



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## COMISIÓN DE VEEDURÍAS DE CURADURÍAS DE BOGOTÁ

ACTA No. 05-2023

SESIÓN ORDINARIA

**FECHA:** 31 de mayo del año 2023

**HORA:** 8:00 a.m. hasta las 9:10 a. m.

**LUGAR:** Microsoft Teams

### INTEGRANTES DE LA INSTANCIA:

Nombre	Cargo	Entidad	Asiste		Observaciones
			Sí	No	
<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		Ninguna
<b>Iván Casas</b>	Comisionado	Personería delegada para la Movilidad y la Planeación Urbana.	X		Ninguna
<b>Nadya Milena Rangel (Iveth Lorena Solano Quintero)</b>	Comisionada (Delegada)	Secretaria 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>	Arquitecta Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat



<b>Elizabeth Marciales Daza</b>	Arquitecta Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
<b>Laura Vanessa Bolaños</b>	Arquitecta Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
<b>Néstor Wilson Vanegas</b>	Arquitecto Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
<b>Jorge Andrés Morales</b>	Abogado Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
<b>Christian Camilo Amado Godoy</b>	Ingeniero Civil Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
<b>Adriana del Pilar Vergara</b>	Asesora Jurídica de Despacho	Secretaría Distrital del Hábitat
<b>Nagia Alexandra Pinto</b>	Asesora	Personería delegada para la Movilidad y la Planeación Urbana.

## ORDEN DEL DÍA:

1. Verificación del quorum
2. Socialización del estudio de los casos:
  - 2.1 Caso 2248
  - 2.2 Caso 2250
  - 2.3 Caso 2307
3. Propositiones y varios
  - 3.1 Casos pendientes por presentar

## DESARROLLO:

### 1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.

El día 31 de mayo del año 2023 siendo las 8:00 a.m., se realiza la verificación del quorum, en donde se confirmó la asistencia de los comisionados:

**Armando Palomino** - Delegado Sociedad Colombiana de Ingenieros

**Gustavo Perry** - Delegado Organizaciones Populares de Vivienda

**Iván Casas** - Personería delegada para la Movilidad y la Planeación Urbana.

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. 3-2023-3701 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 del día es aprobado.

## 2. SOCIALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE LOS CASOS

### 2.1

#### CASO 2248

#### DATOS GENERALES

<b>INTERESADO</b>	Departamento Administrativo de la Defensoría Del Espacio Público
<b>RADICADO</b>	1-2022-36478
<b>CURADOR:</b>	Arq. Ernesto Jorge Clavijo Sierra- Curador Urbano No. 1 Ing. Mariano Pinilla Poveda – Curador Urbano No.5
<b>TIPO DE TRÁMITE:</b>	Licencia de Construcción Modificación de Licencia de Construcción
<b>No. EXPEDIENTE:</b>	15-1-1146 de 12 de noviembre de 2015 11001-5-21-0694
<b>No LICENCIA:</b>	<b>16-1-0189 del 1 de julio de 2016, ejecutoria 10 de octubre de 2016</b> <b>11001-5-21-1008100 del agosto de 2021, ejecutoria 30 de agosto de 2021</b>
<b>UBICACIÓN DEL PREDIO:</b>	AK 19 102-32, Ak 19 102-54, CI 102 18 A-52 (actual)
<b>NORMA APLICADA:</b>	Decretos 443 de 2011 y 190 del 2004
<b>UPZ:</b>	16, Santa Barbara

#### MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

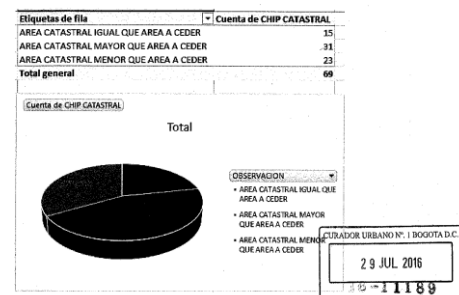
Mediante el radicado No. 1-2022-36478 del 29 de agosto de 2022, el Departamento Administrativo de la Defensoría del espacio Público - DADEP allega a esta Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá, la siguiente solicitud:  
“(...)

1. *Acto Administrativo: Licencia de Construcción LC 16-1-0189 expedida el 07/1/2016 y con fecha ejecutoria de 10/10/2016*  
*Curaduría Urbana: 1*  
*Responsable y/o Titular: Distribuidora Mayorista de Automóviles Madiautos*  
*Acto Administrativo: Licencia de Construcción: Modificación 11001-5-21-1008*  
*expedición 08/27/2021 ejecutoria 08/30/2021*  
*Curaduría Urbana: 5*  
*Tipo de Licencia: Modificación a la licencia de construcción*

*La modificación consiste en la reubicación de las áreas del Desarrollo Jerusalén a donde serán transferidas las obligaciones urbanísticas derivadas del licenciamiento en el marco normativo del Decreto Distrital 562 de 2014. EL anexo 1. contiene (os valores de referencia de los predios generadores y receptores y el anexo 3 contiene la identificación gráfica (planos U001A y U-001B), por consiguiente, (as áreas a ceder dejan de ser las de la Licencia inicial y pasan a ser las incluidas en los anexos. (...))”*

## HECHOS

- **12 de noviembre de 2015**, se radica ante la curaduría Urbana No.1 del Arq. Ernesto Jorge Clavijo Sierra para una licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y demolición total.
- **31 de marzo de 2009** Por la cual se modifica el plano urbanística General de la Urbanización Carrera 1 No. 63-50 adoptada por la Resolución No.06-3-0156 de marzo 26 de 2006, bajo el No. Cu3-CH44/4-00 y se establecen otras disposiciones
- **El señor Félix Darío Guevara Cadena actuando como representante legal, solicitó a METROVIVIENDA por medio del oficio Rad. 20154200073462, la posibilidad de compensar la obligación de porcentaje VIP del proyecto ubicado AK 19 102-32, Ak 19 102-54, CI 102 18 A-52. (actual) a cargo de la sociedad DISTRIBUIDORA MAYORISTA DE AUTOMOVILES MADIAUTOS S.A.S.**
- **Que de conformidad con la documentación allegada a la empresa y lo certificado por la Dirección de gestión inmobiliaria, la liquidación definitiva por aplicación de la fórmula de traslado de Vivienda de Interés Prioritario asciende la suma de cuatro mil ciento noventa y dos millones setecientos cincuenta mil pesos (\$4.192.750.000), dicha liquidación certifica el monto terminante que el obligado deberá transferir en cumplimiento de la compensación urbanística.**
- **12 de abril de 2016, se radica oficio en cumplimiento de cargas urbanísticas de acuerdo con el Decreto 562/14, donde se manifiesta que los predios receptores del traslado de las cargas urbanísticas por aumento de edificabilidad del proyecto Madiautos.** Teniendo en cuentas que los predios receptores del traslado del aumento de edificabilidad se encuentran ubicados en UPZ Jerusalén. Unidad de Planeamiento Zonal de Mejoramiento Integral, el resultado de la equivalencia de las áreas a ceder se debe multiplicar por el factor de 0.7
- **Que mediante oficios No. 2-2008-15282 de mayo 19 de 2008, 2-2008-24686 de julio 23 de 2008 y 2-2008-27474 de 21 de agosto de 2008, la secretaría Distrital de Planeación emitió concepto favorable respecto de que la zona 16 del desarrollo Jerusalén para que la misma sea receptora de traslado de cesiones adicionales por aumento de edificabilidad.**
- **29 de julio de 2019, Recurso de reposición interpuesto y en Subsidio Apelación contra licencia de construcción L.C No. 16-1-0189, donde presentan los motivos de inconformidad jurídicos con respecto a los predios de objeto de traslados de las obligaciones urbanísticas relacionadas a la licencia de Construcción 16-1-0189 de 2016, con el objeto de dar cumplimiento al Artículo 19 del Decreto 562 de 2014 se observa que en 23 predios se presenta un área a CEDER mayor que el área registrada en Catastro Distrital, presentándose un desfase de 5.213.09 mts 2.**



- **El 1 de julio de 2016 se otorga licencia de construcción No 16-1-0189** en las modalidades de obra nueva, demolición total para una edificación de 22 pisos y 6 sótanos destinada a comercio zonal 4 unidades, servicios personales alimentarios de escala zonal, 4 unidades y servicios personales servicios profesionales técnicos especializados de escala zonal 21 unidades, 603 estacionamientos de los cuales 280 son privados, 323 son visitantes (dentro de estos, incluido 54 para personas en situación de discapacidad).
- **22 de septiembre de 2016 se da respuesta al Recurso de Reposición y en subsidiario Apelación interpuesto por la personería de Bogotá Licencia de construcción No. LC 16-10189 del 1 de julio de 2016 expediente 15-1-1146 por parte del solicitante**, donde se aclara que los predios señalados como vías, zonas verdes y zonas comunes son bienes de propiedad privada y, aun cuando tienen la vocación de pertenecer en un futuro al Distrito capital y a la comunidad de este Desarrollo, todavía son de propiedad de quienes aparecen inscritos como titulares del derecho real de dominio, es decir a las señoras Elvira e Isabel Gaviria.



- Los predios a ceder a título de compensación de las cargas urbanísticas para este proyecto, corresponden a las áreas registradas en los folios de matrícula inmobiliaria que, para el caso, son 47.646,22 M2 de propiedad de la señora Elvira Gaviria y 6.735,96M2 de propiedad de la señora Isabel Gaviria, para un total de 54.382,18M2 esto según lo registrado en certificados de tradición y libertad y en los planos de loteo del desarrollo Jerusalén y no el área que aparece consignada en el boletín catastral, puesto que el elemento probatorio idóneo es el folio de matrícula y no catastral, aunque se aclara que en cualquiera de los dos eventos se cumple con las condiciones de área y valor.
- La señora Isabel Gaviria se le adjudico el Lote 18, de la denominada Hacienda Casablanca, con un área de 31 fanegadas (198.400m2 que equivalen a 204.766,08m2, distintos procesos de partición que se han adelantado desde el año 1999 hasta la fecha, la oficina de Registros de Instrumentos Públicos de la Zona sur, con fundamento en dichas providenciales, ha generado segregaciones de un área total equivalente a 21.644,44M2. Por lo cual quedaría un área dentro del Desarrollo Jerusalén de 128.578,90 M2 área que aun conserva la señora Isabel Gaviria dentro del folio de matrícula inmobiliaria 50S-704456
- De los cuales se ofrece entregar un área de 6.735,96M2 a segregarse del folio 50S-704456, por tanto, el área a ceder cabe más de 19 veces en el lote 18.
- Sin embargo, se ha resuelto no solo entregar el área ofrecida como compensación de las cargas urbanísticas para la expedición de la licencia, si no que adicionalmente, se hará cesión gratuita, como un simple acto de liberalidad, los predios que se relacionan a continuación.

