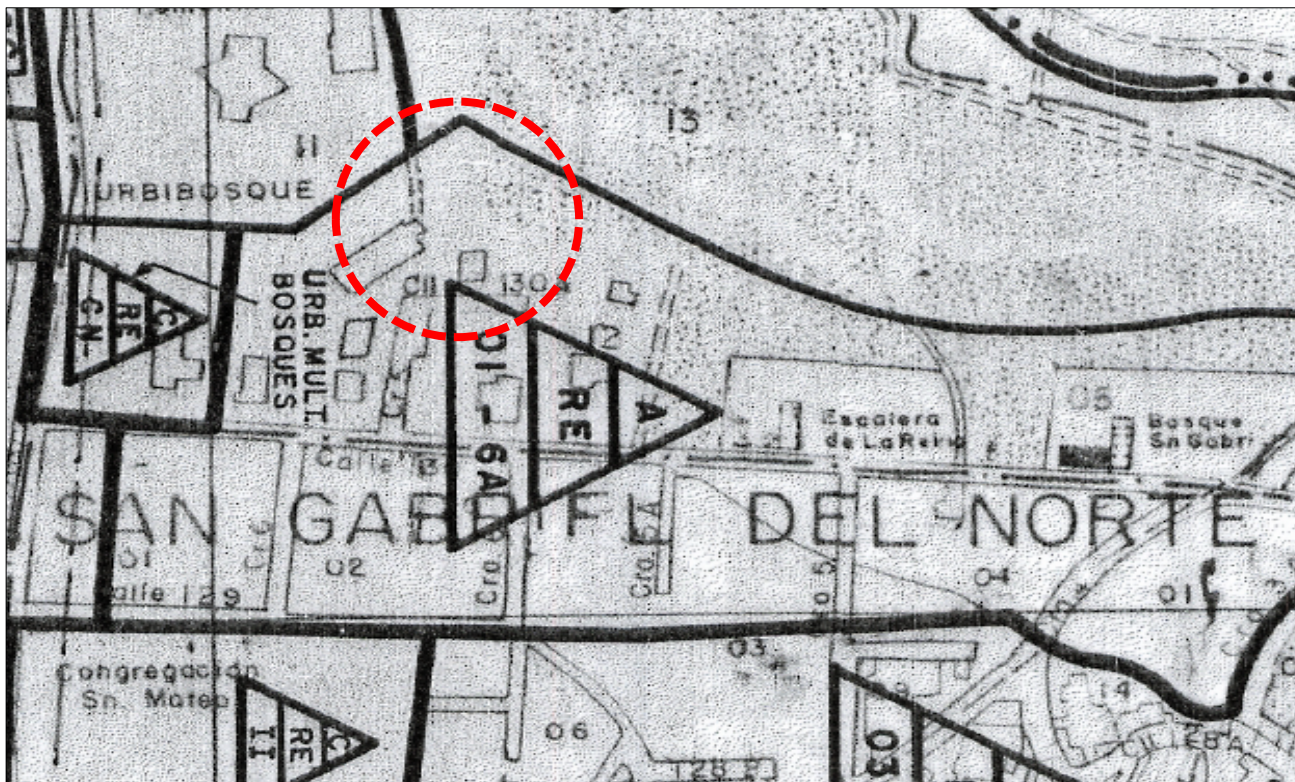
**IMÁGENES TOMADAS EN RECORRIDO REALIZADO EL DIA JUEVES 25 DE AGOSTO DE 2022 EN LA DIRECCION CL 127 C BIS 6 46**

## 5. MARCO NORMATIVO

A la fecha de radicación de la solicitud de la Licencia de Construcción inicial No. 12-4-2767 (14 de diciembre de 2012), para el pedio de la CL 127 C BIS 6 46 de la Urbanización San Gabriel, ya se encontraba



fecha de publicación del Decreto reglamentario de la UPZ; es importante señalar que dicha resolución fue modificada por el Acuerdo 6 de 1990, ya que de conformidad con lo indicado en su plancha No. 18, le fue asignado el polígono de zonificación **ARE-01-6A** (Tratamiento General de Actualización, Área de Actividad Residencial Especial, tipo 01); por lo que al predio le aplican las normas establecida en el **Decreto Distrital 735 de 1993** reglamentario de dicho tratamiento.



Así pues, las normas aplicables al predio son las contenidas en los **Decretos Distritales 735 de 1993** (Reglamentario del Tratamiento de Actualización del Acuerdo 6 de 1990), que ubica al predio en el polígono **ARE-01-6A** y **1146 de 1997** (Normas sobre cubiertas inclinadas del Acuerdo 6 de 1990).

### EDIFICABILIDAD - APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA

#### EDIFICABILIDAD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL LC 13-4-0665.

De conformidad con las normas aplicables al predio en estudio, y comparadas con los documentos que reposan en el expediente No SLC 1242767 del 14 de noviembre de 2012, aprobado mediante el Acto Administrativo LC 13-4-0665 del 29 ejecutoriado el 2 de septiembre de 2013, se pudo establecer lo siguiente:

ITEM	SEGÚN LA NORMA APLICABLE Decreto 190 de 2004, Acuerdo 6 de 1990, Decreto 735 1993	APROBADO EN EL A.A. LC 13-4-0665	SE AJUS TA
<b>ZONIFICACIÓN</b>			
UPZ	14 – Usaqué	14 – Usaqué	SI
Sector Normativo	Sector normativo 7, Subsector de usos UNIC y Edificabilidad UNI	Sector normativo 7, Subsector de usos UNIC y Edificabilidad UNI	
Código Zona	ARE-01-6A	ARE-01-6A	
Tratamiento	Consolidación Urbanística	Consolidación Urbanística	
Área de Actividad	Residencial Especial	Residencial Especial	

Eje de Tratamiento	6A	6A	
--------------------	----	----	--

**USOS**

Usos	Principal: Vivienda	Vivienda Multifamiliar (37 unidades NO VIS).	SI
------	---------------------	--	----

**EDIFICABILIDAD**

Índice de Ocupación	N/A	N/A	SI	
Índice de construcción	N/A	N/A	SI	
Altura	Hasta 6 pisos	6 pisos habitables	SI	
Altura máxima edificación Decreto 735 de 1993. Artículo 20.	21.3 m	22.4 m (cubierta inclinada) y 19.6 m	SI	
Tipología edificatoria	Aislada	Aislada	SI	
Aislamientos	Lateral (2 costados)	4 m	4 m a partir del 2º piso 4.03 m nivel terreno	SI
	Posterior	N/A	N/A	SI
Empates edificaciones	Lateral (2 costados)	N/A	N/A	SI
Sótano y semisótano	Se permiten	2	SI	
Voladizo	0,60 m	NO	SI	

**ESTACIONAMIENTOS**

Estacionamientos Acdo 6 de 1990 Cuadro Anexo No. 4	Privados	1 cupo x vivienda: 37 unidades: 37 cupos	58 cupos	SI
	Visitantes	1 cupo x 3 viviendas: 37 unidades: 12 cupos	12 cupos	SI
Estacionamientos para Discapacitados		1 cupo de 3,80 X 4,50 metros por cada 30 cupos exigidos = 1 cupo	2 cupos	SI
Bicicleteros		N/A	0 cupos	SI

**EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO**

Equipamiento Comunal Privado Artículo 388 decreto 190 de 2004	Exigencia	751.70 m <sup>2</sup>	751.70 m <sup>2</sup>	SI
	Destinación	Z. V. y Recreativas 40% = 300.68 m <sup>2</sup>	48.93%: 367.84 m <sup>2</sup>	SI
		Servicios Comunes 15% = 112.76 m <sup>2</sup>	33.8%: 254.1 m <sup>2</sup>	
	Estacionamiento Adicionales para visitantes min 10% max 25%	10%: 75.17 m <sup>2</sup> 25%: 187.93 m <sup>2</sup>		

**EDIFICABILIDAD DE MODIFICACION DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE LC 13-4-0665.**

De conformidad con las normas aplicables al predio en estudio, y comparadas con los documentos que reposan en el expediente No SLC 1431468 del 5 de agosto de 2014, aprobado mediante el Acto Administrativo MLC 13-4-0665 del 29 ejecutoriado el 23 de febrero de 2015, se pudo establecer lo siguiente:

ITEM	SEGÚN LA NORMA APLICABLE Decreto 190 de 2004, Acuerdo 6 de 1990, Decreto 735 1993	APROBADO EN EL A.A. MLC 13-4-0665 del 23 de febrero de 2015	SE AJUS TA
------	---	---	------------------

**ZONIFICACIÓN**

UPZ	14 – Usaquén	14 – Usaquén	SI
Sector Normativo	Sector normativo 7, Subsector de usos UNIC y Edificabilidad UNI	Sector normativo 7, Subsector de usos UNIC y Edificabilidad UNI	
Código Zona	ARE-01-6A	ARE-01-6A	
Tratamiento	Consolidación Urbanística	Consolidación Urbanística	
Área de Actividad	Residencial Especial	Residencial Especial	
Eje de Tratamiento	6A	6A	

**USOS**

Usos	Principal: Vivienda	Vivienda Multifamiliar (66 unidades NO VIS).	SI
------	---------------------	--	----

**EDIFICABILIDAD**

<b>Índice de Ocupación</b>	N/A	N/A	SI	
<b>Índice de construcción</b>	N/A	N/A	SI	
<b>Altura</b>	Hasta 6 pisos	6 pisos habitables	SI	
<b>Altura máxima edificación</b> Decreto 735 de 1993. Artículo 20.	21.3 m	22.4 m (cubierta inclinada)	SI	
<b>Tipología edificatoria</b>	Aislada	Aislada	SI	
<b>Aislamientos</b>	Lateral (2 costados)	4 m	4 m a partir del 2º piso 4.03 m nivel terreno	SI
	Posterior	N/A	N/A	SI
<b>Empates edificaciones</b>	Lateral (2 costados)	N/A	N/A	SI
<b>Sótano y semisótano</b>	Se permiten	3	SI	
<b>Voladizo</b>	0,60 m	NO	SI	

**ESTACIONAMIENTOS**

<b>Estacionamientos</b> Acdo 6 de 1990 Cuadro Anexo No. 4	Privados	1 cupo x vivienda: 66 unidades: 66 cupos	182 cupos	SI
	Visitantes	1 cupo x 3 viviendas: 66 unidades: 22 cupos	22 cupos	SI
<b>Estacionamientos para Discapacitados</b>		1 cupo de 3,80 X 4,50 metros por cada 30 cupos exigidos = 2 cupos	3 cupos	SI
<b>Bicicleros</b>		N/A	0 cupos	SI

**EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO**

<b>Equipamiento Comunal Privado</b> Artículo 388 decreto 190 de 2004	Exigencia	1270.97 m2	1270.97 m2	SI
	Destinación	Z. V. y Recreativas 40% = 496.39 m²	66.51%: 827.65 m²	SI
		Servicios Comunes 15% = 186.15 m²	22.68%: 282.25 m²	
	Estacionamiento Adicionales para visitantes min 10% max 25%	10.81%: 134.52 m²		

**EDIFICABILIDAD DE MODIFICACION DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE LC 13-4-0665.**

De conformidad con las normas aplicables al predio en estudio, y comparadas con los documentos que reposan en el expediente No SLC 1531337 del 13 de julio de 2015, aprobado mediante el Acto Administrativo MLC 13-4-0665 del 29 ejecutoriado el 28 de enero de 2016, se pudo establecer lo siguiente:

ITEM	SEGÚN LA NORMA APLICABLE Decreto 190 de 2004, Acuerdo 6 de 1990, Decreto 735 1993	APROBADO EN EL A.A. MLC 13-4-0665 del 28 de enero de 2016	SE AJUSTA
------	---	--	-----------

**ZONIFICACIÓN**

<b>UPZ</b>	14 – Usaquén	14 – Usaquén	SI
<b>Sector Normativo</b>	Sector normativo 7, Subsector de usos UNIC y Edificabilidad UNI	Sector normativo 7, Subsector de usos UNIC y Edificabilidad UNI	
<b>Código Zona</b>	ARE-01-6A	ARE-01-6A	
<b>Tratamiento</b>	Consolidación Urbanística	Consolidación Urbanística	
<b>Área de Actividad</b>	Residencial Especial	Residencial Especial	
<b>Eje de Tratamiento</b>	6A	6A	

**USOS**

<b>Usos</b>	Principal: Vivienda	Vivienda Multifamiliar (69 unidades NO VIS).	SI
-------------	---------------------	--	----

**EDIFICABILIDAD**

<b>Índice de Ocupación</b>	N/A	N/A	SI
<b>Índice de construcción</b>	N/A	N/A	SI
<b>Altura</b>	Hasta 6 pisos	6 pisos habitables	SI
<b>Altura máxima edificación</b> Decreto 735 de 1993. Artículo 20.	21.3 m	22.40 m (cubierta inclinada)	SI
<b>Tipología edificatoria</b>	Aislada	Aislada	SI

<b>Aislamientos</b>	Lateral (2 costados)	4 m	4 m a partir del 2º piso 7 m nivel terreno	SI
	Posterior	N/A	N/A	SI
<b>Empates edificaciones</b>	Lateral (2 costados)	N/A	N/A	SI
<b>Sótano y semisótano</b>		Se permiten	3	SI
<b>Voladizo</b>		0,60 m	NO	SI

**ESTACIONAMIENTOS**

<b>Estacionamientos</b> Acdo 6 de 1990 Cuadro Anexo No. 4	Privados	1 cupo x vivienda: 69 unidades: 69 cupos	202 cupos	SI
	Visitantes	1 cupo x 3 viviendas: 69 unidades: 23 cupos	23 cupos	SI
<b>Estacionamientos para Discapitados</b>		1 cupo de 3,80 X 4,50 metros por cada 30 cupos exigidos = 3 cupos	3 cupos	SI
<b>Bicicleteros</b>		N/A	46 cupos	SI

**EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO**

<b>Equipamiento Comunal Privado</b> Artículo 388 decreto 190 de 2004	Exigencia	1613.86 m2	1613.86 m2	SI
	Destinación	Z. V. y Recreativas 40% = 645.54 m <sup>2</sup>	59.86%: 966.06 m <sup>2</sup>	SI
		Servicios Comunales 15% = 242.08 m <sup>2</sup>	26.34%: 425.10 m <sup>2</sup>	
		Estacionamiento Adicionales para visitantes min 10% max 25%	13.80%: 222.75 m <sup>2</sup>	

De acuerdo con el estudio referido en los cuadro anterior se encontró que lo revisado en las licencias urbanísticas LC 13-4-0665 del 29 ejecutoriado el 2 de septiembre de 2013 expedida por la Curadora Urbana No 4 Arq. Patricia Rentería Salazar, MLC 13-4-0665 del 29 ejecutoriado el 23 de febrero de 2015 expedidas por la Curadora Urbana No 3 Arq. Ana María Cadena Tobón y MLC 13-4-0665 del 29 ejecutoriado el 28 de enero de 2016 Curadora Urbana No 3 Arq. Ana María Cadena Tobón; **SE AJUSTAN** a lo exigido por las normas urbanísticas al momento de su solicitud cumpliendo **en lo referente a edificabilidad**.

**DEFINICIONES Y CONCEPTOS:**

En relación a los conceptos ambientales el Equipo Técnico de la comisión considera pertinente aclarar las siguientes definiciones:

**RONDA HIDRAULICA:** Es la franja paralela a la línea media del cauce o alrededor de los nacimientos o cuerpos de agua, hasta de 30 metros de ancho (a cada lado de los cauces) de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Ley 2811 de 1974

**ZONA DE MANEJO Y PRESERVACION AMBIENTAL (ZMPA):** Es la franja de terreno de propiedad publica o privada contigua a la ronda hidráulica, destinada principalmente al mantenimiento, protección, preservación o restauración ecológica de los cuerpos y cursos de agua y ecosistemas aledaños

**OCUPACION DE CAUCE:** Es un procedimiento que pertenece al proceso de Evaluación, Control y Seguimiento, que deben iniciar las personas que pretendan ocupar de manera temporal o permanente un cauce de una corriente, playas y lechos o depósito de agua, ubicado dentro del perímetro urbano de la ciudad. Las actividades de este procedimiento son ejecutadas por la Subdirección de Control Ambiental al Sector Público, así lo determinan tanto el artículo 2.2.3.2.12.1 del Dto 1076 de 2015 como el Decreto 2811 de 1974. En ningún caso se dará aval a solicitudes de permiso de ocupación de cauce, playas y lechos, que no cuenten con la comunicación escrita de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá o la entidad que haga sus veces con respecto al concepto favorable de los diseños y modelación hidráulica de las obras propuestas, por ser la entidad responsable del manejo hidráulico del sistema hídrico de la ciudad.

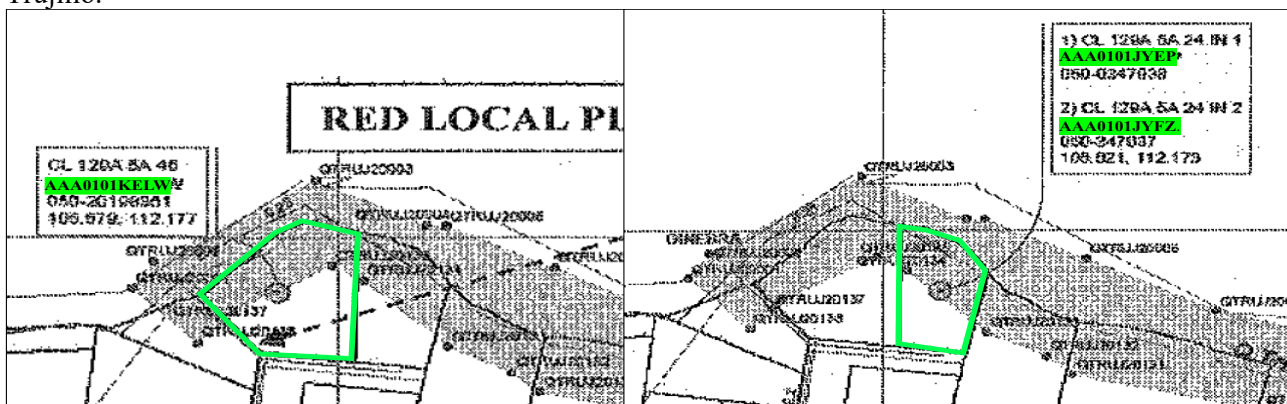
Teniendo en cuenta lo anterior, para el trámite de las licencias de construcción objeto de estudio, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá emitió los siguientes conceptos:

- **OFICIO NO. S-2012-529480 DE FECHA 17 DE SEPTIEMBRE DE 2012 y OFICIO NO. S-2012-623513 DE FECHA 6 DE NOVIEMBRE DE 2012:**

Mediante el oficio de radicado S-2012-529480 de fecha 17 de septiembre de 2012 y el oficio de radicado S-2012-623513 de fecha 6 de noviembre de 2012, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá menciona lo siguiente:

El predio localizado en el Chip **CHIPAAA0101JYEP** y **AAA0101JYFZ**..se encuentra parcialmente dentro de zona de ronda hidráulica y zona de manejo y preservación ambiental de la quebrada Trujillo..

El predio localizado en el Chip: **AAA0101KELW**.. predio que contiene al número 1 se encuentra parcialmente dentro de zona de ronda hidráulica y zona de manejo y preservación ambiental de la quebrada Trujillo.



**OFICIO NO. S-2012-529480 DE FECHA 17 DE SEPTIEMBRE DE 2012**

De conformidad con lo dispuesto en Decreto Distrital 619 de 2000 y 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial). El cual establece el régimen de usos para zonas de manejo y preservación ambiental que hace parte fundamental de la estructura ecológica principal.

“(...)

*Uso principal: Recepción pasivos, vegetalización, forestación y reforestación.*

*Usos compatibles: Institucional de Seguridad: centro de Acción Inmediata (CAI)*

*Usos condicionados infraestructura para el desarrollo de los usos principal y compatible, Infraestructura para el manejo hidráulico y mitigación de amenazas. Estos usos se permiten con el cumplimiento de los siguientes requisitos.*

*Implementar las acciones que mitiguen los impactos de la constelación y operación de las infraestructuras*

**Usos prohibidos: Residencial, Industrial, comercial e institucional salvo el indicado como Condicionado.**

(...)”