TIPO DE PREDIO	FOLIO	CHIP	ÁREA ADICIONAL A CEDER
Vía 374	50S-40456607	AAA0203NNBS	650,00 m2
Lote 15	50S-40457343	SIN CHIP	395,00 m2
Zona Verde 25	50S-704456 (matriz)	AAA0171DTMR	15.489,00 m2
<b>TOTAL ÁREA ADICIONAL A CEDER VOLUNTARIAMENTE</b>			<b>16.534,00 m2</b>

- **El 28 de septiembre de 2016**, se resuelve recurso de reposición interpuesto contra la licencia de construcción No. LC 16-1-0189 del 1 de julio de 2016 mediante la resolución 1610756 en donde se resuelve que no procede el Recurso de Apelación solicitado en subsidio, debido que tanto las razones tanto jurídicas como técnicas son aspectos menores ya que ha se puede subsanar previo a la expedición de la licencia.
- **El 30 de julio de 2021**, se solicita ante la Curaduría Urbana No.5 el trámite de licencia de construcción en modificación de licencia vigente para los predios Ak 19 No. 102-32/54 y CI 102 No. 18 A-52.
- **El 3 de agosto de 2021**, reciben respuesta por parte de la Unidad Administrativa de Catastro Distrital donde expresan el valor de referencias de los predios **Ak 19 No. 102-32/54 y CI 102 No. 18**.
- **El 3 de agosto de 2021**, la Unidad Administrativo de Catastro Distrital emite un oficio con el valor de referencias para las **Vías y zonas verdes del desarrollo Jerusalén**. Los cuales pertenecen a los nuevos predios ofrecidos.
- **25 de agosto de 2021**, se radica la resolución **11001-5-21-0738 de 12 de julio de 2021**, por medio del cual se revalida la Licencia de Construcción No. Lc 16-4-0216 expedida el día 13 de julio del año 2016.
- Que mediante la **Resolución No 18-4-0921 del 21 de septiembre del año 2018**, el Curador Urbano No 4 de Bogotá D.C. **otorgó prórroga por el término de doce (12) meses** a la Licencia de Construcción No LC 16-4-0216 expedida el día 13 de julio del año 2016.
- Que mediante la **Resolución No 11001-4-19-3132 del 19 de septiembre del año 2019**, el Curador Urbano No 4 de Bogotá D.C. **otorgó segunda prórroga por el término de doce (12) meses** a la Licencia de Construcción No LC 16-4-0216 expedida el día 13 de julio del año 2016.
- Que mediante el **Decreto 691 de mayo de 2020** el Gobierno nacional determinó en su artículo 1 lo siguiente:

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

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

*Que, por lo anterior, en virtud de que dicha Licencia Urbanística se encontraba vigente al 12 de marzo del año 2020, la vigencia de la misma fue automáticamente prorrogada por un término de nueve (9) meses adicionales, en virtud del referido Decreto.*

*Que la Licencia de Construcción No LC 16-4-0216 expedida el día 13 de julio del año 2016. por el Curador Urbano No 4 de Bogotá D.G. **perdió su vigencia el día 05 de julio del año 2021.***

*Que el día 07 de julio de 2021 mediante radicación No 11001-5-21-0618, ante la oficina del Curador Urbano No 5 de Bogotá D.G., por medio de apoderado la Sociedad denominada ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y la sociedad denominada VISION COLOMBIA INMOBILIARIA S.A.S. señora LIGIA MARTINEZ ROA actuando en su calidad de titulares de la licencia, solicitaron la revalidación de la vigencia de la Licencia de Construcción No LC 16-4-0216 expedida el día 13 de julio del año 2016.*

*Que el solicitante allego con su solicitud, escrito mediante el cual, en su condición de Constructor Responsable, el profesional CESAR JULIO MARTINEZ LIZARAZO con Matrícula profesional No 25202-26771. CND. suscribe el cuadro de áreas en el que identifica lo ejecutado durante la licencia vencida, así como lo que se ejecutará durante la revalidación solicitada y certifica que el proyecto cuenta con más del 50% de la estructura portante.*

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

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

- 1. En el caso de licencias de urbanización o parcelación, que las obras de la urbanización o parcelación se encuentran ejecutadas en por lo menos un cincuenta por ciento (50%).*
- 2. En el caso de las licencias de construcción por unidades independientes estructuralmente, que por lo menos la mitad de las unidades construibles autorizadas, cuenten como mínimo con el cincuenta (50%) por ciento de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.*
- 3. En el caso de las licencias de construcción de una edificación independiente estructuralmente, que se haya construido por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.*
- 4. Para las licencias de intervención y ocupación del espacio público, solo se exige presentación de la solicitud dentro del término señalado en presente Artículo*  
*En la resolución 11001-5-21-0738 de 12 de julio de 2021 se resuelve*

*"(...) ARTÍCULO PRIMERO: REVALIDAR por un término de veinticuatro (24) meses la Licencia de Construcción No LC 16-4-0216 expedida el día 13 de julio del año 2016.*

*PARAGRAFO: El inicio del término de la presente Revalidación de licencia se entenderá contado a partir de la fecha de ejecutoria del presente acto administrativo. (...)"*

- **El 26 de agosto de 2021**, se emite la carta de viabilidad, en donde solicitan gestionar la expedición de la correspondiente licencia copias del formulario de declaración y pago del impuesto de DELINEACIÓN URBANA entre otros.
- **EL 27 de agosto de 2021**, se otorgó la modificación de licencia de construcción mediante resolución 11001-5-21-1008, donde la modificación consiste en la reubicación de las áreas de desarrollo Jerusalén a donde serán



transferidas las obligaciones urbanísticas derivadas del Decreto 562 de 2014, las cuales se encuentran relacionadas en el anexo 1 que contiene los valores de referencia de los predios generador y receptores.

## CONSIDERACIONES

### LOCALIZACIÓN AK 19 102-32, Ak 19 102-54, CI 102 18 A-52. (actual)- Localización SINUPOT



## MARCO NORMATIVO

Al momento de la solicitud de la Licencia de Construcción para el predio ubicado en AK 19 102-32, Ak 19 102-54, CI 102 18 A-52. (actual), estaban vigentes las normas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 (Compilación POT), 443 del 2011 “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 16, Santa Barbara, ubicada en la localidad de Usaquén, que ubica el predio en el sector normativo No. 2, subsectores de uso III, **DECRETO 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.**

En tal sentido, el predio objeto de estudio se ubica en la UPZ 16, en Área de Actividad residencial, residencial con zonas delimitadas de comercio y servicio, tratamiento mejoramiento integral en la UPL 11 Fontibón, en tratamiento de Renovación Urbana

## ANÁLISIS-ASPECTOS DE LA QUEJA

### RESPECTO DEL AUMENTO DE EDIFICABILIDAD

Respecto al tema de edificabilidad, el Artículo 16 del Decreto 562 del 2014 (**Derogado por el Decreto 079 de 2016**) hace referencia a las condiciones que deben cumplir los predios para la distribución equitativa de cargas y beneficios.

#### “ARTÍCULO 16. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

**OBLIGACIONES URBANÍSTICAS:** Es un mecanismo que tienen como propósito generar el equilibrio entre los beneficios que se otorgan por las condiciones físicas de edificabilidad contenidas en la ficha normativa y las necesidades de soportes urbanos relacionados con espacio público, infraestructura vial, equipamientos y servicios públicos. Las obligaciones, salvo las relacionadas con los servicios públicos domiciliarios, corresponden a cesiones de suelo en m<sup>2</sup>, y se calculan como el producto entre el área del predio y el factor de obligación, según la siguiente

**fórmula:**  $A = P * ki$  Donde:



A = Área en m2 a ceder  
P = Área en m2 del predio y  
k i = Factor de obligación según la siguiente tabla: IC

**Verificar m2 a ceder**

$$P = 2.705 \text{ m}^2$$

$$IC = 8.95 / Ki = 0.655$$

$$2705 * 0.655 = 1.771.80 \text{ m}^2$$

IC - Índice de Construcción	ki
2 < IC ≤ 2,4	0,006
2,4 < IC ≤ 2,8	0,035
2,8 < IC ≤ 3,3	0,092
3,3 < IC ≤ 4	0,197
4 < IC ≤ 4,4	0,322
4,4 < IC ≤ ;5	0,439
5 < IC ≤ ;6,5	0,553
6,5 < IC ≤ ;9	0,655
9 < IC ≤ ;14	0,757
Mayor a 14	0,833

De acuerdo con lo anterior las obligaciones urbanísticas correspondientes al predio con índice de construcción de **8.95**, sería equivalente a **1.771.80 M2**

Con relación a lo anteriormente mencionado se realiza la verificación del Art 16 de Decreto 562 de 2014 que hace relación con el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

**“ART 19. CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS**

Las cesiones de suelo derivadas de los porcentajes de las obligaciones urbanísticas se deben entregar en el mismo proyecto, con las características que se establecen en el presente decreto. En caso de que el área derivada de la obligación sea menor a 2.000 m2, esta obligación podrá ser trasladada total o parcialmente a otro sector de la ciudad o compensada en dinero de acuerdo con las siguientes consideraciones:

Según lo mencionado en el punto anterior se podría realizar el traslado de la totalidad de la carga debido a que las obligaciones urbanísticas corresponden a **1.771.80 m2** que son menos de los 2.000m2 que dista la norma.

**1.Traslado a otros sectores:** El área a ser trasladada se determinará teniendo en cuenta la forma de cálculo desarrollada en el los numerales 1 y 2 del literal a del artículo 45 del Decreto Distrital 327 de 2004, modificado por el artículo 1 del Decreto Distrital 490 de 2014, así:

Área a trasladar=  $A * (B1/B2)$   
Dónde:

A = Área a ceder en m2 de acuerdo con lo establecido en el presente decreto (parcial o total)  
B1 = Valor de referencia por m2 establecido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, del predio donde se ubica el proyecto  
B2 = valor de referencia por m2 establecido por la UAECD, donde se ubica el área a trasladar.  
Si el traslado se realiza a zonas objeto de tratamiento de mejoramiento integral, el resultado de la equivalencia se multiplica por un factor de 0,7.

**LC 11001-5-21-1008 DE 27 DE AGOTO DE 2021**

**FOLIO 50S-704456**

-  $AT = 1.771,80 (7.600.000/277.112) * 0.70$   
 $AT = 34.015$

$34.015M2/100\% = 35.542M2/X$   
 $X = 104.48\%$

**FOLIO 50S-704455**





-  $AT = 1.771,80 (7.600.000/300.000) * 0.70$   
 $AT = 31.419,92$

$31.419,92/100\% = 2.020/X$   
 $X = 6.42\%$

-  $AT = 1.771,80 (7.600.000/273.868) * 0.70$   
 $AT = 34.417$

$34.417/100\% = 842.40/X$   
 $X = 2.44\%$

-  $AT = 1.771.80 (7.600.000/197.444) * 0.70$   
 $X = 47.739$

$47.739/100\% = 170.20/X$   
 $X = 0.35\%$

-  $AT = 1.771,80 (7.600.000/277.112) * 0.70$   
 $AT = 34.015$

$34.015M^2/100\% = 4596.48M^2/X$   
 $X = 13.51\%$

Vias	38.539,20
Zonas verdes y comunales	4.596,48
<b>AREA TOTAL</b>	<b>43.135,68</b>

#### CALCULO AREAS

Valor para ceder con aplicación del factor 0.70	\$ 9.425.976
Valor de las áreas propuestas para ceder por traslado	\$ 11.982.545.842

#### TOTAL TRANSFERIDO:

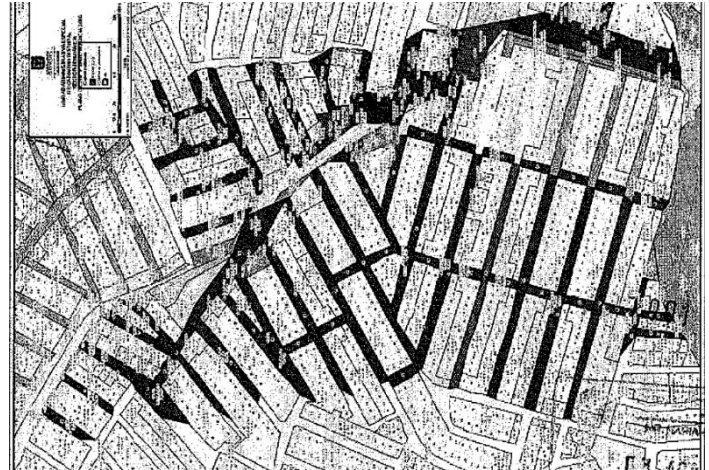
AREA TRANSFERIDA	DINERO TRANSFERIDO	PORCENTAJE
43.135,68	\$ 9.425.976	127,2 %



Las fórmulas anteriormente realizadas concuerdan con los cuadros de áreas receptoras radicados mediante el numero 11001-5-21-100 aprobado el 27 de agosto del 2021

CUADRO DE AREAS VIVIENDAS ZONAS VERDES Y ZONAS COMUNALES A ENTREGAR	
TOTAL AREA TRANSFERIDA A VIAS	38.539,20 M2
TOTAL AREA TRANSFERIDA A ZONAS VERDES Y COMUNALES	4.386,49 M2
TOTAL	43.135,69 M2

NOTA \* VIAS, ZONAS VERDES Y ZONAS COMUNALES A LAS CUALES SE TRASLADA LA DEDICACION URBANISTICA



**UBICACIÓN DE AREAS TRASLADADAS**

**DEL TRASLADO AL DESARROLLO JERUSALÉN:**

Es pertinente citar lo indicado en el artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, vigente al momento de la solicitud de modificación de la licencia en estudio, el cual, respecto de los derechos de propiedad en los Desarrollos Legalizados, establece:

**“ARTÍCULO 2.2.6.5.1. Legalización urbanística.** La legalización urbanística es el proceso mediante el cual la administración municipal, distrital o del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina reconoce, si a ello hubiere lugar, la existencia de un asentamiento humano con condiciones de precariedad y de origen informal, conformado por viviendas de interés social y usos complementarios que la soportan, que se ha constituido sin licencia de urbanización previo a su desarrollo o que aun cuando la obtuvo, ésta no se ejecutó.

Mediante la legalización urbanística y de acuerdo con las condiciones que establezca cada entidad territorial, se aprueban los planos urbanísticos y se expide la reglamentación urbanística, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos.