- **OFICIO NO. S-2013-057329 DE FECHA 25 DE ABRIL DE 2013:**

Una vez revisada la base cartográfica de rondas del sistema hídrico de la ciudad con que cuenta la EAAB-ESP y la base predial 2011 de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, se confirmó que el predio identificado con nomenclatura CL 127 C BIS 6 46, CHIP AAA0101KELW y matrícula inmobiliaria



050N-20198351, **SE ENCUENTRA PARCIALMENTE INCLUIDO EN LA ZONA DE MANEJO Y PRESERVACION AMBIENTAL DE LA QUEBRADA TRUJILLO**

Para el caso específico del predio de solicitud, la ZMPA está definida por medio de las coordenadas contenidas en el Anexo 2 del Decreto 190 de 2004 Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá identificado mediante los mojones QTRUJ20134 al QTRUJ20137 con las siguientes coordenadas:

CODIGO	ESTE	NORTE
QTRUJ20134	105608,61	112181,92
QTRUJ20135	105597,74	112188,03
QTRUJ20136	105563,80	112169,44
QTRUJ20137	105559,67	112164,95

En el Artículo 103 del Decreto 190 de 2004, se establece el siguiente régimen de usos para todos los suelos comprendidos dentro de las zonas de manejo y preservación ambiental y la ronda hidráulica, que hacen parte de estos corredores

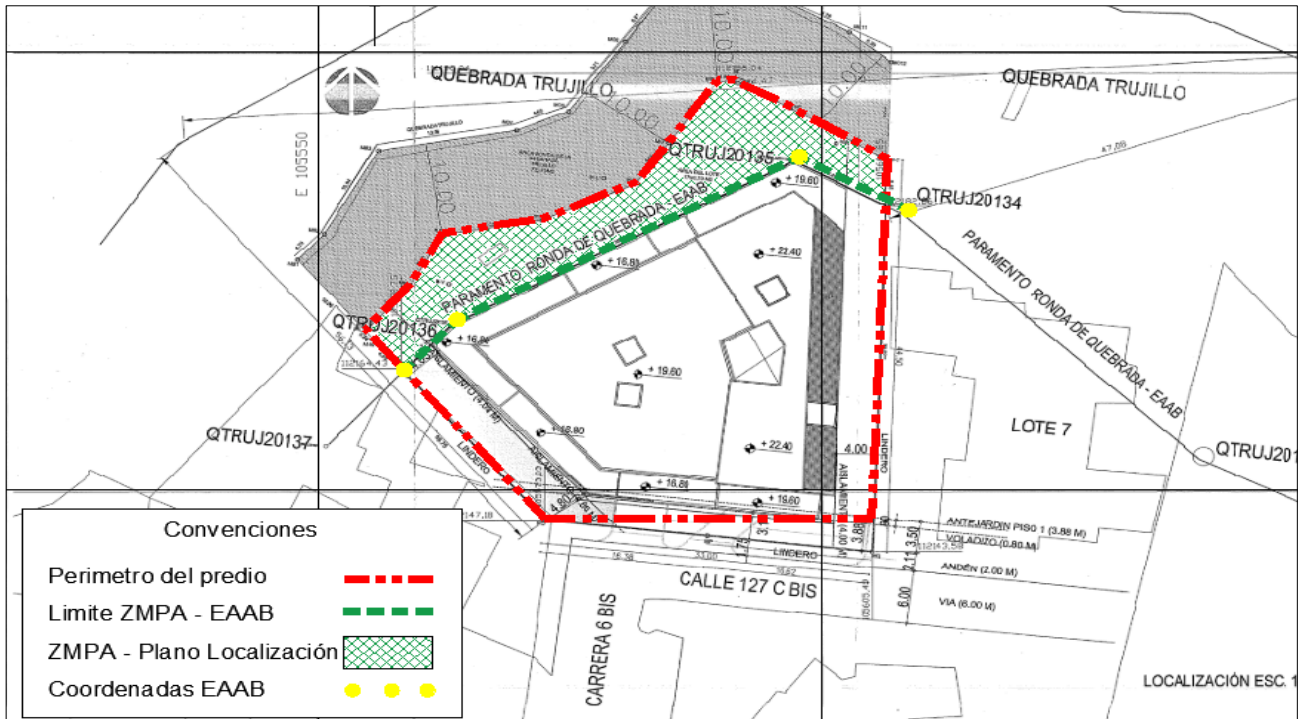
- **En la zona de manejo y preservación ambiental:** Arborización urbana, protección de avifauna, ciclo rutas, alamedas y recreación pasiva.
- **En la ronda hidráulica:** forestal protector y obras de manejo hidráulico y sanitario.

Teniendo en cuenta lo anterior se concluye que, de acuerdo a los conceptos emitidos por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, el predio objeto de estudio, SE ENCUENTRA PARCIALMENTE INCLUIDO EN LA ZONA DE MANEJO Y PRESERVACION AMBIENTAL DE LA QUEBRADA TRUJILLO, sin embargo el lote restante que no se encuentra incorporado en la ZAMPA podría ser desarrollado para un proyecto residencial.

**AFECTACIÓN DE LA ZMPA DE LA QUEBRADA TRUJILLO:**

El estudio del caso se realizó teniendo en cuenta las coordenadas indicadas por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – ESP en el Oficio No. S-2013-057329 del 25 de abril de 2013, que contemplan la Zona de Manejo y Preservación Ambiental - ZMPA de la Quebrada Trujillo y el Plano No. 01 DE 18 “Localización” que hace parte de la Licencia de Construcción Inicial No. LC 13-4-0665 de julio 29 de 2013 en las modalidades de Obra Nueva y Demolición Total para el predio de la CL 127 C BIS 6 46; dichos documentos reposan en el expediente de la solicitud de licencia inicial No. SLC 12-4-2767 del 14 de noviembre de 2012.

Así las cosas, revisado el plano No. 01 de 18 “Localización”, aprobado en la Licencia de Construcción No. LC 13-4-0665, con respecto a la Quebrada Trujillo, es posible evidenciar que el predio tiene una afectación por parte de la Zona de Manejo y Preservación Ambiental - ZMPA de la mencionada Quebrada, conforme se aprecia en la siguiente gráfica.



**PLANO NO. 01 DE 18 - LC 13-4-0665 DEL 29 DE JULIO DE 2013**

Adicionalmente, en el programa AutoCAD se georreferenciaron las coordenadas de la Zona de Manejo y Preservación Ambiental de la Quebrada Trujillo señaladas por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - ESP en su **Oficio No. S-2013-057329 del 25 de abril de 2013** y el **Plano No. 01 DE 18** aprobado mediante la Licencia No. 13-4-0665 del 29 de julio de 2013 correspondiente a la “**Localización**”; de lo cual se obtuvo que las primeras, coinciden con la ubicación de la Zona de Manejo y Preservación Ambiental - ZMPA establecidas en el plano de localización aprobado.