La legalización urbanística implica la incorporación al perímetro urbano cuando a ello hubiere lugar, sujeta a la disponibilidad técnica de servicios o a la implementación de un esquema diferencial en áreas de difícil gestión; y la regularización urbanística del asentamiento humano, entendida como la norma urbanística aplicable y las acciones de mejoramiento definidas por el municipio o distrito en la resolución de legalización.

La legalización urbanística no contempla el reconocimiento de los derechos de propiedad en favor de eventuales poseedores, ni la titulación de los predios ocupados por el asentamiento humano.

El acto administrativo mediante el cual se aprueba la legalización hará las veces de licencia de urbanización, con base en el cual se tramitarán las licencias de construcción de los predios incluidos en la legalización o el reconocimiento de las edificaciones existentes.

(...)"

De lo citado se puede concluir, que los actos administrativos que adoptan los procesos de Legalización determinan una situación urbanística de hecho y las condiciones para su desarrollo y mejoramiento.

En este sentido, es importante mencionar que el Acto Administrativo mediante el cual se Legalizó el Desarrollo Jerusalén (Resolución No. 0394 de 2002), en su artículo 15 indica:

***“ARTÍCULO 15°. DERECHOS DE PROPIEDAD.***

*La expedición de la presente resolución no ampara ningún derecho sobre la tenencia de la tierra; sus efectos inciden únicamente en el derecho público, es decir, en relación con la legalidad urbana, el mejoramiento de los servicios públicos y comunales y las normas correspondientes al ordenamiento físico del sector”. (Sublineas fuera de texto).*

Así pues, se puede colegir que independiente al señalamiento que se realice en el plano urbanístico de legalización a dichos predios, respecto de su destinación (pública o privada), este no es el mecanismo para otorgar derechos de propiedad.

**6.3 APROBADO MEDIANTE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.**

En la queja se menciona que: *“(…) De otra parte, en lo que corresponde a la modificación de la licencia de construcción antes señalada, el proyecto estableció la generación de espacio público mediante la entrega de suelo por medio del traslado, sin hacerlo mediante licencia de urbanización, lo que implicó que no se adoptara un plano urbanístico en el que se estableciera claramente el espacio público cedido (…)”*

**En cuanto al tema, nos remitimos al Decreto 562 de 2014 en su Artículo 19 donde se mencionan el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas en el parágrafo 1 dice:**

*“(…) Parágrafo 1. La licencia urbanística que autorice proyectos en los cuales se cumpla la obligación urbanística mediante traslado, deberá tener como objeto el predio o predios en que se genera la obligación y el predio o predios que se cede en cumplimiento de dicha obligación, y por lo tanto, debe contener la autorización para ejecutar las obras de adecuación en las áreas a ceder. (…)”*

De acuerdo con Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual menciona:

*“(…) ARTÍCULO 2.2.6.1.1.1 Licencia urbanística. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente. Igualmente se requerirá licencia para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amueblamiento o para la intervención del mismo salvo que la ocupación u obra se ejecute en cumplimiento de las funciones de las entidades públicas competentes.*

*La licencia urbanística es el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios.*

*El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y sismo resistentes y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya ejecutado la obra siempre y cuando se hayan cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma.(…)”*

Por lo anteriormente mencionado se puede determinar que la licencia de construcción solicitada tanto a la Curaduría No. 1 bajo el radicado 15-1-1146 de 12 de noviembre de 2015 como a la Curaduría No. 5 bajo el radicado 11001-5-21-0694

de 27 de agosto de 2021 cumple con requisitos solicitados en el decreto 562 de 2014 en su artículo 19 donde se mencionan el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas en el parágrafo 1.

#### 6.4. PROPIEDAD Y TITULARIDAD DE LOS INMUEBLES OBJETO DE CESIÓN:

Dentro del proceso de verificación del expediente 15-1-1146 con Licencia de Construcción 16-1-0189 del 1 de julio de 2016, se pudo evidenciar lo siguiente:

- Los certificados de tradición y libertad encontrados en el expediente de modificación de licencia

CHIP	MATRICULA	DIRECCIÓN	Propietario aparente
AAA0203NLKC	50-40456609	CLL 76B 45 B-01	Elvira Kroes Gaviria
AAA0203NLJZ	50S-40456608	CLL 76B 45 A-01	Elvira Kroes Gaviria
AAA0203NLLF	50S-40456606	CR 45 76-36	Elvira Kroes Gaviria
AAA0203NLNX	50S-40456604	CR 44B 76-50	Elvira Kroes Gaviria
AAA0203NKTO	50S-40456596	CLL 77A SUR 49C-00	Elvira Kroes Gaviria
AAA0203NKXR	50S-40456595	CLL 76B SUR 46-35	Elvira Kroes Gaviria
AAA0203NMAF	50S-40456594	CLL 77A SUR 47A-10	Elvira Kroes Gaviria
AAA0203NKYX	50S-40456564	TV 50 77-30 SUR	Elvira Kroes Gaviria
AAA0203NKU2	50S-40456555	TV 50 76A-98	Elvira Kroes Gaviria
AAA0019AEYX	50S-704456	CR44 76-01 SUR	Propietaria aparente Elvira Kroes Gaviria
AAA0019AEZM	50S-704455	CR 44 A 73B-80	Se aperturan 24 folios de matrícula, propietaria aparente Elvira Kroes
AAA0203NKWF	50S-4456556	TV 49C 79-99	Propietaria aparente Elvira Kroes Gaviria
AAA0190LPXR	50S-40456656	CLL52 SURN 95A-10	Julieta Serna y Cesar Vega Leon No corresponde al proceso.
AAA0102WLOE	50N-20231019	CLL 102 18A-52	MADIAUTOS
AAA0102WKEP	50N-766841	CR 19N 10-54	MADIAUTOS
AAA0102WKDE	50N-119307	CRA 19 102-32	MADIAUTOS
AAA0203NLPA	50S-40456552	KR 44B 76 39 SUR (DIRECCION CATASTRAL)	NO SE ENCONTRO EN EL EXPEDIENTE

Del estudio de los títulos encontrados se evidencian varias anomalías:

- De los Folios de matrícula 50S-704456, 50S-704455 y 50S-4456556

En dichos folios, los cuales son los llamados “madres”, se evidencian varias afectaciones a la propiedad, debido a diferentes demandas de declaratoria de pertenencia, las cuales como se evidencian en las anotaciones prosperaron y los juzgados a su turno concedieron tan determinación, sin embargo, se es pertinente que dentro del archivo repose las correspondientes sentencias, toda vez que con los mencionados folios de matrícula, no se puede determinar a ciencia cierta cual es el límite de la propiedad que le corresponde a la señora Elvira Kroes Gaviria o sus condueños.

Esta situación se tipifica como una tradición indeterminada pues al declararse por varios juzgados la pertenencia de partes del predio identificado inicialmente con los folios e matrícula en mención no se puede determinar claramente que termino siendo propiedad o no de la solicitante de licencia.

Aun así de estos folios se desprenden 241 folios de matrícula debido a las diferentes demandas en mención, en tal sentido, queda el interrogante de como realizo el trámite el curador para determinar la propiedad de la solicitante sin las sentencias que modificaron las propiedades iniciales por la determinación de pertenencia de los terceros interesados.

- Del Folio de matrícula 50S-40456656

El folio de matrícula no corresponde con los predios cedidos en la primera licencia ni con los cedidos en la modificación, de acuerdo con la verificación de propiedad pertenecen a los señores Julieta Serna y Cesar Vega Leon, por consiguiente, no se entiende porque está dentro del expediente, ni cual es su relación con la modificación de licencia.

- Del Folio de matrícula 50S-40456552

Dicho folio de matrícula, no se encontró dentro del expediente de la modificación de licencia, en tal sentido, no se pudo estudiar directamente del expediente.

Ahora bien, al verificar los folios de matrícula de la modificación de licencia, se evidencia que varios de los mismo, son del año 2015, situación anómala toda vez que el artículo 1 de la RESOLUCIÓN 462 DE 2017 del Ministerio de Vivienda establece:

*“ARTÍCULO 1o. DOCUMENTOS. Toda solicitud de licencia urbanística deberá acompañarse de los siguientes documentos:*

*1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes antes de la fecha de la solicitud. Cuando el predio no se haya desenglobado se podrá aportar el certificado del predio de mayor extensión.”*

De acuerdo con lo anterior, el Curador Urbano, debe solicitar para la licencias y sus modificaciones la documental de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1203 de 2017.

#### **6.4. ZONAS DE CESIÓN:**

Para finalizar y de acuerdo con lo analizado en la titularidad de los inmuebles, es pertinente analizar si se podía hacer el traslado de cargas de los predios cedidos en la licencia inicial con la modificación de licencia.

En tal sentido, es pertinente indicar que el artículo 276 del Decreto Distrital 190 de 2004, determina:

*“Zonas de uso público por destinación en proyectos urbanísticos y en actos de legalización. Para todos los efectos legales, las zonas definidas como de uso público en los proyectos urbanísticos aprobados por las autoridades competentes y respaldados por la correspondiente licencia de urbanización, quedarán afectas a este fin específico, aun cuando permanezcan dentro del dominio privado, con el solo señalamiento que de ellas se haga en tales proyectos (...)(Negrilla fiera del texto)”.*

En el caso en particular, se realizó la determinación inicial desde la licencia urbanística inicial de las zonas, llamadas en la resolución de uso colectivo.

Estas zonas anqué tuvieren dicha denominación, corresponden a áreas que se cederían para el uso común y público, en consecuencia y a modo de concepto se podría determinar que estas quedaban directamente afectas al **uso público** con el solo señalamiento que de ellas se haga en tales proyectos.

Soporte de lo anterior, existe línea jurisprudencial por parte del Consejo de Estado en Sentencia con radicación (5554) del 30 de septiembre de 1999. MP. Olga Inés Navarrete Barrero, donde la magistrada indico:

*“(…) De todo lo expuesto, **concluye la Sala, que el hecho de haberse operado un negocio de compraventa entre la Cooperativa de Ahorro y Vivienda Pablo VI y el accionante, no tiene la virtualidad de trastocar la naturaleza del predio objeto del contrato, pues, ciertamente, a través de lo allegado dentro de la presente actuación, se probó que en el plano de la Urbanización, aprobado mediante Resolución 356 de 1978, se señalaron, expresamente, las áreas que la Urbanizadora debía entregar como zonas de cesión gratuita y obligatoria, para los fines indicados, hoy en día, en la ley 9 de 1989, lo que las convertía en inmuebles de uso público y, por ende, ajenos a cualquier intervención de parte de los particulares, o lo que es lo mismo, que no resulta suficiente esgrimir una escritura pública de compraventa debidamente registrada, para desvirtuar el carácter el inmueble objeto de la misma.”***

En el mencionado caso, el Consejo de Estado, determino que con solo la aprobación de los planos urbanísticos en los que se señalan expresamente las áreas o zonas de cesión de acuerdo con lo establecido en la Ley 9 de 1989 (para nuestro caso aplica toda vez que la licencia de urbanización se expidió en el año 2000), concluyo lo siguiente: *“(…) El hecho de que no se hubiera perfeccionado tal cesión, no implica que el área de terreno que fue identificada como la correspondiente a zona de uso público ya no lo sea, pues tal cesión deriva, hoy en día, por ministerio de la ley 9 de 1989- Ley de Reforma Urbana (…)”*

En la misma línea jurisprudencial la Sentencia con Expediente 5608-2000, Magistrado Ponente Gabriel Eduardo Mendoza Martelo expedida por Consejo de Estado en la Sentencia del 2 de marzo de 2000, indica lo siguiente:

*“(…) Si en la respuesta anterior se establece que se debe aplicar el **artículo 276 del decreto 190 de 2004 a la partición o parcelación realizadas en los municipios, antes de su anexión al Distrito Capital de Bogotá, y hoy quedan afectas al uso público las áreas señaladas para dicho fin, aun cuando permanezcan dentro del dominio privado con el solo señalamiento que de ellas se haga en tales proyectos.** (Negrilla y subrayado fuera del texto)*

Por lo anterior se colige que la línea jurisprudencial indica que el artículo 276 del Decreto distrital 190 de 2004, determina que las zonas que son para uso público son las señaladas desde la licencia de urbanización, por consiguiente su dominio no se limita a quien ostente en el certificado de tradición y libertad su propiedad, toda vez que sigue están afectado el predio para el uso público.

En relación con el caso en particular, a modo de concepto de acuerdo con lo determinado en el 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, aunque la modificación de licencia se diera durante la vigencia del decreto 190 de 2004, los predios que fueron determinados en la licencia de urbanización como de espacio público, no podrían modificar su uso, toda vez que fueron ya determinados para dicho fin y pueden seguir perteneciendo al particular.