**REMITENTE**  
 Nombre/ Razón Social  
 ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ  
 Dirección:  
 BOGOTÁ D.C.  
 Ciudad:  
 BOGOTÁ D.C.  
 Departamento:  
 BOGOTÁ D.C.  
**ENVÍO:**  
 RN010735655CO  
**DESTINATARIO**  
 Nombre/ Razón Social  
 MARIA ESTRADA ESTRADA  
 Dirección:  
 BOGOTÁ D.C.  
 Ciudad:  
 BOGOTÁ D.C.  
 Departamento:  
 BOGOTÁ D.C.  
 Fecha:  
 2013-04-20 23:04:20  
 472  DEVOLUCIÓN  DESTINATARIO



S-2013-057329  
 (al responder cite este número)

Exp 12-4-2767

Bogotá, 25 de abril de 2013

No 29930

MARIA ESTRADA ESTRADA  
 79-25  
 Urbana No. 4  
 365299

Asunto: Radicado Acueducto E-2013-036809

Respetado doctora Estrada:

En respuesta a la solicitud de la referencia, me permito informarle que una vez revisada la base cartográfica de rondas del sistema hídrico de la ciudad con que cuenta la EAAB-ESP y la base predial 2011 de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, se confirmó que el predio identificado con nomenclatura CI 127 C BIS 6 46, CHIP AAA0101KELW y matrícula inmobiliaria **050N-20198351**, se encuentra parcialmente incluido en la Zona de Manejo y Preservación Ambiental de la Quebrada Trujillo.

Para el caso específico del predio de su solicitud, la ZMPA está definida por medio de las coordenadas contenidas en el Anexo 2 del Decreto 190 de 2004 Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, identificado mediante los mojones QTRUJ20134 al QTRUJ20137 con las siguientes coordenadas (ver plano de localización anexo).

CODIGO	ESTE	NORTE
QTRUJ20134	105608,61	112181,92
QTRUJ20135	105597,74	112188,03
QTRUJ20136	105563,80	112169,44
QTRUJ20137	105559,67	112164,95

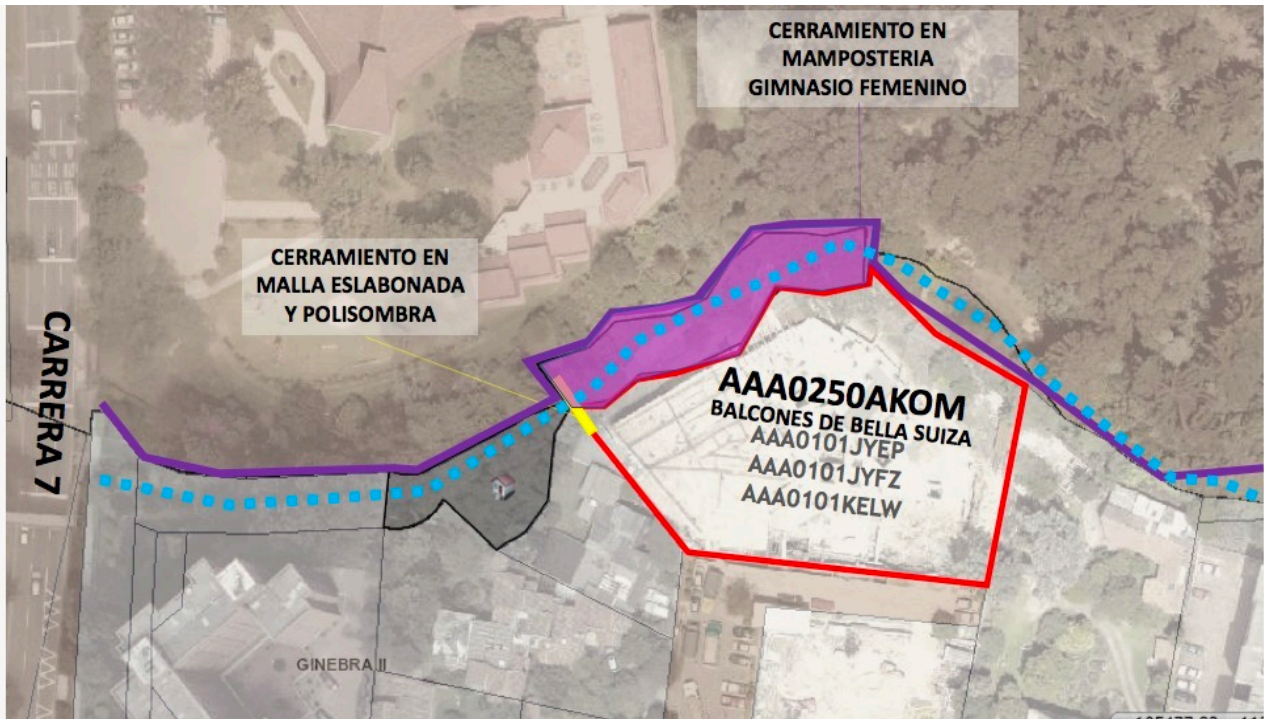
PLANO DE LOCALIZACIÓN PREDIO DE CONSULTA

**OFICIO NO. S-2013-057329 DEL 25 DE ABRIL DE 2013 DE LA EAAB-ESP**

En este sentido, se puede concluir que el proyecto aprobado mediante la Licencia de Construcción No. 13-4-0665 del 29 de julio de 2013, respeta las coordenadas establecidas por la EAAB – ESP para la Zona de Manejo y Preservación Ambiental de la Quebrada Trujillo, que linda con el predio por el costado norte.

**ESTUDIO DE TITULOS**

Con el fin de dar claridad en lo que respecta a propietario y linderos, la Comisión de veeduría de las curadurías urbanas, realizó el estudio de títulos de los folios de matrícula vinculados al pedio donde se ubica el edificio **BALCONES DE BELLA SUIZA**.



La licencia de construcción fue emitida bajo la verificación de los siguientes folios de matrícula inmobiliaria:

Folio de Matrícula	Código catastral	Linderos	Estado del folio
50N-347937	AAA0101JYFZ	NORTE; EN LINEA QUEBRADA DE 3.95 MTRS 0.15 MTRS, Y 3.30 MTRS. MURO COMUN AL MEDIO, CON VACIO SOBRE ZONA COMUN Y CUBIERTA COMUN: SUR: EN LINEA QUEBRADA DE 3.95 MTRS, EN 0.15 MTRS, Y 0.95 MTRS,MURO COMUN AL MEDIO, CON VACIO SOBRE ANTEJARDIN; EN LINEA QUEBRADA DE 0.80 MTRS. 0.15 MTRS, Y 3.30 MTRS MURO COMUN AL MEDIO, CON VACIO SOBRE ANTEJARDIN DE LA MISMA VIVIENDA, ORIENTE, EN 6.70 METROS MURO COMUN AL MEDIO, CON VACIO SOBRE ANTEJARDIN DE LA MISMA VIVIENDA, EN 0.50 MTRS. CON MURO COMUN EN 7,25 MTRS, MURO COMUN AL MEDIO, CON VACIO SOBRE LA ZONA COMUN DE ACCESO Y DUCTO DE CHIMENEA. OCCIDENTE, 16.05 MTRS MURO COMUN AL MEDIO CON ZONA DE ACCESO COMUN; NADIR; CON PLACA DE ENTREPISO QUE LO SEPARA DEL PRIMER PISO. CENIT, CON LA CUBIERTA DE TEJA DE BARRO,CONSTA DE HALL,ESCALERA,BA/O,ALCOBA.N.2.ALCOBA N.3. Y ALCOBA #4	Cerrado