En tal sentido, esta afectación trasciende mas allá de la propiedad del inmueble, siendo que su uso queda definido desde el plano de urbanización inicial, por consiguiente es dable que se pudiera modificar las áreas de cesión sin que esta acción modifique el uso ya determinado desde el plano inicial de dichos predios.

## CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, que las actuaciones del Ing. Mariano Pinilla Poveda – Curador Urbano No.5, **11001-5-21-1005 de agosto de 2021, ejecutoria 30 de agosto de 2021** se encuentra **NO AJUSTADO** con respecto a las normas vigentes al momento de la solicitud.

**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 DADEP informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
2. Enviar copia del presente informe técnico a la superintendencia de notariado y registro informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que dentro de sus competencias inicie las actuaciones que crean correspondientes.
3. Enviar copia del presente informe técnico al Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados para que desde sus competencias inicie las actuaciones que crea
4. **Cerrar el caso 2248**

## DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

### 2.2

**CASO No. 2250**  
**URBANIZACIÓN CARRERA 1 No. 63-50**  
**Carrera 1 No. 63-50**

## DATOS GENERALES

<b>INTERESADO:</b>	Angela Rocío Díaz Pinzón. Subdirectora de Registro Inmobiliario. DADEP
<b>RADICADO:</b>	1-2022-36478
<b>CURADOR:</b>	Arq. Álvaro Ardila Cortés - Curador Urbano No. 2
<b>SOLICITUDES:</b>	SLC 09-2-0138 del 19 de febrero de 2009
<b>TIPO DE TRÁMITES:</b>	Modificación de Licencia de Urbanismo
<b>LICENCIAS:</b>	RES 09-2-0187 del 31 de marzo de 2009 ejecutoriada el 20 de abril de 2009
<b>MODALIDADES:</b>	Modificación de Licencia de Urbanismo Vigente
<b>PROYECTO:</b>	<b>URBANIZACIÓN CARRERA 1 No. 63-50</b>
<b>USO:</b>	Vivienda en desarrollo urbanístico residencial por sistema de agrupación
<b>UBICACIÓN DEL PREDIO:</b>	KR 1 63 50 y KR 2 62A 46
<b>CHIP:</b>	AAA0149ZSFZ
<b>NORMA APLICADA:</b>	Decreto Distrital 190 de 2004 Decreto Distrital 327 de 2004 Decreto Distrital 614 de 2006 Decreto Nacional 564 de 2006 Decreto Distrital 630 de 2007
<b>UPZ:</b>	UPZ 90 PARDO RUBIO– Localidad Chapinero

## MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

Mediante el radicado 1-2022-36478, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP, allegó a la Secretaría Técnica de la Comisión de Curadurías Urbanas de Bogotá, la petición mediante la cual se indica:

*“Por medio del radicado DADEP No. 20214080267922 del 27/12/2021 el señor Juan Carlos Avila Lora solicitó a este Departamento, el recibo de las zonas de cesión al desarrollo legalizado Jerusalén de La Localidad de Ciudad Bolívar; lo anterior, al hacer uso de una mayor edificabilidad en los proyectos Madiautos, Palo Alto el Progreso. Wolverton y Ostende.*

*En ese sentido, luego de realizar los análisis respectivos desde las competencias de este Departamento Administrativo se tienen las siguientes observaciones sobre los actos administrativos de los cuales se requiere el estudio por parte de la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá con el fin de determinar si existió alguna irregularidad en la expedición de los actos administrativos que se relacionan a continuación: (...)*

*Acto Administrativo: Licencia de Urbanismo - RES 06-3-0156 del 26/03/2006 y RES 09-2-0187 expedida el 03/31/2009 y ejecutoriada el 04/20/2009.*

*Curaduría Urbana: 2*

*Responsable y/o Titular: Wolverton Properties Corp - Fernando Trebilcock*

*Tipo de Licencia: Modificación del Plano Urbanístico*

*Consiste en la modificación del plano urbanístico general de la urbanización Carrera 1 No 63-50 adoptado por la Resolución No 06-3-0156 del 26 de marzo de 2006 bajo el número CU3 CH44/4-00 (traslado de cesión a la zona comunal 16 del Desarrollo Jerusalén (CU3 -CH44/4-01).*

*En este caso particular, la obligación del suelo por mayor edificabilidad se trasladó a la zona verde de uso colectivo número ZV 16 del desarrollo legalizado Jerusalén con un área equivalente a 150 m<sup>2</sup>; no obstante, se aclara que conforme a la información que contiene el plano urbanístico del desarrollo legalizado, dicha zona corresponde a una zona comunal donde en parte de la misma se encuentra localizado un Colegio Distrital, y, el área restante corresponde a una parte del Parque Zajón de la Muralla con código IDRD 19-215; bajo este contexto, del área a trasladar no se tiene claro la localización y mojones.*

*Por otra parte, cabe la pena señalar que, por medio del radicado DADEP 20214000088642 del 14/05/2021 (radicado SDP 2-2021-36726 del 14/05/2021) esa secretaria informó que:*

*“La Dirección de Planes Parciales en el marco de sus competencias mediante radicado SDP 3-2021 -10244 informa lo siguiente: (...) El sistema de reparto de cargas y beneficios que desarrolla el Decreto Distrital 327 de 2004 Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital”, establece la posibilidad de hacer traslado de cesiones de suelo por fuera del proyecto urbanístico o plan parcial en otros sitios de la ciudad para el aumento de edificabilidad.*

*Así las cosas, el numeral 2 del Artículo 45 del Decreto Distrital 327 de 2004, determina claramente la fórmula para establecer el área útil urbanizada a ceder en otro predio, por fuera del proyecto objeto de licencia, en caso de cesiones de suelo para espacio público o equipamientos, en función del valor catastral del terreno, así:*

$$AI = A2(V3/V2)$$

*En concordancia con lo anterior, al verificar la aplicación de dicha fórmula en la resolución 09-2-187 del 31 de marzo de 2009, se puede evidenciar que la aplicación de la misma se hizo de forma errada ya que al realizar la operación cambiaron el orden de los factores así: V2= valor catastral del M2 donde se traslada la cesión /V3= valor catastral por M2 de suelo donde se originó la cesión, cuando la fórmula determina que el orden a aplicarla es V3/V2.*

*Según lo expuesto, solicitamos su colaboración en el estudio y análisis de las licencias mencionadas, a fin de establecer las actuaciones de los Curadores en la expedición de los actos administrativos que permitieron el traslado de las cargas urbanísticas al Desarrollo Legalizado Jerusalén, para así, esclarecer el proceder frente al recibo de los bienes de uso público aprobados en los citados actos.”*

## HECHOS

- **El 24 de marzo de 2006** el Curador Urbano No. 3 arq. Ignacio Restrepo Manrique expide la Resolución **RES 06-3-0156** Por el cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN CARRERA 1 No. 63-50**, se establecen sus normas, se concede licencia, se establece el plazo para la ejecución de obras de urbanismo y se fijan las obligaciones del urbanizador responsable, y adicionalmente se adopta el plano urbanístico CU3-CH 44/4-00. El acto administrativo queda **ejecutoriado el 10 de abril de 2006.**



- **El 19 de febrero de 2009** se radicó la solicitud **SLC 09-2-0138** para la modificación de licencia de urbanización y del plano urbanístico adoptado por la Resolución 06-0156 del 24 de marzo de 2006, ejecutoriada el 10 de abril de 2006 y prorrogada mediante la resolución RES 08-2-0187 del 29 de abril de 2008.
- **El 31 de marzo de 2009** el Curador Urbano No. 2 arq. Álvaro Ardila Cortés expide la Resolución **RES 09-2-0187** por la cual se modifica el plano urbanístico general de la Urbanización **CARRERA 1 No. 63-50** adoptado por la Resolución No. 06-3-0156 de Marzo 26 de 2006, bajo el No. CU3-CH44/4-00 y se establecen otras disposiciones, adicionalmente se adopta el plano urbanístico CU3-CH 44/4-01. El acto administrativo queda ejecutoriado el **20 de abril de 2006**.

## CONSIDERACIONES

### LOCALIZACIÓN



Localización URBANIZACIÓN CARRERA 1 No. 63-50. Tomado de SINUPOT

### MARCO NORMATIVO

Al momento de la solicitud de la Modificación de Licencia de Urbanismo para los predios ubicados en la KR 1 63 50 y KR 2 62A 46, estaban vigentes las normas contenidas en los **Decretos Distritales 190 de 2004** (Compilación POT), **Decreto Distrital 614 de 2006** “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 90, PARDO RUBIO, ubicada en la localidad de Chapinero”, **Decreto Nacional 564 de 2006** “Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos; a la legalización de asentamientos humanos constituidos por viviendas de Interés Social, y se expiden otras disposiciones”, **Decreto Distrital 327 de 2004** “Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital”, **Decreto Distrital 630 de 2007** “Por el cual se determina para el año gravable 2008 la base gravable mínima del impuesto predial unificado de los predios a los cuales no se les ha fijado avalúo catastral”

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 90 PARDO RUBIO**, Tratamiento de **Desarrollo**.

### ASPECTOS DE LA QUEJA

Mediante el radicado 1-2022-36478, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP, allegó a la Secretaría Técnica de la Comisión de Curadurías Urbanas de Bogotá, la petición mediante la cual se indica:

*“Por medio del radicado DADEP No. 20214080267922 del 27/12/2021 el señor Juan Carlos Avila Lora solicitó a este Departamento, el recibo de las zonas de cesión al desarrollo legalizado Jerusalén de La Localidad de Ciudad Bolívar; lo anterior, al hacer uso de una mayor edificabilidad en los proyectos Madiautos, Palo Alto el Progreso. Wolverton y Ostende.*

*En ese sentido, luego de realizar los análisis respectivos desde las competencias de este Departamento Administrativo se tienen las siguientes observaciones sobre los actos administrativos de los cuales se requiere el estudio por parte de la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá con el fin de determinar si existió alguna irregularidad en la expedición de los actos administrativos que se relacionan a continuación: (...)*

*Acto Administrativo: Licencia de Urbanismo - RES 06-3-0156 del 26/03/2006 y RES 09-2-0187 expedida el 03/31/2009 y ejecutoriada el 04/20/2009.*

*Curaduría Urbana: 2*

*Responsable y/o Titular: Wolverton Properties Corp - Fernando Trebilcock*

*Tipo de Licencia: Modificación del Plano Urbanístico*

*Consiste en la modificación del plano urbanístico general de la urbanización Carrera 1 No 63-50 adoptado por la Resolución No 06-3-0156 del 26 de marzo de 2006 bajo el número CU3 CH44/4-00 (traslado de cesión a la zona comunal 16 del Desarrollo Jerusalén (CU3 -CH44/4-01).*

*En este caso particular, la obligación del suelo por mayor edificabilidad se trasladó a la zona verde de uso colectivo número ZV 16 del desarrollo legalizado Jerusalén con un área equivalente a 150 m<sup>2</sup>; no obstante, se aclara que conforme a la información que contiene el plano urbanístico del desarrollo legalizado, dicha zona corresponde a una zona comunal donde en parte de la misma se encuentra localizado un Colegio Distrital, y, el área restante corresponde a una parte del Parque Zajón de la Muralla con código IDR 19-215; bajo este contexto, del área a trasladar no se tiene claro la localización y mojones.*

*Por otra parte, cabe la pena señalar que, por medio del radicado DADEP 20214000088642 del 14/05/2021 (radicado SDP 2-2021-36726 del 14/05/2021) esa secretaría informó que:*

*“La Dirección de Planes Parciales en el marco de sus competencias mediante radicado SDP 3-2021 -10244 informa lo siguiente: (...) El sistema de reparto de cargas y beneficios que desarrolla el Decreto Distrital 327 de 2004 Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital”, establece la posibilidad de hacer traslado de cesiones de suelo por fuera del proyecto urbanístico o plan parcial en otros sitios de la ciudad para el aumento de edificabilidad.*

*Así las cosas, el numeral 2 del Artículo 45 del Decreto Distrital 327 de 2004, determina claramente la fórmula para establecer el área útil urbanizada a ceder en otro predio, por fuera del proyecto objeto de licencia, en caso de cesiones de suelo para espacio público o equipamientos, en función del valor catastral del terreno, así:*

$$A1 = A2(V3/V2)$$

*En concordancia con lo anterior, al verificar la aplicación de dicha fórmula en la resolución 09-2-187 del 31 de marzo de 2009, se puede evidenciar que la aplicación de la misma se hizo de forma errada ya que al realizar la operación cambiaron el orden de los factores así: V2= valor catastral del M2 donde se traslada la cesión /V3= valor catastral por M2 de suelo donde se originó la cesión, cuando la fórmula determina que el orden a aplicarla es V3/V2.*

*Según lo expuesto, solicitamos su colaboración en el estudio y análisis de las licencias mencionadas, a fin de establecer las actuaciones de los Curadores en la expedición de los actos administrativos que permitieron el traslado de las cargas urbanísticas al Desarrollo Legalizado Jerusalén, para así, esclarecer el proceder frente al recibo de los bienes de uso público aprobados en los citados actos.”*

Al respecto el Equipo Técnico de la Comisión de Veeduría de Curaduría Urbanas hizo el análisis correspondiente a las 2 quejas específicas, así:

#### **Localización del área donde se trasladan área adicional para compensación de edificabilidad.**

De acuerdo al análisis de la Resolución **RES 09-2-0187** del 31 de marzo de 2009 por la cual se modifica el plano urbanístico general de la Urbanización CARRERA 1 No. 63-50 adoptado por la Resolución No. 06-3-0156 de Marzo 26 de 2006, bajo el No. CU3-CH44/4-00 y se establecen otras disposiciones, adicionalmente se adopta el plano urbanístico CU3-CH 44/4-01, se encontró lo siguiente:

La Resolución **RES 09-2-0187** del 31 de marzo de 2009 indica en el ARTÍCULO CUARTO:

*“DE LA MODIFICACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. 06-3-0153 DE MARZO 24 DE 2006:*



Modificar el Artículo Quinto numerales 3 y 5 y artículo Séptimo, numeral 6 de la Resolución No. 06-3-0156 de Marzo 24 de 2006, los cuales quedarán así:

**ARTICULO QUINTO**

3. **ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO: Cuatro (4)**

5. **AREA DEL PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL.**

3.

1. AREA BRUTA TOTAL	20.244,39 M2
2. AREA DE RESERVA VIAL KR 1-RAMAL 2ª DEL PAR VIAL AV. JOSÉ CELESTINO MUTIR	344,75 M2
3. AREA NETA URBANIZABLE A.N.U.	19.899,64 M2
4. AREA CESIÓN ZONAS VERDES EXIGIDA 25% SOBRE A.N.U.	4.974,91 M2
4.1 CESIONES DE ZONAS VERDES PLANTEADAS DENTRO DEL PREDIO	6.513,01 M2
5. CESIONES DE ZONAS VERDES ADICIONALES PLANTEADAS DENTRO DEL PREDIO	1.538,10 M2
6. AREA UTIL (3-4.1)	13.386,63 M2
7. AREA ADICIONAL PARA COMPENSACIÓN DE EDIFICABILIDAD	320,00
<b>7.1 TRASLADO EN ÁREA ÚTIL A ZONA DE USO COLECTIVO DENOMINADO ZONA COMUNAL 16 DEL DESARROLLO JERUSALÉN CON PLANO No. CB338/4-14</b>	<b>150,00 M2 VER NOTAS 3 Y 4</b>
8. TOTAL CESIONES DE ZONAS VERDES ADICIONALES PARA COMPENSACIÓN DE EDIFICABILIDAD DEL PROYECTO URBANÍSTICO	1.858,30 M2
9. TOTAL CESIONES AL DISTRITO CAPITAL (4+8)	6.833,21 M2
10. INDICE DE OCUPACIÓN SOBRE A.N.U.	5.571,89 M2
11. INDICE DE CONSTRUCCIÓN (Básico sobre A.N.U.)	19.899,64 M2
12. INDICE DE CONSTRUCCIÓN (Por cesión adicional)	33.839,82 M2
13. INDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO PROYECTO (11+12) 2,726 A.N.U.	53.739,46 M2
DENSIDAD	RESULTANTE

(...)

**ARTÍCULO SÉPTIMO**

**4. AUMENTO DE EDIFICABILIDAD**

Para aumentar la edificabilidad por encima del índice de construcción básico de 1.00, los propietarios han previsto un área de cesión adicional a la mínima exigida (25% sobre ANU) para parques dentro del proyecto de **1.800,10 M2** y un área de 320.20 m2, área que se traslada a la Zona Comunal No. 16 del Desarrollo Jerusalén de la Localidad de Ciudad Bolívar, que por efecto de la aplicación de la fórmula contenida en el Artículo 45, Literal a, numeral 2 del Decreto 327 de 2004, equivalen a 136,20 M2. Sin embargo, por decisión voluntaria de los titulares se dejará en la precitada zona comunal un área de 150 M2.”

Así las cosas, se verificó en la legalización del Barrio Jerusalén la información respecto a la zona a la cual se trasladan los 150 m2 para aumento de edificabilidad, que en el artículo 7 de la resolución de la modificación de la urbanización CARRERA 1 No. 63-50 señalan como “Zona Comunal No. 16 del Desarrollo Jerusalén” encontrando en la Resolución 0394 de 2022 “Por la cual se legaliza el desarrollo Jerusalén, perteneciente a la Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar” que en su ARTÍCULO 7º REQUISITOS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS:

“Mediante oficio 7260-2002-1355 de 19 de junio de 2002, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá-ESP evaluó la posibilidad técnica real para la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado, concluyendo que es VIABLE PARCIALMENTE. No tienen posibilidad de servicios los predios ubicados en áreas de uso restringido y/o reserva, según la siguiente tabla:

Desarrollo	RH y ZMPA	Manzanas	Lotés
Jerusalén Sector Potosí	Zanjón El Ahorcado	13	12, 13
		20	10
		25	12, 13,14
		24	8 y 9
		92	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 34



		79	11
		78	9
		75	4 y 6
		74	1, 2 y 3
		72	4, 5, 6, 7, 8 y 9
		80	13
		Zonas Verdes Nos.	1 y 2
Jerusalén Sector Potosí	Zanjón La Muralla	6	10 y 11
		7	10 y 11
		8	12, 13 y 14
		9	5, 6
		10	8
		81 con frente al zanjón La Muralla	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 y 31
		<b>Zona comunal No.</b>	<b>16</b>
Jerusalén Sector La Isla (TANQUE LAGUNA en plano)	Zanjón La Muralla	11	1, 2, 3, 4, 5 y 6
		47	1, 2, 3, 4 y 23
		49	1
		50	1
		58	2 y 3
		67	19
		69	4 y 5
		88 (sector Potosí en plano)	1, 2 y 3
		Zonas verdes Nos.	21, 22, 23, 25 y 26

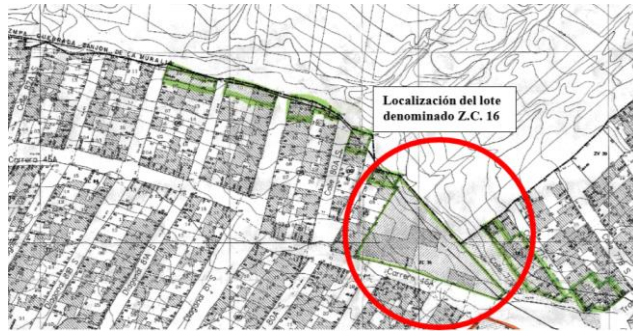
Adicionalmente en el Anexo 1 “CUADRO DE LOTES EXEPTUADOS DE RECONOCIMIENTO” de la misma Resolución, se indica:

DESARROLLO	LOTES EN RONDA Y Z.M.P.A	
	MANZANA	LOTES
<u>JERUSALÉN</u> SECTOR POTOSÍ	Zanjón del Ahorcado Sector Potosí	
	13	12, 13
	20	10
	25	12, 13, 14
	24	8 y 9
	92	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 34
	79	11
	78	9
	75	4 y 6
	74	1, 2 y 3
	72	4, 5, 6, 7, 8 y 9
	80	13
	Zonas Verdes Nos.	1 y 2
	Zanjón de la Muralla Sector Potosí	
	6	10 y 11
	7	10 y 11
	8	12, 13 y 14
	9	5, 6
	10	8
	81 con frente al zanjón La Muralla	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 y 31
	<b>Zona comunal No.</b>	<b>16</b>

Segmento del Cuadro de lotes exceptuados de reconocimiento



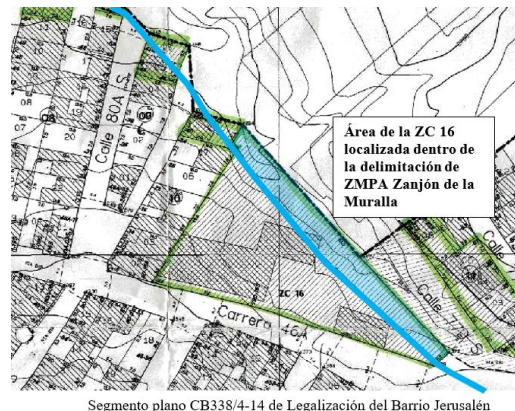
Por último, al verificar el plano **CB338/4-14** aprobado en el Artículo 1 de la Resolución 0394 de 2022 de legalización del Barrio Jerusalén, se encuentra que efectivamente el lote señalado como Zona comunal No. 16 se localiza en la ZMPA de la Quebrada Zanjón de La Muralla:



Ahora bien, teniendo en cuenta el considerando 16 de la RES 09-2-0187 del 31 de marzo de 2009 mediante la cual se aprueba la modificación del proyecto urbanístico CARRERA 1 No. 63-50, en el cual se indica:

*“Que la E.A.A.B delimitó la Ronda Hidráulica y la Zona de Manejo y Preservación Ambiental de la Quebrada el Zañón de la Muralla de la localidad de Ciudad Bolívar, inscrito en el Decreto 190 de 2004 Plan de Ordenamiento Territorial tal y como consta en el oficio No. 25200-2008-s-2008-134316 de fecha Julio 29 de 2008 y la Secretaría Distrital de Planeación incorporó en fecha febrero 19 de 2009 la ZMPA de la precitada QUEBRADA EN EL PLANO No. CB338/4-14 correspondiente al Desarrollo Jerusalén, observando que el área trasladada a la zona 16 del mismo no se encuentra afectada por este cuerpo hidráulico”*

Demarcado así en el mismo plano:



De las gráficas anteriores es posible observar que parte del área del lote denominado ZC 16 en la Resolución de legalización del Barrio Jerusalén, se encuentra localizada dentro de la delimitación de la Zona de Manejo de Protección Ambiental de la Quebrada Zanjón de la Muralla. En este punto es importante tener en cuenta que conforme a lo indicado en el artículo 44 del Decreto 327 de 2004:

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

*a. La cesión del suelo protegido urbano, para incorporarlo al sistema de espacio público. Se excluyen aquellos elementos que ya hayan sido adquiridos por las entidades públicas, los cuerpos de agua y sus rondas. Se excluyen así mismo las zonas de manejo y preservación ambiental de los cuerpos de agua en las que se localice la porción autorizada de cesión de espacio público.*

*b. La cesión del suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad. Se excluye la malla vial que esté incluida en un programa de inversión financiado por valorización o en el reparto de cargas y beneficios de un plan parcial en estudio o en un plan de ordenamiento zonal.*

*c. La cesión de suelo adicional a la exigida para parques públicos.*

*d. La cesión de suelo adicional a la exigida para equipamientos públicos.*

*e. Transferir derechos de construcción de que trata los Artículos 317 y 363 del Decreto 190 de 2004, de acuerdo con la reglamentación específica que se adopte para tal efecto.*

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

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

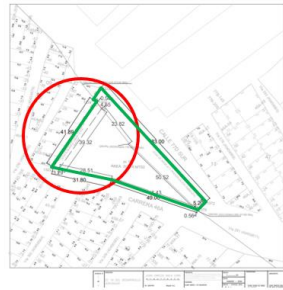
*Las áreas de cesión adicional se entregarán libres de construcciones, salvo cuando las construcciones preexistentes se requieran para su administración, vigilancia o control o cuando tengan valor patrimonial”*

Así pues, es posible determinar que el área del lote denominado Z.C. 16 localizada dentro de la delimitación de la ZMPA de la Quebrada Zanjón de la Muralla tendría la condición descrita en el *literal a* del artículo 44 del Decreto 327 de 2004, y que no podría ser receptora de cesiones trasladadas de otros proyectos; sin embargo, el área restante cumple con las “condiciones que cumple el propietario” indicadas en los literales c y d:

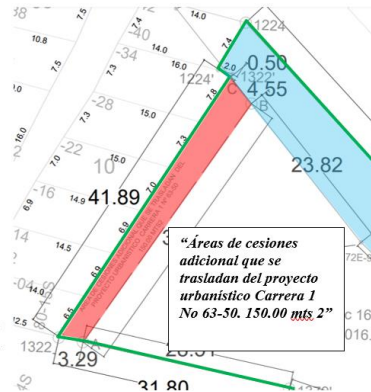
*c. La cesión de suelo adicional a la exigida para parques públicos.*