50N-347938	AAA0101JYEP	NORTE; EN 37,00 METROS APROXIMADAMENTE. CON LA QUEBRADA LLAMADA TRUJILLO, EN 4.65 MTRS. CON MURO COMUN ALO MEDIO. CON JARDIN DE LA MISMA VIVIENDA	Cerrado
50N-20198351	AAA0101KELW	LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA 5819 DEL 07-09-94 NOTARIA 37 SANTAFE DE BOGOTA, SEGUN DECRETO 1711 DEL 06-07-84.	Cerrado

### 1. Folio 50N-347937 – Chip AAA0101JYFZ

**ESTADO ACTUAL:** CERRADO

**ANOTACIONES RELEVANTES:**

**ANOTACIONES RELEVANTES**

ANOTACION: Nro 001 913 ENGLOBE  
 ANOTACION: Nro 002 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL  
 ANOTACION: Nro 004 ENGLOBE: 0919 aclaración en ENGLOBE  
 ANOTACIÓN Nro 005

**TRADICIÓN**

A: GALVIS DE SERRANO LUZ ROSA  
 DE: GALVIS DE SERRANO LUZ ROSA  
 A: FIDUCIARIA FIDUCOR VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO BALCONY ALTOS DE BELLA SUIZA 732-1684  
 A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. CESIONARIA DEL P.A.FIDEICOMISO BALCONY ALTOS BELLA SUIZA  
 A: FIDUCIARIA FIDUCOR SA VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PA FIDEICOMISO BALCONY ALTOS BELLA SUIZA  
 A: SOCIEDAD HITOS URBANOS S.A

**PROPIETARIO:**

1. ALIANZA FIDUCIARIA S.A. CESIONARIA DEL P.A.FIDEICOMISO BALCONY ALTOS BELLA SUIZA
2. FIDUCIARIA FIDUCOR SA VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PA FIDEICOMISO BALCONY ALTOS BELLA SUIZA
3. SOCIEDAD HITOS URBANOS S.A

**LINDEROS:**

*“LINDEROS ESPECIALES.”-----*

*NORTE; EN LINEA QUEBRADA DE 3.95 MTRS 0.15 MTRS, Y 3.30 MTRS. MURO COMUN AL MEDIO, CON VACIO SOBRE ZONA COMUN Y CUBIERTA COMUN: SUR: EN LINEA QUEBRADA DE 3.95 MTRS, EN 0.15 MTRS, Y 0.95 MTRS, MURO COMUN AL MEDIO, CON VACIO SOBRE ANTEJARDIN; EN LINEA QUEBRADA DE 0.80 MTRS. 0.15 MTRS, Y 3.30 MTRS MURO COMUN AL MEDIO, CON VACIO SOBRE ANTEJARDIN DE LA MISMA VIVIENDA, ORIENTE, EN 6.70 METROS MURO COMUN AL MEDIO, CON VACIO SOBRE ANTEJARDIN DE LA MISMA VIVIENDA, EN 0.50 MTRS. CON MURO COMUN EN 7,25 MTRS, MURO*

*COMUN AL MEDIO, CON VACIO SOBRE LA ZONA COMUN DE ACCESO Y DUCTO DE CHIMENEA. OCCIDENTE, 16.05 MTRS MURO COMUN AL MEDIO CON ZONA DE ACCESO COMUN; NADIR; CON PLACA DE ENTREPISO QUE LO SEPARA DEL PRIMER PISO. CENIT, CON LA CUBIERTA DE TEJA DE BARRO, CONSTA DE HALL, ESCALERA, BA/O, ALCOBA N.2. ALCOBA N.3. Y ALCOBA #4.”*

## CONCLUSIÓN:

El predio cuenta con linderos en los cuales no se contempla limitante o inclusión de la quebrada Trujillo, en tal sentido el predio de acuerdo a su ubicaciones y linderos descritos no posee parte de la quebrada, tampoco se puede evidenciar en las anotaciones del folio de matricula alguna incidencia de posibles servidumbres ambientales ni cualquier otro que afecte a la quebrada, en tal sentido el cuerpo de agua no hace parte del predio

## 2. Folio 50N-347938– Chip AAA0101JYEP

**Estado actual:** Cerrado

### Anotaciones relevantes:

#### ANOTACIONES RELEVANTES

ANOTACION: Nro 001 210 HIPOTECA MAYOR EXTENSION

Cancelada por la Nro 5: 999  
LIBERACION  
HIPOTECA

ANOTACION: Nro 003 101 COMPRA VENTA

ANOTACION: Nro 004 210 SUBROGACION HIPOTECA

Cancelada por la Nro 5:  
CANCELACION  
SUBROGACION  
HIPOTECA

ANOTACION: Nro 009 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL A TITULO DE APOORTE INCREMENTO PATRIMONIO AUTONOMO

#### TRADICIÓN

DE: ARANGO JARAMILLO CAMILO  
DE: POSADA DE ARANGO CLARA  
A: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA

DE: ARANGO JARAMILLO CAMILO  
DE: POSADA DE ARANGO CLARA  
A: QUIJANO HUGO  
A: RAMIREZ DE QUIJANO LEONOR  
DE: QUIJANO HUGO X  
DE: RAMIREZ DE QUIJANO LEONOR  
A: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR.

DE: QUIJANO HUGO CC# 137176  
DE: RAMIREZ DE QUIJANO LEONOR  
A: FIDUCIARIA FIDUCOR S.A.VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO BLACONY ALTOS DE BELLA SUIZA

### PROPIETARIO:

1. FIDUCIARIA FIDUCOR S.A.VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO BLACONY ALTOS DE BELLA SUIZA

**LINDEROS:**

*“NORTE; EN 37,00 METROS APROXIMADAMENTE. CON LA QUEBRADA LLAMADA TRUJILLO, EN 4.65 MTRS. CON MURO COMUN ALO MEDIO. CON JARDIN DE LA MISMA VIVIENDA”*

**CONCLUSIÓN:**

En el predio en verificación, se evidencia dentro de la descripción de los linderos que limita por el norte con la Quebrada Trujillo, no se evidencia en la anotaciones alguna afectación que intervenga con el cuerpo de agua, no existe determinante como servidumbre o descripción que incluya la quebrada, por tal motivo se puede determinar que limita con la misma y por tal motivo no hace parte de la propiedad del inmueble.

**3. Folio 50N-20198351– Chip AAA0101KELW**

**ESTADO ACTUAL: CERRADO**

**ANOTACIONES RELEVANTES:**

**ANOTACIONES RELEVANTES**

ANOTACION: Nro 001 913 ENGLOBE

ANOTACION: Nro 002 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL

ANOTACION: Nro 004 0919 ENGLOBE

Aclaracion de coeficientes  
Anotación Nro. 005

**TRADICIÓN**

GALVIS DE SERRANO LUZ ROSA

DE: GALVIS DE SERRANO LUZ ROSA  
A: FIDUCIARIA FIDUCOR VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO BALCONY ALTOS DE BELLA SUIZA

A: ALIANZA FIDUCIARIA SA VOCERA Y ADMINISTRADORA DE ALIANZA FIDUCIARIA SA P.A. FIDEICOMISO BALCONY ALTOS BELLA SUIZA

A: FIDUCIARIA FIDUCOR SA VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PA FIDEICOMISO BALCONY ALTOS BELLA SUIZA N732-1684 NIT.8605286773

A: SOCIEDAD HITOS URBANOS S.A.

**PROPIETARIO:**

1. ALIANZA FIDUCIARIA S.A. CESIONARIA DEL P.A.FIDEICOMISO BALCONY ALTOS BELLA SUIZA
2. FIDUCIARIA FIDUCOR SA VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PA FIDEICOMISO BALCONY ALTOS BELLA SUIZA
3. SOCIEDAD HITOS URBANOS S.A

**LINDEROS:**

*“LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA 5819 DEL 07-09-94 NOTARIA 37 SANTAFE DE BOGOTA, SEGUN DECRETO 1711 DEL 06-07-84.”*

## CONCLUSION:

El predio objeto del estudio, no realiza la correspondiente descripción de linderos, aun así derivado de la ubicación y espacio de ocupación se puede evidenciar que limita al norte con la quebrada Trujillo: en extensión de 25.00 mts, además dentro de las anotaciones registradas en el folio de matrícula no se evidencia dentro de la tradición alguna afectación al cuerpo de agua, no existe una servidumbre ni cualquier otro que la mencione o determine.

Es importante aclarar que de los chips AAA0101JYFZ, AAA0101JYEP y AAA0101KELW, corresponden a los predios iniciales con los cuales se emitió la licencia 14-3-1468 , y una vez cerrados los mencionados folios de matrícula, se apertura ; el chip AAA0250AKOM - folio de matrícula 50N-20761046, para constituir la propiedad horizontal de la Etapa 1.

## Apertura Del Folio De Matrícula 50N-20761046 – CHP AAA0250AKOM

Ahora bien, el proyecto Balcones de Bella Suiza, mediante el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20761046 con numero chip o cedula catastral AAA0250AKOM, determino el REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL con el cual procedido a crear los folios de matrícula de las unidades residenciales (apartamentos) del proyecto, sin embargo, es pertinente observar las anotaciones importantes:

### ANOTACIONES RELEVANTES

ANOTACION: Nro 001 – ENGLOBE: 0919  
aclarado en la anotación 003

ANOTACION: Nro 002  
adicionado en la anotación  
004

CONSTITUCION  
REGLAMENTO  
PROPIEDAD  
HORIZONTAL: 0317  
CONSTITUCION  
REGLAMENTO  
PROPIEDAD  
HORIZONTAL  
EDIFICIO BALCONES DE  
BELLA SUIZA ETAPA I

### TRADICIÓN

A: ALIANZA FIDUCIARIA SA VOCERA Y  
ADMINISTRADORA DE ALIANZA  
FIDUCIARIA SA PATRIMONIO AUTONOMO  
FIDEICOMISO BALCONY ALTOS  
BELLA SUIZA N-732-1684 ANTES  
FIDUCIARIA FIDUCOR NIT. 8300538122  
ALIANZA FIDUCIARIA SA VOCERA Y  
DE ADMINISTRADORA DE ALIANZA  
FIDUCIARIA SA P.A. FIDEICOMISO  
0317 BALCONY ALTOS BELLA SUIZA N732-  
1684 ANTE S FIDUCIARIA FIDUCOR X  
DE NIT.8300538122

Del folio de matrícula en mención se crearon 66 unidades de apartamentos estrato 5 con los siguientes folios de matrícula: 20761115 apto 201, 20761116 apto 202, 20761117 apto 203, 20761118 apto 204, 20761119 apto 205, 20761120 apto 301, 20761121 apto 302, 20761122 apto 303, 20761123 apto 304, 20761124 apto 305, 20761125 apto 306, 20761126 apto 307, 20761127 apto 308, 20761128 apto 401, 20761129 apto 402, 20761130 apto 403, 20761131 apto 404, 20761132 apto 405, 20761133 apto 406, 20761134 apto 407, 20761135 apto 408, 20761136 apto 409, 20761137 apto 410, 20761138 apto 411, 20761139 apto 501, 20761140 apto 502, 20761141 apto 503, 20761142 apto 504, 20761143 apto 505, 20761144 apto 506, 20761145 apto 507, 20761146 apto 508, 20761147 apto 509, 20761148 apto 510, 20761149 apto 511, 20761150 apto 601, 20761151 apto 602, 20761152 apto 603, 20761153 apto 604, 20761154 apto 605, 20761155 apto 606, 20761156 apto 607, 20761157 apto 608, 20761158 apto 609, 20761159 apto 610, 20761160 apto 611, 20761161 apto 701, 20761162 apto 702, 20761163 apto 703, 20761164 apto 704,



20761165 apto 705, 20761166 apto 706, 20761167 apto 707, 20761168 apto 801, 20761169 apto 802, 20761170 apto 803, 20761171 apto 804, 20761172 apto 805, 20761173 apto 806, 20761174 apto 807, 20761175 apto 808, 20761176 apto 809, 20761177 apto 901, 20761178 apto 902, 20761179 apto 903, 20761180 apto 904

Registrados con las siguientes cédulas catastrales:

N°	APT	Chip	N°	APT	Chip	N°	APT	Chip	N°	APT	Chip
1	201	AAA0250ALDM	18	405	AAA0250ALYX	35	511	AAA0250AMSY	52	706	AAA0250ANMS
2	202	AAA0250ALEA	19	406	AAA0250ALZM	36	601	AAA0250AMTD	53	707	AAA0250ANNN
3	203	AAA0250ALFT	20	407	AAA0250AMAW	37	602	AAA0250AMUH	54	801	AAA0250ANOE
4	204	AAA0250ALHY	21	408	AAA0250AMBS	38	603	AAA0250AMWW	55	802	AAA0250ANPP
5	205	AAA0250ALJH	22	409	AAA0250AMCN	39	604	AAA0250AMXS	56	803	AAA0250ANRU
6	301	AAA0250ALKL	23	410	AAA0250AMDE	40	605	AAA0250AMYN	57	804	AAA0250ANSK
7	302	AAA0250ALLW	24	411	AAA0250AMEP	41	606	AAA0250AMZE	58	805	AAA0250ANTO
8	303	AAA0250ALMS	25	501	AAA0250AMFZ	42	607	AAA0250ANAF	59	806	AAA0250ANUZ
9	304	AAA0250ALNN	26	502	AAA0250AMHK	43	608	AAA0250ANBR	60	807	AAA0250ANWF
10	305	AAA0250ALOE	27	503	AAA0250AMJZ	44	609	AAA0250ANCX	61	808	AAA0250ANXR
11	306	AAA0250ALPP	28	504	AAA0250AMKC	45	610	AAA0250ANDM	62	809	AAA0250ANYX
12	307	AAA0250ALRU	29	505	AAA0250AMLF	46	611	AAA0250ANEA	63	901	AAA0250ANZM
13	308	AAA0250ALSK	30	506	AAA0250AMMR	47	701	AAA0250ANFT	64	902	AAA0250AOAW
14	401	AAA0250ALTO	31	507	AAA0250AMNX	48	702	AAA0250ANHY	65	903	AAA0250AOBS
15	402	AAA0250ALUZ	32	508	AAA0250AMOM	49	703	AAA0250ANJH	66	904	AAA0250AOCN
16	403	AAA0250ALWF	33	509	AAA0250AMPA	50	704	AAA0250ANKL			
17	404	AAA0250ALXR	34	510	AAA0250AMRJ	51	705	AAA0250ANLW			