*d. La cesión de suelo adicional a la exigida para equipamientos públicos*

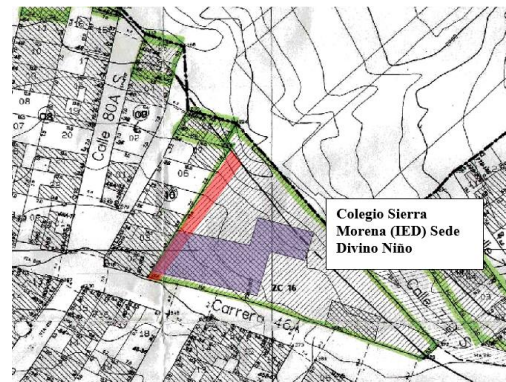
De esta manera, el equipo técnico de la comisión una vez revisada la RES 09-2-0187 del 31 de marzo de 2009 mediante la cual se aprueba la modificación del proyecto urbanístico CARRERA 1 No. 63-50 y su expediente correspondiente, encontró información de manera digital sobre la localización del área trasladada **A ZONA DE USO COLECTIVO DENOMINADO ZONA COMUNAL 16 DEL DESARROLLO JERUSALÉN CON PLANO No. CB338/4-14** así:



Información tomada del archivo digital ZC 16 21 marzo 16.dwg de fecha 19/03/2009 encontrada en CD en el expediente 09-2-0138

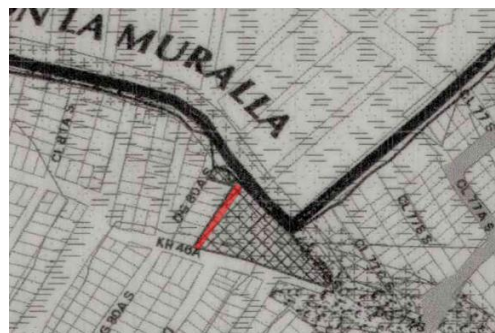


Una vez identificada la localización en la que se presume se trasladan los 150 m2, el Equipo técnico superpuso dicha área con el plano CB338/4-14 de Legalización del Barrio Jerusalén encontrando que en parte de esta área se encuentra localizada una construcción, que verificada en la base de Datos de Ideca corresponde al Colegio Sierra Morena (IED) Sede Divino Niño:



Segmento plano CB338/4-14 de Legalización del Barrio Jerusalén

Ahora bien, dado que para el momento de la radicación se encontraba vigente el Decreto 151 de 2006 “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento zonal (UPZ) No. 70 JERUSALEN, ubicado en la localidad de CIUDAD BOLIVAR”, se revisó la plancha 1 denominado Plano de Estructura Básica donde se observa que el área objeto de recepción de cargar urbanísticas conforme a la modificación del proyecto urbanístico CARRERA 1 No. 63-50, se encuentra traslapada con una zona señalada en dicho plano como **Sistema de áreas Protegidas y Equipamientos existentes**:



ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL	
[Symbol]	SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS
[Symbol]	PARKUE URBANO DE ESCALA METROPOLITAN
[Symbol]	PARKUE URBANO DE ESCALA ZONAL
[Symbol]	CORREDORES ECOLÓGICOS
[Symbol]	ÁREA DE MANEJO ESPECIAL DEL RIO BOGOTÁ
SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS	
[Symbol]	EQUIPAMIENTOS EXISTENTES
[Symbol]	ÁREA DE INTERVENCIÓN REESTRUCTURANT

Segmento Plano de Estructura Básica. UPZ 70 Jerusalén.

Así las cosas, respecto a lo indicado en la queja en relación a la localización y mojones del área trasladada a la zona ZC 16, es preciso indicar que tanto en el expediente como en la Resolución de modificación del proyecto urbanístico CARRERA 1 No. 63-50, la única información es la descrita en el archivo digital, la cual no se delimita mediante mojones ni se identifica que se encuentre aprobada por el Curador; adicionalmente, en la RES 09-2-0187 del 31 de marzo de 2009 no existe ninguna disposición al respecto; así que es importante mencionar que conforme a lo indicado en el Decreto 564 de 2006 “Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos; a la legalización de asentamientos humanos constituidos por viviendas de Interés Social, y se expiden otras disposiciones”, en su artículo 19 parágrafo 1 se indica:

“En caso que la solicitud de licencia sea resuelta positivamente, el interesado deberá proporcionar dos copias en medio impreso de los planos del proyecto urbanístico definitivo, para su aprobación por parte de la autoridad competente. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 61 del Decreto 2150 de 1995 o la norma que lo adicione,

*modifique o sustituya, una de las copias aprobadas se entregará de manera gratuita al titular de la licencia con el acto administrativo que resuelva la solicitud”*

Sin embargo, el Decreto 327 de 2004 indica respecto a las modificaciones de los proyectos urbanísticos y sus modalidades de desarrollo, en el párrafo 5 del artículo 11:

*“Párrafo 5: En los proyectos urbanísticos deberá delimitarse amojonarse y acotarse claramente las zonas correspondientes a parques y a equipamiento comunal público. Los parques generados en el proceso de urbanización deberán ser construidos y dotados por el urbanizador responsable de acuerdo con los lineamientos del IDRD. Las zonas destinadas a equipamiento comunal público se entregarán empradizadas y con andenes perimetrales”*

Así pues, se evidencia que no se cumplió con dicho requerimiento por parte del Curador Urbano No. 2, en su momento el Arq. Álvaro Ardila Cortés, impidiendo el proceso de entrega de las zonas de cesión como se indica en el artículo 44 del mismo Decreto:

*“El aumento de la edificabilidad se autorizará directamente en las licencias de urbanismo y/o de construcción, para cuyo efecto, tales áreas se escriturarán y entregarán conjuntamente con las demás cesiones obligatorias del proyecto”*

Y en lo indicado en el Decreto 190 de 2004 respecto a los Parques de Bolsillo en el párrafo 3 del Artículo 243 que indica:

*“El Instituto Distrital de Recreación y Deporte (IDRD), o la entidad que se delegue para ello, deberá mantener actualizado el inventario de parques y entregarlo en forma semestral al Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) para su inclusión periódica en el plano de espacio público”*

#### **Aplicación de la fórmula para el traslado de cesiones de suelo.**

Dado que la queja también refiere un posible error en la aplicación de la fórmula aplicable al traslado de cesiones de suelo, es pertinente reseñar que el artículo 44 del Decreto 327 de 2004 establece para el caso, en su numeral 2:

*“2. En caso de cesiones de suelo para espacio público o equipamientos, que se hagan por fuera del proyecto objeto de licencia, el área útil urbanizada a ceder en otro predio se determinará con la siguiente fórmula:*

$$A1 = A2 (V3 / V2)$$

*Donde:*

*A1 = Área de cesión trasladada a otro predio.*

*A2 = Área de cesión calculada según el artículo 44 del presente Decreto.*

*V2 = Valor catastral del m2 de suelo dónde se traslada la cesión.*

*V3 = Valor catastral por m2 del suelo donde se originó la cesión, corregido según relación área bruta y área útil.*

*Para efectos del cálculo de V3 se aplicará la siguiente fórmula:*

$$V3 = V1 x (AB / AU) + VU$$

*Donde:*

*V3 = Valor catastral corregido por metro cuadrado (m2) de suelo.*

*V1 = Valor catastral del m2 de suelo dónde se aumentará la edificabilidad.*

*AB = Área bruta del proyecto urbano objeto de licencia.*

*AU = Área útil del proyecto urbano objeto de licencia.*

*VU = Valor del urbanismo por metro cuadrado de área útil del proyecto.*





*El valor del urbanismo (VU) incluye la empedradización, construcción de vías perimetrales, andenes y senderos; se asumirá un valor único de \$104.339 pesos para el 2014, el cual se actualizará a partir del 1° de febrero de cada año, de acuerdo con el IPC*

*Se establece un factor de 1.05 sobre el área edificable adicional calculada con base en el artículo 44 del presente Decreto, para los casos de cesiones que se realicen por fuera del proyecto, cuando éstas se destinen a intervenciones identificadas por la UPZ en la que se ubique el proyecto, o en las UPZs de mejoramiento integral o en las áreas deficitarias que definan los planes maestros de equipamientos o en las áreas que identifique el Plan Zonal del Centro de la Ciudad”*

En este sentido el equipo técnico verificó la aplicación de la norma así:

$$A1 = A2 (V3 / V2)$$

Donde:

**A2= 320.00 M2** Área de cesión calculada según el artículo 44 del Decreto 327 de 2004 conforme al cuadro de áreas del proyecto urbanístico general descrito en el artículo 5.

**V3= \$207.162,37** Valor catastral por m2 del suelo donde se originó la cesión, corregido según relación área bruta y área útil, conforme el avalúo catastral del año 2008

**V2= \$487.000** Valor catastral del m2 de suelo donde se traslada la cesión según el Decreto Distrital 630 de 2007 para equipamientos.

Por lo tanto:

$$A1 = 320.00 \text{ M2 } (\$207.162,37 / \$487.000)$$

$$A1 = 135.64 \text{ M2}$$

Teniendo en cuenta que por voluntad propia, según la RES 09-2-0187 del 31 de marzo de 2009, se deciden cedes 150 m2 al área receptora localizada en la ZC 16 de la Legalización de Barrio Jerusalén, se estaría dando la correcta aplicación de la fórmula que se indica en el Decreto 327 de 2007.

## CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, respecto a la actuación del entonces Curador Urbano N° 2, Arq. Álvaro Ardila Cortés, relacionada con la expedición de la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente aprobada mediante la RES 09-2-0187 del 31 de marzo de 2009 lo siguiente:

1. La Resolución RES 09-2-0187 del 31 de marzo de 2009 no especifica el amojonamiento ni la localización del área sujeta de traslado para mayor edificabilidad correspondiente a 150.00m2 en el lote denominado ZC 16 según la Resolución de Legalización del Barrio Jerusalén, lo que impide la entrega de las mismas al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, como se indica en el análisis de este estudio técnico.
2. La aplicación de la fórmula para determinar el áreas sujeta de recepción de las áreas de cesión por aumento de edificabilidad se encuentra bien aplicada conforme lo establecido en el Decreto 327 de 2004.

Por lo anterior la actuación del entonces Curador Urbano N° 2, Arq. Álvaro Ardila Cortés, relacionada con la expedición de la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente aprobada mediante la RES 09-2-0187 del 31 de marzo de 2009 lo siguiente: se encontró **NO AJUSTADA** a las normas urbanísticas vigentes al momento de su solicitud; respecto a la delimitación, amojonamiento y acotamiento claro de las zonas correspondientes a las cesiones a título gratuito al distrito, fuera del proyecto urbanístico, localizadas en el predio denominado ZC 16 en la Resolución de Legalización de Jerusalén.

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

## RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico a la doctora **Angela Rocío Díaz Pinzón**, Subdirectora de Registro Inmobiliario. DADEP, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
2. Enviar copia del presente informe técnico al **Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesionales Auxiliares -CPNAA**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que, dentro de sus competencias, identifique la responsabilidad del entonces Curador Urbano N° 2, Arq. Álvaro Ardila Cortés, al encontrarse NO AJUSTADA a las normas urbanísticas vigentes al momento de su solicitud.
3. Enviar copia del presente informe técnico a la **Superintendencia de Notariado y Registro**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que, dentro de sus competencias, identifique la responsabilidad del entonces Curador Urbano N° 2, Arq. Álvaro Ardila Cortés, al encontrarse NO AJUSTADA a las normas urbanísticas vigentes al momento de su solicitud.
4. Cerrar el caso 2250.

## DECISIONES DE LOS COMISIONADOS

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

## 2.3

### CASO No. 2307

## DATOS GENERALES

<b>INTERESADO:</b>	Alcaldía Local de Usaqué
<b>CURADOR:</b>	Juan Reinaldo Suarez Medina Cu 1
<b>SOLICITUD:</b>	SLC 08-1-0201 del 25 de febrero de 2008
<b>TIPO DE TRÁMITE:</b>	Licencia Construcción
<b>LICENCIA:</b>	MLCV 07-1-0245 ejecutoria el 20 de mayo de 2008
<b>MODALIDADES:</b>	Obra nueva - Demolición Total.
<b>USO:</b>	Vivienda Multifamiliar
<b>UBICACIÓN DEL PREDIO:</b>	Calle 143 No. 9-04
<b>CHIP:</b>	AAA0110XTYX
<b>NORMA APLICADA:</b>	Decreto Distrital 271 de 2005
<b>URBANIZACION:</b>	El cedro
<b>UPZ:</b>	13 los cedros
<b>LOCALIDAD:</b>	Usaquén

## MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

Esta Secretaria Técnica de la Comisión de Veedurías de las Curadurías Urbanas de Bogotá, recibió mediante el oficio de radicado No **1-2023-14558** la petición del la Alcaldía Local de Usaqué, en la cual manifiesta lo siguiente:

*“...De conformidad con la Audiencia Pública celebrada el día 27 de marzo de 2023 dentro del expediente 2019513870105380E, y de acuerdo con el Diagnostico Técnico DI-13438 de fecha 2019/08/01 del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER- en donde en sus recomendaciones se sugirió lo siguiente:*



"La Secretaria Distrital de Hábitat dentro de sus funciones como participe de la Comisión de Veeduría de las Curadurías urbanas, verificara el cumplimiento de las normas de deriva y aislamientos laterales contra edificaciones vecinas" para los predios que a continuación se relacionan así:

- Predio 1 - Avenida Carrera 9 No. 143-27 Edificio Santa Mónica P.H.
- Predio 2 - Calle 143 No. 9-04 Edificio Balcones D' Filippo P.H.