Fuente: <http://sinupotp.sdp.gov.co/sinupot/index.jsf#>

En ninguno de los folios se evidencia alguna anotación de Servidumbre Ecológica, Ocupación de Cause o restricción por reserva forestal, Reserva natural de la Sociedad Civil, Acuerdo de Conservación, u otro de esta índole.

Además en el folio de matrícula indica que los linderos están descritos de la siguiente forma:

*“LOTE DE TERRENO CON EXTENSION SUPERFICIARIA DE 3043,78 MT2, CON LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL NORTE: EN LINEA EN CURSO CON LA LLAMADA QUEBRADA TRUJILLO, POR EL SUR: EN EXTENSION DE CINCUENTA Y OCHO METROS (58.00MTS), EN PARTE CON LA CALLE QUE DA ACCESO A LA PROPIEDAD DE GUILLERMO HERNANDEZ R. (HOY CALLE 127CBIS) Y EN PARTE CON LA CALLE (HOY CALLE 127C BIS) QUE DA ACCESO A LA PLAZOLETA DE LA URBANIZACION SAN GABRIEL. POR EL ORIENTE: EN EXTENSION DE VEINTISIETE METROS (27.00 MTS), CON PROPIEDAD DE GUILLERMO HERNANDEZ R, POR EL OCCIDENTE: EN EXTENSION DE TREINTA Y TRES METROS (33.00 MTS) CON EL LOTE NO.4 DE LA PARCELACION SAN GABRIEL”. **Negrilla Fuera Del Texto.***

De lo cual se puede detallar que limita el lindero con la línea en curso de la **Quebrada Trujillo**, por consiguiente, en los folios de matrícula actuales NO se adopta el cuerpo de agua, ni lo incluye de ninguna manera, siendo esta una mera referencia del límite del inmueble.

## CONTROL URBANO

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 CL 127 C BIS 6 46 en relación a la construcción de un cerramiento en malla eslabonada y poli sombra que atraviesa el cauce de la Quebrada Trujillo y un sendero paralelo a la misma, el cual no fue aprobado en ninguno de los actos

administrativos licenciatorios objeto de estudio, 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.(...)”*

## CONCLUSIONES

Teniendo en cuenta todo lo anterior, se concluye que la actuación de la Ex Curadora Urbana No 4, Patricia Rentería Salazar, en relación a la expedición de la licencia de construcción No LC 13-4-0665 del 29 ejecutoriado el 2 de septiembre de 2013 y la actuación de la Ex Curadora Urbana No 3, Ada Montilla Guerrero, en relación a la expedición de la Modificación de licencia de construcción Vigente No 13-4-0665 del 29 ejecutoriado el 23 de febrero de 2015 y la actuación de la actual Curadora Urbana No 3, Ana María Cadena Tobón, en relación a la expedición Modificación de Licencia de Construcción Vigente No 13-4-0665 del 29 ejecutoriado el 28 de enero de 2016, **SE ENCONTRARON AJUSTADAS** a las normas urbanísticas aplicables al momento de solicitud.

Ahora bien en relación a la construcción del cerramiento en malla eslabonada y poli sombra que atraviesa el cauce de la Quebrada Trujillo y un sendero paralelo a la misma, el Equipo Técnico de la Comisión evidencio que en ninguno de los Actos Administrativos Licenciatorios estudiados en el presente informe técnico, se autorizó la construcción de un cerramiento sobre la quebrada Trujillo ni tampoco se autorizó el desarrollo de senderos paralelos a dicha quebrada, lo anterior teniendo en cuenta que el predio en donde se ubica la Quebrada Trujillo no fue objeto de licenciamiento, razón por la cual es competencia de la Alcaldía Local, ejercer las actuaciones de control urbano que hayan a lugar según el Decreto 1077 de 2015 y la Ley 1801 de 2016.

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

## RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico al concejal **Celio Nieves Herrera**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.

2. Enviar copia del presente informe técnico a los **propietarios del Edificio Balcones de Bella Suiza**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
3. Enviar copia del presente informe técnico al **Secretaría Distrital de Ambiente**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
4. Enviar copia del presente informe técnico a la **Secretaría Distrital de Planeación**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
5. Enviar copia del presente informe técnico a la **Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
6. Enviar copia del presente informe técnico a la **Alcaldía Local de Usaquén**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que, desde su competencia de ejercer control urbano, determine si existe un comportamiento contrario a la integridad urbanística.
7. Enviar copia del presente informe técnico a la **Personería de Bogotá**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que, desde su competencia de ejercer control urbano, determine si existe un comportamiento contrario a la integridad urbanística.
8. Cerrar el caso **2253**.

**DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:**

**LOS COMISIONADOS POR UNANIMIDAD, APRUEBAN LAS RECOMENDACIONES EMITIDAS POR EL EQUIPO TÉCNICO DE LA COMISIÓN.**

### 3. PROPOSICIONES Y VARIOS

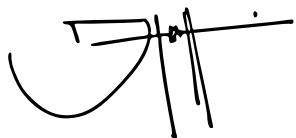
No se presenta ninguna proposición por parte de los comisionados.

#### CONCLUSIONES DE LA PRESENTE ACTA:

Por votación positiva de los comisionados se aprueba lo siguiente:

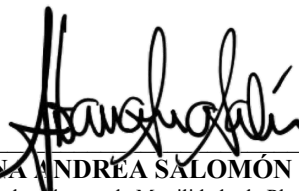
##### 1. CASO 2253

Siendo las 9:00 a.m. se levanta la sesión, en constancia firman:



**JAVIER JIMÉNEZ**

Delegado Sociedad Colombiana de Arquitectos



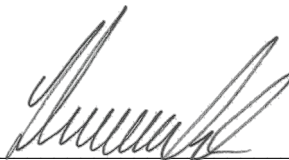
**JOHANA ANDREA SALOMÓN CASTRO**

Personera Delegada para la Movilidad y la Planeación Urbana.



**ARMANDO PALOMINO**

Delegado Sociedad Colombiana de Ingenieros



**IVETH LORENA SOLANO QUINTERO**

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

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

Revisó: Iveth Lorena Solano Quintero – Subsecretaria IVCV - SDHT