Por lo anterior se les solicita **informar si el Edificio Balcones de Filippo P.H. cumplió con las normas de deriva y respetó los aislamientos laterales;** con el fin de ser tenidos en cuenta al momento de proferir decisión de fondo..." (negrillas y sublineas fuera de texto)

Teniendo en cuenta lo anterior, el Equipo Técnico de la Comisión, dispuso la apertura del caso 2307 con el objeto de verificar que la Licencia de Construcción, otorgada para el predio ubicado en la Calle 143 No. 9-04 hubiese sido expedido en legal y debida forma ajustándose a las normas urbanísticas aplicables al momento de solicitud.

## HECHOS

- **El día 18 de diciembre del año 2006**, se presentó ante la Curaduría Urbana No 1 a cargo de Juan Reinaldo Suarez Medina, una solicitud de licencia de construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total para el predio ubicado en la Calle 143 No. 9-04, mediante el radicado SLC 06-1-2213
- **El día 04 de julio del año 2007**, el Curador Urbano No 1 Juan Reinaldo Suarez Medina, expidió la Licencia de Construcción **07-1-0245** ejecutoriada el día 13 de agosto del 2007 en la cual se otorgó: **"...licencia de construcción en las modalidades de obra nueva, demolición total en el predio urbano localizado en la dirección calle 143 no. 9-04..." (40 unidades de vivienda- 10 piso habitables 1 piso no habitable )**
- **El día 25 de febrero del año 2008**, los titulares de la licencia de construcción No 07-1-0245 VILLA HERNANDEZ Y CIA LTDA, presentaron ante la Curaduría Urbana No 1, solicitud de MODIFICACIÓN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (VIGENTE) era(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA. DEMOLICIÓN TOTAL, en el predio localizado en las direcciones: CL 143 9 04, AK 9 143 17, AK 9 143 21, CL 143 17 04, de la Urbanización: EL CEDRO de esta ciudad. El proyecto pretende desarrollar el(los) uso(s): VIVIENDA MULTIFAMILIAR, VIVIENDA.
- **El día 25 de febrero del año 2008**, la Curaduría Urbana No 1, Realiza la notificación a los vecinos colindantes del inmueble objeto de solicitud de acuerdo a lo establecido en el Decreto 1077 de 2015.
- **El día 06 de marzo del año 2008**, el Curador Urbano No 1 Juan Reinaldo Suarez Medina. Emitió el Acta de Observaciones para el trámite en referencia, en dichas observaciones realizo anotaciones de orden general, jurídico, arquitectónicas y estructural.
- **El día 03 de abril del año 2008**, los titulares de la solicitud de licencia, dieron cumplimiento al Acta de Observaciones.
- **El día 17 de abril de 2008**, el Curador Urbano No 1 Juan Reinaldo Suarez Medina. Expidió la Modificación de Licencia de Construcción Vigente No 07-1-0245 con fecha ejecutoria 20 de mayo de 2008.

En dicha modificación, se aprobó **"...licencia de construcción (vigente) en las modalidades de obra nueva, demolición total, para el predio urbano localizado en la dirección Calle 143 No. 9-04, (uso de vivienda multifamiliar con 8 pisos habitables y un primer piso no habitable, 32 unidades de vivienda no vis, 47 estacionamientos para residentes y 8 estacionamientos públicos..."**



**LOCALIZACIÓN:**



IMAGEN SINUPOT - CALLE 143 NO. 9-04 EDIFICIO BALCONES D' FILIPPO P.H

**MARCO NORMATIVO:**

Para el predio objeto de estudio, le son aplicables las normas urbanísticas establecidas en el acuerdo 6 de 1990, Decreto 619 del 2000 (POT) y Decreto 271 de 2005, “ por la cual se reglamenta la Unidad de Planteamiento Zonal No 13 los cedros , ubicada en la localidad de Usaquén ” ; así las cosas, el predio se encuentra ubicado en:

- Sector normativo: 10
- Usos: I
- Edificabilidad: A
- Área de actividad: Residencial
- Zona: residencial neta
- Tratamiento: consolidación con cambio de patrón
- Demanda de estacionamientos: B
- Sistema: Loteo individual

**MODIFICACIÓN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE  
07-1-0245 CON FECHA EJECUTORIA 20 DE MAYO DE 2008.**

ITEM	SEGÚN LA NORMA APLICABLE <i>Decreto 271 de 2005</i>	APROBADO EN LA MLCV 07-1-0245	SE AJUSTA	
<b>ZONIFICACIÓN</b>				
<b>UPZ</b>	UPZ 13 LOS CEDROS	UPZ 13 LOS CEDROS	SI	
<b>Sector Normativo</b>	10	10		
<b>Área de Actividad</b>	Residencial	Residencial		
<b>USOS</b>				
<b>Usos</b>	Residencial	Residencial	SI	
<b>EDIFICABILIDAD</b>				
<b>Altura</b>	libre	8 pisos habitables	SI	
<b>Piso habitable</b>	se permite	se plantea		
<b>Antejardín</b>	5,00 metros por CL 143	5,00 metros por AK 9	SI	
<b>Tipología Edificatoria</b>	Aislada	Aislada	SI	
<b>Aislamientos</b>	Lateral	NOTA 19: Los aislamientos laterales se reglamentan en el decreto común reglamentario de las UPZ (Decreto 159 de 2004). Adicionalmente, los predios de tipología aislada, colindantes lateralmente con predios de tipología continua, deberán prever aislamiento lateral a partir del nivel de empate con los volúmenes construidos de las edificaciones colindantes permanentes, o	Lateral A = 5 MTS Lateral B = 4MTS	SI
	Posterior		No Plantea	SI



		a partir de la altura máxima permitida para el predio en tipología continua colindante lateralmente		
<b>Sótano</b>		Se permite	Plantea	SI
<b>Semisótano</b>		Se permite	No Plantea	SI
<b>Voladizo</b>		vías menores o iguales a 10 metros: 0.60 metros vías mayores a 10 y hasta 15 metros: 0.80 metros vías mayores a 15 y hasta 22 metros: 1.00 metros vías mayores a 22 metros y vías arteriales -0, V-1, V-2 y V-3.: 50 metros (Nota 2)	POR CL 2143= 0.80 MTS POR AK 9 = 1.5 MTS	SI

#### ESTACIONAMIENTOS

<b>Estacionamientos Demanda B</b>	Privados	1 cupo por cada vivienda = 32 unidades de vivienda	46 cupos.	SI
	Visitantes	1 cupo por cada 5 viviendas = 6	8 cupos.	SI
<b>Estacionamientos para personas con movilidad reducida</b>		2% de aptos	1 cupo	SI
<b>Bicicletero</b>		1 cupo por cada 2 cupos	29	SI

#### EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

<b>Equipamiento Comunal Privado</b>	Exigencia	Area neta vivienda 3364.31m <sup>2</sup> 3364.31m <sup>2</sup> /80*10= 420.54 m <sup>2</sup>	Propuesto : 422.77 =100.51%	SI
	Destinación	Z. V. y Recreativas 40% de 168.21 m <sup>2</sup>	61.11% = 256.07	SI
		Servicios Comunales 15% de 63.08 m <sup>2</sup>	39.4% = 165.70	SI

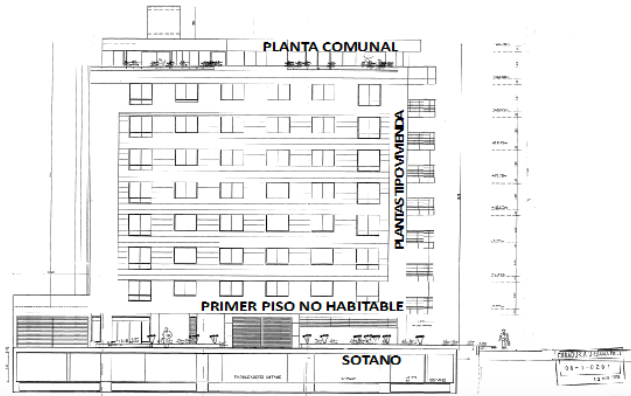
Del estudio anterior se infiere que la Modificación de la Licencia de Construcción vigente concedida por el Ex Curador Urbano No 1 Juan Reinaldo Suarez Medina, mediante el acto administrativo No. 07-1-0245 con fecha ejecutoria 20 de mayo de 2008, **EN LO REFERENTE A EDIFICABILIDAD SE AJUSTA** a las normas urbanísticas aplicables al momento de solicitud.

#### ASPECTOS DE LA QUEJA

#### DESCRIPCION DEL PROYECTO ARQUITECTONICO APROBADO MEDIANTE LA LICENCIA DE CONSTRUCCION NO 11001-1-22-1889:

El proyecto arquitectónico aprobado por el Ex Curador Urbano No 1 Juan Reinaldo Suarez Medina, para el predio ubicado en la Calle 143 No. 9-04, mediante la Modificación de la Licencia de Construcción vigente No 07-1-0245, ejecutoria 20 de mayo de 2008, autorizo la construcción de lo siguiente:

- **SÓTANO:** depósitos bicicleteros y parqueaderos
- **PRIMER PISO NO HABITABLE:** zonas verdes lobby
- **SEGUNDO A OCTAVO PISO:** apartamentos tipo
- **NOVENO PISO:** salón social W.C. cocina gimnasio W.C.




PLANCHA 9 DE 13 – EDIFICIO BALCONES D’FILIPPO APROBADO EN MLCV 07-1-0245

**RESPECTO DE: INFORMAR SI EL EDIFICIO BALCONES DE FILIPPO P.H. CUMPLIÓ CON LAS NORMAS DE DERIVA Y RESPETÓ LOS AISLAMIENTOS LATERALES:**

Al respecto es pertinente mencionar que el predio ubicado en la Calle 143 No. 9-04, se encuentra ubicado en el sector normativo numero 10, subsector de edificabilidad A, con frente igual o mayor a 35mts

	SECTOR 10 CONSIDERACION CON CAMBIO DE PAVIMENTO			
	SUBSECTOR A FRENTE MENOR A 18 m	SUBSECTOR B FRENTE ENTRE 18 m Y MENOR A 25 m	SUBSECTOR C FRENTE ENTRE 25 m Y MENOR A 35 m	SUBSECTOR D FRENTE MAYOR O MENOR A 35 m
INDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,7	0,7	0,7	0,7
INDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	2,50 NOTA 9	4,00	5,00	5,50
ALTIMA MÁXIMA PERMITIDA	4 PISOS NOTA 10	8 PISOS NOTA 10	8 PISOS NOTA 10	LIBRE NOTA 10
TIPOLOGÍA CLASIFICATORIA	AISLADA NOTAS 6 Y 15	AISLADA NOTAS 6 Y 19	AISLADA NOTAS 6 Y 19	AISLADA NOTAS 6 Y 19
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTE-JARDÍN (MTRS)	5,00	5,00	5,00	5,00
SINISCELANOS	SE PERMITE NOTAS 1 Y 7	SE PERMITE NOTAS 1 Y 7	SE PERMITE NOTAS 1 Y 7	SE PERMITE NOTAS 1 Y 7
VOM ACEDOS	SE PERMITE	SE PERMITE	SE PERMITE	SE PERMITE
SUBDIVISIÓN PRECUAL BARRERA	NO APLICA NOTA 8	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA



PLANCHA 3 DE 3 – EDIFICABILIDAD PERMITIDA UPZ 13 LOS CEDROS DECRETO 271 DE 2005

En relación a los aislamientos laterales, le aplican las siguientes Notas según el Decreto 271 de 2005, “por la cual se reglamenta la Unidad de Planteamiento Zonal No 13 los cedros, ubicada en la localidad de Usaquén”:

**NOTAS GENERALES:**

**AISLAMIENTOS POSTERIORES Y LATERALES:** Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ (Decreto 159 de 2004)

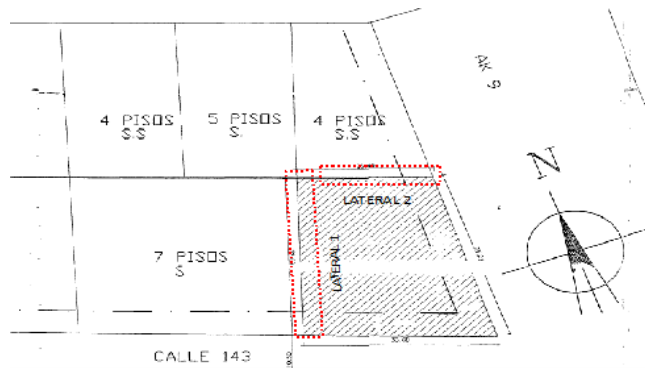
**NOTA 19:** Los aislamientos laterales se reglamentan en el decreto común reglamentario de las UPZ (Decreto 159 de 2004). Adicionalmente, los predios de tipología aislada, colindantes lateralmente con predios de tipología continua, deberán prever aislamiento lateral a partir del nivel de empate con los volúmenes construidos de las edificaciones colindantes permanentes, o a partir de la altura máxima permitida para el predio en tipología continua colindante lateralmente

En ese sentido el Decreto 159 de 2004 "Por el cual se adoptan normas urbanísticas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal.", en su **ARTÍCULO 13. AISLAMIENTOS,**

**A) AISLAMIENTOS LATERALES, ESTABLECE:**

**EN TIPOLOGÍA AISLADA: EL AISLAMIENTO POSTERIOR SE CONSIDERA UN AISLAMIENTO LATERAL Y SE RIGE POR LAS DISPOSICIONES CORRESPONDIENTES**

En ese sentido todos los aislamientos del EDIFICIO BALCONES D'FILIPPO, se consideran aislamientos laterales, a continuación se describen los aislamientos laterales:

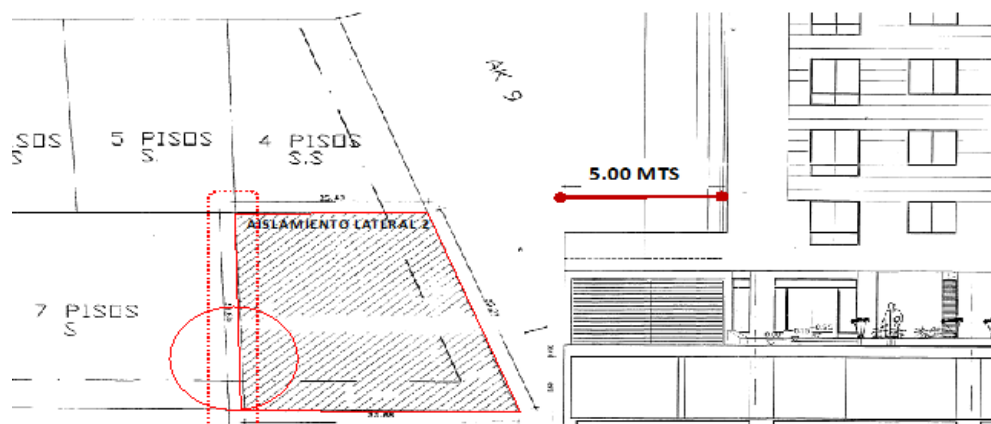


**AISLAMIENTO LATERAL (1)**

el Decreto 159 de 2004 "Por el cual se adoptan normas urbanísticas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal.", en su **ARTÍCULO 13. AISLAMIENTOS**,  
 A) **AISLAMIENTOS LATERALES, ESTABLECE:**

LOCALIZACIÓN	NORMA (Nota 1)	CONDICIONES (Nota 1)
En sectores de topografía aislada	Se aplica a partir del nivel de la planta superior del primer piso, o a partir del nivel de empate con los volúmenes construidos de las edificaciones colindantes permanentes, sin sobrepasar la línea del aislamiento posterior.	Sus dimensiones mínimas se determinan en función de la altura que alcanza la edificación a partir del primer piso o del nivel de empate según sea el caso, así: De 1 a 3 pisos: 3.00 metros De 4 a 6 pisos: 4.00 metros <b>De 7 a 8 pisos: 5.00 metros</b> De 9 a 10 pisos: 7.00 metros De 11 a 12 pisos: 9.00 metros De 13 o más pisos: 1/3 de la altura

Nota 1: Salvo en los casos en los cuales la ficha reglamentaria señale una disposición diferente.  
**DECRETO 159 DE 2004 - ARTÍCULO 13. AISLAMIENTOS**



En ese sentido el aislamiento lateral 1 aprobado en la Modificación de la Licencia de Construcción vigente No 07-1-0245, contra la edificación vecina a de siete pisos (excepción 1 planta), SE AJUSTA a lo exigido por las normas urbanísticas aplicables al momento de solicitud.

**AISLAMIENTO LATERAL (2)**



el Decreto 159 de 2004 "Por el cual se adoptan normas urbanísticas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal.", en su ARTÍCULO 13. AISLAMIENTOS, ESTABLECE:

ARTÍCULO 13. AISLAMIENTOS.

a) Aislamientos Laterales:

LOCALIZACIÓN	NORMA (Nota 1)	CONDICIONES (Nota 1)
En sectores de tipología aislada	Se exigen a partir del nivel de la planta superior del primer piso, o a partir del nivel de empate con los volúmenes construidos de las edificaciones colindantes permanentes, sin sobrepasar la línea del aislamiento posterior	Sus dimensiones mínimas se determinan en función de la altura que alcance la edificación a partir del primer piso o del nivel de empate, según sea el caso, así: De 1 a 3 pisos: 3.00 metros De 4 a 6 pisos: 4.00 metros De 7 a 8 pisos: 5.00 metros De 9 a 10 pisos: 7.00 metros De 11 a 12 pisos: 8.00 metros De 13 o más pisos: 1/3 de la altura

Nota 1: Salvo en los casos en los cuales la ficha reglamentaria señale otra disposición diferente.

DECRETO 159 DE 2004 - ARTÍCULO 13. AISLAMIENTOS

Así las cosas, se evidencia que la edificación vecina, la cual es objeto de aislamiento lateral 2 cuenta con 4 pisos de altura, razón por la cual el EDIFICIO BALCONES D'FILIPPO APROBADO en la MLCV 07-1-0245, se empata con la edificación vecina y a partir del empate se aisló 4 metros de la edificación vecina, tal como se evidencia en la siguiente imagen:



PLANCHA 10 DE 13 - EDIFICIO BALCONES D'FILIPPO APROBADO EN MLCV 07-1-0245



Imagen tomada de google maps



En ese sentido el aislamiento lateral 2 aprobado en la Modificación de la Licencia de Construcción vigente No 07-1-0245, contra la edificación vecina a de siete pisos (excepción 1 planta), SE AJUSTA a lo exigido por las normas urbanísticas aplicables al momento de solicitud.

## COMPORTAMIENTOS CONTRARIOS A LA INTEGRIDAD URBANÍSTICA

En caso de que existan comportamientos contrarios a la integridad urbanística, es competencia de la Alcaldía Local de Usaquén, ejercer el control urbano, tal y como lo menciona 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, que establece:

*“ARTÍCULO 2.2.6.1.4.11 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, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses colectivos y de la sociedad en general”. (Sublíneas fuera de texto)*

De otra parte, el mismo Decreto en el aparte relativo a Vigilancia y Control, en su artículo 20, modifica el art. 2.2.6.6.7.1 del decreto 1077 de 2015, y expresa:

*“ARTÍCULO 2.2.6.6.7.1 Vigilancia y Control. El régimen disciplinario especial para los curadores urbanos se aplicará por parte de la Superintendencia de Notariado y Registro, sin perjuicio del poder preferente que podrá ejercer la Procuraduría General de la Nación.”*

En los casos de actuaciones urbanísticas, respecto de las cuales no se acredite la existencia de la licencia correspondiente o que no se ajuste a ella, el alcalde local o su delegado, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de todas las obras respectivas, hasta cuando se acredite plenamente que han cesado las causas que hubieren dado lugar a la medida. En el caso del Distrito Capital, la competencia para adelantar la suspensión de obras a que se refiere este artículo corresponde a los alcaldes locales, de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Distrito Capital.

## CONCLUSIONES

Se concluye que la actuación de el Ex Curador Urbano No 1 Juan Reinaldo Suarez Medina, relacionada con la expedición del acto administrativo de modificación de licencia de construcción vigente 07-1-0245 con fecha ejecutoria 20 de mayo de 2008, **EN LO REFERENTE A EDIFICABILIDAD SE AJUSTA** a las normas urbanísticas aplicables al momento de solicitud.

## RECOMENDACIONES

1. Informar a la Alcaldía Local de Usaquén, el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los Comisionados, enviando copia del informe técnico del CASO 2307.
2. Enviar copia del informe técnico del CASO 2307, a la Inspección de Policía de la Alcaldía Local de Usaquén, con el fin de que se realice visita de inspección ocular para verificar si lo construido corresponde a lo aprobado en la Modificación de Licencia de Construcción Vigente No 07-1-0245 con fecha ejecutoria 20 de mayo de 2008.
3. Cerrar el Caso 2307.

## DECISIONES DE LOS COMISIONADOS

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



### 3. PROPOSICIONES Y VARIOS

#### 3.1 Casos pendientes por presentar

De acuerdo con el análisis realizado en el último mes, se evidenció un aumento considerable en la apertura de casos, sin embargo, por el cambio de curadores hay información de licencias construcción que no reposan ni en las curadurías urbanas ni en el archivo central de predios de la SDP.

A la fecha existen 32 casos aperturados que se encuentran pendientes por estudio, desglosados así:

1	DOTACIONALES	2230
2	DOTACIONALES	2231
3	DOTACIONALES	2232
4	DOTACIONALES	2233
5	DOTACIONALES	2235
6	DOTACIONALES	2236
7	DOTACIONALES	2237
8	JUNIO	2251
9	JUNIO	2252
10	JUNIO	2261
11	JUNIO	2262
12	JUNIO	2301
13	JUNIO	2272
14	JUNIO	2302
15	JUNIO	2303
16	JULIO	2304
17	JULIO	2305
18	JULIO	2306
19	JULIO	2309
20	JULIO	2310
21	JULIO	2311
22	JULIO	2312
23	JULIO	2313
24	AGOSTO	2314
25	AGOSTO	2315
26	AGOSTO	2316
27	AGOSTO	2317
28	AGOSTO	2318
29	AGOSTO	2319
30	AGOSTO	2320
31	SEPTIEMBRE	2321
32	SEPTIEMBRE	2322

NUMERO DE CASOS	AÑO
11 CASOS	2022
21 CASOS	2023
<b>TOTAL CASOS</b>	<b>CU 3 – JUANA SANZ MONTAÑO</b>
<b>32 CASOS</b>	

RADICADO SDHT	CURADURIA
2-2023-41228	CU 1 – ANA TOBON
2-2023-41224	CU 2 – GERMAN MORENO
2-2023-41222	CU 3 – JUANA SANZ MONTAÑO
2-2023-41221	CU 4 – MAURO BAQUERO
2-2023-41220	CU 5 – ADIRANA LOPEZ

Adicionalmente se hicieron solicitudes a cada una de las Curadurías Urbanas de Bogotá y a la Secretaría Distrital de Planeación, con el fin de que nos brinden un enlace que permita el acceso a la información de manera más ágil.

El arquitecto Gustavo Perry propone a los demás comisionados que se solicite a la entidad que vigila a los Curadores Urbanos (Superintendencia de Notariado y Registro) exponer la problemática actual respecto a la entrega de documentación y archivos por parte de las Curadurías Urbanas, por lo que se indica que por parte de la Secretaría de Hábitat se solicitó a la Secretaría Distrital de Planeación un link con el fin de acceder a toda la información entregada por los Curadores Urbanos, y verificación de la misma, y la localización de los expedientes que se encontraban abiertos al momento de la finalización del periodo de los curadores.



**CONVOCATORIA:**

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

**CONCLUSIONES DE LA PRESENTE ACTA:**

Por votación positiva de los comisionados se aprueba lo siguiente:

1. CASO 2248
2. CASO 2250
3. CASO 2307

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

**GUSTAVO PERRY**

Delegado Organizaciones Populares de Vivienda.

**IVÁN CASAS**

Personero Delegado para la Movilidad y la Planeación Urbana.

**IVETH LORENA SOLANO QUINTERO**

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

**ARMANDO PALOMINO**

Delegado Sociedad Colombiana de Ingenieros

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

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